BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

GESCHÄFTSBERICHT 2016

GRUSSWORT DES VORSTANDES

Schon das Vorjahr 2015 war von vielen außergewöhnlichen Ereignissen geprägt. Auch das Jahr 2016 hat die Menschen weltweit mit Veränderungen stark gefordert. Krieg und Terror aber auch zunehmender Nationalismus verbreiten sich scheinbar ungehindert, in Europa und auch in Deutschland. Spätestens mit dem Terroranschlag Ende des Jahres in Berlin ist eine bisher gefühlte Bedrohung nun zur schlimmen Realität in unserem Land geworden.

Symptomatisch für die sich verändernde Welt ist die Wahl eines Kunstbegriffs zum Wort des Jahres 2016: Postfaktisch, also die Beschreibung des Zustandes, dass es zunehmend auf Emotionen anstelle von Fakten ankommt. Der Verzicht auf den Anspruch von Wahrheit, die Ignoranz von Tatsachen und die Akzeptanz offensichtlicher Lügen nehmen bei Teilen der Bevölkerung einen größeren Stellenwert ein. Zukunftsängste führen zur Verdrängung der Realität und zur Akzeptanz von wortgewandten Sprücheklopfern und Demagogen.

Die etablierte Politik arbeitet überwiegend auf der Basis von Fakten und Wahrheiten. Leider lassen jedoch einige Entscheidungen und Handlungen Zweifel an der ganzheitlichen Betrachtung von Sachverhalten zu. Dies führt zuweilen zu der Wahrnehmung, dass Ergebnisse infolge von Entscheidungen, oft nicht oder nur unzureichend mit den eigentlichen Erfordernissen oder Zielsetzungen übereinstimmen.

Über alle Parteien und politischen Ebenen hinweg bestimmt die Thematik des bezahlbaren Wohnens nunmehr seit Jahren das Geschehen. Während einerseits aufwendige Arbeitskreise und Initiativen für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben gerufen wurden, werden andererseits wiederkehrend konträre politische Entscheidungen getroffen. Diesem Umstand ist es zu verdanken, dass sich die wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbände zuletzt aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen zurückgezogen haben.

Auf kommunaler Ebene bleiben politische Aufträge, wie die Machbarkeitsanalyse zur Schaffung bezahlbaren Wohnens, ohne nutzbare Ergebnisse. Im Gegenteil: Die eigentliche Zielsetzung des bezahlbaren Wohnens wird durch regelmäßige Erhöhungen von Gebühren und Abgaben ohne absehbare Begrenzung belastet. Begründet wird dies regelmäßig mit der Geisel des kommunalen Rettungsschirmes. Im Jahr 2016 hatte dies unter anderem Auswirkungen auf die Grundsteuer B, die Wassergebühren, die Abwassergebühren, die Müllgebühren und zuletzt die neu beschlossene Satzung für wiederkehrende Straßenbeiträge.

Bezahlbares Wohnen ist nicht nur den Kaltmieten geschuldet. In den vergangen Jahren sind die tatsächlichen Preistreiber in der Zweitmiete, den Nebenkosten, gegeben. Sowohl die Politik als auch der Mieterbund sind sich hier zu keiner Zeit zu schade um den Vermietern die Schuld für die horrenden Preisentwicklungen zuzuordnen. Ein kritischer Blick auf eigenes Handeln fehlt durchgängig.

Bereits vor der vergangenen Bundestagswahl haben wir einen seinerzeitigen Kanzlerkandidaten mit einem Anschreiben zum Thema Nebenkostenentwicklung kontaktiert. Noch heute ist das Thema aktuell, geschaffen wurden in der vergangenen Legislaturperiode allerdings ausschließlich Belastungen anstelle von Entlastungen. Die mit ausreichendem Eigenlob umgesetzten Gesetzesänderungen zum Thema Wohnen haben für unsere Bestände in Viernheim keinerlei Relevanz.

Im Jahr 2016 haben wir als Genossenschaft die Vertreter der Politik sehr intensiv mit den praktischen Auswirkungen und Entwicklungen derer Entscheidungen konfrontiert. Sowohl über die vielfältige Mitarbeit im regionalen Wohnungswirtschaftsverband VdW Südwest als auch in vielfachem direkten Austausch mit politischen Verantwortungsträgern sind wir nicht müde geworden, die tatsächlichen Folgen vieler neuer Gesetze und Verordnungen aufzuzeigen um die Sensibilität zu stärken. Auch wenn wir nach wie vor mit dem Gefühl leben, dass die teilweise eklatanten Auswirkungen der Entscheidungen nicht wirklich gehört werden wollen, werden wir auch künftig unsere Finger in die Wunden legen und unverblümt die wirklichen Auswirkungen vieler Entscheidungen kundtun. Wir tun dies stets im Interesse unserer Mitglieder und immer mit der Hoffnung, dass das „Weiter so wie bisher“ vielleicht einmal überdacht wird.

Das Jahr 2016 war auch das Jahr in dem wir, zusammen mit den Stadtwerken Viernheim, unser zukunftsweisendes Glasfaserprojekt auf den entscheidenden Weg gebracht haben. Nach langer Projektentwicklung und Ausschreibung haben wir die Verträge zum Bau und Betrieb unserer eigenen Breitbandkabelanlage in Viernheim geschlossen.

Seit Anfang 2017 laufen die Arbeiten für ein großes Glasfasernetz in Viernheim mit der Anbindung nahezu aller Häuser unserer Genossenschaft in Viernheim. Die technische Konzeption ermöglicht ein Multimediaangebot in höchster Qualität. So werden wir unseren Mietern über das Glasfasernetz eine sehr große Auswahl an Fernsehangeboten in bester digitaler Qualität zur Verfügung stellen. Weiterhin werden unsere Mieter Internet- und Festnetztelefonangebote beanspruchen können, wie sie sonst in Viernheim nicht zur Verfügung stehen. Fachprognosen gehen davon aus, dass spätestens im Jahr 2025 mehr als 75 % der privaten Haushalte Internetgeschwindigkeiten von mehr als 500 Mbit/s nachfragen werden. Wir bieten bereits ab 2018 Internetgeschwindigkeiten mit bis zu 400 Mbit/s an und schaffen damit die Grundlage für die Anbindung unserer Häuser und Mieter an die digitale Zukunft.

Auch für dritte Interessenten bieten wir die Möglichkeit eines Anschlusses an das Netz unserer Tochtergesellschaft Kabel Viernheim GmbH an. Im Rahmen unserer Infrastrukturmaßnahme in Viernheim bieten wir auch allen Gewerbebetrieben und privaten Haushalten die Versorgung mit hochqualitativen Breitbandanschlüssen an. Umliegende Kommunen und Kreise investieren in die Anbindung der Städte und Gemeinden an das weltweite Datennetz.

Wir erschließen mit der künftig unabdingbaren Technologie bereits jetzt die Fläche unserer Stadt. Wir ermöglichen FTTH / FTTB (Fiber to the home / Fiber to the Building), das heißt unbegrenzte Internetgeschwindigkeiten durch Glasfaseranschlüsse bis ans Gebäude oder gar bis in einzelne Wohnungen. Die Vernetzung aller unserer Häuser bildet auch die Grundlage für die künftige Digitalisierung unterschiedlichster Themenfelder. Unsere Immobilienbestände in Viernheim werden dann für die Entwicklungen, Angebote und Anforderungen der Zukunft bestens vorbereitet sein.

Wir möchten uns bei den vielen Mitstreitern unserer Genossenschaft herzlich für deren persönlichen Einsatz und Engagement bedanken. Es ist unserem Aufsichtsrat, unseren Vertreterinnen und Vertretern sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu verdanken, dass unsere Baugenossenschaft einen erfolgreichen und nachhaltigen Weg beschreitet. Eine wichtige Rolle nehmen auch die Mieter in unseren Häusern ein, die sich für gute Hausgemeinschaften einsetzen und sich um die Ordnung in und um die Häuser kümmern. Nicht zuletzt ist auch die vertrauensvolle und zielgerichtete Zusammenarbeit mit unseren Geschäftsfreunden und Geschäftspartnern eine Säule unserer Arbeit und Erfolge.

