
Geschäftsbericht 2016



"gut und sicher wohnen"[®]

GBG

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG
Bad Kreuznach

gegründet 1894

Geschäftsbericht 2016

Vorstand

Volkhard Schappert - Geschäftsführender Vorstand -

Ernst-Walter Eßwein

Wilhelm Fleischer

Matthias Griem (ab 01.05.2016)

Aufsichtsrat

Gertrud Wermter-Pörksen - Vorsitzende -

Anette Glöckner - stellv. Vorsitzende -

Horst Hauburger - Schriftführer -

Margarete Bellinghausen

Erika Senner

Werner Gräff (am 14.07.2016 verstorben)

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Inhaltsübersicht

Lagebericht Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016	2
Bilanz zum 31. Dezember 2016 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016	11
Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2016	15

L a g e b e r i c h t

Rahmenbedingungen / Allgemeine Angaben

Die am 25. Mai 1894 gegründete Gemeinnützige Baugenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft. Sie hat ihren Sitz in Bad Kreuznach und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bad Kreuznach unter GnR 333 eingetragen. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse werden durch die Satzung geregelt, deren letzte Änderung von der Mitgliederversammlung am 29.11.2008 beschlossen wurde.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Sie wird nach der Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1989 als Vermietungsgenossenschaft geführt.

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Konjunktur der Weltwirtschaft hat sich in 2016 wieder stärker belebt, allerdings ist die Dynamik nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Rezession. Getragen wird der Aufschwung weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter zunehmen. Da der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, werden die Löhne nur allmählich steigen. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was den privaten Konsum wohl bremsen wird.

Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik seit längerem expansiv ausgerichtet. Von dieser Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen. Durch die immer noch vorhandenen Probleme in den Bankensektoren bestehen nach wie vor Abwärtsrisiken für die Konjunktur, die sich in der Europäischen Union durch die Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt noch verstärkt haben. Da noch unklar ist, in welchem Maß der gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, können Großbritannien und in geringerem Maß auch die übrige Europäische Union vor einer Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

Auch die deutsche Wirtschaft befand sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu.

Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu. Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs von 1,4 Prozent zu erwarten. Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 Prozent erwartet.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück, teilweise lagen sie beispielsweise im Zehnjahresbereich unter einem Prozent. Der zwischenzeitlich bereits erfolgte leichte Anstieg sowie die Zinserhöhungen in den USA lassen jedoch vermuten, dass ein Ende des historisch niedrigen Zinsniveaus bevorstehen könnte.

Im Arbeitsmarkt stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Berichtsjahr um 321.000, die Arbeitslosenquote sank von 6,1% im Vorjahr auf nun 5,8% im Jahr 2016.

In der Baubranche wird nach einer Stagnation im Jahr 2015 und einem Anstieg um 0,3% im Jahr 2016 für 2017 eine weitere Steigerung von 0,2% erwartet. Im Zeitraum Januar bis November 2016 wurde der Bau von mehr als 340.000 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung von rund 23% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dennoch konnte der weiter gestiegene Bedarf an Mietwohnungen mit dieser Steigerung nicht befriedigt werden.

Die Nettokaltmieten liegen im Jahr 2016 bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m² liegt. Auch der regionale Wohnungsmarkt ist trotz umfangreicher Bautätigkeit nicht gesättigt. Insbesondere für kleine bis mittlere Einkommensgruppen fehlen weiterhin erschwingliche Mietwohnungen.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft wird auch künftig ihren Wohnungsbestand modernisieren sowie sanieren und damit ihren in der Satzung festgelegten Auftrag, guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, erfüllen.

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Wie in den Vorjahren standen auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt unseres Handelns, um damit sowohl den Ansprüchen der Mieter als auch der Wohnungsbewerber an die jeweilige Wohnung und das dazugehörige Wohnumfeld nachzukommen.

Bei einem Mieterwechsel bringt die Genossenschaft die frei werdenden Wohnungen vor der erneuten Vermietung auf einen zeitgemäßen Stand. Sie stellt damit sicher, dass die Wohnungen den Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht werden, somit frei werdende Wohnungen ohne längere Leerstandzeiten weitervermietet werden können und kein Instandhaltungsstau in diesem Bereich entsteht.

Kurze Leerstandzeiten bei einem Mieterwechsel und die hohe Zufriedenheit der Mieter bestätigen den Erfolg dieser Geschäftspolitik.

Auf Grund der guten Vermietungssituation und der günstigen Fremdkapitalzinsen wurde im Berichtsjahr mit der Errichtung von 18 Mietwohnungen auf einem Bestandsgrundstück begonnen.

