

GESCHÄFTSBERICHT

2008

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG Hückeswagen



ORGANE

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG Hückeswagen

AUFSICHTSRAT

Markus von Dreusche	Geschäftsführer Vorsitzender Gewählt bis 2009
Erich Ahrens	Dipl. Finanzwirt i. R. Stellvertretender Vorsitzender Gewählt bis 2011
Klaus Seeger	Kaufmann i. R. Schriftführer Gewählt bis 2009
Georg Zimmermann	Dipl. Ing. i. R. verstorben am 12. 3. 2009
Thomas Lang	Ingenieur Gewählt bis 2011
Dieter Sappelt	Rechtsanwalt i. R. Gewählt bis 2010

VORSTAND

Irmhild Lenz	bestellt bis 31. 8. 2009
Wolfgang Wegerhoff	bestellt bis 31. 10. 2008
Thomas Nebgen	bestellt ab 1. 2. 2008 bis 31. 1. 2013

DIE GENOSSENSCHAFT

Die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen in Hückeswagen betätigt sich seit ihrer Gründung im Jahre 1950 nach gemeinnützigen Grundsätzen. Das Unternehmensziel ist in § 2 Absatz 1 und 2 der Satzung definiert.

Die Aufgaben der Genossenschaft haben sich seit ihrer Gründung gewandelt. Ging es zunächst im wesentlichen um die Schaffung von neuem Wohnraum für ihre Mitglieder, ist es heute notwendig den geschaffenen Wohnraum in einem Zustand zu erhalten, der eine dauerhafte Vermietbarkeit im Sinne der Satzung und zum Wohle der Mitglieder sicherstellt.

DIE MITGLIEDER

Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern; sie sind Eigentümer des Unternehmens. Sie füllen die Inhalte des genossenschaftlichen Denkens und Handelns aus:

- **Selbsthilfe,**
- **Selbstbestimmung,**
- **Selbstverantwortung,**
- **Selbstverwaltung.**

Die Genossenschaft ist auch ein Wirtschaftsunternehmen. Erwirtschaftete Überschüsse dienen der finanziellen Stärkung des Unternehmens und werden in die Substanz zum Wohl der Mitglieder zurückgeführt. Die Wohnungen befinden sich im Bestand der Genossenschaft und sind daher den Risiken des Immobilienmarktes dauerhaft entzogen.

Die Zahlung des Geschäftsguthabens, des Nutzungsentgeltes und der Betriebskosten sind Voraussetzung für die Erfüllung der Unternehmensziele der Genossenschaft.

LAGEBERICHT

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG Hückeswagen

LAGEBERICHT ZUM WIRTSCHAFTSJAHR 2008

EINLEITUNG

Das Jahr 2008 ist sicherlich geprägt durch die allgegenwärtige Finanzkrise, die aus Sicht der Experten noch nicht ausgestanden ist. Allerdings ist lt. Expertenmeinung auch keine präzise Einschätzung des Ausmaßes der kommenden Probleme möglich, so dass die Wirtschafts- und Finanzwelt mit einer erheblichen Verunsicherung in das Jahr 2009 startet.

Diese Ausgangslage trifft die Immobilienwirtschaft natürlich in vollem Umfang. Insbesondere durch die Zurückhaltung der Banken im Hinblick auf die Kapitalbereitstellung, sind Immobilienunternehmen, die durch rege Investitionstätigkeiten für Neubau und Modernisierung und die dadurch entstehenden Kapitalbedarfe geprägt sind, besonders betroffen. Allerdings lässt sich der Krise auch ein positiver Effekt abgewinnen. Die sinkenden Energiepreise, insbesondere für Öl und für Gas werden sicherlich dazu führen, dass sich die Nebenkosten für die Mieter entsprechend reduzieren.

Wie in den vergangenen Jahren war die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) an den Standorten, an denen unsere Genossenschaft tätig ist, im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Ganz klar festzustellen ist, dass die Aufgabe im Hauptgeschäftsfeld der Wohnungsvermietung zunehmend anspruchsvoller wird und auch die Zukunftsperspektiven keine Aussicht auf eine Veränderung der Nachfragesituation zulassen.

Um dem Nachfrageverhalten der Interessenten und unserer Mitglieder entgegenzukommen, hat sich die Genossenschaft ein umfangreiches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für die kommenden Jahre vorgenommen. Daneben haben wir uns entschlossen, aktiv gegen den Angebotsüberhang an Mietwohnungen vorzugehen. Hierzu ist es notwendig, erstmals in der Geschichte der Genossenschaft, Mietwohnungen durch Rückbau vom Markt zu nehmen. Geplant ist es, 67 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheiten und 25 Tiefgarageneinstellplätze im Jahre 2009 sozialverträglich für die betreffenden Bewohner abzureißen.

Die Umsetzung dieser Programme wird erhebliche finanzielle Anstrengungen mit sich bringen. Diese und andere Gründe der allgemeinen Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt, haben zu dem Entschluss geführt, dass sich die Genossenschaft im Jahre 2008 von 190 Wohnungen und 131 Stellplätzen in Burscheid getrennt hat. Die finanziellen Mittel, die der Genossenschaft aus diesem Verkauf zugeflossen sind, werden in einem nicht unerheblichen Teil für die Kosten des Rückbaus und die zeitgemäße Herrichtung der Ersatzwohnungen für die vom Abriss betroffenen Mieter verwendet.

Wir glauben, durch dieses Vorgehen, des maßvollen Rückbaus und der sinnvollen Modernisierungen, dafür zu sorgen, dass die Genossenschaft für die künftigen Aufgaben gut vorbereitet ist.