Lassen Sie uns abschließend noch einen Appell an Sie richten. In diesem Jahr werden wieder Bundestagswahlen stattfinden. Bitte nutzen Sie ihr demokratisches Recht zur freien Wahl und gehen Sie wählen. Bitte setzen Sie sich im Vorfeld der Wahl kritisch mit den Wahlprogrammen der kandidierenden Parteien auseinander, um eine sachorientierte, nicht emotionale, Wahlentscheidung zu treffen.

Nur auf diesem Wege können wir die Zukunft unseres Landes in geeignete Hände legen. Entscheidungen und Entwicklungen wie in Großbritannien, USA, Russland, Türkei und vielen anderen Ländern können nicht die sichere Zukunft und Freiheit für unsere Kinder gewährleisten. Bitte zeigen Sie Europa und der ganzen Welt, dass Deutschland weiterhin ein Volk der Dichter und Denker und nicht der Schwätzer und Hetzer ist.

Dipl. Ing. (FH) Harald Weik

Dipl. Ing. Reinhard Hölscher

Rolf Sax

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Dezember 2016 haben wir den Neubau „An der Oberlück 23“ mit 11 Wohnungen an unsere neuen Mieter übergeben. Alle Wohnungen waren bereits vor der Fertigstellung dieses Neubaus vermietet. Sowohl die Baukosten als auch die Bauzeit konnten wir im Rahmen der zugrundeliegenden Planungen umsetzen.

Während des Geschäftsjahres 2016 sind die Bauarbeiten unseres weiteren Neubauprojektes „Kleegarten 4“ mit 10 Wohnungen weit fortgeschritten. Dieses Haus haben wir im ersten Quartal 2017 fertiggestellt. Auch die Wohnungen dieses Neubaus konnten wir bereits vor der Fertigstellung der Baumaßnahme alle vermieten. Die Baukosten dieser Neubaumaßnahme bewegen sich ebenfalls innerhalb des kalkulierten Baukostenbudgets.

Auf dem unbebauten Grundstück „Kreuzstraße 8“ wollen wir ab 2017 ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen errichten. Die Bauplanung sowie Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden ist weit vorangeschritten. Das Haus wird mit einem hohen energetischen Standard gebaut werden. Unseren Mitgliedern können wir künftig an dieser Stelle Wohnungen mit kleineren Wohnflächen in Ein- und Zweizimmerwohnungen anbieten. Ein Teil dieser Wohnungen wird für seniorengerechtes Wohnen vorgehalten.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Unser Haus in der Georg-Büchner-Straße 5,7,9 haben wir umfassend modernisiert. Neben der Dacherneuerung wurden die Fassade und auch die Treppenhäuser komplett überarbeitet. Vor den Eingangsbereichen haben wir abschließbare Fahrradports errichtet, sodass unsere Mieter ihre Fahrräder nicht mehr aufwendig in das Kellergeschoß tragen müssen. Besonders für die Bewohner im fortgeschrittenen Alter ist dies ein kleiner Beitrag zur Entlastung im Alltag. Weiterhin wurden die Abwasserkanäle der Häuser saniert.

In der Erich-Kästner-Straße 35, Schulstraße 67 und 67a in Fürth haben wir die Allgemeinflächen der Häuser modernisiert. Die Treppenhäuser haben wir erneuert und die Fassaden neu gestrichen. Daneben haben wir die Kellerdecken der Häuser gedämmt, um den Bewohnern weitere Heizkosteneinsparungen zu ermöglichen.

Auch im Geschäftsjahr 2016 haben wir das Treppenhausmodernisierungsprogramm an vielen Stellen fortgeführt. Die Mieter in diesen Häusern freuen sich nunmehr über die schönen und hellen Treppenhäuser. Zusätzlich haben wir die Treppenhausbeleuchtungen auf ein zeitgemäßes Konzept angepasst. In diesen Treppenhäusern sind jetzt energiesparende Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern installiert. Neben den energieeffizienten LED - Leuchtmitteln tragen auch die bedarfsorientierten Beleuchtungen zu Einsparungen bei.

Das große Flachdach in der Zwingenberger Str. 3 haben wir Ende 2016 erneuert. Neben der neuen Dachhaut wurde auch die Dämmung ausgetauscht und verbessert.

In verschiedenen Häusern haben wir die alten Heizzentralen durch neue, energieeffiziente Brennwertgeräte ersetzt. Die neuen Geräte sind deutlich umweltschonender und werden den Bewohnern künftig Heizkosteneinsparungen ermöglichen. Unter anderem haben wir die Heizungsanlagen unserer Häuser in der Richard-Wagner-Str. 5,6 und 8 erneuert.

Großen Wert legen wir auf umfangreiche Instandhaltungsarbeiten bei Mieterwechseln. Bei Auszügen ermitteln wir jeweils den gesamten Instandhaltungsbedarf in den frei werdenden Wohnungen und bringen diese Wohnungen vor der Folgevermietung auf einen zeitgemäßen und technisch einwandfreien Stand. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass die Wohnungen den Anforderungen sowohl der Mieter, als auch unserer Genossenschaft gerecht werden. Durch diese konsequente Überarbeitung der Wohnungen treten wir permanent Instandhaltungsstaus entgegen und sichern kontinuierlich den Qualitätsstandard in unseren Wohnungen.

GLASFASERPROJEKT / BREITBANDAUSBAU IN VIERNHEIM

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir, über unsere Tochtergesellschaft Kabel Viernheim GmbH, die Ausschreibung für die Errichtung und den Betrieb einer eigenen Breitbandkabelanlage durchgeführt und die Verträge mit der Firma pepcom geschlossen. Ab dem Jahr 2017 wird das Unternehmen der Telecolumbus-Gruppe ein Glasfasernetz sowie ein professionelles Headend in Viernheim aufbauen. Über diese Breitbandkabelanlage werden nahezu alle Häuser unserer Genossenschaft ab 2018 mit hochqualitativen Multimediaangeboten versorgt. Unseren Mietern entsteht damit ein großer Mehrwert durch hochqualitative und günstige TV, Internet und Telefonie - Angebote. Weiterhin vernetzen wir unsere Häuser und schaffen damit die Grundlage zur Nutzung der Möglichkeiten künftiger Digitalisierungen. Breitbandanschlüsse mit schnellem Internet sind mittlerweile ein klares Nachfragemerkmal für Wohnungen. Mit den neuen Anschlüssen und Internetgeschwindigkeiten von anfänglich bis zu 400 Mbit/s verfügen unsere Wohnungsbestände dann über ein wertsteigerndes Alleinstellungsmerkmal in Viernheim.

Kabel Viernheim

FREMDVERWALTUNG

Neben der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes sind wir auch mit der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Liegenschaftsverwaltung für dritte Eigentümer (Vermietung und Verwaltung) betraut. Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 verwalten wir in diesen beiden Segmenten insgesamt 52 Objekte mit zusammen 518 Einheiten (Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Sonstige) sowie eine Vielzahl an Garagen, Carports und PKW-Stellplätzen. Den bestehenden Vertrag zur Drittverwaltung haben wir zum Ende des Jahres 2017 wegen nicht mehr gegebener Rentabilität gekündigt.