Bestand

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2016 einen Bestand von 718 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten sowie einen Mietertreff mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 48.425,48 qm aus.

Dazu kommen 159 Garagen, 20 PKW-Einstellplätze in einer Tiefgarage, 41 PKW-Stellplätze und acht Stellplätze für Elektrofahrräder und -rollstühle in einer Garage.

Zum 31.12.2016 bestanden für 18 Wohnungen Belegungsrechte auf Grund öffentlicher Förderung.

Instandhaltung und Modernisierung

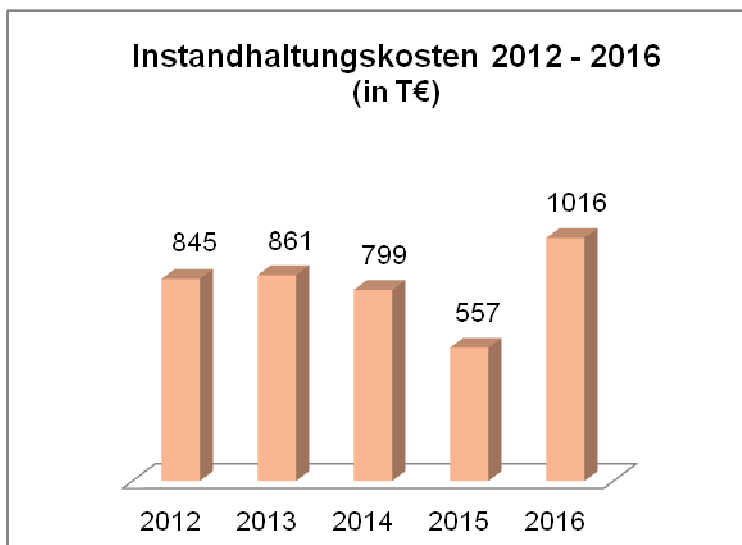
Für die Instandhaltung des Hausbestandes wurden im Geschäftsjahr 2016 1.015.800,47 € (im Vorjahr 556.572,69 €) verausgabt. Je qm Wohn- und Nutzfläche sind demnach 20,98 € (im Vorjahr 11,49 €) angefallen.

An den Häusern Rheinstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 36, Lessingstraße 6 und Mittlerer Flurweg 25 wurden die reparaturbedürftigen alten Klappläden aus Holz durch neue Läden aus Aluminium ersetzt. Zudem wurden an den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 2, 4, 6, 8 und Raabe-Straße 1 die vorhandenen Balkone sowohl aus statischen als auch wirtschaftlichen Gründen abgetrennt und mit dem Anbau von Vorstellbalkonen begonnen. Bedingt durch diese Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Sanierung des Garagenhofs vor den Häusern Hohe Bell 7, 9 und 11, mit der nicht wie vorgesehen im Geschäftsjahr 2015, sondern erst im Januar 2016 begonnenen wurde, sind die Instandhaltungskosten im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen.

Für die Modernisierung der Bestandsgebäude sind im Geschäftsjahr 2016 Kosten in Höhe von insgesamt 499.604,10 € angefallen. Es handelt sich dabei um die Kosten für die bei Mieterwechseln durchgeführte umfassende Modernisierung von 14 Wohnungen sowie kleinere Nachaktivierungen bei überwiegend im Vorjahr erfolgten Modernisierungen.

