

**Geschäftsbericht  
für das Jahr  
2018**



**Arnsberger  
Wohnungsbau Genossenschaft**



# Geschäftsbericht 2018

## 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 2018	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 2018	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. Ende 2018 wurde ein Finanzausschuss gebildet, der aus 2 Mitgliedern besteht.

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

### **Wahlbezirk 3**

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

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

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung fand am 25.10.2018 statt. Daran haben 39 Vertreter teilgenommen.

Die Vorlagen

- Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017
- Lagebericht des Vorstandes

wurden verabschiedet. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und der schriftliche Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 wurde zur Kenntnis genommen.

Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

Das turnusmäßig mit Schluss dieser Vertreterversammlung ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Hermann Vornweg wurde wiedergewählt.

## **Gesetzliche Prüfung**

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, fand in der Zeit vom 19. Juni bis 09. Juli 2018 statt.

Geprüft wurden das Geschäftsjahr und der Jahresabschluss 2017. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 27. September 2018 hat der Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Der schriftliche Prüfungsbericht datiert vom 09. Juli 2018.

## **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 01.01.2018	1.557	3.027
Zugang	+ 116	+ 266
Abgang	- 108	- 210
Stand am 31.12.2018	1.565	3.083

Der Geschäftsanteil beträgt 410,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 21.140,11 Euro erhöht. Die rückständigen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres 13.683,97 Euro.

# LAGEBERICHT

## A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

### Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich gewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates. Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allen von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenchaft.

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 nahezu in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,1 %) steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung ebenfalls überdurchschnittlich. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte in 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg um 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2018 um 310.000 Personen schrumpfen lassen.

Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 Prozent.

Die Kosten der Kapitalmarktfinanzierung sind weiterhin ausgesprochen gering. Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit notieren durchschnittlich nahezu unverändert bei 1,1 %. Die Finanzierungskosten für Unternehmen am Kapitalmarkt haben sich in den vergangenen Monaten kaum verändert, die Kreditzinsen sind weiterhin niedrig. Die EZB hat angekündigt, den Leitzins nicht vor Ende des Sommers 2019 zu erhöhen. Es wird angenommen, dass die EZB auf Grund der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage mittelfristig aus der unkonventionellen Geldpolitik aussteigt und sich der Leitzins schrittweise erhöht. Bis Ende 2020 werden seitens der Wirtschaftsforschungsinstitute drei weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten erwartet. Damit würde der Hauptrefinanzierungssatz bis Ende 2020 wieder bei 0,75 % liegen.

## **Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft**

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 wurden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben im Jahr 2018 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 41 Millionen Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Die Mieten der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen betragen in 2018 im Durchschnitt 5,64 Euro pro m<sup>2</sup> und liegen deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 EUR/m<sup>2</sup>). Die Mieten sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung. Die Betriebskosten haben sich bei den im GdW organisierten Wohnungsunternehmen nur geringfügig erhöht.

## **Gesamtwirtschaftlicher Ausblick**

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 %. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6 % abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % seit dem Jahr 1980.

Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Für das Jahr 2019 ist nach Berechnung des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) ein Demografie-Effekt von -330.000 Erwerbspersonen zu erwarten. Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht

schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB im Zeitraum 2015-2025 einen Zuzug von rund 450.000 erwerbsfähigen Personen pro Jahr, zwischen 2026 und 2035 etwa 600.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 und 2050 rund 550.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr netto betragen.

Im Jahr 2019 werden weiterhin die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen. Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums.

## **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 2017 weiterhin stabilisiert. Die Leerstände konnten gegenüber 2017 wiederum geringfügig abgebaut werden, sind aber immer noch höher als im Vergleich zu Wohnungsunternehmen gleicher Größenordnung. Der weiterhin positive Trend gesteigener Neuvermietungen von Wohnungen bei gleichzeitig geringerer Fluktuation war Hauptgrund dieser Entwicklung. Ein nicht unerheblicher Anteil der Leerstände (115 Wohnungen; 55 % 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 2018 hat sich die Genossenschaft wiederum von unrentierlichem Immobilienbesitz in Hüsten 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 2019 ist der Verkauf von unrentierlichen Immobilien im Geschäftsgebiet Arnsberg, Neheim und Hüsten geplant.