SOZIALES ENGAGEMENT

Seit Jahren sehr erfolgreich und zielführend ist unsere Zusammenarbeit mit der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH. Mit der professionellen Unterstützung unserer Mieter in Problemsituationen tragen die kompetenten und engagierten Sozialarbeiter dieser Organisation dazu bei, dass unseren Mietern beispielsweise Zwangsräumungen erspart bleiben können. Weitere Hilfen werden bei physischem und psychischem Hilfsbedarf angeboten. Auch im Bereich von Nachbarschaftsstreitigkeiten können durch deren Mitwirkung viele Fehlentwicklungen wieder auf den richtigen Weg geleitet werden. Die unterstützende Sozialarbeit wird auch künftig fester Bestandteil unserer Arbeit sein. Gegenüber den vergangenen Jahren ist ein deutlicher Rückgang an betreuungsbedürftigen Problemfällen erkennbar, was die positiven Auswirkungen der konsequenten Einbindung professioneller Sozialarbeiter bestätigt.

Die Zusammenarbeit mit den interkulturellen Vermittlerinnen des Projektes PFIVV (Projekt für Interkulturelle Vermittlung Viernheim) ist ebenfalls ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Durch regelmäßige Sprechstunden in unseren Räumen und sonstige Unterstützungsleistungen können viele sprachlich oder kulturell bedingte Fragestellungen gelöst und damit unseren Mietern und deren Nachbarn zielführende Lösungen angeboten werden. Insbesondere im Hinblick auf steigende Flüchtlingszahlen gewinnt die Arbeit des PFIVV zunehmende Bedeutung für unsere Stadt und unsere Genossenschaft.

Zusammen mit ehrenamtlichen Akteuren des Vereins „Wohnen 60 Plus in Viernheim“ führen wir weiterhin Gratulationen bei Mitgliedern früherer Jahrgänge durch. Neben unseren schriftlichen Geburtstagsgrüßen überbringen die Mitwirkenden von „Wohnen 60 Plus“ persönlich kleine Geschenke im Namen unserer Genossenschaft. Diese Hausbesuche erfreuen sich einer großen Beliebtheit bei den Jubilaren.

In 2016 haben wir das 4nheimer Stadtfest mit Platzpatenschaften unterstützt, um zusammen mit weiteren Sponsoren und engagierten Helfern, dieses hervorragende kulturelle Angebot für alle Viernheimer Bürgerinnen und Bürger in dieser Form zu ermöglichen. Die Resonanz, auch von anreisenden Festbesuchern, ist durchweg sehr positiv. Auch für das nächste Stadtfest haben wir bereits unsere unterstützende Beteiligung zugesichert, um dieses wichtige Bürgerfest auch künftig zu ermöglichen.

Das Projekt „Makerspace“ haben wir im Geschäftsjahr 2016 mit der Spende einer professionellen Hobelmaschine sowie einer Motorsäge für deren Holzwerkstatt unterstützt. Diese ehrenamtlich organisierte Mitmach-Werkstatt steht für alle Bürger Viernheims offen, die selbst etwas Handwerkliches verwirklichen wollen. Die Hilfe zur Selbsthilfe ist eine wesentliche Säule dieses Projektes und knüpft damit an unseren genossenschaftlichen Grundgedanken an.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die Baugenossenschaft Viernheim eG (BG) wurde am 07.11.1920 in Viernheim gegründet und fördert ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung.

Wir bewirtschafteten am 31.12.2016 folgenden Bestand:

1.856 .....Wohnungen mit 127.461 qm Wohnfläche (Ø 68,68 qm Wfl.)

26 ..... nicht wohnungswirtschaftliche Mieteinheiten

280 ..... Garagen

756 ..... PKW - Stellplätze

93 ..... PKW - Stellplätze in Sammelgaragen

66 ..... Carports

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11 Wohnungen erhöht. Diese Erhöhung ergab sich durch eine Neubaumaßnahme.

Neben den, der Vermietung dienenden, Wohnungsbeständen befinden sich das Bürogebäude in der Mozartstraße 15, sowie der eigengenutzte Betriebshof in der Frankenthaler Str. 3 im Eigentum unserer Genossenschaft.

Unsere Genossenschaft ist weiterhin Eigentümerin diverser unbebauter Grundstücke in Viernheim. Künftige Projekte können auf den Baugrundstücken Kreuzstraße 8, Franz-Schubert-Straße und Pestalozzistraße (Erschließungsgebiet Am Schmittsberg II) realisiert werden.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch und begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Baugenossenschaft.

Die Mieten unserer genossenschaftlichen Wohnungsbestände haben wir im Jahr 2016, unter Beachtung des gesetzlich vorgegebenen Rahmens, geringfügig erhöht. Die durchschnittliche Miethöhe ist auf 5,37 €/qm nach 5,26 €/qm Wohnfläche im Vorjahr leicht angestiegen. Damit liegen unsere Kaltmieten im Durchschnitt weiterhin sehr deutlich unterhalb des Preisniveaus sonstiger Wohnungsangebote in Viernheim.

Die Angebotsmieten in Viernheim sind im Jahr 2016 erneut deutlich angestiegen. Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete in Höhe von 7,60 €/qm (Quelle: Datenbank Immobilienscout Stand: Dezember 2016) liegen Angebote anderer Vermieter rd. 40 % über dem durchschnittlichen Kaltmietniveau unserer Genossenschaft.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Genossenschaftsmitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Leerstände entstanden im Wesentlichen durch geplante Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen. Weitere nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Die Fluktuationsquote entspricht mit 5,5 Prozent nahezu dem Vorjahresniveau und ist weiterhin als gering zu bewerten.

Der Wohnungsmarkt in Viernheim ist stark angespannt. Zusätzlich zu der großen Nachfrage von Viernheimer Einwohnern verzeichnen wir verstärkt auch Anfragen von Interessenten aus anderen Städten und Gemeinden. Auf absehbare Zeit ist von einer weiterhin hohen Wohnungsnachfrage in Viernheim auszugehen.

Unsere vorstehenden Ausführungen unterstreichen, dass wir unseren satzungsgemäßen Auftrag nachhaltig erfüllen.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2016 und zum Vorjahr gegenüber:

	Plan 2017 in TEUR	Ist 2016 in TEUR	Ist 2015 in TEUR
Nettokaltmieten	8.575	8.416	8.352
Instandhaltung	2.200	2.127	2.730
Zinsaufwand	1.100	1.068	1.090
JAHRESÜBERSCHUSS	**1.200**	**1.517**	**995**

Die Nettokaltmieten haben wir in einem moderaten Umfang planmäßig angepasst. Die Aufwendungen für Instandhaltung liegen etwas unterhalb des Planansatzes. Mit insgesamt T€ 2.127 liegen die Instandhaltungskosten in 2016 bei durchschnittlich 16,70 € pro m². Der Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist unterhalb der Planzahlen geblieben. Umfinanzierungen zu günstigen Konditionen und Tilgungen ergaben niedrigere Zinsaufwendungen. Der höhere Jahresüberschuss gegenüber dem Plan ist neben den gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen auf verschiedene Planunterschreitungen auf der Kostenseite sowie Planüberschreitungen bei verschiedenen Ertragspositionen zurückzuführen.