WOHNUNGSANGEBOT DER GBS

Das Jahr 2008 ist im Hinblick auf das Wohnungsangebot der GBS geprägt von dem Verkauf der Objekte in Burscheid, Burbachstr. 2, 4, 6, 8, 10, 33, 35, 37 und Sauers Weiden 1, 3, 5. Hierbei handelt es sich um 190 Wohnungen und 131 Garagen bzw. Einstellplätze. Die Objekte wurden Ende der siebziger, Anfang der achtziger Jahre gebaut. Die Leerstandsquote dort lag bei ca.11%. Eine Verbesserung der Vermietungssituation lag nicht in Aussicht, im Gegenteil, notwendige umfangreiche Modernisierungsaufwendungen wären unumgänglich geworden.

Des Weiteren wurden zwei Eigentumswohnungen am Etapler Platz, die sich im Besitz der GBS befinden, für eine Vermietung fertig gestellt. Zwei weitere Wohnungen dort wurden Anfang 2009 bezogen. In dem Gebäude Etapler Platz 30–54 konnte dadurch der Bauüberhang von 7 Wohnungen auf 5 Wohnungen zum 31. 12. 2008 reduziert und zum 28. 2. 2009 auf 3 Wohnungen reduziert werden.

Das leer stehende Haus in Hückeswagen, Friedrichstr. 24, wurde ebenfalls im Jahre 2008 verkauft. In diesem Haus befanden sich zwei Wohnungen, die allerdings aufgrund der ursprünglichen Konzeption des Hauses als solche kaum nutzbar waren.

Eine gewerbliche Einheit innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft in Dabringhausen, Altenberger Straße 86, 86 a, die bisher noch im Besitz der Genossenschaft war, konnte ebenfalls verkauft werden.

Die Leerstände im Jahre 2008 sind tendenziell auf gleichem Niveau geblieben. Per 31. 12. 2008 standen 194 (12,5 %) leer.

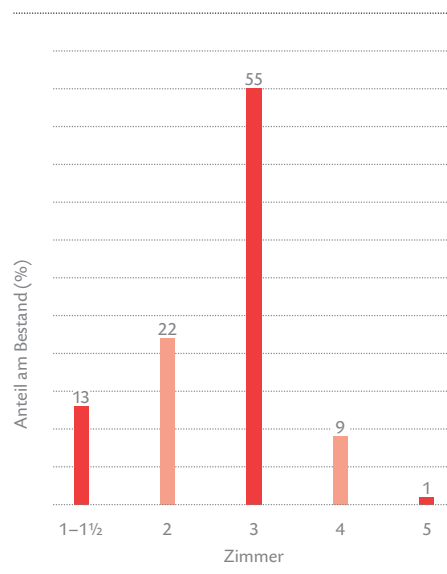
BESTAND DER GBS (31. 12. 2008)

Wohnungen	1.558
Häuser	221
gewerbliche Einheiten	19
Einstellplätze/Garagen	559

WOHNUNGSBESTAND (31. 12. 2008)

freie Wohnungen	180 WE	12 %
sozialgebundene Wohnungen	1.378 WE	88 %

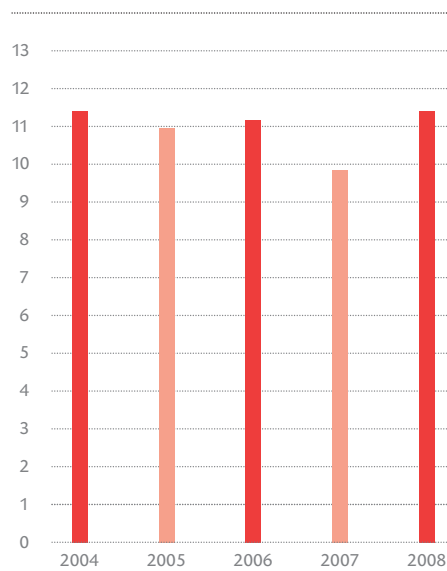
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße



WOHNUNGSWECHSEL

Im Geschäftsjahr 2008 wurden 178 Nutzungsverhältnisse beendet; das entspricht 11,4% (Vorjahr: 9,8%) des Bestandes. Diese konstante und verhältnismäßig geringe Fluktuation ist ein Indiz für die relativ hohe Wohnzufriedenheit unserer Mieter.

Anteil Wohnungswechsel am Bestand (%)



UMSATZERLÖSE

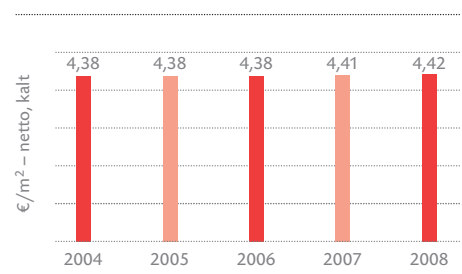
Im Gesamtdurchschnitt lag das Nutzungsentgelt unserer vermieteten Einheiten zum Ende des Geschäftsjahres bei 4,42 €/m² – netto, kalt.

Die Umsatzerlöse ohne Bestandsveränderungen haben sich auf € 8.167.318,54 (Vorjahr: € 8.439.198,20) reduziert. Die Ursache hierfür liegt in den nicht mehr zufließenden Mieterlösen der zum 1. 7. 2008 verkauften Objekte in Burscheid.

In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus Verwaltungsbetreuung in Höhe von € 46.391,86 (Vorjahr: € 43.089,01) enthalten. Das Nutzungsentgelt – netto, kalt – beläuft sich auf € 6.192.600,95 (Vorjahr: € 6.428.581,33).

Erlösschmälerungen aufgrund des bestehenden Leerstandes belasten das Ergebnis im Jahre 2008 mit € 1.030.221 (Vorjahr: € 1.049.217).