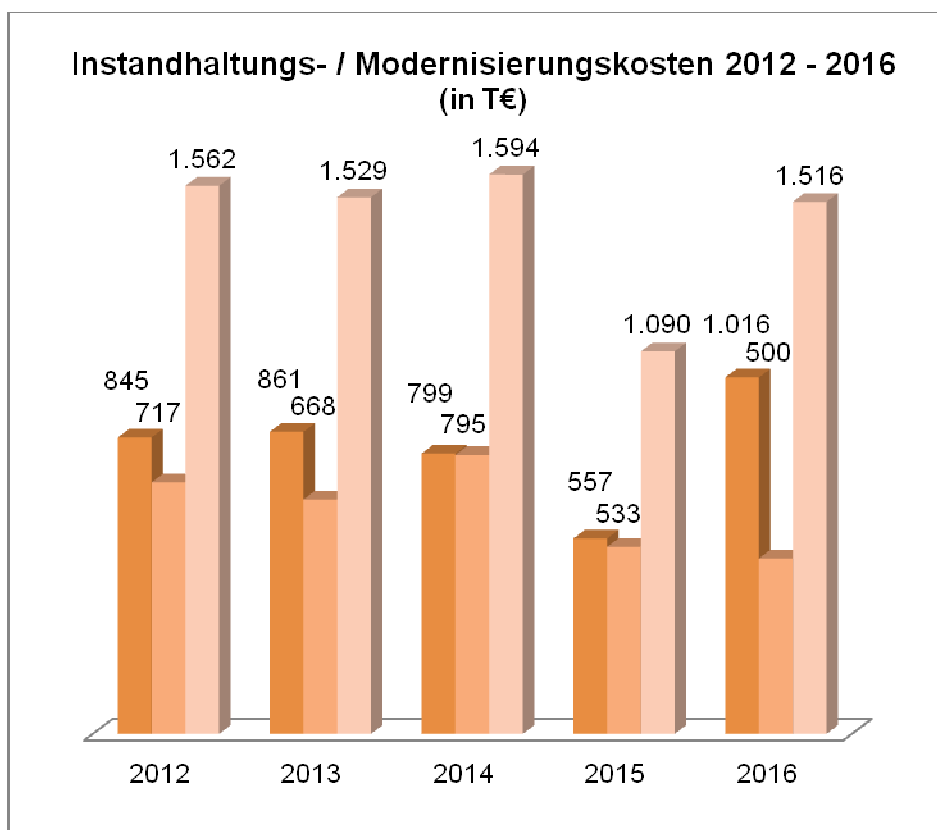
Die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2016 erfolgte mit Eigenmitteln.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie der Instandhaltungskosten je qm Wohn- / Nutzfläche in den letzten fünf Jahren.



Instandhaltungskosten je qm Wohn- / Nutzfläche

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016
€/qm	17,43	17,76	16,48	11,49	20,98



Vermietung

Zum 31.12.2016 standen lediglich zwei Wohnungen wegen Modernisierung leer. Die Leerstandsquote beträgt 0,3%; sie ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben. Im Geschäftsjahr 2016 waren 62 Mieterwechsel (Vorjahr 46) zu verzeichnen, davon 13 (Vorjahr 6) im Wohnungstauschverfahren. Die Fluktuationsquote ist auf 8,5% (Vorjahr 6,3%) gestiegen und liegt damit auf dem Niveau des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich 2016 auf 4,47 € (Vorjahr 4,41 €) je qm Wohn- / Nutzfläche.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage und der Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um T€ 48 auf T€ 3.457.

Die Erträge aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 31 auf T€ 2.595 gestiegen. Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen, abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen) haben sich von T€ 24 im Vorjahr auf T€ 21 reduziert und betragen 0,6% (Vorjahr 0,7%) des Miet- und Umlagen-Soll.

Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten reduzierten sich auf T€ 15 (Vorjahr T€ 17).

Freigewordene Wohnungen konnten ohne Schwierigkeiten weitervermietet werden. Selbst eine gewerbliche Einheit wurde nahtlos weitervermietet.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Instandhaltungskosten deutlich (+T€ 459). Dagegen verringerten sich die Zinsaufwendungen (-T€ 22) und die Abschreibungen (-T€ 500).

Die aufgrund der geänderten Abschreibungsmethode gegenüber dem Vorjahr deutlich geringeren Abschreibungen trugen überwiegend zu dem Jahresüberschuss von T€ 381 bei.

Nach Einstellung von T€ 38 in die gesetzliche Rücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 343, dessen Verwendung mit T€ 38 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und mit T€ 305 zur Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage vorgesehen ist.

Die Ertragslage wird auch künftig im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	10.731	86,0	10.707	85,9	+24
Umlaufvermögen	1.746	14,0	1.753	14,1	-7
Gesamtvermögen	12.477	100,0	12.460	100,0	+17

Das genossenschaftliche Vermögen hat sich im Geschäftsjahr 2016 um T€ 17 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Kapitalstruktur	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	7.842	62,9	7.478	60,0	+364
Fremdkapital	4.635	37,1	4.982	40,0	-347
Gesamtkapital	12.477	100,0	12.460	100,0	+17

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 62,9% (i.V. 60,0%).

F i n a n z l a g e (langfristiger Bereich)	31.12.2016	31.12.2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Vermögenswerte	10.731	10.707	+24
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	7.842	7.478	+364
Fremdkapital	3.215	3.688	-476
	11.057	11.166	-112
Unter- / Überdeckung	326	459	-133

F i n a n z l a g e (kurzfristiger Bereich)	31.12.2016	31.12.2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	818	826	-8
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	928	927	+1
	1.746	1.753	-7
Kurzfristige Verpflichtungen	1.420	1.294	+126
Stichtagsliquidität	326	459	-133

Die langfristigen Vermögenswerte am 31.12.2016 waren durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Im Geschäftsjahr war die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft jederzeit gegeben.