Für unsere Baugenossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2016 positiv. Wir haben planmäßig Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei konnten wir mit unverändertem Personalstand die Ertragslage unserer Baugenossenschaft verbessern.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Unsere Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

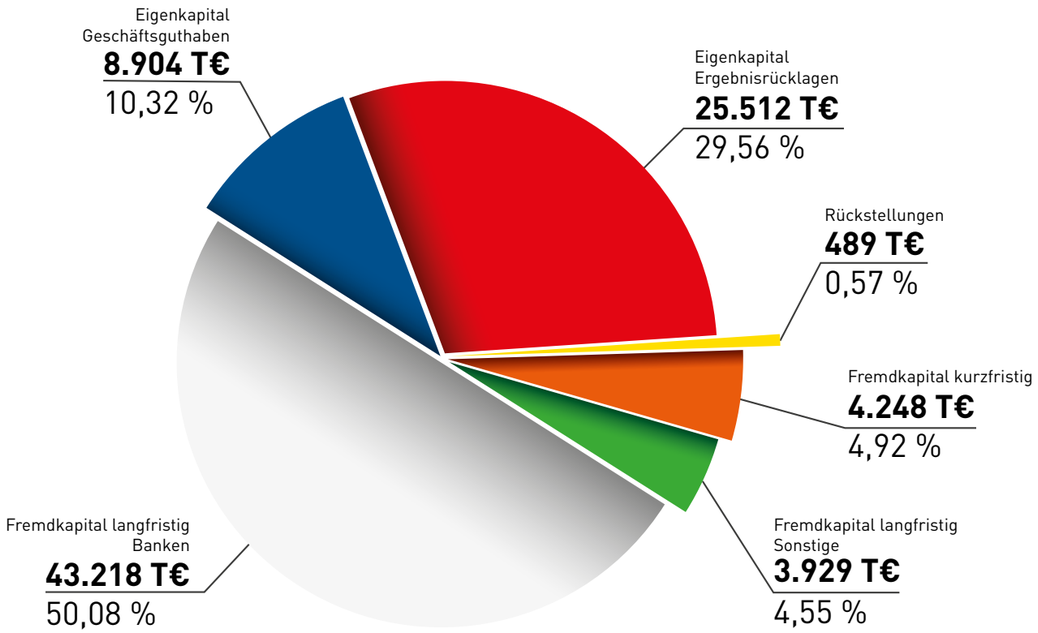
	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	81.929,9	94,9	80.959,5	95,5	+970,4	+1,2
Umlaufvermögen und RAP	4.369,7	5,1	3.801,4	4,5	+568,3	+14,9
GESAMTVERMÖGEN	86.299,6	100,0	84.760,9	100,0	+1.538,7	+1,8
abzgl. Rückstellungen	488,8	0,6	488,5	0,6	+0,3	0,0
Verbindlichkeiten und RAP	51.395,4	59,5	51.079,7	60,3	+315,7	+0,6
EIGENKAPITAL	**34.415,4**	**39,9**	**33.192,7**	**39,2**	**+1.222,7**	**+3,7**

Branchenüblich dominiert das Anlagevermögen mit 94,9 % unsere Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rücklagen gedeckt. Der Anstieg unseres Eigenkapitals um T€ 1.222,7 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss 2016 in Höhe von T€ 1.517 und der Zunahme der Geschäftsguthaben um T€ 64,4 abzüglich der Dividendenausschüttung von T€ 358,2 für das Vorjahr. Der Anteil des Eigenkapitals zum 31.12.2016 am Gesamtkapital hat sich von 39,17 % auf 39,88 % erhöht.

Die Bilanzsumme ist um 1,8 % leicht angestiegen. Den Anlagenabgängen und Abschreibungen des Anlagevermögens standen Zugänge durch Investitionen im Sachanlagevermögen, vorwiegend im Neubau- und Modernisierungsbereich gegenüber. Durch die Zuführung zu den Rücklagen sowie Erhöhungen der Geschäftsguthaben konnten wir die Eigenkapitalquote um 0,71 % auf 39,88 % erhöhen. Unsere Genossenschaft verfügt dementsprechend über eine sehr gute Eigenkapitalbasis.

Unsere Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur stabil.

KAPITALSTRUKTUR ZUM 31.12.2016



FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir besonders darauf, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen und Skontierungen zu beanspruchen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird, bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen, die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch künftig gesichert bleiben.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Derrivative Finanzinstrumente nehmen wir nicht in Anspruch. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitäten- oder Tilgungsdarlehen mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neufinanzierungen rückläufig. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen (Bezug Bilanzstichtag; Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,27 %.

Im Berichtsjahr haben wir neue Darlehen in Höhe von 1,6 Mio. € beansprucht. Dem gegenüber standen vertraglich vereinbarte Darlehensrückführungen in Höhe von rd. 1,4 Mio. € sowie vorzeitige Darlehensrückzahlungen in Höhe von rd. 0,25 Mio. €. Darlehen in Höhe von rd. 3,5 Mio. € haben wir, nach Ablauf der Zinsbindung, in neue Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen umfinanziert bzw. prolongiert. Die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind trotz unserer umfangreichen Neuinvestitionen und der Auszahlung der Dividende von 4,25 % nur moderat um rd. T€ 274 angestiegen.

Im Jahr 2017 werden wir langfristige Neudarlehen in Höhe von rd. 5,5 Mio. € beanspruchen. Diese Darlehensmittel dienen der Finanzierung unserer aktuellen Neubauinvestitionen, der Umfinanzierung bestehender Darlehen mit ablaufender Zinsbindung sowie der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die Kabel Viernheim GmbH. Ggf. wird noch ein zusätzliches Neudarlehen im Zuge des Neubauvorhabens „Kreuzstraße 8" beansprucht, die Mittelbeschaffung wird jedoch erst nach Vorlage des Baurechtes durchgeführt.

Bei vier Kreditinstituten stehen uns zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 3,8 Mio. € zur Verfügung. Diese wurden nur teilweise in Anspruch genommen.

Sowohl die starke Umsatz- und Ertragslage, als auch die sehr gute Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung bilden die Grundlage für die stabile Zukunft unserer Genossenschaft. Aufbauend auf diesem festen Fundament, werden wir auch künftig in unseren Häuserbestand investieren können und damit unserem genossenschaftlichen Zweck der Wohnraumversorgung unserer Mitglieder gerecht werden.

ERTRAGSLAGE

Die folgende Tabelle stellt die Zuordnung der Ergebnisse aus der Gewinn- und Verlustrechnung 2016 im Vergleich zum Vorjahr dar:

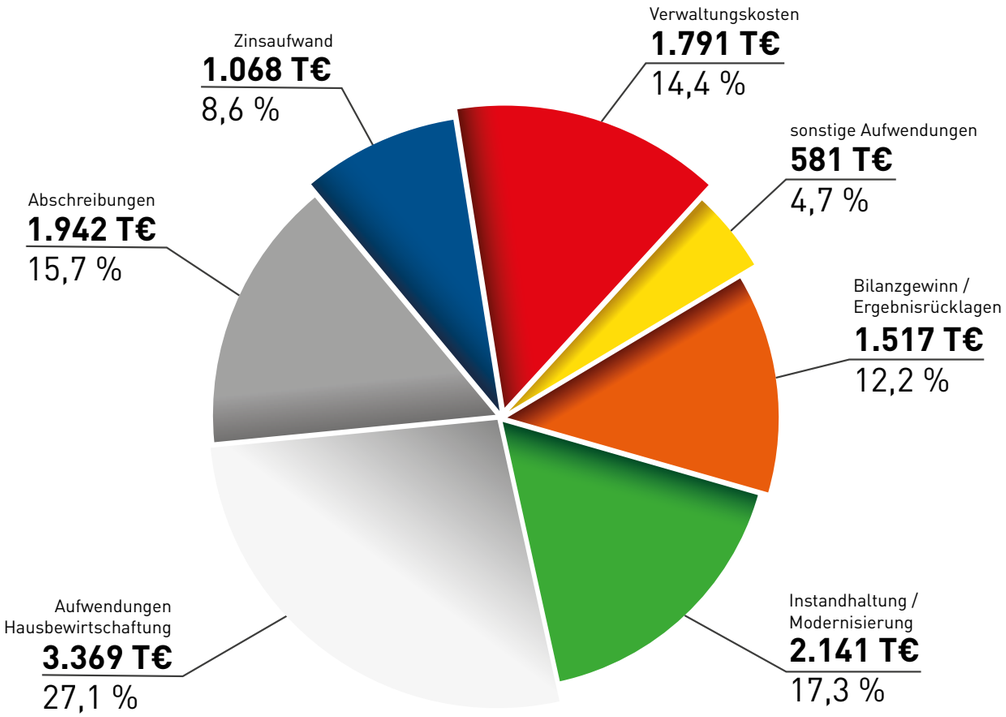
	Plan 2017 in TEUR	Ist 2016 in TEUR	Ist 2015 in TEUR	Veränderungen 2015-2016 in TEUR
Umsatzerlöse	12.055,0	12.057,9	11.685,5	+372,4
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	0,0	185,1	183,5	+1,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	130,0	80,2	145,0	-64,8
Sonstige betriebliche Erträge	100,0	85,5	246,5	-161,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.575,0	-5.548,8	-6.072,4	+523,6
Personalaufwand	-1.410,0	-1.368,8	-1.327,4	-41,4
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.890,0	-1.942,5	-1.786,9	-155,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-500,0	-422,4	-544,5	+122,1
Finanzerträge	0,0	0,3	0,7	-0,4
Finanzaufwendungen	-1.100,0	-1.068,0	-1.089,5	+21,5
Steuer vom Einkommen und Ertrag	-180,0	-163,4	-162,0	-1,4
Sonstige Steuern	-385,0	-378,4	-283,2	-95,2
JAHRESÜBERSCHUSS	**1.200,0**	**1.516,6**	**995,2**	**+521,4**

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf rd. T€ 1.517 und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € angestiegen.