Durchschnittliche Nutzungsgebühr



MODERNISIERUNG DES BESTANDES

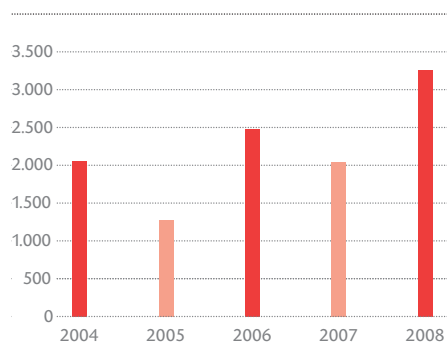
Es ist weiterhin erforderlich, den Schwerpunkt auf die Modernisierung des Bestandes zu legen. Dadurch wird die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen gesichert. Bei der nachhaltigen Substanzzpflege werden regelmäßig die Balkone modernisiert und meist auch vergrößert und eine Wärmedämmung an der Fassade angebracht. Bei Mieterwechsel wurden bei Erfordernis die Wohnungen vollständig modernisiert.

Die Aufwendungen von 1.481 T€ (Vorjahr: 190 T€) für nachhaltige Substanzzpflege und Modernisierung wurden aktiviert. Hierbei handelte es sich um die energetische Sanierung und die Vergrößerung bzw. den Neuanbau von großen Balkonen bei den Objekten Johannisstift 1, 3, 5 und der Hermann-Löns-Str. 6, 8, 10, 12. Diese Maßnahmen sind nahezu abgeschlossen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung liegen mit 1.786 T€ (Vorjahr: 1.846 T€) auf einem vergleichsweise hohem Niveau. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 3.267 T€ (Vorjahr: 2.036 T€) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2009 und in den folgenden Jahren wird weiterhin die Modernisierung des Bestandes mit großem Aufwand vorangetrieben. Hierzu liegt ein 5-Jahresplan vor, der laufend überprüft und fortgeschrieben wird. Für 2009 sind für Modernisierung und Instandhaltung 3.375 T€ geplant, die mit 1.775 T€ aus Eigenmitteln und 1.600 T€ fremd finanziert

Aufwand für Substanzzpflege, Modernisierung, Instandsetzung/-haltung (T€)



werden sollen. Die Modernisierungsmaßnahmen 2008, Johannisstift 1, 3, 5 und Hermann-Löns-Str. 6, 8, 10, 12, in deren Rahmen eine vollständige energetische Sanierung mit der Vergrößerung bzw. dem Anbau von Balkonen durchgeführt wurde, sind nahezu abgeschlossen. Damit sind insgesamt 54 Wohnungen energetisch aufgewertet worden. Die Modernisierungen, die im Jahr 2009 durchgeführt werden sollen, wurden den Mietern bereits angekündigt und mit den Arbeiten wurde inzwischen begonnen. Hierbei handelt es sich um die Objekte in Hückeswagen, Graf-Arnold-Platz 23 – 33, mit 36 Wohnungen und in Burscheid, Akazienweg 1 – 11, mit 35 Wohnungen.

VERWALTUNGSBETREUUNG

Im Jahre 2008 wurden von der GBS für Dritte ein Haus mit einer Einheit und eine Wohnung und eine Garage verwaltet.

Des Weiteren wurden 32 Häuser mit 164 Eigentumswohnungen und 176 Garagen verwaltet. Außerdem werden ebenfalls im Rahmen des WEG noch 12 eigene und 14 fremde Gewerbeobjekte und 1 Teileigentum (für einen Kindergarten) verwaltet.

Geschäftsbericht 2008

GBS Hückeswagen

	31. 12. 2007		31. 12. 2008	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	51.111.698	83,7	44.097.106	80,0
Umlaufvermögen	9.806.762	16,1	11.012.904	20,0
Rechnungsabgrenzungsposten	140.403	0,2	32.723	0,1
Gesamtvermögen	61.058.863	100,00	55.142.733	100,00
<hr/>				
Fremdmittel inkl. Rückstellungen	43.193.246	70,7	36.386.544	66,0
Reinvermögen	17.865.617	29,3	18.756.189	34,0
Reinvermögen Jahresanfang	17.546.626		17.865.617	
Reinvermögenszuwachs	318.991		890.572	

VERMÖGENSSTRUKTUR

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen hat sich durch den Abgang der verkauften Objekte etwas reduziert, entsprechend ist der Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen gestiegen. Das Reinvermögen erhöhte sich um 891 T€.

	31. 12. 2007		31. 12. 2008	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	2.699.783	4,4	2.721.502	4,9
Rücklagen	15.093.200	24,7	15.951.475	28,9
Bilanzgewinn/-verlust	72.634	0,1	83.212	0,2
Eigenkapital	17.865.617	29,3	18.756.189	34,0
Rückstellungen	1.271.567	2,1	1.047.393	1,9
Verbindlichkeiten	41.921.679	68,7	35.339.151	64,1
Summe Rückstellungen und Verbindlichkeiten	43.193.246	70,7	36.386.544	66,0
Gesamtkapital	61.058.863	100,0	55.142.733	100,0

KAPITALSTRUKTUR

Das Eigenkapital hat sich um 891 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 34,0 %. Die Verbindlichkeiten haben sich um 6.582 T€ auf 35,34 Mio. € verringert. Auch dieser Effekt ist im wesentlichen durch die mit dem Verkauf einhergehenden Darlehensrückzahlungen verbunden.