Die Finanzlage und die Zahlungsbereitschaft sind auch in Zukunft gesichert. Für kurzfristige Kontenüberziehungen steht der Genossenschaft ein Kreditrahmen von T€ 101 zur Verfügung. Die veranschlagten Kosten für die in Planung befindlichen Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2017 betragen T€ 300. Sie werden mit Eigenmitteln finanziert. Die Finanzierung der Neubauten Weyroth 30 und 32 mit auf T€ 3.200 veranschlagten Baukosten erfolgt mit Darlehen der WL-Bank über T€ 2.200 und mit Eigenmitteln.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	in	2016	2015	2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,6	3,1	1,9	1,0
Eigenkapitalrentabilität	%	4,8	4,0	1,6	-0,5
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	664	538	799	668
Eigenkapitalquote	%	62,9	60,0	56,9	54,7
Cashflow	TEUR	988	1.407	1.093	982
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,47	4,41	4,34	4,30
Fluktuationsquote	%	8,5	6,3	7,7	8,2
Leerstandsquote	%	0,3	0,3	0,4	0,5
Zinsquote	%	2,5	3,4	4,8	6,5

Risikobericht - Chancen und Risiken

Ein Risikofrühwarnsystem, das alle wesentlichen Risikobereiche des Unternehmens erfasst, ist installiert. Vorrangiger Zweck ist dabei die Identifizierung, die frühzeitige Feststellung und die Bewertung bestandsgefährdender Risiken sowie die Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Risikoabwehr. Zu den festgelegten Beobachtungsbereichen werden vom Vorstand monatlich Informationen aus dem Rechnungswesen herangezogen, beobachtet und Abweichungen analysiert. Die Dokumentation erfolgt in den Protokollen der Vorstandssitzungen. Das Risikofrühwarnsystem wird entsprechend der Anforderungen ergänzt und erweitert. Die Berichte werden regelmäßig auch mit dem Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen behandelt und auf bestandsgefährdende Risiken überprüft. Eine Dokumentation der Bewertung erfolgt parallel zu den Vorstandsprotokollen in den Niederschriften über die gemeinsamen Sitzungen.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft liegt nach wie vor in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und der gewerblichen Einheiten. Daher kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich eine wesentliche Bedeutung zu. Um auch künftig erfolgreich am Wohnungsmarkt in Bad Kreuznach bestehen zu können, ist die Genossenschaft bestrebt, mit einem guten Service sowie der nachhaltigen Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen auch weiterhin eine hohe Zufriedenheit der Mieter sicherzustellen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen.

Neben den angesprochenen Risiken sind keine weiteren Risiken zu erkennen.

Bestandsgefährdende Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens beeinträchtigen könnten sowie wesentliche Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Prognosebericht - Modernisierung / Instandhaltung und Neubautätigkeit

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2017 sind T€ 300 für die Modernisierung und T€ 1.115 für die Instandhaltung des Hausbestandes veranschlagt. Die diesbezügliche Planung sieht neben der Wohnungseinzelmodernisierung und energetischen Maßnahmen insbesondere das Errichten von Vorstellbalkonen, das Erneuern von Klapppläden sowie Verbesserungen im Wohnumfeld vor.

Der im Geschäftsjahr 2013 begonnene Austausch der reparaturbedürftigen Holzklapppläden gegen Klapppläden aus Aluminium wird im Geschäftsjahr 2017 mit dem Austausch der restlichen Holzklapppläden an den Häusern Steinkaut 1, 2 und Gustav-Pfarrus-Straße 42, 44 abgeschlossen. An den Häusern Raabestraße 1 und Wilhelm-Busch-Straße 2, 4, 6, 8 wird der im Geschäftsjahr 2016 begonnene Anbau der Vorstellbalkone aus Aluminium fertiggestellt. Im Februar 2017 wurde an den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 1, 3, 5, 7, 9 und 11 damit begonnen, die sanierungsbedürftigen Balkone abzutrennen und durch Vorstellbalkone aus Aluminium zu ersetzen. Das Erneuern der Zugangswege zu den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 4 und 9/11 erfolgte witterungsbedingt nicht im Vorjahr, sondern erst im Frühjahr 2017. Daneben sind die Renovierung von Treppenhäusern und Verbesserungen im Wohnumfeld vorgesehen.

Neubautätigkeit

Die seit längerer Zeit anhaltende Niedrigzinsphase hat auch die Genossenschaft dazu veranlasst, zu äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen ein freifinanziertes Neubauprojekt anzugehen.

