

---

# Geschäftsbericht 2017

---



"gut und sicher wohnen"

**GBG**

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG  
Bad Kreuznach

---

gegründet 1894

# Geschäftsbericht 2017

## Vorstand

Volkhard Schappert - Geschäftsführender Vorstand -

Ernst-Walter Eßwein

Wilhelm Fleischer

Matthias Griem (bis 28.02.2018)

Erwin Einfeld (ab 01.03.2018)

## Aufsichtsrat

Gertrud Wermter-Pörksen - Vorsitzende -

Anette Glöckner - stellv. Vorsitzende -

Horst Hauburger - Schriftführer -

Margarete Bellinghausen

Erika Senner

Holger Luft (ab 22.07.2017)

## Prüfungsverband

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

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

# Inhaltsübersicht

---

Lagebericht Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017	2
Bilanz zum 31. Dezember 2017 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017	11
Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2017	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

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2%. Dieses kräftige Expansionstempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019 erwartet.

Der Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union, der sogenannte Brexit, führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexits eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar. Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum, auch Griechenland, wo das Bruttoinlandsprodukt 2016 noch um 0,2% gesunken war. Mit 2,4% war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Trotz des Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit mittlerweile acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2% zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2% liegen. Die deutsche Wirtschaft befindet sich also in einer soliden Aufschwungphase. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2% zu.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5% mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Der Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2017 um 300.000 Personen schrumpfen lassen. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6% und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1%. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Dessen deutlich geringere Zuwachsraten werden in den kommenden zwei Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten erlauben.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der sehr lockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, davon 140.000 im bezahlbaren Segment. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten wird nach wie vor groß sein, obwohl viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern.

Die Nettokaltmieten liegen im Jahr 2017 bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,51 EUR/m<sup>2</sup> und damit noch deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,78 EUR/m<sup>2</sup> liegt.

Der regionale Wohnungsmarkt wird überwiegend von der Neubautätigkeit im Eigentumsbereich geprägt. Wegen übermäßig gestiegener Baukosten infolge der guten Auslastung der Bauwirtschaft sind sozialverträgliche Mieten nicht erzielbar, so dass kleinere und mittlere Einkommensbezieher auf günstigere Wohnungen im Althausbestand angewiesen sind. Der Gesetzgeber ist gefordert, Förderrichtlinien und baurechtliche Auflagen zur Forcierung der Neubautätigkeit im niedrigen Mietpreissegment anzupassen.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG wird auch künftig ihren Mitgliedern guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen und damit ihren in der Satzung festgelegten Auftrag erfüllen. Das Neubauprojekt im Weyroth mit 18 barrierefreien Wohnungen wird älteren oder körperlich eingeschränkten Mitgliedern den Verbleib in einer Wohnung der Genossenschaft ermöglichen.

## **Geschäftsverlauf**

Die Geschäftsentwicklung war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren Neubautätigkeit sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit. Damit kommt die Genossenschaft sowohl den Ansprüchen der Mieter als auch der Wohnungsbewerber an die Wohnung und das dazugehörige Wohnumfeld nach.

Bei einem Mieterwechsel bringt die Genossenschaft frei werdende Wohnungen vor der erneuten Vermietung auf einen zeitgemäßen Standard. Damit wird sichergestellt, dass die Wohnungen den Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht werden. Frei werdende Wohnungen können somit ohne längere Leerstandzeiten weitervermietet werden.

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

Der Neubau von 18 Wohnungen auf dem Bestandsgrundstück im Weyroth verläuft zufriedenstellend. Auf Grund der verstärkten Nachfrage der Mitglieder nach barrierefreien Wohnungen werden die beiden Häuser mit Aufzügen ausgestattet. Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist auf den 01.11.2018 terminiert.

## **Bestand**

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2017 einen Bestand von 717 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten sowie einen Mietertreff mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 48.402,50 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 31.12.2017 bestanden für 18 Wohnungen Belegungsrechte auf Grund öffentlicher Förderung.

## **Instandhaltung und Modernisierung**

Für die Instandhaltung des Hausbestandes wurden im Geschäftsjahr 2017 1.022.695,07 € (im Vorjahr 1.015.800,47 €) verausgabt. Je qm Wohn- und Nutzfläche sind demnach 21,13 € (im Vorjahr 20,98 €) angefallen.