	31. 12. 2007		31. 12. 2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	8.447	98,4	7.720	99,1	-727
Gesamtleistung	8.447	98,4	7.720	99,1	-727
Andere betriebliche Erträge	139	1,6	74	0,9	-65
Betriebsleistung	8.586	100	7.794	100,0	-792
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.703	55,1	4.092	52,5	-611
Personalaufwand	951	11,2	1.033	13,3	82
Abschreibungen	1.333	15,6	1.271	16,3	-62
Andere betriebliche Aufwendungen	313	3,7	331	4,2	18
Zinsaufwand	977	11,5	853	10,9	-124
Gewinnunabhängige Steuern	252	3,0	210	2,7	-42
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.529		7.790		-739
Betriebsergebnis	57		4		-53
Finanzergebnis	138		224		86
Neutrales Ergebnis	218		742		524
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	413		970		557
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-35		-32		3
Jahresüberschuss	378		938		560

ERTRAGSLAGE

Die Entschuldung wurde mit der planmäßigen Tilgung von 1.333 T€ fortgesetzt. Daneben konnte durch den Verkauf der Objekte in Burscheid eine außerplanmäßige Tilgung in Höhe von 5.807 T€ erfolgen. Neues Fremdkapital ist der GBS von der KfW im Rahmen des Gebäudesanierungsprogrammes in Höhe von 845 T€ zugeflossen. Hinzu kam die Auszahlung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von 5 T€. Kreditlinien stehen zusätzlich zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Zu dem Betriebsergebnis von -21 T€ haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2007	2008
Hausbewirtschaftung:	271 T€	141 T€
Betreuungstätigkeit:	3 T€	3 T€
Bautätigkeit und Grundstücksgeschäfte:	-217 T€	-140 T€

Der Bereich Hausbewirtschaftung schließt gegenüber dem Vorjahr mit einem um 130 T€ verminderten Ergebnis von 141 T€ ab. Diese Verminderung ist vornehmlich auf den Rückgang der Sollmieten zurückzuführen. Hierbei handelt es sich um einen Effekt, dessen Ursache in dem Verkauf der Objekte zu finden ist. Hinzu kommt der entsprechende Rückgang der Mieterlöse. Ergebniserhöhend wirkte sich insbesondere der Rückgang der Abschreibungen auf Sachanlagen (-62 T€) und die Verminderung der Kapitalkosten (-124 T€) aus.

RENTABILITÄT, VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSS

Es wurde ein Jahresüberschuss von € 938.212,43 erwirtschaftet; das entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 5,0 %. Die GBS muss weiterhin große finanzielle Anstrengungen unternehmen, auch durch die Reinvestition der Jahresüberschüsse, um die Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen in großem Umfang fortzuführen. Aus diesen Gründen haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, dass € 95.000,00 der gesetzlichen Rücklage und € 760.000,00 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt werden sollen. Der verbleibende Teil des Jahresüberschusses in Höhe von € 83.212,43 verbleibt als Bilanzgewinn. Aufsichtsrat und Vorstand werden der Vertreterversammlung vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 2,75 % auszuschütten. Hieraus ergibt sich der Verwendungsvorschlag für den Bilanzgewinn wie folgt:

Ausschüttung von Dividende:	€ 70.310,98
Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	€ 12.901,45

Für das Geschäftsjahr 2009 wird mit einem Jahresfehlbetrag gerechnet, da die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Abriss der Gebäude Wiehagener Str. 15 und 21 – 43 in erheblichem Maße das Ergebnis beeinträchtigen.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Der Oberbergische und der Rheinisch-Bergische Kreis werden mittelfristig tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen haben. Diese Situation wird sich auch bei der Mitgliederentwicklung der GBS niederschlagen. Am 31. 12. 2008 hat die GBS 2.689 (1. 1. 2008: 2.709) Mitglieder.

Auf alle Mitglieder bezogen beträgt das durchschnittliche Geschäftsguthaben € 959 (Vorjahr: € 945) je Person.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Jahres 2008 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen.

PERSONAL UND ORGANISATION

Die Mitarbeiter tragen den steigenden Anforderungen in ihren Aufgabengebieten durch ständige Weiterbildung in den jeweiligen Fachbereichen Rechnung. Diese Weiterbildungsmaßnahmen werden durch die GBS mit Nachdruck gefördert. Derzeit befindet sich einer unserer Mitarbeiter in einer Ausbildung zum Immobilienkaufmann im Rahmen eines Fernunterrichtes. Ein weiterer Mitarbeiter absolviert gerade eine Ausbildung zum Meister im Elektrohandwerk.

FINANZINSTRUMENTE

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

CHANCEN UND RISIKEN

Die Risiken aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, aus den Entwicklungen von Demographie, Kapitalmarkt und Wohnungsmarkt, sind nur in sehr geringem Umfang beeinflussbar. Die GBS reagiert auf diese Entwicklungen durch Straffung der Finanzierungsmittel bei niedrigeren Zinsen und längerfristigen Bindungen, durch bedarfsgerechte Ausrichtung des Bestandes und durch verstärktes Marketing des genossenschaftlichen Wohnens.

Weiterhin unternimmt die GBS große finanzielle Anstrengungen bei der Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, um die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen sicherzustellen.

Inzwischen ist ein Grossteil der Liegenschaften in der Baualtersklasse »älter als 20 Jahre«. Erfahrungsgemäß steigt bei diesen Objekten der erforderliche Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung erheblich.

Die Zahl der Wohnungswechsel und der damit in Verbindung stehende Modernisierungsaufwand für Wohnungen sind nicht vorhersehbar. Allerdings kann diesbezüglich, aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit, gesagt werden, dass sich die Fluktuationsrate konstant zeigt und auch keine Indizien erkennbar sind, die eine erhebliche Veränderung erwarten lassen.

In allen vorherigen Aussagen stecken selbstverständlich die allgemeinen Preissteigerungsrisiken.

Trotz dieser Aussagen, sehen wir in der gerade vorliegenden Finanzkrise eine Entwicklung, deren Folgen derzeit nicht absehbar sind. Grundsätzlich kann sich das für die Genossenschaft jedoch positiv auswirken, da einerseits die Umzugsbereitschaft möglicherweise nachlässt und andererseits unsere Genossenschaft als traditioneller Vermieter für die potentiellen Mieter wieder interessanter wird.