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes. Weitere Erträge erzielten wir unter anderem aus unserer Betreuungstätigkeit.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand moderat erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalstand stabil gehalten haben.

VERWENDUNG DER NUTZUNGSGEBÜHR 2016



FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Maßgebliche Zahlen und Daten unserer Genossenschaft im Mehrjahresverlauf haben wir in unserer Übersicht „Finanzielle Leistungsindikatoren unserer Genossenschaft im Überblick der Jahre 2007 – 2016“ zusammengefasst. Wir verweisen hierzu auf die Seiten 18 und 19 dieses Geschäftsberichtes.

BETEILIGUNGSBERICHT

Unsere Genossenschaft ist Mitglied einer Genossenschaftsbank. Die Höhe der gezeichneten Geschäftsanteile ist für unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht maßgeblich.

Im Jahr 2015 haben wir, zusammen mit einem weiteren Gesellschafter, die Kabel Viernheim GmbH gegründet. Der Anteil unserer Genossenschaft an dieser GmbH beträgt 51 %, das Stammkapital dieser Gesellschaft in Höhe von T€ 100 wurde von allen Gesellschaftern vollständig eingezahlt. Der Zweck der Gesellschaft ist ein Glasfaserkabelprojekt, welches sich zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung noch in der Projektierungsphase befindet. Ein operatives Geschäft wird noch nicht ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Verträge für die Errichtung sowie den Betrieb der Breitbandkabelanlage geschlossen, die Projektumsetzung begann Ende 2016. Der Beginn der operativen Tätigkeit ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

MITGLIEDER

In der Mitgliederliste unserer Genossenschaft waren zum Bilanzstichtag 3.018 Mitglieder eingetragen. Die Mitgliederanzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 6 leicht angestiegen. Sowohl die Anzahl gezeichneter Geschäftsanteile als auch das Geschäftsguthaben unserer Mitglieder sind weiter angewachsen. Zum Ende des Geschäftsjahres weisen wir 16.656 Geschäftsanteile mit rd. 8,9 Mio. € Geschäftsguthaben aus.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Die Anwendung zeitgemäßer Finanzinstrumente, zu der auch eine kurz- und mittelfristige Cashflow-Planung gehört, führt zu planbaren Liquiditätsgrößen.

In der überschaubaren Zukunft sind für unsere Genossenschaft keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestandsgefährdend beeinflussen können. Dies schließt das kumulierte Risiko im Bereich der Kosten der Unterkunft nach SGB II ein.

Aus heutiger Sicht berücksichtigen die bilanziellen Ansätze eine angemessene Risikovorsorge, sodass kurzfristig kein Handlungsbedarf besteht.

Unerwartete Änderungen politischer Sichtweisen stellen auch die Wohnungswirtschaft immer wieder vor neue Herausforderungen, die sich strukturell auf das operative Geschäft auswirken können. Eine besondere Rolle nehmen hier Entwicklungen der Bau- und Betriebskosten ein, die insgesamt die Kosten des Wohnens verteuern. Weitere beachtenswerte Themenfelder können durch politische Entscheidungen im Bereich der gesetzgebenden Regulierung des Mietrechts sowie der Steuergesetzgebung entstehen. Der demographische Wandel wird Auswirkungen auf die Entwicklung der Fluktuationen in unserem Wohnungsbestand haben.

Auf die zu erwartenden Anforderungen des Marktes und der Fremdkapitalgeber sind wir insgesamt beurteilt gut vorbereitet. Die vorhandenen Risiken sind typisch für ein Unternehmen unserer Branche und im Wesentlichen normale Geschäftsrisiken.

Das aktuell niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt begünstigt unsere Ertragslage. Die langfristige Zinsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung ist im gesamten Euroraum schwer vorhersehbar. Verschiedene Darlehen haben wir mittels Forward-Darlehen frühzeitig prolongiert und sichern so unserer Genossenschaft ein langfristig günstiges Finanzierungsumfeld. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Unsere Wohnungen werden auch künftig nachgefragt sein, da fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der gute Service für unsere Mitglieder im Vordergrund unseres Handelns stehen.

Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Für die Zukunft gehen wir von guten Vermietungsbedingungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Viernheim aus. Dabei erwarten wir eine positive Entwicklung der Nettokaltmieten. Wir nehmen mit der Errichtung von Neubauwohnungen unsere Chancen zum Wachstum wahr, sofern langfristig die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin konstantem Zinsniveau, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2017 mit Mieterträgen von T€ 8.575 , Zinsaufwendungen von T€ 1.100 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.200. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.200.

Für das Jahr 2018 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von 1,35 Mio. €. Unsere geplanten Jahresergebnisse werden sich mittelfristig weiter auf konstant gutem Niveau bewegen. Damit können wir das Eigenkapital weiter stärken und sichern die finanzielle Basis für künftige Investitionen.

Die Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes bildet den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft, sodass die Ertragslage auch weiterhin maßgeblich von den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst wird.

Die Erhaltung und die Verbesserung unseres vorhandenen Wohnungsbestandes bestimmen im Wesentlichen die Geschäftspolitik unserer Genossenschaft. Hierbei legen wir einen deutlichen Fokus auf die energetische Gebäudesanierung und – soweit möglich – die Verbesserung der Barrierefreiheit.

Im Bereich von Neubaumaßnahmen streben wir durchgängig die Bauweise mit hoher Energieeffizienz an. Der ermittelte durchschnittliche Energiebedarf unseres Gebäudebestandes liegt mit 75,14 KWh deutlich unter den Referenzwerten unsanierter Bestandsbauten und wird im Rahmen künftiger Aktivitäten stetig verbessert. Die weitere Reduzierung der Energiebedarfswerte zur Begrenzung der Aufwendungen für Heizenergien und Entlastung der Umwelt, ist eines unserer Ziele der kommenden Jahre.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand unserer Baugenossenschaft legen Wert auf eine risikoarme, zukunftsorientierte und nachhaltige Geschäftspolitik. Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft befindet sich fast ausschließlich am Standort Viernheim, der von der positiven Entwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar profitiert. Die regionale Ausrichtung wird auch in der absehbaren Zukunft unsere Standortpolitik bestimmen. Mit unserer stetigen, umfangreichen und solide finanzierten Investitionstätigkeit wollen wir die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes dauerhaft sicherstellen. Für den Wettbewerb um Mieter in unserem Geschäftsgebiet sehen wir uns gut aufgestellt und auch für die Zukunft gerüstet.