Ende 2018 standen 129 Wohnungen (Vorjahr 117) leer. 70 Wohnungen (Vorjahr 52) standen aufgrund von durchzuführenden Modernisierungen, bzw. Reparaturen leer. Weitere 47 Leerstandwohnungen (Vorjahr 38) befinden sich im Planungsgebiet "Am Müggenberg" in Neheim. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten betragen 6,4 % des Sollmietenaufkommens (Vorjahr 6,5 %).

82 Wohnungen (Vorjahr 82) mit einer Wohnfläche von 4.347 m<sup>2</sup> sind Ende des Jahres nicht mehr im Wohnungsbestand enthalten, da sie nicht mehr vermietbar sind. 14 Wohnungen werden nach entsprechender Instandhaltung, bzw. Modernisierung wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt, die restlichen 68 Wohnungen werden in den kommenden Jahren abgerissen.



## Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2018 treuhänderisch 74 Mietwohnungen und 16 Garagen.

## Wohnungsbestand

Am 31.12.2018 bewirtschaftete die Genossenschaft im Stadtgebiet Arnberg und Sundern, sowie in der angrenzenden Gemeinde Ense insgesamt 77.322 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 1.330 Wohneinheiten. Zusätzlich wurden 7 gewerbliche Einheiten mit 1.087 m<sup>2</sup>, 130 Garagen und 264 Einstellplätze verwaltet.

	Wohnungen (WE)	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gewerbliche Einheiten	Garagen
Stadt Arnberg				
- Alt-Arnberg	429	27.374	5	28
- Neheim	378	21.431		44
- Hüsten	475	25.516	2	51
Stadt Sundern				
- Sundern	6	291		
Sonstiges (Ense, Herdringen)	42	2.710		7

Von den 1.330 Wohneinheiten unterliegen zum 31.12.2018 noch 222 Wohneinheiten den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

## Grundstücksbestand

Ende 2018 verfügte die Genossenschaft über einen bebauten Grundstücksbestand von 214.328 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich 2.860 m<sup>2</sup> im Erbbaurecht. Zusätzlich besitzt die Genossenschaft einen unbebauten Grundstücksbestand von 6.216 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup> nachgefragt. Bei unseren Modernisierungen findet diese Gegebenheit verstärkt Berücksichtigung.

Im Jahr 2018 waren 113 Mieterwechsel (davon 15 innerhalb unseres Hausbesitzes) zu verzeichnen. Dies entspricht 8,5 %. Im Vorjahr betrug die Fluktuation bei 135 Mietern 9,9 %.

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

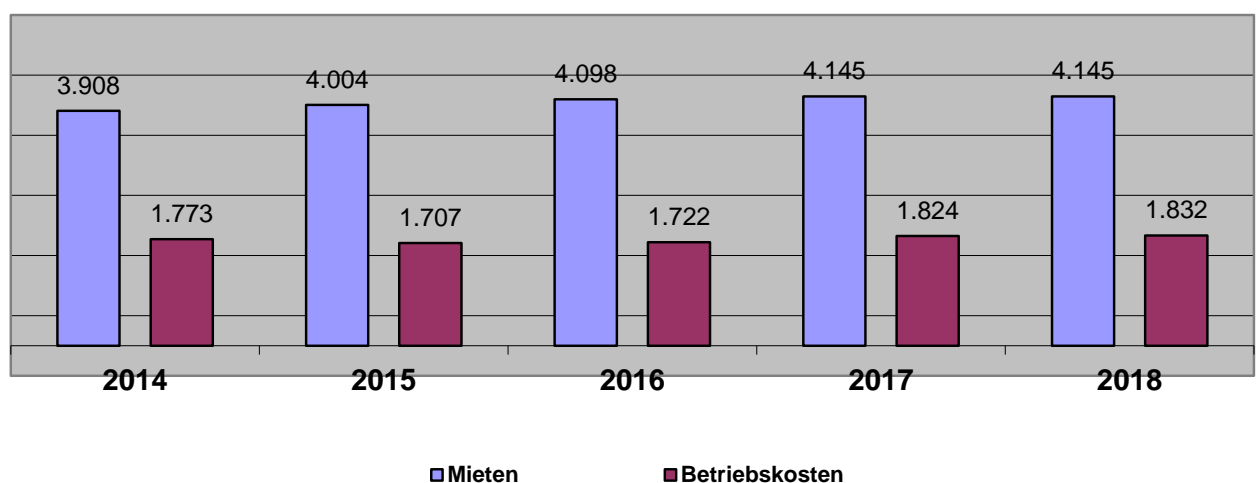
	2018	2017	2016
> Wechsel innerhalb des Bestandes	15	21	29
> Wohnortwechsel	17	24	20
> Wohnungsgröße	5	15	8
> Familiäre Angelegenheiten/ Trennung	9	24	10
> Alter/gesundheitliche Gründe	18	18	12
> Tod	9	10	16
> Erwerb von Eigentum	7	4	6
> Unzufriedenheit im Haus	1	2	1
> Kündigung durch die Genossenschaft	5	2	0
> Sonstiges	27	15	16
	113	135	118