In ihrer gemeinsamen Sitzung am 04.11.2015 beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand anhand der vom Vorstand vorgelegten Realisierungsgrundlagen einstimmig, auf dem im Eigentum der Genossenschaft stehenden erschlossenen Baugrundstück im Weyroth zwei Gebäude mit jeweils neun Wohneinheiten zu errichten. Zur Gestaltung der Grundrisse und der Baukörper wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Nach Sichtung der Entwurfsunterlagen erhielt das Architekturbüro Urschel Architekten den Planungsauftrag.

Zur Ausführung kommen sechs Einheiten mit 45 qm Wohnfläche; neun Einheiten mit 65 qm Wohnfläche und drei Einheiten mit 79 qm Wohnfläche. Die Nachfrage nach den neuen Wohnungen ist hoch, wobei sich allerdings zeigte, dass insbesondere ältere Bewerber aus einem Sicherheitsbedürfnis heraus eine barrierefreie Wohnung in den Obergeschossen bevorzugen. Der Vorstand hat daher in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen, die Gebäude entgegen der ursprünglichen Absicht mit einem Aufzug auszustatten, so dass die Genossenschaft künftig über 18 barrierefreie Neubauwohnungen verfügen wird.

Der Bauantrag für die beiden Mietwohngebäude mit jeweils neun Wohneinheiten auf dem Grundstück im Weyroth wurde im März 2016 eingereicht. Wider Erwarten ist die Baugenehmigung erst am 12.10.2016 erteilt worden, so dass nach Ausschreibung der Erd- und Rohbauarbeiten mit den Bauarbeiten im Februar 2017 begonnen werden konnte. Der sogenannte erste Spatenstich fand am 06.02.2017 statt.

Die veranschlagten Herstellungskosten der beiden Gebäude betragen T€ 3.200.

Wirtschaftlicher Ausblick

Die Ertragslage wird sich im Geschäftsjahr 2017 nur unwesentlich ändern. Ausweislich des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2017 ist mit einem Jahresüberschuss von T€ 284,1 zu rechnen.

Tätigkeit der Organe

Im Geschäftsjahr 2016 sind die Organe der Genossenschaft den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Organisation und Personal

Zum Jahresende 2016 waren neben den Vorstandsmitgliedern zwei Vollzeit- und zwei Teilzeitkräfte im kaufmännischen Bereich, eine Vollzeitkraft im technischen Bereich und 26 geringfügig entlohnte Mitarbeiter bei der Genossenschaft beschäftigt.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die im vergangenen Jahr mit ihrem Einsatz und ihrer Arbeitskraft wesentlich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen haben, sowie dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Bad Kreuznach, den 30.06.2017

Der Vorstand



Schappert



Eßwein



Fleischer



Griem

B i l a n z

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	403,00	403,00	870,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.486.907,49		10.613.619,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.121,76		39.762,76
Grundstücke ohne Bauten	28.517,23		28.517,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.536,00		21.038,00
Bauvorbereitungskosten	163.530,74	10.729.613,22	2.597,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		130,00	130,00
Anlagevermögen insgesamt		10.730.146,22	10.706.534,48
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	887.464,39		880.496,45
Andere Vorräte	9.124,10	896.588,49	15.760,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.411,70		4.858,48
Sonstige Vermögensgegenstände	23.627,31	26.039,01	19.321,23
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		817.968,21	826.124,31
Umlaufvermögen insgesamt		1.740.595,71	1.746.561,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.139,27	7.012,21
Bilanzsumme		12.476.881,20	12.460.107,69

Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.111,76		30.647,04
der verbleibenden Mitglieder	<u>971.255,08</u>	995.366,84	950.150,51
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	804.150,00		766.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 38.150,00 € (Vorjahr: 30.600,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	4.263.002,37		4.263.002,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 230.000,00 €)			
Andere Ergebnismrücklagen	<u>1.498.799,88</u>	6.565.952,25	1.494.113,30
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 4.686,58 € (Vorjahr: 4.545,65 €)			
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	381.213,97		302.268,73
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	38.150,00		260.600,00
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	<u>0,00</u>	343.063,97	0,00
Eigenkapital insgesamt		7.904.383,06	7.545.581,95
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		46.452,48	45.760,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.799.273,36		3.254.281,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	420.961,47		437.326,84
Erhaltene Anzahlungen	1.011.781,87		991.040,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.825,62		12.100,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233.634,94		123.931,74
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>49.568,40</u>	4.526.045,66	50.084,98
davon aus Steuern: 4.395,57 € (Vorjahr: 3.561,04 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 284,67 € (Vorjahr: 1.583,02 €)			
Bilanzsumme		<u>12.476.881,20</u>	<u>12.460.107,69</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2016