Der Vorstand ist davon überzeugt – unterstützt von einem Team motivierter Mitarbeiter/Innen – allen Herausforderungen und im Zweifelsfall auch schwierigen Aufgabenstellungen angemessen und richtig begegnen zu können. Mit der fortlaufenden Förderung der Qualifikation unserer Mitarbeiter/Innen wollen wir den qualitativen Anforderungen unseres genossenschaftlichen Auftrages gerecht werden. Die Personalplanung des Vorstandes berücksichtigt auch die Herausforderungen der in den kommenden Jahren eintretenden altersbedingten Fluktuation in der Mitarbeiterschaft. Auf die mittel- bis langfristigen Auswirkungen des demographischen Wandels sehen wir uns gut vorbereitet. Fester Bestandteil ist auch die Ausbildung junger Menschen im Berufsbild der Immobilienkauffrau / -kaufmann.

Viernheim, 28. April 2017

Baugenossenschaft Viernheim eG

Der Vorstand

Rolf Sax Harald Weik Reinhard Hölscher

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN UNSERER GENOSSENSCHAFT IM ÜBERBLICK DER JAHRE 2007 - 2016

Alle Werte zum jeweiligen Bilanzstichtag

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bilanzsumme	in T€	82.703,54	83.841,12	83.945,04	84.179,20	82.036,76	83.372,76	82.843,20	83.484,95	84.760,85	86.299,57
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€	976,08	1.322,49	1.258,27	1.266,65	1.297,36	1.004,50	1.396,99	1.375,85	995,23	1.516,61
ebitda	in T€	4.641	4.941	4.524	4.533	4.512	4.116	4.538	4.439	4.034	4.690
Eigenkapitalquote	in %	29,25	30,17	31,59	32,82	34,97	35,90	37,88	38,90	39,16	39,88
Anzahl der Wohnungen		1.825	1.826	1.860	1.856	1.844	1.843	1.844	1.853	1.845	1.856
Anzahl der Garagen		309	302	299	293	286	283	281	281	280	280
Kaltmiete/m² im Monat	in €	4,59	4,91	4,95	4,98	5,04	5,04	5,16	5,23	5,26	5,37
Fluktuationsrate		9,64	9,31	6,94	7,27	7,38	8,19	8,89	7,56	5,48	5,50
Durchschnittsgröße je WE	in m²	67,84	68,07	67,95	67,98	68,04	68,20	68,31	68,34	68,62	68,68
Instandhaltungs-/Mod.aufw.	in T€	3.354,12	2.035,55	2.034,90	3.062,30	2.252,50	3.069,10	2.334,02	2.229,31	2.750,60	2.141,03
Geschäftsguthaben	in T€	7.253,66	7.316,92	7.579,52	7.724,23	7.798,61	8.341,92	8.716,61	8.761,87	8.839,25	8.903,62
Ergebnisrücklagen	in T€	16.651,79	17.681,39	18.639,46	19.594,52	20.582,41	21.272,78	22.334,03	23.358,13	23.995,16	25.150,30
Dividende	in %	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
Mitglieder		3.058	3.032	3.101	3.045	3.032	3.056	3.055	3.023	3.012	3.018

BILANZ

AKTIVA

			EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**				
I.	**IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**		7.633,43	**7.633,43**	4.461,32
II.	**SACHANLAGEN**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		78.106.416,98		77.785.722,55
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		820.262,01		841.345,01
3.	Grundstücke ohne Bauten		437.046,88		1.116.482,69
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung		186.589,42		168.520,01
5.	Anlagen im Bau		2.209.787,62		793.433,96
6.	Bauvorbereitungskosten		109.981,08		197.354,11
				81.870.083,99	80.902.858,33
III.	**FINANZANLAGEN**				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen		51.000,00		51.000,00
2.	Beteiligungen		1.022,58		1.022,58
3.	Andere Finanzanlagen		125,00	**52.147,58**	125,00
	Anlagevermögen insgesamt:			**81.929.865,00**	80.959.467,23
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**				
I.	**ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE**				
1.	Unfertige Leistungen		3.717.908,37		3.532.856,27
2.	Andere Vorräte		29.522,93		31.410,92
				3.747.431,30	3.564.267,19
II.	**FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**				
1.	Forderungen aus Vermietung		64.352,68		80.515,97
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit		88.348,66		95.169,75
3.	Sonstige Vermögensgegenstände		49.188,79		40.421,30
				201.890,13	216.107,02
III.	**FLÜSSIGE MITTEL**				
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		415.387,59		19.918,77
				415.387,59	
	Umlaufvermögen insgesamt:			**4.364.709,02**	3.800.292,98
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten			**4.997,52**	1.091,48
	BILANZSUMME AKTIVA			**86.299.571,54**	84.760.851,69

PASSIVA

			EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A.	**EIGENKAPITAL**				
I.	**GESCHÄFTSGUTHABEN**				
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		304.171,74		322.011,74
	der verbleibenden Mitglieder		8.589.570,02		8.504.234,59
	aus gekündigten Geschäftsanteilen		9.880,00		13.000,00
				8.903.621,76	8.839.246,33
II.	**ERGEBNISRÜCKLAGEN**				
1.	Gesetzliche Rücklage		3.500.000,00		3.340.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	160.000,00 (Vj. 100.000,00)			
2.	Bauerneuerungsrücklage		7.750.000,00		6.900.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	850.000,00 (Vj. 200.000,00)			
3.	Andere Ergebnisrücklagen		13.900.302,86		13.755.156,16
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	145.146,70 (Vj. 337.028,09)			
				25.150.302,86	23.995.156,16
III.	**BILANZGEWINN**			**361.464,43**	358.205,54
	Eigenkapital insgesamt:			**34.415.389,05**	33.192.608,03
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**				
1.	Steuerrückstellungen		174.113,92		194.018,59
2.	Sonstige Rückstellungen		314.699,84		294.465,10
				488.813,76	488.483,69
C.	**VERBINDLICHKEITEN**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		43.217.789,70		42.880.155,07
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.929.351,65		3.992.815,55
3.	Erhaltene Anzahlungen		3.538.321,60		3.480.077,34
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		57.210,68		58.838,45
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		3.596,17		4.696,79
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		374.505,88		432.884,51
7.	Sonstige Verbindlichkeiten		186.048,04		136.613,91
	davon aus Steuern:				
	EUR 10.724,29				(8.165,45)
				51.306.823,72	50.986.081,62
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			88.545,01	93.678,35
	BILANZSUMME PASSIVA			**86.299.571,54**	84.760.851,69

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2016

			2016	2015
		EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	11.848.549,22		11.520.196,35
	b) aus Betreuungstätigkeit	125.435,00		128.224,83
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.906,63		37.068,63
			12.057.890,85	11.685.489,81
2.	Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	185.052,10		183.459,52
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	80.150,00		144.973,67
4.	Sonstige betriebliche Erträge	85.493,95		246.486,10
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.509.691,76		6.035.335,20
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	39.135,14	5.548.826,90	37.028,63
	ROHERGEBNIS		**6.859.760,00**	6.188.045,27
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.141.607,53		1.111.565,45
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	227.154,32		215.869,36
		1.368.761,85		1.327.434,81
	davon für Altersversorgung EUR 11.280,00 (Vj. EUR 11.760,00)			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.942.461,08		1.786.935,06
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	422.408,77		544.534,56
9.	Erträge aus Beteiligungen	0,00		280,00
10.	Erträge aus Finanzanlagen	5,00		6,25
11.	Sonstige Zinserträge	271,57		449,83
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.067.980,34		1.089.512,77
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	163.433,23		161.960,42
14.	**ERGEBNIS NACH STEUERN**		**1.894.991,30**	1.278.403,73
15.	Sonstige Steuern		378.380,17	283.170,10
16.	**JAHRESÜBERSCHUSS**		**1.516.611,13**	995.233,63
17.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.155.146,70	637.028,09
18.	**BILANZGEWINN**		**361.464,43**	358.205,54

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft Viernheim eG hat ihren Sitz in 68519 Viernheim, Mozartstraße 15 und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter der Registernummer GnR60104 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach derzeit gültigen Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes - BilRUG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO in der Fassung vom 17. Juli 2015).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahreng gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Vorjahreswerte der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge sind auf Grund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von EUR 11.726.875,02 ergeben.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS-/BEWERTUNGSMETHODEN ZUR BILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.