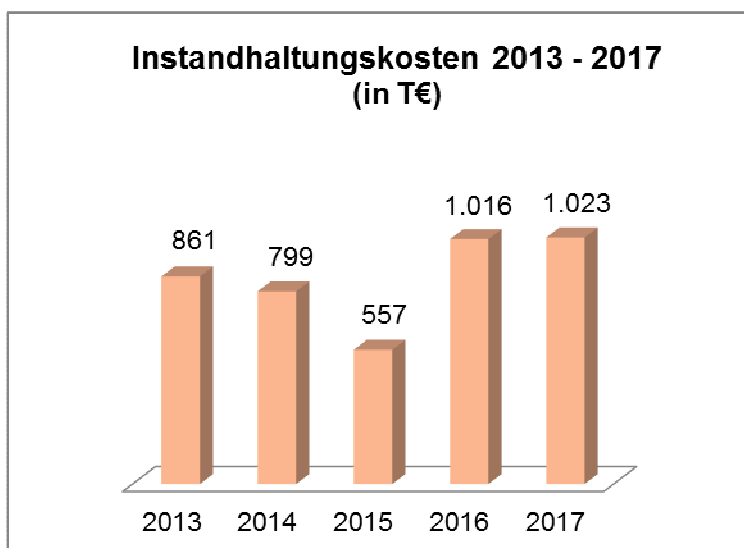
Wie bereits im Vorjahr an den Häusern Raabestraße 1 und Wilhelm-Busch-Straße 2, 4, 6 und 8 sind im Geschäftsjahr auch an den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 1, 3, 5, 7, 9 und 11 die sanierungsbedürftigen Balkone aus statischen sowie wirtschaftlichen Gründen abgetrennt und durch Vorstellbalkone aus Aluminium ersetzt worden. Die Flächen unter allen Vorstellbalkonen wurden mit Randsteinen eingefasst und das angrenzende Gelände so modelliert, dass möglichst wenig Oberflächenwasser an die Rückseiten der Häuser bzw. in die Kellergeschosse gelangen kann. Zudem erhielten die Zugangswege zu den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 4 und 9/11 einen Verbundsteinpflasterbelag, wobei im Zuge der Tiefbauarbeiten die Hausanschlussleitungen für die Wasser- und Gasversorgung erneuert wurden.

An den Häusern Steinkaut 1 und 2 sowie Gustav-Pfarrius-Straße 42 und 44 sind die reparaturbedürftigen alten Klappläden aus Holz gegen neue Läden aus Aluminium ausgetauscht worden.

Für die Modernisierung der Bestandsgebäude wurden im Geschäftsjahr 2017 Kosten in Höhe von insgesamt 584.130,94 € verausgabt. Es handelt sich dabei um die Kosten für die bei Mieterwechseln durchgeführte umfassende Modernisierung von 19 Wohnungen sowie kleinere Nachaktivierungen bei überwiegend im Vorjahr erfolgten Modernisierungen.

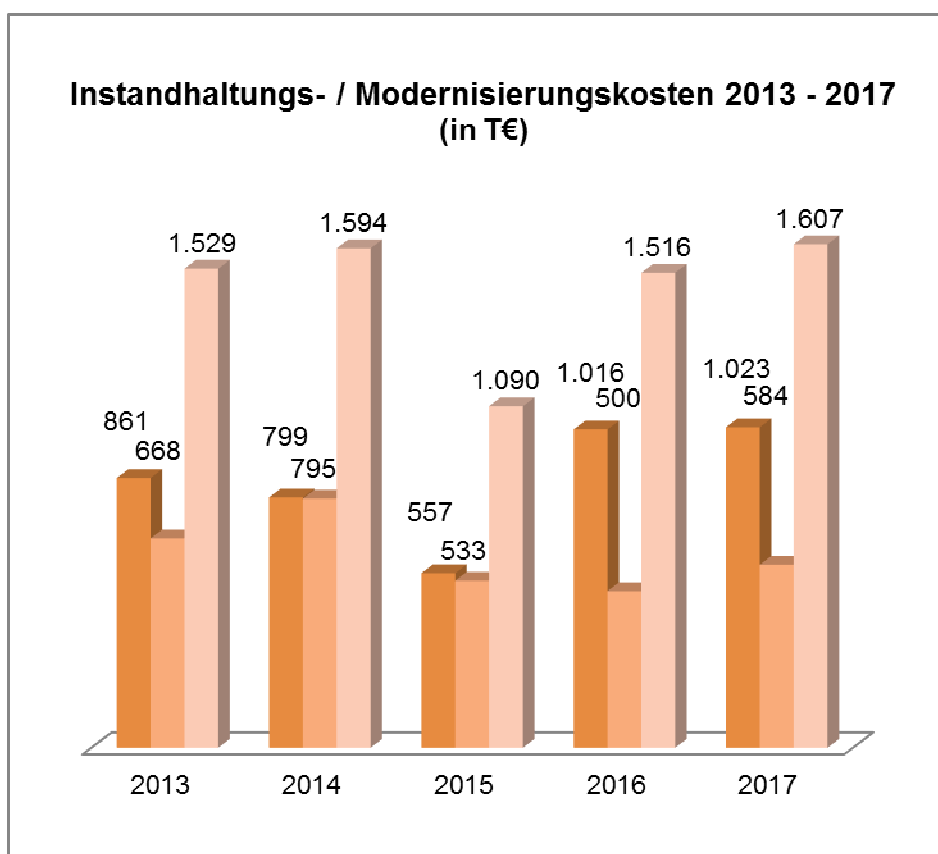
Die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2017 erfolgte mit Eigenmitteln.