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	3.456.811,90	3.409.262,28
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.967,94	22.020,01
Andere aktivierte Eigenleistungen	32.685,00	34.856,00
Sonstige betriebliche Erträge	49.874,68	50.811,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.807.381,73	1.347.074,36
Rohergebnis	1.738.957,79	2.169.874,99
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	376.024,13	361.714,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 8.678,83 € (Vorjahr: 8.114,54 €)	93.864,15	91.510,89
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	639.738,90	1.139.984,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	97.125,32	103.783,33
Erträge aus anderen Finanzanlagen	7,15	7,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27,36	138,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	64.929,26	86.797,85
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	467.310,54	386.230,24
Sonstige Steuern	86.096,57	83.961,51
Jahresüberschuss	381.213,97	302.268,73
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	38.150,00	260.600,00
Bilanzgewinn	343.063,97	41.668,73

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnützige Baugenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Bad Kreuznach und ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer 333 beim Amtsgericht Bad Kreuznach eingetragen.

Das Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Rahmen des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) angepasst. Der bisher verpflichtende gesonderte Ausweis von außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen wurde zugunsten der Aufnahme in die „normalen“ Posten der Gewinn- und Verlustrechnung gestrichen. Entsprechende Erläuterungen sind künftig Bestandteil des Anhangs (§ 285 Nr. 31 HGB).

Ebenfalls wurden auch die Zwischenergebnisse „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ und „Außerordentliches Ergebnis“ gestrichen. Neu in die handelsrechtliche Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen wurde die Zwischensumme „Ergebnis nach Steuern“ zwischen den Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ und „Sonstige Steuern“.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB. Sie nimmt größenabhängige Erleichterungen der §§ 274 a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (Software) werden mit den Anschaffungskosten bewertet und linear, entsprechend der jeweiligen Nutzung, auf 3 bis 4 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagen sind im Geschäftsjahr 2016 Kosten für Modernisierungsmaßnahmen als wesentliche Verbesserungen in Höhe von 499.604,10 € im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Darin sind Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen enthalten. Zinsen für Fremdkapital i. S. von § 255 Abs. 3 HGB, also Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit, wurden nicht aktiviert.

Mit dem Geschäftsjahr 2016 wurde die Abschreibungsmethode wie folgt umgestellt:

- bei vor dem 20.06.1948 erstellten Wohnbauten (VE 1 - 10) in Gänze auf die steuerliche 2% - Methode (2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten).
- bei nach dem 20.06.1948 erstellten Wohn- und Geschäftsbauten sowie anderen Bauten sukzessive bei Nachaktivierungen auf die steuerliche 2% - Methode.
- bei allen anderen Objekten werden die Restbuchwerte vor Modernisierung zuzüglich der aktivierten Modernisierungskosten einheitlich nach Maßgabe der Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude abgeschrieben. Bei vollständig abgeschriebenen Objekten wurde nach umfassender Modernisierung eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren neu festgelegt.

Bedingt durch die Umstellung der Abschreibungsmethode hat sich im Geschäftsjahr 2016 eine Abschreibung auf Sachanlagen in Höhe von T€ 632 ergeben. Bei ausschließlicher Anwendung der bisherigen Abschreibungsmethode hätte im Geschäftsjahr 2016 die Abschreibung auf Sachanlagen T€ 1.358 betragen. Durch die vorstehende Umstellung der Abschreibungsmethode hat sich das Ergebnis um T€ 726 verbessert.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear, entsprechend der jeweiligen Nutzung, auf 3 bis 15 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden in den Geschäftsjahren 2008 bis 2011 entsprechend den Bestimmungen des Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 inventarisiert und mit jährlich 20% abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2012 werden geringwertige Wirtschaftsgüter inventarisiert, im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Zuschreibungen wurden aufgrund des Beibehaltungswahlrechts für Genossenschaften nicht vorgenommen.

Andere Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Für Wohnungsleerstände sind entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen worden. Der Heizölbestand wurde zu Anschaffungskosten durch die Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten erfasst. Erkennbaren Risiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden nicht gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 sind nicht gebildet; für die Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage.

Zum 31.12.2016 bestanden finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 30 aus vergebenen Bauaufträgen.