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 2018 4,69 € je m<sup>2</sup> monatlich. Mietanpassungen werden kontinuierlich vorgenommen. Nach Modernisierungen erfolgt eine Anpassung der Mieten auf Grundlage der Vergleichsmietentabelle unserer Region.

Erlöse aus Mieten / Betriebskosten in T€

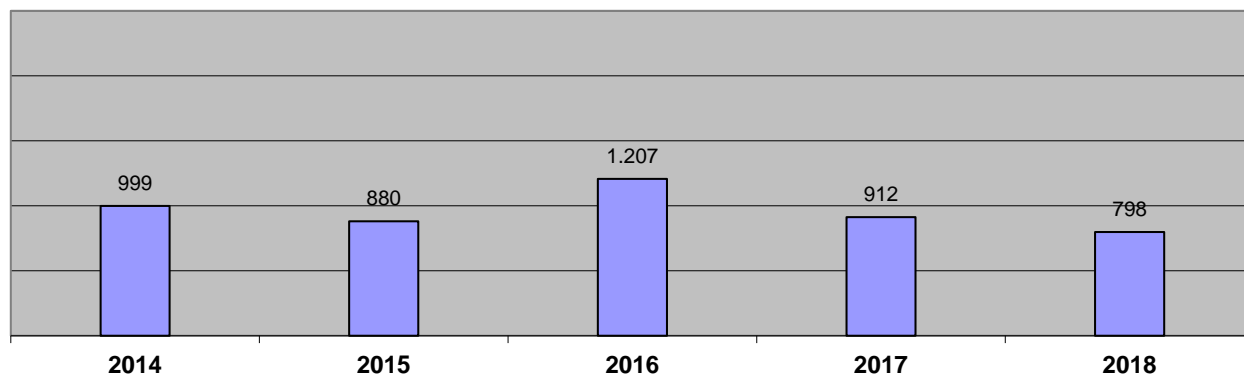


## Modernisierung / Instandhaltung

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 2018 im Rahmen unserer derzeitigen wirtschaftlichen Möglichkeiten insgesamt 797,8 T€ für die Instandhaltung ausgegeben. In diesen Kosten sind Versicherungsschäden in Höhe von 95,3 T€ enthalten.

Instandhaltungskosten in T€



Die Instandhaltungskosten betragen im Jahr 2018 10,13 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (in 2017 11,34 € pro m<sup>2</sup>).

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2018 aktivierungsfähige Objektmodernisierungen in Höhe von 1.123,4 T€ durchgeführt. Diese Maßnahmen konzentrierten sich im Geschäftsjahr auf Einzelmodernisierungen von Wohnungen in den Geschäftsgebieten und eine Großmodernisierung:

Liegenschaft	Wohnungen	Kosten in T€
Hüsten, Montessoristraße 9-11	4	216,6
> Wärmedämmung, Wohnungsmodernisierung		
Hüsten, Lindenhof 7		
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung, Aufzugsanlage	12	343,3
Arnsberg, Ringstraße 122		
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung	2	97,1
Geschäftsgebiet Neheim	2	44,7
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Hüsten	17	293,3
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Arnsberg	4	119,1
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		

Weiterhin wurden im Jahr 2018 für Straßenausbaubeiträge an die Stadt Arnsberg 9,3 T€ gezahlt.