RISIKOMANAGEMENT

Instrumente zur Steuerung und Kontrolle sind u. a. der Wirtschaftsplan und im laufenden Geschäftsjahr die Soll-/Ist-Vergleiche wichtiger Planzahlen.

Außergewöhnliche Risiken gibt es auf den von uns betriebenen Geschäftsfeldern nicht.

AUSBLICK

Der Wohnungsmarkt in der Region wird weiterhin durch einen Angebotsüberhang bei allen Wohnungstypen geprägt sein.

Die Ertragslage wird sich tendenziell auf gleich bleibendem Niveau entwickeln. Wesentliche neue Ertragspotentiale sind derzeit nicht zu erkennen bzw. zu erschließen. Umgekehrt wird jedoch keine wesentliche Verschlechterung der Lage erwartet. Natürlich wird die Genossenschaft im kommenden Jahr aufgrund der notwendigen Sonderabschreibungen wegen des Rückbaus und der notwendigen Investitionen dafür, ein negatives Ergebnis ausweisen, das mit Hilfe der Rücklagen ausgeglichen werden kann.

Es ist erforderlich, den energetischen Standard unserer Gebäude laufend zu erhöhen, um die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungen bei ständig steigenden Energiepreisen sicherzustellen.

Die GBS wird weiterhin große finanzielle Anstrengungen für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unternehmen. Dafür wird auch in den Folgejahren ein erheblicher Prozentsatz der eingehenden Nutzungsgebühren aufgewendet. Die erwirtschafteten Überschüsse werden nach dem genossenschaftlichen Prinzip in die Erhaltung der Bestände reinvestiert.

Die Erfüllung des Förderauftrages des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung bleibt unabdingbarer Grundsatz unserer Arbeit.

DANK

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für deren Förderung und Beratung sowie das gute Einvernehmen. Allen Mitgliedern dankt der Vorstand für das entgegengebrachte Vertrauen. Insbesondere dankt er auch den im Jahre 2008 neu gewählten Vertretern für die Bereitschaft, dieses Ehrenamt auszufüllen.

Die ständig steigenden Anforderungen in der Verwaltung des Bestandes, Vermietung und Betreuung unserer Mitglieder erfordern von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stetige Flexibilität im Arbeitsalltag sowie eine andauernde Bereitschaft zur Weiterbildung. Für diese Leistungsbereitschaft danken wir unserem Team an dieser Stelle ganz herzlich.

Hückeswagen, 16. Mai 2009

Genossenschaft für
Bau- und Siedlungswesen eG

Der Vorstand



Thomas Nebgen



Irmhild Lenz

BILANZ

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG Hückeswagen

Geschäftsbericht 2008

GBS Hückeswagen

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

AKTIVA	€	2008	2007
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
		0,00	0,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.592.655,31		45.486.574,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.426.366,35		5.569.769,71
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.433,00	44.096.456,17	54.703,00
FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen		650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt		44.097.106,17	51.111.698,42
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	580.100,37		580.100,37
Bauvorbereitungskosten	8.684,75		8.684,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	975.067,97		1.382.852,00
Unfertige Leistungen	2.078.059,49		2.532.424,64
Andere Vorräte	5.066,62		7.630,86
Geleistete Anzahlungen	72.053,13	3.719.032,33	0,00
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	62.019,75		73.879,22
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.903,71		12.933,37
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		24.259,42
Sonstige Vermögensgegenstände	476.189,85	545.113,31	305.259,87
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.748.758,93		4.839.456,53
Bausparguthaben	0,00	6.748.758,93	39.281,22
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	25.860,98		42.448,69
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.861,99	32.722,97	97.954,32
		55.142.733,71	61.058.863,68

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

PASSIVA	€	2008	2007
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.493,09		136.764,75
der verbleibenden Mitglieder	2.579.768,99		2.561.468,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.240,00	2.721.502,08	1.550,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 6.486,08 (i. V. € 4.284,12)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.649.000,00		1.554.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	12.768.598,70	15.951.474,34	12.005.324,58
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	938.212,43		377.510,96
Einstellungen in Rücklagen	-855.000,00	83.212,43	-304.877,06
Eigenkapital insgesamt		18.756.188,85	17.865.616,99
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	605.060,28		564.776,00
Steuerrückstellungen	283.300,00		404.800,00
Sonstige Rückstellungen	159.033,65	1.047.393,93	301.991,25
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.497.351,61		29.992.711,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.612.787,69		8.424.992,79
Erhaltene Anzahlungen	2.591.629,33		2.917.276,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.859,08		46.988,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.951,76		1.404,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	457.285,67		453.579,22
Sonstige Verbindlichkeiten	127.285,79	35.339.150,93	84.726,70
davon aus Steuern: € 43.788,91 (i. V. € 21.276,46);			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.208,76 (i. V. € 8.878,78)			
		55.142.733,71	61.058.863,68

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen gem. § 88 Abs. 3 II. WoBauG in Höhe von € 891.253,65 (s. Anhang)

Geschäftsbericht 2008

GBS Hückeswagen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2008

	€	2008	2007
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	8.117.625,68		8.393.716,69
aus Betreuungstätigkeit	46.391,86		43.089,01
aus anderen Leistungen	3.301,00	8.167.318,54	2.392,50
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen und des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten		-447.277,44	7.848,95
Sonstige betriebliche Erträge		1.148.820,63	375.673,24
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.357.790,98		4.489.291,27
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	36.584,98	4.394.375,96	214.208,21
Rohergebnis		4.474.485,77	4.119.220,91
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	816.080,14		751.706,43
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 80.152,63, i. V. € 69.932,07)	216.595,60	1.032.675,74	199.655,06
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.270.926,57	1.333.300,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		349.548,05	341.008,83
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen		38,00	29,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		239.154,54	147.778,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		879.808,65	976.630,80
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.180.719,30	664.726,46
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		31.800,00	34.700,00
Sonstige Steuern		210.706,87	252.515,50
Jahresüberschuss		938.212,43	377.510,96
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		855.000,00	304.877,06
BILANZGEWINN			
		83.212,43	72.633,90

ANHANG

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG Hückeswagen

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2008

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für 2008 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2008 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2008 wurde nach den aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 vom GdW Bundesverband der Wohnungsunternehmen e. V. herausgegebenen Anwendungsblätter für Genossenschaften gegliedert.