AKTIVA

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um entgeltlich erworbene EDV-Programme, die zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet wurden. Sie werden innerhalb von 5 bzw. 10 Jahren abgeschrieben. Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die bisher angefallenen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Fremdkapitalzinsen wurden seit 2004 nicht mehr in die Herstellungskosten mit einbezogen.

Die Abschreibungen wurden nach der Restnutzungsdauermethode planmäßig auf die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagen von 50 Jahren vorgenommen.

Ab 2008 fertiggestellte Wohnbauten werden auf 50 Jahre und Garagen auf 25 Jahre in Übereinstimmung mit der Steuerbilanz abgeschrieben.

Ab 2011 wird die Restnutzungsdauer der modernisierten Wohnbauten, die energetische Standards über dem Neubaustandard gem. ENEV 2009 erfüllen, auf 50 Jahre verlängert.

Die im Geschäftsjahr angeschaffenen Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die zwischen 3 und 15 Jahren liegt, abgeschrieben. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,01 € bis 410,00 € werden sofort abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibung wurde bei dem Objekt Franz-Schubert-Straße 5/7 in Höhe von EUR 91.972,00 lt. Beschluss vom 07.12.2016 vorgenommen.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die im Jahr 2015 gegründete Kabel Viernheim GmbH an deren Stammkapital von TEUR 100,00 die Genossenschaft mit 51 % beteiligt ist. Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel dargestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESBERICHT 2016 SOWIE ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anschaffungs- und Herstellungskosten:	AK/HK 01.01.2016	Zugänge	Abgänge AK/HK	Umbuchungen AK/HK	AK/HK 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**156.735,55**	**5.868,36**	**4.342,41**	**0,00**	**158.261,50**
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.344.258,46	180.387,60	0,00	1.971.726,05	118.496.372,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.635.393,88	0,00	0,00	0,00	1.635.393,88
3. Grundstücke ohne Bauten	1.116.482,69	119.421,62	0,00	-798.857,43	437.046,88
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	487.658,22	71.488,10	59.632,43	0,00	499.513,89
5. Anlagen im Bau	793.433,96	2.491.969,63	0,00	-1.075.615,97	2.209.787,62
6. Bauvorbereitungskosten	197.354,11	44.194,13	0,00	-97.252,65	144.295,59
SACHANLAGEN GESAMT	**120.574.581,32**	**2.907.461,08**	**59.632,43**	**0,00**	**123.422.409,97**
III. FINANZANLAGEN					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.000,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00
2. Beteiligungen	1.022,58	0,00	0,00	0,00	1.022,58
3. Andere Finanzanlagen	125,00	0,00	0,00	0,00	125,00
FINANZANLAGEN GESAMT	**52.147,58**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**52.147,58**
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN INGESAMT	**120.783.464,45**	**2.913.329,44**	**63.974,84**	**0,00**	**123.632.819,05**

Abschreibungen:	Afa kum. 01.01.2016	Afa des GJ	Veränd. i.Z.m. Abgängen	Afa kum. 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**152.274,23**	**2.694,25**	**4.340,41**	**150.628,07**	**7.633,43**	**4.461,32**
II. SACHANLAGEN						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.558.535,91	1.831.419,22	0,00	40.389.955,13	78.106.416,98	77.785.722,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	794.048,87	21.083,00	0,00	815.131,87	820.262,01	841.345,01
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	437.046,88	1.116.482,69
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.138,21	52.950,10	59.163,84	312.924,47	186.589,42	168.520,01
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	2.209.787,62	793.433,96
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	34.314,51	0,00	34.314,51	109.981,08	197.354,11
SACHANLAGEN GESAMT	**39.671.722,99**	**1.939.766,83**	**59.163,84**	**41.552.325,98**	**81.870.083,99**	**80.902.858,33**
III. FINANZANLAGEN						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00	51.000,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.022,58	1022,58
3. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	125,00	125,00
FINANZANLAGEN GESAMT	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**52.147,58**	**52.147,58**
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN INGESAMT	**39.823.997,22**	**1.942.461,08**	**63.504,25**	**41.702.954,05**	**81.929.865,00**	**80.959.467,23**

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und sind mit rund T€ 3.717,91 ausgewiesen. Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten. Bei Heizölvorräten wurde als Bewertungsvereinfachungsverfahren die Durchschnittsmethode angewandt (Abschnitt 36 Abs. 3 Satz 3 EStR).

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen Risiken durch Pauschal- und Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Diese wurden zum Nennwert bilanziert. Im Geschäftsjahr wurden als uneinbringbar eingeschätzten Forderungen in Höhe von EUR 4.480,89 abgeschrieben. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen bzw. Ansprüche mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht (siehe Forderungsspiegel)

Forderungen aus:		Bilanzausweis EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR
Vermietung	**2016**	**64.352,68**	**0,00**
	2015	80.515,97	0,00
Betreuungstätigkeit	**2016**	**88.348,66**	**0,00**
	2015	95.169,75	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	**2016**	**49.188,79**	**0,00**
	2015	40.421,30	0,00

Flüssige Mittel — Der Ausweis beinhaltet Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

PASSIVA

Rücklagen	Bestand am 31.12.2015 EUR	Einstellung in Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr EUR	Bestand am 31.12.2016 EUR
Gesetzliche Rücklage	3.340.000,00	160.000,00	3.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.900.000,00	850.000,00	7.750.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	13.755.156,16	145.146,70	13.900.302,86
Rücklagen insgesamt	**23.995.156,16**	**1.155.146,70**	**25.150.302,86**

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Zum 31.12.2016 wurden Steuerrückstellungen für erwartete Körperschaftstuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von EUR 174.113,92 ausgewiesen.

Die wesentlichen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten Hausbewirtschaftung..... 205.000,00 EUR
Prüfungskosten..... 25.000,00 EUR
Steuerberatungskosten ..... 21.000,00 EUR
Jahresabschlusskosten ..... 30.000,00 EUR
Personalkostenverpflichtungen..... 17.699,84 EUR
für Archivierungskosten..... 11.000,00 EUR

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Der Ausweis der passiven Rechnungsabgrenzung resultiert aus Mietvorauszahlungen. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Gesamtbetrag und Restlaufzeit sowie deren Sicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

Verbindlichkeiten:		insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
			unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	**2016**	**43.217.789,70**	**3.358.128,22**	**39.859.661,48**	**33.549.378,25**	**41.598.098,53**	
	2015	42.880.155,07	4.885.359,54	37.994.795,53	32.433.102,40	41.571.153,63	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	**2016**	**3.929.351,65**	**63.505,51**	**3.865.846,14**	**3.611.405,63**	**3.929.351,65**	
	2015	3.992.815,55	63.463,91	3.929.351,64	3.675.078,74	3.992.815,55	GPR
erhaltene Anzahlungen	**2016**	**3.538.321,60**	**3.538.321,60**				
	2015	3.480.077,34	3.480.077,34				
aus Vermietung	**2016**	**57.210,68**	**57.210,68**				
	2015	58.838,45	58.838,45				
aus Betreuungstätigkeit	**2016**	**3.596,17**	**3.596,17**				
	2015	4.696,79	4.696,79				
aus Lieferungen und Leistungen	**2016**	**374.505,88**	**374.505,88**				
	2015	432.884,51	432.884,51				
sonstige Verbindlichkeiten	**2016**	**186.048,04**	**186.048,04**				
	2015	136.613,91	136.613,91				
Gesamt	**2016**	**51.306.823,72**	**7.581.316,10**	**43.725.507,62**	**37.160.783,88**	**45.527.450,18**	
	2015	50.986.081,62	9.061.934,45	41.924.147,17	36.108.181,14	45.563.969,18	

GPR = Grundpfandrecht

LATENTE STEUERN

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gem. § 274 HGB wurde verzichtet.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten u.a. Erträge aus:

Schuldnachlässen und Kontenbereinigungen..... 25.014,09 EUR

Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 14.898,73 und außerplanmäßige Abschreibung bei dem Objekt Franz-Schubert-Straße 5/7 in Höhe von EUR 91.972,00 lt. Beschluss vom 07.12.2016 vorgenommen.