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	2013	2014	2015	2016	2017
€/qm	17,76	16,48	11,49	20,98	21,13



## Vermietung

Zum 31.12.2017 standen sechs Wohnungen wegen Modernisierung leer. Die Leerstandsquote beträgt 0,8%; sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5% erhöht. Im Geschäftsjahr 2017 waren 60 Mieterwechsel (Vorjahr 62) zu verzeichnen, davon 13 (Vorjahr 13) im Wohnungstauschverfahren. Die Fluktuationsquote beträgt 8,2% (Vorjahr 8,5%) und liegt auf dem Niveau des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich 2017 auf 4,51 € (Vorjahr 4,47 €) je qm Wohn- / Nutzfläche.

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage und der Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um T€ 37 auf T€ 3.494.

Die Erträge aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 22 auf T€ 2.617 gestiegen. Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen, abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen) haben sich von T€ 21 im Vorjahr auf T€ 19 reduziert und betragen 0,5% (Vorjahr 0,6%) des Miet- und Umlagen-Soll.

Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten verringerten sich geringfügig auf T€ 14 (Vorjahr T€ 15).

Freigewordene Wohnungen konnten ohne Schwierigkeiten weitervermietet werden.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Instandhaltungskosten um T€ 7 auf T€ 1.023. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich wegen Valutierung der Darlehen über T€ 2.200 für das laufende Neubauvorhaben im Weyroth auf T€ 81 (Vorjahr T€ 65). Die Abschreibungen reduzierten sich insbesondere wegen der erstmals für das Vorjahr geänderten Abschreibungsmethode auf T€ 594 (Vorjahr T€ 640)

Nach Einstellung von T€ 42 in die gesetzliche Rücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 382, dessen Verwendung mit T€ 39 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und mit T€ 343 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	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	11.888	80,1	10.731	86,0	+1.157
Umlaufvermögen	2.961	19,9	1.746	14,0	+1.215
Gesamtvermögen	14.849	100,0	12.477	100,0	+2.372

Das genossenschaftliche Vermögen hat sich im Geschäftsjahr 2017 um T€ 2.372 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	8.235	55,5	7.842	62,9	+393
Fremdkapital	6.614	44,5	4.635	37,1	+1.979
Gesamtkapital	14.849	100,0	12.477	100,0	+2.372

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 55,5% (i.V. 62,9%).

Finanzlage (langfristiger Bereich)	31.12.2017	31.12.2016	Veränderungen
	T€	T€	T€
Vermögenswerte	11.888	10.731	+1.157
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	8.235	7.842	+393
Fremdkapital	5.093	3.215	+1.878
	13.328	11.057	+2.271
Unter- / Überdeckung	1.440	326	+1.114

Finanzlage (kurzfristiger Bereich)	31.12.2017	31.12.2016	Veränderungen
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	2.044	818	+1226
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	915	928	-13
	2.959	1.746	+1.213
Kurzfristige Verpflichtungen	1.519	1.420	+99
Stichtagsliquidität	1.440	326	+1.114