Im Jahresabschluss ergaben sich keine Änderungen in der Gliederung und bei den Vorjahresbeträgen.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

BILANZ – AKTIVA

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bewertet. Als Nutzungsdauer werden 5 Jahre zugrunde gelegt.

SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich der Abschreibungen, bewertet. Bei Sachanlagenzugängen in 2008 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen sowie eigene Verwaltungsleistungen wurden wie im Vorjahr nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Den Abschreibungen liegt (wie in Vorjahren) bei den bis Ende 1990 fertiggestellten Objekten eine angenommene Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Nachtragskosten werden auf die verbleibende Restnutzungsdauer der Objekte linear abgeschrieben.

Für die ab 1991 fertiggestellten Objekte (Baukosten zuzüglich angefallener Nachtragskosten) wurde die degressive Abschreibung gemäß § 7 Abs. 5 EStG gewählt. Ein in 1999 erworbenes Objekt (Fertigstellung vor dem 1. 1. 1925) wird mit 2,5 % der angefallenen Kosten linear abgeschrieben. Anschaffungskosten für die Bestellung von Erbbaurechten werden auf die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge abgeschrieben. Die Herstellungskosten für Außenanlagen werden unverändert zum Vorjahr mit 10 % der angefallenen Kosten linear abgeschrieben.

Aus der Anwendung der degressiven Abschreibung entstand in 2008 ein Abschreibungsmehrbetrag von 6 T€. Finanzanlagen des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den Geschäfts- und anderen Bauten werden das Verwaltungsgebäude auf eine Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren, Tiefgaragen und Massivgaragen auf 50 Jahre und Fertiggaragen auf 20 Jahre linear abgeschrieben. Das in 1993 fertiggestellte und in 2008 verkaufte Ladenlokal in der Altenberger Straße 86, Dabringhausen, wurde degressiv mit 2,5 % abgeschrieben. Die ab 2002 fertig gestellten gewerblichen Einheiten und eine Tiefgarage werden linear mit 4 % abgeschrieben.

Aus der Anwendung der degressiven Abschreibung entstand in 2008 ein Minderaufwand von 1 T€.

Die unter der Position Maschinen ausgewiesenen Wäschetrockner wurden mit 20 % linear abgeschrieben. Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 25 % linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter – im Wert bis zu je € 150,00 zuzüglich Mehrwertsteuer – werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter die ab dem 1. 1. 2008 angeschafft wurden, im Wert von mehr als € 150,00 bis € 1.000,00 werden über 5 Jahre linear abgeschrieben.

FINANZANLAGEN

Unter »Andere Finanzanlagen« sind Beteiligungen an zwei Genossenschaftsbanken ausgewiesen. Nominalkapital und tatsächliche Einzahlungen sind identisch.

UMLAUFVERMÖGEN

Verkaufsgrundstücke sind nach dem Niederstwertprinzip gemäß § 253, Abs. 1, Satz 1, HGB bewertet. Hierbei sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten nach dem für das Anlagevermögen erläuterten Verfahren ermittelt worden. Die unbebauten Verkaufsgrundstücke sind unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips verlustfrei bewertet. Eigene Verwaltungsleistungen wurden im Jahr 2008 nicht aktiviert.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

Die anderen Vorräte wurden nach dem Fifo-Verfahren zu Einstandspreisen bewertet.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihren Nominalwerten abzüglich Wertberichtigungen bewertet. Zu den Forderungen aus Vermietung bestehen als Sicherheit Geschäftsguthaben der betreffenden Mieter.

AKTIVE RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250, Absatz 3, HGB besteht, sind angesetzt und werden entsprechend der Zinsfestschreibungsfrist der jeweiligen Darlehen bzw. über die Darlehenslaufzeit abgeschrieben. Weiterhin sind unter anderen Rechnungsabgrenzungsposten Versicherungsbeiträge, Kosten für Wasserzähler und Kraftfahrzeugsteuern ausgewiesen, die anteilmäßig das Kalenderjahr 2009 betreffen.

BILANZ – PASSIVA

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurden entsprechend § 6a EStG gebildet. Für zugesagte Pensionen wurden die Rückstellungen entsprechend einem versicherungsmathematischem Gutachten (Berechnungsgrundlage Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck, Rechnungszins 6%) angepasst.

Die übrigen Rückstellungen betreffen latente Steuern sowie andere ungewisse Verbindlichkeiten im Sinne des § 249, Absatz 1, HGB.

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungskosten historisch	Zugänge	Abgänge
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.046,18	0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.493.551,88	1.481.140,58	11.251.422,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.957.362,03	32.775,54	247.714,33
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.625,07	44.370,71	27.954,00
	84.702.755,30	1.558.286,83	11.527.091,14
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	650,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	84.748.451,48	1.558.286,83	11.527.091,14

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Absatz 3 ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ab 1995 ausnahmslos passiviert worden. Die übrigen nicht passivierten Aufwendungsdarlehen werden unter der Bilanz mit Ihrer Restschuld nachrichtlich vermerkt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden in 2008 beibehalten.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Aus der Position Grundstücke mit unfertigen Bauten des Umlaufvermögens wurden historische Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von € 378.737,18 und kumulierte Sonderabschreibungen in Höhe von € 62.757,63 in die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht. Durch den Objektverkauf der Burbachstr. 2, 4, 6, 8, 10, 33, 35, 37 und Sauerweiden 1, 3, 5 waren Abgänge historischer Anschaffungskosten in Höhe

von € 11.251.422,81 und kumulierte Abschreibungen in Höhe von € 3.572.105,61 zu erfassen.