Im Jahr 2019 sind weitere aktivierungsfähige Maßnahmen für Groß- und Einzelmodernisierungen in Höhe von 2.500,0 T€ geplant. Für die Neubaumaßnahme "Am Müggenberg" (1.Bauabschnitt) sind 5.000,0 T€ vorgesehen. Darüber hinaus sieht der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan weitere Ausgaben von 1.050,0 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 2018 14,27 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (in 2017 13,14 € pro m<sup>2</sup>).

## **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 2018 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 2018 wurden durchschnittlich 11 Arbeitnehmer beschäftigt.

	31.12.2018	31.12.2017
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	6	6
Technische Mitarbeiter	3	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	<u>2</u>	<u>2</u>
	11	11

Außerdem wurden 27 (Vorjahr 31) 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. Nach Abschluss der Planungsarbeiten wurde in 2018 mit dem Bau der ersten 54 Wohneinheiten begonnen. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes wird in 2020 sein. In 2018 wurde mit der Planung der Quartiersmitte begonnen. Neben dem Quartierszentrum entsteht ein Gebäude für Tagesbetreuung von U3 Kindern, sowie als zentraler Treffpunkt für das Quartier ein Quartiersplatz.

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 Großtagespflege für U3 Kinder werden auch weitere Wohngemeinschaften entstehen.

## D. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2017 wie folgt dar:

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>
Anlagevermögen	33.267,8	91,3	30.456,8	91,0
Umlaufvermögen	3.185,0	8,7	2.975,3	8,9
Rechnungsabgrenzung	2,1	0,0	5,2	0,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<u>36.454,9</u>	<u>100,0</u>	<u>33.437,3</u>	<u>100,0</u>
Verbindlichkeiten	- 26.594,1		- 23.765,4	
Rückstellungen	- 1.789,0		- 1.827,1	
Rechnungsabgrenzung	- 0,0		- 0,0	
<b>Reinvermögen</b>	<u>8.071,8</u>		<u>7.844,8</u>	
Reinvermögen am Jahresanfang	7.844,8		7.631,1	
<b>Veränderung des Reinvermögens</b>	<u>+ 227,0</u>		<u>+ 213,7</u>	

Das Vermögen der Genossenschaft besteht überwiegend (91,3 % der Bilanzsumme) aus bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Buchwerte betragen 33.267,8 T€.

Das Reinvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um 227,0 T€ erhöht.

Die Kapitalstruktur ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2017 wie folgt:

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>
Eigenkapital	8.071,8	22,1	7.844,8	23,5
Rückstellungen	1.789,0	4,9	1.827,1	5,4
Verbindlichkeiten	26.594,1	73,0	23.765,4	71,1
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0	0,0	0,0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	36.454,9	100,0	33.437,3	100,0

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2018 mit 22,1 % gegenüber dem Vorjahr vermindert. Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr um 0,5 % vermindert, die Verbindlichkeiten um 1,9 % erhöht.

## **E. Liquiditätslage**

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Aktiva (3.185 T€) und der kurzfristigen Passiva (2.899 T€) ergibt am 31.12.2018 einen Liquiditätsüberschuss in Höhe von 286 T€.

Die erforderlichen Finanzmittel für die im Jahr 2018 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".

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen mit T€ 7.000 sind durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert.

Der Cash-Flow beträgt im Geschäftsjahr 2018 T€ 1.620 (in 2017 T€ 1.524).

## **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

	2018	2017
	in T€	in T€
Unfertige Leistungen	1.854	1.859
Vorräte	28	18
Forderungen		
- aus Vermietung	37	29
- aus Betreuungstätigkeit	0	0
- Sonstige	226	304
Flüssige Mittel		
- Girokonten/Kassenbestand	<u>1.040</u>	<u>765</u>
	3.185	2.975

## Kurzfristig fällige Schuldposten

Auseinandersetzungsguthaben	76	83
Dividende	25	24
Rückstellungen	164	354
Erhaltene Anzahlungen	1.987	2.001
Verbindlichkeiten		
- aus Vermietung	50	49
- aus Lieferungen und Leistungen	496	231
Sonstige	32	29
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>69</u>	<u>68</u>
	2.899	2.839