In den Vorjahren entstandene Bauvorbereitungskosten für das Objekt Franz-Schubert-Straße 5/7 in Höhe von EUR 34.314,51 wurden im Geschäftsjahr abgeschrieben.

SONSTIGE ANGABEN

Beteiligungen
Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile von 51,0 % an der Kabel Viernheim GmbH, Viernheim.
Eigenkapital zum 31.12.2015 Euro 98.750,20. Jahresfehlbetrag 2015 (Rumpfgeschäftsjahr) Euro 1.214,80.

Nachtragsbericht
Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Personal
Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 15 Angestellte und 5 gewerbliche Arbeitnehmer beschäftigt
- 3 Vorstandsmitglieder - davon 1 nebenamtlich
- 11 kaufmännische Angestellte - davon 2 teilzeitbeschäftigt
- 2 technische Angestellte
- 5 Hausmeister
- 2 Auszubildende

Mitglieder des Vorstandes
Rolf Sax
Dipl.-Ing. Harald Weik
Dipl.-Ing. Reinhard Hölscher

Mitglieder des Aufsichtsrates
Klaus Quarz (Vorsitzender)
Dr. Ralph Franke
Dipl.-Ing. Eberhard Beikert
Stefanie Rohrbacher
Rolf Bleiholder (bis 15.06.2016)
Wolfgang Hofmann (ab 15.06.2016)
Walter Wohlfart

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2016	3.012	16.559
Zugang 2016	151	898
Abgang 2016	145	801
Ende 2016	3.018	16.656

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um Euro 85.335,43 vermehrt. Zum Schluss des Geschäftsjahres sind Euro 71.549,98 (in Vj. Euro 106.445,41) des gezeichneten Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder noch nicht eingezahlt gewesen. Aufgrund von satzungsgemäßen Ratenzahlungsvereinbarungen werden die Geschäftsguthaben teilweise über mehrere Jahre angespart.

Gewinnverwendung
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von Euro 1.516.611,13 im Rahmen einer Vorwegzuweisung Euro 850.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 145.146,70 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 361.464,43 als Dividende auszuschütten. Dies entspricht einer Dividende von 4,25 %.

Prüfungsverband
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

Viernheim, den 28.04.2017

Der Vorstand

Sax **Weik** **Hölscher**

UNSER TEAM

Christa Jäger
Empfang
Technische Abteilung
Betriebsrat

Ute Gärtner
Botin

Marlene Dankowski
Buchhaltung

Ralph Kühlwein
Buchhaltung

Tanja Theymann
Buchhaltung / Betriebskosten

Sven Tyranski
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

Marco Kaufmann
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

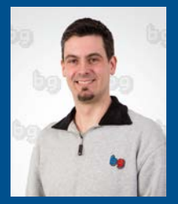
Martina Jourdan
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

Susanne Falkenstein
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

Marvin Appiah
Abteilung Wohnungsbewirtschaftung

Helmut Wohlfart
Regiebetrieb

Wolfgang Riedel
Regiebetrieb



Michael Hanf
Regiebetrieb

Patrick Babylon
Regiebetrieb

Bernd Ranft
Regiebetrieb

Georg Matthies
Technische Abteilung
Architekt

Uwe Stirmann
Technische Abteilung
Instandhaltung

Irina Lakmann
Auszubildende

Petra Borgwardt
Vorstandsassistenz

Harald Weik
Vorstand

Reinhard Hölscher
Vorstand

Rolf Sax
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben regelmäßig mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen beraten, gefördert und überwacht.

In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, ließ sich der Aufsichtsrat über die Entwicklung und Lage, sowie über alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichten. Nach intensiver Beratung wurden soweit erforderlich, gemeinsame Entscheidungen auf dem Beschlusswege herbeigeführt.

In einer Aufsichtsratssitzung wurden Beschlüsse die allein dem Aufsichtsrat oblagen beraten und gefasst.

Die Arbeit des Aufsichtsrates wurde durch zwei Ausschüsse unterstützt.

In einer Prüfungsausschusssitzung wurden das Mitgliederwesen sowie die Verwaltung der Geschäftsguthaben geprüft. Weiterhin wurden Nebenkostenabrechnungen im Zusammenhang mit energieeffizienten Bauweisen (Neubau und Modernisierungen) geprüft.

In zwei Bauausschusssitzungen wurden verschiedene großvolumige Instandhaltungsprojekte näher behandelt. Weiterhin wurden im Rahmen von Ortsterminen verschiedene Maßnahmen bzw. Projekte in Augenschein genommen. Zusätzlicher Schwerpunkt waren gemeinsame Erörterungen laufender Vorplanungen künftiger Neubaumaßnahmen.

Der Aufsichtsrat konnte sich so ein eigenes Bild über die Lage der Genossenschaft machen. Es war ihm daher möglich, die nach Gesetz und Satzung zu beschließenden Gegenstände gerecht zu beurteilen

Neben den vorgenannten Sitzungen nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates an verschiedenen informellen Treffen der Vertreterinnen und Vertreter teil, um auf diesem Wege zusätzliche Einblicke und Meinungen aus bzw. über die Genossenschaft aus dem Kreis der Mitgliedervertretung zu erhalten und um die Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern zu fördern.

Nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2016.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2016 fand in der Zeit vom 18.04.2017 bis 28.04.2017 statt. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt, Beschlüsse waren hierzu nicht zu fassen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung für die engagierte und erfolgreiche Tätigkeit, sowie den Mitgliedern und Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

UNSERE VERTRETERVERSAMMLUNG BESTEHT AUS:

STAND 28.04.2017

Abduhl-Rahmann Yaseen Viernheim Abel Vanessa Viernheim Abel Wolfgang Viernheim Adler Günter Viernheim Alter Rebecca Viernheim Alter Otto Viernheim Baus Josef Georg Viernheim Blumenschein Hilde Viernheim Blumenschein Otto Viernheim Borgwardt Klaus Viernheim Börkel Klaus Mörlenbach Bruckner Heinrich Viernheim Bugert Heike Viernheim Dewald Klaus Viernheim Diefenbach Roger Viernheim Döring Jürgen Viernheim Faltermann Kurt Viernheim Fischer Cornelius Viernheim Forg Heinrich Viernheim Fröhner Elfriede Viernheim Froschauer Gerhard Viernheim Gehbauer Kurt Fürth Gross Dieter Viernheim Gutperle Jürgen Viernheim Hanf Michael Viernheim Helfrich Jochen Viernheim Hinkelmann Winfried Viernheim Hofmann Harald Viernheim Hoock Luzia Viernheim Hoock Michael Viernheim Kalitowski Johannes Viernheim Kalitowski Regina Viernheim Lauzi Albert Viernheim Martin Manfred Viernheim Müller Josef Viernheim Nägel Werner Viernheim Quarz Jochen Viernheim Ranft Bernd Viernheim Riedel Wolfgang Viernheim Ringhof Horst Viernheim Schmitt Claudia Viernheim Schulze Peter Viernheim Selbert Bernhard Worms Sindermann Werner Viernheim Specht Heinz Viernheim Tyranski Sven Maxdorf Uhrig Anita Viernheim Uhrig Hermann Viernheim Unger Walter Viernheim Wohlfart Gabriela Viernheim Wohlfart Helmut Viernheim

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

MOZARTSTRASSE 15
68519 VIERNHEIM

www.bgvhm.de

WIR SIND KULTURERBE!