Die langfristigen Vermögenswerte am 31.12.2017 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 2018 betragen T€ 450. Sie werden mit Eigenmitteln finanziert. Die Finanzierung der Neubauten Weyroth 30 und 32 mit auf T€ 3.900 veranschlagten Baukosten erfolgt mit Darlehen der WL-Bank 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	2017	2016	2015	2014
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,0	3,6	3,1	1,9
Eigenkapitalrentabilität	%	6,2	4,8	4,0	1,6
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	1.942	664	538	799
Eigenkapitalquote	%	55,5	62,9	60,0	56,9
Cashflow	TEUR	980	988	1.407	1.093
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,51	4,47	4,41	4,34
Fluktuationsquote	%	8,2	8,5	6,3	7,7
Leerstandsquote	%	0,8	0,3	0,3	0,4
Zinsquote	%	3,1	2,5	3,4	4,8

## 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 Annuitätendarlehen.

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 2018 sind T€ 450 für die Modernisierung und T€ 710 für die Instandhaltung des Hausbestandes veranschlagt. Die diesbezügliche Planung sieht folgende Einzelmaßnahmen vor:

#### Modernisierung

15 Wohnungsmodernisierungen	T€ 450
-----------------------------	--------

#### Instandhaltung

Instandhaltung - nicht planbar -	T€ 400
Sanierung der Balkone an den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 10, 12, 13 und 15	T€ 75
Austausch von Klappläden gegen Vorbaurollläden an den Häusern Kolberger Straße 2, 4, 6 und 8 sowie Lessingstraße 10	T€ 40
Renovierung von Treppenhäusern und Verbesserungen im Wohnumfeld	T€ 100
Energieeinsparende Maßnahmen (z.B. Einbau von 10 Brennwertheizgeräten)	T€ 50
Sachversicherungsschäden	T€ 45

#### Neubautätigkeit

Mit den Bauarbeiten für das Neubauprojekt Weyroth 30, 32 mit insgesamt 18 barrierefreien Wohnungen wurde im Februar 2017 begonnen.

Die Bauarbeiten konnten trotz übermäßiger Auslastung der Handwerkerfirmen und der damit verbundenen geringen Beteiligung an Ausschreibungen zügig fortgeführt werden, wobei die nachträglich in die Planung aufgenommene Erstellung von Vorstellaufzügen keine wesentliche Verzögerung bewirkte. Nach Aussage des Architekturbüros Urschel Architekten wird das Bauvorhaben Ende Oktober 2018 bezugsfertig sein.

Die ursprünglich kalkulierten Baukosten werden sich durch konjunkturelle Kostensteigerungen und wertverbessernde Maßnahmen, insbesondere die Herstellung der Aufzüge, auf etwa T€ 3.900 erhöhen, wobei die Finanzierung durch Fremdkapital und Eigenmittel gesichert ist.

#### Wirtschaftlicher Ausblick

Die Ertragslage wird sich im Geschäftsjahr 2018 deutlich verbessern. Ausweislich des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2018 ist mit einem Jahresüberschuss von T€ 776 zu rechnen.

## Tätigkeit der Organe

Im Geschäftsjahr 2017 sind die Organe der Genossenschaft den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

## Organisation und Personal

Zum Jahresende 2017 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 30.05.2018

Der Vorstand

  
Schappert

  
Einfeld

  
Eßwein

  
Fleischer

# **B i l a n z**

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

# Bilanz zum 31. Dezember 2017

## Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	0,00	403,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.488.472,49		10.486.907,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.480,76		34.121,76
Grundstücke ohne Bauten	1.799,75		28.517,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.141,00		16.536,00
Anlagen im Bau	1.354.269,49		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	11.888.163,49	163.530,74
<b>I. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		130,00	130,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		11.888.293,49	10.730.146,22
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	877.539,36		887.464,39
Andere Vorräte	9.231,84	886.771,20	9.124,10
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	3.606,26		2.411,70
Sonstige Vermögensgegenstände	16.728,81	20.335,07	23.627,31
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.044.367,24	817.968,21
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		2.951.473,51	1.740.595,71
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.880,60	6.139,27
<b>Bilanzsumme</b>		14.848.647,60	12.476.881,20

# Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.776,46		24.111,76
der verbleibenden Mitglieder	978.660,76		971.255,08
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.549,89	1.007.987,11	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	846.600,00		804.150,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 42.450,00 € (Vorjahr: 38.150,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	4.568.060,32		4.263.002,37
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 305.057,95 € (Vorjahr: 230.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	1.498.799,88	6.913.460,20	1498.799,88
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	424.261,21		381.213,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	42.450,00		38.150,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00	381.811,21	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		8.303.258,52	7.904.383,06
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		52.658,51	46.452,48
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.714.731,56		2.799.273,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	403.914,07		420.961,47
Erhaltene Anzahlungen	1.023.259,02		1.011.781,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.594,73		10.825,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.601,18		233.634,94
Sonstige Verbindlichkeiten	51.630,01	6.492.730,57	49.568,40
davon aus Steuern: 4.916,34 € (Vorjahr: 4.395,57 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 131,76 € (Vorjahr: 284,67 €)			
<b>Bilanzsumme</b>		14.848.647,60	12.476.881,20