Verluste aus schwebenden Geschäften, Aufwendungen für innerhalb von drei Monaten nachzuholende Instandhaltung und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2016 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiv abgegrenzt sind vorausgezahlte Mieten.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung der einzelnen Bilanzpositionen des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2016 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	32.380,41	0,00	0,00	0,00	-31.977,41	403,00	467,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.173.304,57	499.604,10	0,00	0,00	-17.186.001,18	10.486.907,49	626.316,10
Grundstücke mit Ge- schäfts- und anderen Bauten	305.201,21	0,00	0,00	0,00	-271.079,45	34.121,76	5.641,00
Grundstücke ohne Bau- ten	28.517,23	0,00	0,00	0,00	0,00	28.517,23	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	109.581,69	2.812,80	1.262,80	0,00	-94.595,69	16.536,00	7.314,80
Bauvorbereitungskosten	2.597,00	160.933,74	0,00	0,00	0,00	163.530,74	0,00
	27.619.201,70	663.350,64	1.262,80	0,00	-17.551.676,32	10.729.613,22	639.271,90
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	27.651.712,11	663.350,64	1.262,80	0,00	-17.583.653,73	10.730.146,22	639.738,90

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 887 ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 1.012 werden unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ gezeigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Unter der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ sind ausgewiesen:

Prüfungskosten	2016	15.000,00 €
Steuerberatungskosten	2015 / 2016	6.752,48 €
Interne Jahresabschlusskosten	2016	6.500,00 €
Urlaubsansprüche	2016	15.700,00 €
Berufsgenossenschaftsbeitrag	2016	2.500,00 €
		<u>46.452,48 €</u>

In der Position „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Verbindlichkeiten per 31.12.2016	Restlaufzeit					Durch Grund- pfandrechte gesichert
	Insgesamt	bis	über	zwischen	über	
	€	zu 1 Jahr	1 Jahr	1 und 5 Jahre	5 Jahre	
	€	€	€	€	€	€
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
gegenüber Kreditinstituten	2.799.273,36 (3.254.281,23)	280.025,29 (457.372,82)	2.519.248,07 (2.796.908,41)	866.122,06 (922.362,80)	1.653.126,01 (1.874.545,61)	2.799.273,36 (3.254.281,23)
gegenüber anderen Kreditgebern	420.961,47 (437.326,84)	19.866,73 (19.184,70)	401.094,74 (418.142,14)	75.596,44 (72.571,95)	325.498,30 (345.570,19)	420.961,47 (437.326,84)
Erhaltene Anzahlungen	1.011.781,87 (991.040,07)	1.011.781,87 (991.040,07)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.825,62 (12.100,88)	10.825,62 (12.100,88)				
aus Lieferungen und Leistungen	233.634,94 (123.931,74)	233.634,94 (123.931,74)				
Sonstige	49.568,40 (50.084,98)	49.568,40 (50.084,98)				
Gesamtbetrag	4.526.045,66 (4.868.765,74)	1.605.702,85 (1.653.715,19)	2.920.342,81 (3.215.050,55)	941.718,50 (994.934,75)	1.978.624,31 (2.220.115,80)	3.220.234,83 (3.691.608,07)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren überwiegend aus Versicherungsentschädigungen (T€ 40).

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Betriebskosten (T€ 787) und Instandhaltungskosten (T€ 1.016) enthalten.

Die Abschreibungen enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Zinsen für die Dauerfinanzierungsmittel aufgeführt.

D. Sonstige Angaben

Die Haftsumme für einen Geschäftsanteil der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG, Bad Kreuznach, beträgt 130,00 €.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich drei Voll- und zwei Teilzeitkräfte sowie 26 geringfügig entlohnte Mitarbeiter beschäftigt.

Abgeltungssteuer

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurde ein Antrag auf die Anwendung der bisher geltenden Rechtslage zur Herstellung der Ausschüttungsbelastung gestellt und damit die Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02 Bestand.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand 01.01.2016	1.604	4.366
Zugänge im GJ	76	219
Abgänge im GJ	-53	- 128
Stand 31.12.2016	1.627	4.457

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 971.255,08 €. Sie erhöhten sich im Geschäftsjahr um 21.104,57 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 5.060,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 357.940,00 €.

Prüfungsverband

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

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Volkhard Schappert, Bilanzbuchhalter (IHK)
Ernst-Walter Eßwein, Sparkassenbetriebswirt
Wilhelm Fleischer, Kaufmann
Matthias Griem, Dipl.-Betriebswirt (FH) (ab 01.05.2016)

Aufsichtsrat

Gertrud Wermter-Pörksen, Verwaltungsfachangestellte, Vorsitzende
Anette Glöckner, Dipl.-Wirtschaftsingenieurin (FH), stellv. Vorsitzende
Horst Hauburger, Justizbeamter, Schriftführer
Margarete Bellinghausen, Angestellte
Erika Senner, Kauffrau
Werner Gräff, Bohrwerkdreher (am 14.07.2016 verstorben)

Am 31.12.2016 bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2016 konnte nach Einstellungen von 38.150,00 € in die gesetzliche Rücklage ein Bilanzgewinn in Höhe von 343.063,97 € ausgewiesen werden.