## F. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 237,4 T€ (2017: 235,3 T€) ab. Die Analyse zeigt in den Teilbereichen folgende Ergebnisse:

	2018	2017
	in T€	in T€
Hausbewirtschaftung	384	368
Betreuungstätigkeit	0	0
Sonstiger Geschäftsbereich	- 4	- 1
Finanzergebnis	- 62	- 59
Neutraler Bereich/Sonstiges	- 81	- 73
Jahresüberschuss	237	235
Einstellung in Ergebnismrücklagen	24	24
Gewinnvortrag	0	1
Bilanzgewinn	213	212

Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr um 2 T€ gestiegen. Der Geschäftsbereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftete ein Ergebnis von 384 T€, gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 16 T€. Der sonst. Geschäftsbereich hat in 2018 Erträge von 37 T€ und Aufwendungen von 41 T€. Der neutrale Bereich enthält Erträge aus Anlageverkäufen von 199 T€, außerordentliche Abschreibungen auf Bestandsgebäude in Höhe von 26 T€, sowie außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 96 T€ für Ausgleichszahlungen für das Neubauprojekt "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 2018) in Höhe von 237.398,72 Euro wie folgt zu verwenden:

<b>1. Ausschüttung einer Dividende von 2 %</b>	<b>24.543,66 €</b>
<b>2. Einstellung in die Gesetzliche Rücklage</b>	<b>23.800,00 €</b>
<b>3. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage</b>	<b>80.000,00 €</b>
<b>4. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen</b>	<b>109.000,00 €</b>
<b>5. Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>55,06 €</b>

## **H. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nicht. Nach dem 31. Dezember 2018 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 weiterhin 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 in den nächsten 10 Jahren umgesetzt. Im Frühjahr 2018 war der Baubeginn des ersten Bauabschnitts. In diesem Bauabschnitt entstehen 54 Wohnungen; davon sind 16 Wohnungen durch das Land Nordrhein-Westfalen gefördert.

## 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 2018 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 seit Frühjahr 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.

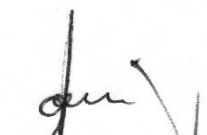
Arnsberg, den 02. Mai 2019

Der Vorstand



---

Werner Schlinkert



---

Herbert Herrig

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

In neun gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand im Geschäftsjahr 2018 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 25. Oktober 2018 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 2017 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2017.

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 31.12.2018 befasst und keinen Grund zur Beanstandung gesehen. Jahresabschluss und Lagebericht finden die Zustimmung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den aufgestellten Jahresabschluss 2018 und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2018 zu genehmigen.

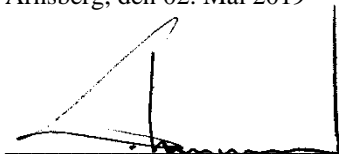
In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 13.12.2018 wurde Herr Johannes Rahmann als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Herr Heinz-Günther Körner wurde als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt.

Im Dezember 2018 wurde durch den Aufsichtsrat ein Finanzausschuss neu gegründet. Der Finanzausschuss wird seine Arbeit im Januar 2019 aufnehmen.

Satzungsgemäß scheidet mit dem Tag der Vertreterversammlung Frau Rosi Goldner, Herr Heinz-Peter Kleinehr und Herr Thomas Vielhaber aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl für Herrn Kleinehr und Herrn Vielhaber ist möglich.

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

Arnsberg, den 02. Mai 2019



Johannes Rahmann  
- Aufsichtsratsvorsitzender -



# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018**

## **Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG**

### **1. Bilanz**

### **2. Gewinn- und Verlustrechnung**

### **3. Anhang**

# 1. Aktiva

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.454,08	10.008,14
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	28.156.298,61		28.199.129,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und a. Bauten	562.958,91		578.621,35
3. Grundstücke ohne Bauten	359.688,95		77.358,84
4. Maschinen	9.807,70		13.160,97
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.005,27		229.750,54
6. Anlagen im Bau	3.738.680,29		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	243.617,58	33.251.057,31	1.338.467,75
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	7.250,00		7.250,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
3. Andere Finanzanlagen	420,00	10.270,00	420,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		33.267.781,39	30.456.766,59
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke</b>			
<b>und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.853.866,61		1.859.038,19
2. Andere Vorräte	27.647,88	1.881.514,49	18.205,17
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	37.308,30		28.902,05
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	174.274,00		230.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	52.240,70	263.823,00	74.394,35
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	597.555,07		360.899,64
2. Guthaben bei Bausparkassen	442.085,71	1.039.640,78	403.871,15
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		3.184.978,27	2.975.310,05
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten		2.143,75	5.228,75
<b>Bilanzsumme</b>		36.454.903,41	33.437.305,89