Des Weiteren wurden aus der Position Grundstücke mit unfertigen Bauten des Umlaufvermögens historische Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von € 118.533,46 und kumulierte Sonderabschreibungen in Höhe von € 19.641,27 in die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten umgebucht.

Umbuchungen	Anschaffungskosten zum Ende des GJ	Abschreibungen kumuliert am Anfang des GJ	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Umbuchungen +/-	Kumulierte Abschreibungen zum Ende des GJ	Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€	€	€	€
0,00	45.046,18	45.046,18	0,00	0,00	0,00	45.046,18	0,00
378.737,18	67.102.006,83	31.006.977,68	1.011.721,82	3.572.105,61	62.757,63	28.509.351,52	38.592.655,31
118.533,46	7.860.956,70	2.387.592,32	237.564,04	210.207,28	19.641,27	2.434.590,35	5.426.366,35
0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
0,00	2.215,81	2.214,81	0,00	0,00	0,00	2.214,81	1,00
0,00	266.041,78	194.922,07	21.640,71	27.954,00	0,00	188.608,78	77.433,00
497.270,64	75.231.221,63	33.591.706,88	1.270.926,57	3.810.266,89	82.398,90	31.134.765,46	44.096.456,17
0,00	650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650,00
497.270,64	75.276.917,81	33.636.753,06	1.270.926,57	3.810.266,89	82.398,90	31.179.811,64	44.097.106,17

Geschäftsbericht 2008

GBS Hückeswagen

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.078.059,49 (i. V. € 2.532.424,64) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 2.591.629,33 (i. V. € 2.917.276,56). Insgesamt haben sich die Forderungen aus Vermietung vermindert. Bei beendeten Nutzungsverhältnissen werden Geschäftsguthaben verrechnet; nicht eintreibbare, titulierte Forderungen werden abgeschrieben. Als Forderungen aus Betreuungstätigkeit, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und als sonstige Vermögensgegenstände wurden Forderungen ausgewiesen, die Anfang 2009 ausgeglichen wurden. Lediglich eine abgezinste Vorsteuerforderung in Höhe von € 36.797,18 (Vor-

jahr: € 42.090,06), die sich aufgrund einer Umwidmung von zwei Wohnungen in eine gewerbliche Einheit ergeben hat, wird in 10 Jahresteilbeträgen bis 2017 an uns vom Finanzamt erstattet. Daneben besteht noch eine Forderung an die KfW wegen eines Teilschulderlasses in Höhe von € 162.500,00 die uns im März 2009 gutgeschrieben wurde. Unter flüssige Mittel sind Guthaben bei Kreditinstituten, der Kassenbestand und Bausparguthaben ausgewiesen.

FORDERUNGEN

Die Forderungen sind in nachfolgendem Forderungsspiegel dargestellt. In der Position »Sonstige Vermögensgegenstände« sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

	Bilanzausweis €	mit Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	62.019,75	6.581,69
(Vorjahr)	(73.879,22)	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.903,71	0,00
(Vorjahr)	(12.933,37)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	0,00	0,00
(Vorjahr)	(24.259,42)	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	476.189,85	31.780,27
(Vorjahr)	(305.259,87)	(199.297,16)
Summe	545.113,31	38.361,96
(Vorjahr)	(416.331,88)	(199.297,16)

RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
gesetzliche Rücklage	1.554.000,00	0,00	95.000,00	1.649.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnisrücklage	12.005.324,58	3.274,12	760.000,00	12.768.598,70
	15.093.200,22	3.274,12	855.000,00	15.951.474,34

RÜCKSTELLUNGEN

Von den Steuerrückstellungen entfallen T€ 189 (Vorjahr: T€ 342) auf latente Steuern gemäß § 274 Abs. 1 HGB. In den »Sonstigen Rückstellungen« sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	€ 40.000,00
b) Noch aufzuwendende Kosten für Verkaufsgrundstücke	€ 40.500,00
c) Unterlassene Instandhaltung gemäß § 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB	€ 73.933,65
d) Verwaltungsberufsgenossenschaft	€ 4.600,00

VERBINDLICHKEITEN

In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

	Gesamt (Vorjahr) €	unter 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €	davon grund- pfandrechtlich gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	26.497.351,61	1.072.410,54	2.233.600,76	23.191.340,31	26.497.351,61
(Vorjahr)	(29.992.711,90)	(1.267.908,00)	(2.650.554,08)	(26.074.249,82)	(29.992.711,90)
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	5.612.787,69	384.069,34	1.167.133,40	4.061.584,95	5.612.787,69
(Vorjahr)	(8.424.992,79)	(571.106,65)	(2.034.863,48)	(5.819.022,66)	(8.424.992,79)
Erhaltene Anzahlungen	2.591.629,33	2.591.629,33	–	–	–
(Vorjahr)	(2.917.276,56)	(2.917.276,56)	(–)	(–)	(–)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.859,08	43.268,84	7.590,24	–	–
(Vorjahr)	(46.988,00)	(45.036,37)	(1.951,63)	(–)	(–)
Verbindlichkeiten aus					
Betreuungstätigkeit	1.951,76	1.951,76	–	–	–
(Vorjahr)	(1.404,27)	(1.404,27)	(–)	(–)	(–)
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	457.285,67	457.285,67	–	–	–
(Vorjahr)	(453.579,22)	(453.579,22)	(–)	(–)	(–)
Sonstige Verbindlichkeiten	127.285,79	127.285,79	–	–	–
(Vorjahr)	(84.726,70)	(84.726,70)	(–)	(–)	(–)
Gesamt	35.339.150,93	4.677.901,27	3.408.324,40	27.252.925,26	32.110.139,30
(Vorjahr)	(41.921.679,44)	(5.341.037,77)	(4.687.369,19)	(31.893.272,48)	(38.417.704,69)

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten. Ein wesentlicher Faktor für den entstandenen Jahresüberschuss stellt der Buchgewinn in Höhe von T€ 832 dar, der durch den Verkauf der Objekte in Burscheid entstanden ist.