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2017

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	3.493.813,30	3.456.811,90
<b>Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	9.925,03	6.967,94
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	38.214,00	32.685,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	51.478,11	49.874,68
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.803.179,03	1.807.381,73
<b>Rohergebnis</b>	1.770.401,35	1.738.957,79
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	389.302,72	376.024,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 8.807,06 € (Vorjahr: 8.678,83 €)	97.252,64	93.864,15
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	594.196,55	639.738,90
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	99.124,29	97.125,32
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	4,23	7,15
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	25,00	27,36
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	81.264,13	64.929,26
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	509.290,25	467.310,54
<b>Sonstige Steuern</b>	85.029,04	86.096,57
<b>Jahresüberschuss</b>	424.261,21	381.213,97
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen</b>	42.450,00	38.150,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>381.811,21</b>	<b>343.063,97</b>



# 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. Sie ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB und 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 2017 Kosten für Modernisierungsmaßnahmen als wesentliche Verbesserungen in Höhe von 584.130,94 € im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Darin sind Kosten in Höhe von 38.214,00 € 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 entsprechend der technischen Restnutzungsdauer neu festgelegt.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2017 insgesamt T€ 594. Bei den Verwaltungseinheiten 13, 17 (nur bei Wohnbauten), 19, 25 und 28 wurde die bisherige Abschreibungsmethode nach Maßgabe der Restnutzungsdauer auf die steuerliche 2% - Methode umgestellt. Bedingt durch die Umstellung der Abschreibungsmethode bei den vorstehenden Verwaltungseinheiten hat sich das Ergebnis durch die geringere Abschreibung um T€ 50 verbessert.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear, entsprechend der jeweiligen Nutzung, auf 3 bis 15 Jahre 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 31.12.2017 bestanden finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 123 aus vergebenen Bauaufträgen.

Verluste aus schwebenden Geschäften, Aufwendungen für innerhalb von drei Monaten nachzuholende Instandhaltung und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2017 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiv abgegrenzt sind vorausgezahlte Mieten.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Entwicklung der einzelnen Bilanzpositionen des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2017 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchun- gen (+/-) €			
<b>Entgeltlich erworbene Lizenzen</b>	32.380,41	0,00	0,00	0,00	-32.380,41	0,00	403,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.672.908,67	584.130,94	0,00	0,00	-17.768.567,12	10.488.472,49	582.565,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	305.201,21	0,00	0,00	0,00	-276.720,45	28.480,76	5.641,00
Grundstücke ohne Bauten	28.517,23	0,00	0,00	-26.717,48	0,00	1.799,75	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.131,69	4.191,61	716,53	0,00	-99.465,77	15.141,00	5.586,61
Anlagen im Bau	0,00	1.164.021,27	0,00	190.248,22	0,00	1.354.269,49	0,00
Bauvorbereitungskosten	163.530,74	0,00	0,00	-163.530,74	0,00	0,00	0,00
	28.281.289,54	1.752.343,82	716,53	0,00	-18.144.753,34	11.888.163,49	593.793,55
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	28.313.799,95	1.752.343,82	716,53	0,00	-18.177.133,75	11.888.293,49	594.196,55

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 878 ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 1.023 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	2017	15.500,00 €
Steuerberatungskosten	2016 / 2017	7.558,51 €
Interne Jahresabschlusskosten	2017	6.600,00 €
Urlaubsansprüche	2017	20.100,00 €
Berufsgenossenschaftsbeitrag	2017	2.900,00 €
		<u>52.658,51 €</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 31.12.2017	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	4.714.731,56	390.446,35	4.324.285,21	1.577.557,73	2.746.727,48	4.714.731,56
Kreditinstituten	(2.799.273,36)	(280.025,29)	(2.519.248,07)	(866.122,06)	(1.653.126,01)	(2.799.273,36)
gegenüber anderen	403.914,07	20.577,20	383.336,87	78.746,96	304.589,91	403.914,07
Kreditgebern	(420.961,47)	(19.866,73)	(401.094,74)	(75.596,44)	(325.498,30)	(420.961,47)
Erhaltene	1.023.259,02	1.023.259,02				
Anzahlungen	(1.011.781,87)	(1.011.781,87)				
Verbindlichkeiten aus	11.594,73	11.594,73				
Vermietung	(10.825,62)	(10.825,62)				
aus Lieferungen und	287.601,18	287.601,18				
Leistungen	(233.634,94)	(233.634,94)				
Sonstige	51.630,01	51.630,01				
	(49.568,40)	(49.568,40)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.492.730,57</b>	<b>1.785.108,49</b>	<b>4.707.622,08</b>	<b>1.656.304,69</b>	<b>3.051.317,39</b>	<b>5.118.645,63</b>
	<b>(4.526.045,66)</b>	<b>(1.605.702,85)</b>	<b>(2.920.342,81)</b>	<b>(941.718,50)</b>	<b>(1.978.624,31)</b>	<b>(3.220.234,83)</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren überwiegend aus Versicherungsentschädigungen (T€ 46).