**Passiva**
**Bilanz zum 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	76.029,21		83.183,77
2. der verbleibenden Mitglieder	1.250.346,03	1.326.375,24	1.229.205,92
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 31.12.2018 = 13.683,97 € (Vorjahr = 11.864,08 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.253.800,00		1.230.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2018 = 23.800,00 € (Vorjahr = 23.600,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.520.000,00		2.440.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2018 = 80.000,00 € (Vorjahr = 60.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.758.000,00	6.531.800,00	2.650.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2018 = 108.000,00 € (Vorjahr = 80.000,00 €)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	39,30		662,70
Jahresüberschuss	237.359,42		235.356,60
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	23.800,00	213.598,72	23.600,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		8.071.773,96	7.844.788,99
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.624.914,00		1.472.950,00
2. Sonstige Rückstellungen	164.122,81	1.789.036,81	354.206,19
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.007.300,33		21.366.679,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.240,96		88.311,22
3. Erhaltene Anzahlungen	1.987.067,64		2.000.758,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.814,51		49.416,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	496.316,84		231.182,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten	32.352,36	26.594.092,64	29.011,79
davon aus Steuern: 2.719,10 € (Vorjahr = 2.098,25 €)			
<b>Bilanzsumme</b>		36.454.903,41	33.437.305,89

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.978.461,02		5.971.436,80
b. aus Betreuungstätigkeit	18.848,42	5.997.309,44	14.834,40
2. Veränderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		- 5.171,58	- 18.764,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		45.841,71	38.781,87
4. Sonstige betriebliche Erträge		396.643,77	358.064,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.804.361,76	2.919.210,84
<b>Rohergebnis</b>		3.630.261,58	3.445.142,58
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	817.483,14		798.858,51
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	333.983,82	1.151.466,96	253.175,70
davon für Altersversorgung:			
2018 = 176.541,33 € (Vorjahr = 106.137,81 €)			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.228.137,65	1.193.019,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		483.939,93	423.757,79
9. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		333,06	333,06
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.047,71	3.037,23
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	5.550,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		532.738,39	538.815,26
davon aus Aufzinsung Rückstellung			
2018 = 53.206,00 € (Vorjahr = 54.469,00 €)			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		237.359,42	235.336,60
<b>Jahresüberschuss</b>		237.359,42	235.336,60

### **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 3 umfassende Modernisierungsmaßnahmen 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 in 2017 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 149,0 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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % 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 31.12.2018 T€ 200,4.

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 31.12.2018 EURO	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EURO
<b>Immaterielle</b>								
Vermögensgegenstände	133.124,44	2.118,27	0,00	0,00	0,00	128.788,63	6.454,08	5.672,33
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.869.307,10	1.121.392,16	51.342,91	0,00	0,00	27.783.057,74	28.156.298,61	1.112.879,64
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	935.803,30	2.049,71	0,00	0,00	0,00	374.894,10	562.958,91	17.712,15
Grundstücke ohne Bauten	77.358,84	266.911,11	0,00	+ 15.419,00	0,00	0,00	359.688,95	0,00
Maschinen	40.679,59	799,00	647,00	0,00	0,00	31.023,89	9.807,70	3.761,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	687.637,73	46.924,09	70.803,69	0,00	0,00	483.752,86	180.005,27	88.112,14
Anlagen im Bau	0,00	2.396.002,48	0,00	+ 1.342.677,81	0,00	0,00	3.738.680,29	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.338.467,75	263.246,64	0,00	- 1.358.096,81	0,00	0,00	243.617,58	0,00
<b>Summe</b>	<b>57.949.254,31</b>	<b>4.097.325,19</b>	<b>122.793,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.672.728,59</b>	<b>33.251.057,31</b>	<b>1.222.465,32</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Beteiligungen	12.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	7.250,00	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
<b>Summe</b>	<b>15.820,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.550,00</b>	<b>10.270,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>58.098.198,75</b>	<b>4.099.443,46</b>	<b>122.793,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.807.067,22</b>	<b>33.267.781,39</b>	<b>1.228.137,65</b>