E. SONSTIGE ANGABEN

Es bestanden keinerlei Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268, Abs. 7, HGB.

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen). Das Bestellobligo für vergebene Aufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt. Zukünftige Neubaumaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich mit Fremdmitteln und Eigenmitteln finanziert.

Die Genossenschaft besitzt – wie im Vorjahr – keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

AUFWENDUNGSDARLEHEN

Ermittlung des Barwertes der Restschuld bei Aufwendungsdarlehen gem. § 88, Abs. 3, II. WoBauG

Restschuld	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
€ 289.458,42	2 %	1. 1. 1989
€ 332.344,06	2 %	1. 1. 1990
€ 269.451,17	2 %	1. 1. 1991

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufm. Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	5	13
Gebäudereinigungskräfte	0	7
Beschäftigte	11	20

Auszubildende werden nicht beschäftigt.

Allerdings wird zum 31. 7. 2009 erstmals ein Auszubildender eingestellt, der den Beruf des Immobilienkaufmanns erlernt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Geschäfts-	
	Mitglieder	anteile
1. 1. 2008	2.709	16.802
Zugang 2008	146	1.208
Abgang 2008	166	1.065
31. 12. 2008	2.689	16.945

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 20 verringert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 143.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

1. 1. 2008	€ 2.561.468,12
frühere Jahre	-€ 4.395,30
Zugänge	+€ 164.429,26
Abgänge	-€ 141.733,09
31. 12. 2008	€ 2.579.768,99
Nettozugang	+€ 18.300,87 = + 0,7 %

Die Haftsumme beträgt € 2.626.475 (Vorjahr: € 2.604.310). Das entspricht einer Steigerung von 0,85 % (€ 22.165).

VORSTAND

Thomas Nebgen (Vorsitzender)
bestellt ab 1. 2. 2008, Vorsitz ab 1. 11. 2008

Irmhild Lenz
bestellt bis 31. 8. 2009,
Vorsitz bis 31. 10. 2008

Wolfgang Wegerhoff
bestellt bis 31. 10. 2008

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes.

AUFSICHTSRAT

Markus von Dreusche

Vorsitzender

Eriche Ahrens

stellv. Vorsitzender

Klaus Seeger

Schriftführer

Thomas Lang

Dieter Sappelt

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates.

Geschäftsbericht 2008

GBS Hückeswagen

GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND

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

VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSS

Der Jahresüberschuss von € 938.212,43
wurde zugeführt:

- satzungsgemäß in Höhe von € 95.000,00
der gesetzlichen Rücklage,
- in Höhe von € 760.000,00 den sonstigen
Rücklagen,
- somit verbleiben € 83.212,43 als
Bilanzgewinn.

Der Vorschlag des Vorstandes für die Ver-
teilung des Bilanzgewinnes lautet wie folgt:

Ausschüttung	
von Dividende (2,75 %):	€ 70.310,89
Einstellung in die	
Ergebnisrücklagen:	€ 12.901,54

Hückeswagen, 16. Mai 2009

Genossenschaft für
Bau- und Siedlungswesen eG

Der Vorstand



Thomas Nebgen



Irmhild Lenz

AUFSICHTSRAT

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG Hückeswagen

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die Geschäftsführung ordnungsgemäß überwacht. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über die aktuelle Lage und die Entwicklung sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden 9 Aufsichtsratssitzungen (davon 1 konstituierende Aufsichtsratssitzung), 8 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und 1 Sitzung des Aufsichtsrates ohne den Vorstand abgehalten.

Der Aufsichtsrat hat in wesentlichen Bereichen den genossenschaftlichen Willensbildungs- und Entscheidungsprozess beeinflusst und seine Zuständigkeit in vollem Umfang wahrgenommen. Hierzu gehörten Fragen der Neubautätigkeit, Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung, Werbung und Öffentlichkeitsarbeit, genossenschaftliche Wohnungsbaupolitik, Grundstückserwerb und Eigentumsmaßnahmen. Die Geschäftsführung wurde vom Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres mehrfach geprüft.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2008 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt. Der Lagebericht enthält in zutreffender Weise alle erforderlichen Angaben.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2008 in Höhe von € 938.212,43, der die Einstellung von € 95.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 760.000,00 in die Ergebnisrücklage vorsieht, hat der Aufsichtsrat geprüft und einstimmig beschlossen, diesem Vorschlag zu folgen.

Der Prüfungsverband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2008 in der Zeit vom 2. 6. 2009 bis 26. 6. 2009 durchgeführt. Er hat festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden, Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben und das Rechnungswesen den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer des Verbandes, Herr Crummenerl, am 30. 6. 2009 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 1) von dem verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von: € 83.212,43 eine Dividende in Höhe von (2,75 % auf Genossenschaftsanteile): € 70.310,89 den Restbetrag in Höhe von: € 12.901,54 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen
- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2008 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2008 geleistete gute Arbeit. Nur so konnte das positive Ergebnis trotz negativer Einflüsse erreicht werden.

Der Aufsichtsrat



Markus von Dreusche
Vorsitzender