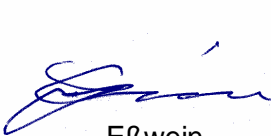
Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat an die Mitgliederversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes lautet wie folgt:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die für das Geschäftsjahr 2016 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 950.150,51 € = | 38.006,02 € |
| 2. Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage = | 305.057,95 € |

Bad Kreuznach, den 30.06.2017

Der Vorstand


Schappert


Eßwein


Fleischer


Griem

Gesetzliche Prüfung

Die gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) vorgeschriebene Prüfung wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband in der Zeit vom 20. Juni bis 08. Juli 2016 durchgeführt.

Der Prüfungsverband fasste das Ergebnis der Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 137 Häuser mit 718 Wohnungen, 12 gewerblichen Einheiten sowie 228 Garagen und Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist bei planmäßigem Geschäftsverlauf gegeben.

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 302. Das Ergebnis resultiert ausschließlich aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 wird ein Jahresüberschuss von TEUR 279 erwartet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, 8. Juli 2016

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016, wie von Gesetz und Satzung vorgeschrieben, laufend und eingehend über die Geschäftstätigkeit unserer Baugenossenschaft informiert sowie gemäß § 25 Abs. 1 der Satzung den Vorstand gefördert, beraten und überwacht. In seinen Sitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat er sich ausführlich mit der Situation unserer Baugenossenschaft und der Arbeit des Vorstandes befasst.

Dabei wurden das Neubauvorhaben im Weyroth, das Modernisierungsprogramm, die notwendigen Instandhaltungen, die Finanzierungsfragen sowie die monatlich vom Vorstand aufgestellten Berichte zum Risikomanagement - einem wichtigen Frühwarnsystem - beraten und diskutiert. Die Dokumentierungen erfolgten in den jeweiligen Niederschriften. Zudem erfolgten Besichtigungen des Baugrundstückes im Weyroth und der Objekte an denen größere Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen waren. Dazu zählen insbesondere die Besichtigungen der Häuser in der Wilhelm-Busch-Straße und des Hauses Raabestraße 1 wegen des Anbaus der Vorstellbalkone.

Seinen Verpflichtungen nach Gesetz und Satzung ist der Aufsichtsrat im Interesse der Baugenossenschaft und ihrer Mitglieder jederzeit nachgekommen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2015 vorgenommen und ein uneingeschränktes Testat erteilt. Das Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat eingehend mit dem Verbandsprüfer besprochen.

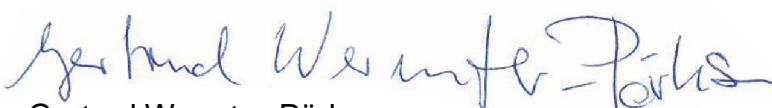
Nach dem Ablauf ihrer dreijährigen Amtszeit stellten sich die Aufsichtsratsmitglieder Frau Gertrud Wermter-Pörksen und Frau Erika Senner für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Sie wurden in der Mitgliederversammlung am 23.07.2016 auf Vorschlag des Aufsichtsrates wiedergewählt. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Werner Gräff ist am 14.07.2016 verstorben. Herr Gräff wurde sowohl von seinen Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat als auch von den Mitgliedern des Vorstandes sehr geschätzt. Der Aufsichtsrat hat mit ihm ein engagiertes Mitglied verloren.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und den Mitarbeitern für die stets gute Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 zu genehmigen, die Ausschüttung einer 4%igen Dividende auf die Geschäftsanteile zu beschließen und den verbleibenden Bilanzgewinn in die Bauernuerungsrücklage einzustellen.

Bad Kreuznach, den 07.06.2017

Für den Aufsichtsrat



Gertrud Wermter-Pörksen

- Aufsichtsratsvorsitzende -

Notizen:

Geschäftsstelle

Salinenstraße 37, 55543 Bad Kreuznach

Sprechzeiten

Montag von 8.00 - 12.00 Uhr

Dienstag von 14.00 - 16.00 Uhr

Donnerstag von 14.00 - 18.30 Uhr

- oder nach Vereinbarung -

Telefon

0671/483384-0

Fax

0671/483384-25

Internet

www.gbg-kh.de

e-mail

info@gbg-kh.de