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Betriebskosten (T€ 780) und Instandhaltungskosten (T€ 1.023) 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 01.01.2017	1.627	4.457
Zugänge im GJ	63	192
Abgänge im GJ	-61	- 152
Stand 31.12.2017	1.629	4.497

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 978.660,76 €. Sie erhöhten sich im Geschäftsjahr um 7.405,68 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 440,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 358.380,00 €.

### 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) (bis 28.02.2018)  
Erwin Efeld, Verwaltungs-Betriebswirt (VWA) (ab 01.03.2018)

## Aufsichtsrat

Gertrud Wermter-Pörksen, Verwaltungsfachangestellte, Vorsitzende  
Anette Glöckner, Dipl.-Wirtschaftsingenieurin (FH), stellv. Vorsitzende  
Horst Hauburger, Justizbeamter, Schriftführer  
Margarete Bellinghausen, Angestellte  
Erika Senner, Kauffrau  
Holger Luft, Verwaltungswirt (ab 22.07.2017)

Am 31.12.2017 bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

## Gewinnverwendung

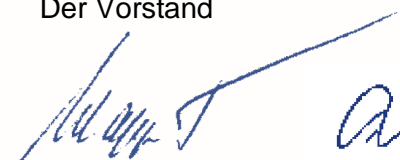
Für das Geschäftsjahr 2017 konnte nach Einstellungen von 42.450,-- € in die gesetzliche Rücklage ein Bilanzgewinn in Höhe von 381.811,21 € ausgewiesen werden.

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

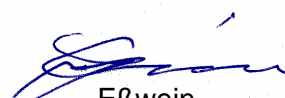
- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die für das Geschäftsjahr 2017 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 971.255,08 € = | 38.850,25 €  |
| 2. Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage =   | 342.960,96 € |

Bad Kreuznach, den 30.05.2018

Der Vorstand

  
Schappert

  
Elfeld

  
Eßwein

  
Fleischer

## **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 19. Juni bis 07. Juli 2017 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 2016 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 ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 381. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresüberschuss von TEUR 284 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, 7. Juli 2017

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

**Crummenerl**  
Wirtschaftsprüfer

**Bispink**  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017, 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 wurden Besichtigungen der Neubauten im Weyroth und der Objekte an denen größere Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen waren, durchgeführt. Dazu zählen insbesondere Besichtigungen in der Wilhelm-Busch-Straße wegen des Anbaus der Vorstellbalkone, der Erneuerung von Hauszugangswegen und der Vornahme von Ersatzbepflanzungen.

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 2016 vorgenommen und ein uneingeschränktes Testat erteilt. Das Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat eingehend mit dem Verbandsprüfer besprochen.

Nach dem Ablauf seiner dreijährigen Amtszeit stellte sich das Aufsichtsratsmitglied Herr Horst Hauburger für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. In der Mitgliederversammlung am 22.07.2017 wurde auf Vorschlag des Aufsichtsrates Herr Hauburger wiedergewählt und Herr Holger Luft als Nachfolger für den am 14.07.2016 verstorbenen Herr Werner Gräff in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 zu genehmigen, die Ausschüttung einer 4%igen Dividende auf die Geschäftsanteile zu beschließen und den verbleibenden Bilanzgewinn in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Bad Kreuznach, den 30.05.2018

Für den Aufsichtsrat



Gertrud Wermter-Pörksen

- Aufsichtsratsvorsitzende -



**Notizen:**



**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](http://www.gbg-kh.de)

# e-mail

[info@gbg-kh.de](mailto:info@gbg-kh.de)