2. In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Es bestehen Mietforderungen von 4,5 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den „sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
  - 115.000,00 EUR für Aufwendungen der Hausbewirtschaftung
  - 25.000,00 EUR für Prüfungskosten
  - 10.000,00 EUR für Jahresabschlussarbeiten
  - 14.122,81 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 31.12.2018 mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.767.861,61	1.688.637,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.240,96	67.070,26
Erhaltene Anzahlungen	1.987.067,64	2.000.758,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.814,51	49.416,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496.316,84	231.182,51
Sonstige Verbindlichkeiten	32.352,36	29.011,79
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.354.653,92</b>	<b>4.066.077,96</b>

## Verbindlichkeitspiegel 2018

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	24.007.300,33 (21.366.679,60)	1.767.861,61 (1.688.637,81)	22.239.438,72 (19.678.041,79)	7.890.321,12 (6.814.079,10)	14.349.117,60 (12.863.962,69)	23.938.589,54 (21.298.876,83)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.240,96 (88.311,22)	21.240,96 (67.070,26)	0,00 (21.240,96)	0,00 (21.240,96)	0,00 (0,00)	21.240,96 (88.311,22)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.987.067,64 (2.000.758,63)	1.987.067,64 (2.000.758,63)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.814,51 (49.416,96)	49.814,51 (49.416,96)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496.316,84 (231.182,51)	496.316,84 (231.182,51)					
Sonstige Verbindlichkeiten	32.352,36 (29.011,79)	32.352,36 (29.011,79)					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.594.092,64</b> <b>(23.765.360,71)</b>	<b>4.354.653,92</b> <b>(4.066.077,96)</b>	<b>22.239.438,72</b> <b>(19.699.282,75)</b>	<b>7.890.321,12</b> <b>(6.835.320,06)</b>	<b>14.349.117,60</b> <b>(12.863.962,69)</b>	<b>23.959.830,50</b> <b>(21.387.188,05)</b>	
*) 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 7,0 T€ erhöht. Die Sollmieten haben sich um 1,8 T€ und die Erlösschmälerungen um 3,4 T€ verringert. Die Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung und sonstigen Gebühren haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7,2 T€ erhöht.

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind T€ 198,6 Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken, T€ 4,8 aus der Auflösung von Rückstellungen, sowie Erstattungen für vorgenommene Instandhaltungen in Höhe von T€ 97,7 enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten Aufwendungen von T€ 1.984,5 für Betriebskosten und T€ 797,8 für Instandhaltung.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für Objekte "Am Müggenberg" in Höhe von T€ 25,7 enthalten. Bei 2 Wirtschaftseinheiten hat sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Durchführung einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme ergeben.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind T€ 95,6 Ausgleichszahlungen an die Stadt Arnsberg für den Bebauungsplan "Am Müggenberg" enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 53,2 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:

30.572,91 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 zwei Auszubildende, zwei Arbeiter im Regiebetrieb und 27 nebenberuflich tätige Hauswarte beschäftigt.

3. Aus dem Neubauvorhaben "Am Müggenberg" bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 7.000, die durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und Eigenmittel gesichert sind.

4. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 21.140,11 Euro erhöht.

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2018	1.557	3.027
Zugang 2018	+ 116	+ 266
Abgang 2018	- 108	- 210
Ende 2018	1.565	3.083

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

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Ing. Werner Schlinkert  
Herbert Herrig

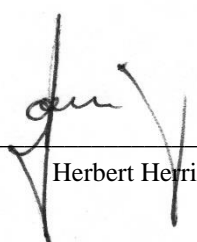
8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Arnsberg, den 02. Mai 2019

Der Vorstand

  
Werner Schlinkert

  
Herbert Herrig