

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG
Hückeswagen



GESCHÄFTSBERICHT 2010

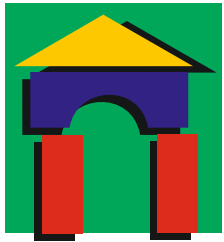


Die Genossenschaft

Die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen in Hückeswagen betätigt sich seit ihrer Gründung im Dezember 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 WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



RHEINLAND
WESTFALEN

GBS Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG gehört der „Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“ an.

ORGANE

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.

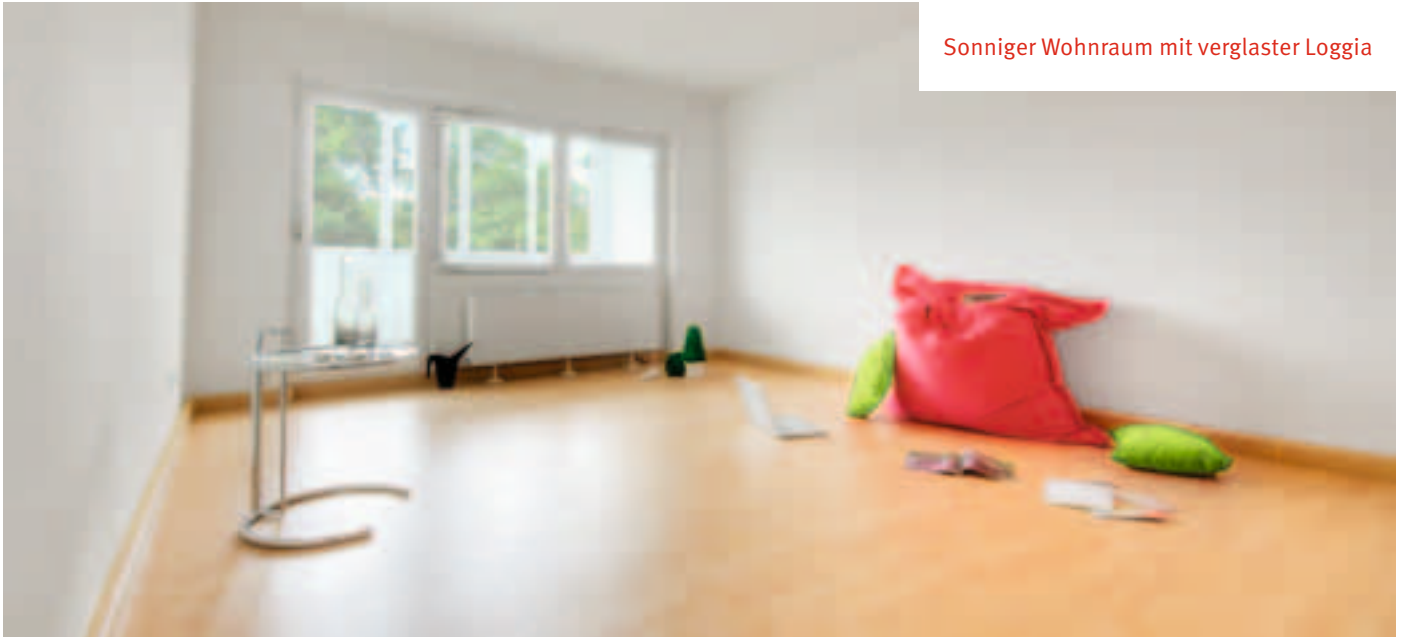
Aufsichtsrat

Markus von Dreusche Geschäftsführer	Vorsitzender	gewählt bis 2012
Erich Ahrens Dipl. Finanzwirt i.R.	Stellvertretender Vorsitzender	gewählt bis 2011
Klaus Seeger Kaufmann i.R.	Schriftführer	gewählt bis 2012
Wolfgang Wegerhoff Vorstand i.R.		gewählt bis 2013
Thomas Lang Ingenieur		gewählt bis 2011
Dieter Sappelt Rechtsanwalt i.R.		gewählt bis 2013

Vorstand

Thomas Nebgen	bestellt bis 31.01.2013
Irmhild Lenz	bestellt bis 31.12.2011
Marcus Brück	bestellt ab 01.08.2011

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- UND SIEDLUNGSWESEN EG HÜCKESWAGEN



Im Jahre 2010 hat die Weltwirtschaft sich nach dem globalen Konjunkturereinbruch im Zuge der internationalen Finanzkrise, wieder einigermaßen erholt und sogar zu einem kräftigen Wirtschaftsaufschwung in Deutschland geführt. Diese in der Wirtschaft nachweisbare Dynamik, wird im Wesentlichen durch die steigende Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen getragen. Und prägnant sind in diesem Zusammenhang die gestiegenen Investitionen im Bereich des Wohnungsbaus.

Mit dem Aufschwung einhergehend, hat sich die Zahl der Erwerbstätigen ebenfalls weiter erhöht, was erfreulicherweise dazu führt, dass sich auch die privaten Konsumausgaben erholt haben und am Jahresultimo sogar etwas über dem Vorkrisenniveau lagen.

Diese gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen wirken sich regional auf die Wohnungsmärkte sehr unterschiedlich aus. Während prosperierende Regionen, insbesondere die großstädtischen Bereiche, eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen haben, besteht in ländlich geprägten Regionen ein Überschuss an Wohnraum.

Prognosen, die einen steigenden Bedarf an Wohnraum ermittelt haben, lassen sich nicht so ohne weiteres pauschal auf alle Wohnungsmärkte übertragen. Sicher ist es so, dass die demografische Entwicklung in Verbindung mit dem zunehmenden Trend zu Singlehaushalten, dazu führen, dass im Hinblick auf Stückzahlen der Wohnungen ein steigender Bedarf zu erwarten ist.

Diese statistisch mögliche steigende Nachfrage, wird jedoch konterkariert von einerseits in unserer Region nachhaltig rückläufigen Bevölkerungszahlen und andererseits davon, dass die Ansprüche der Wohnungssuchenden im Hinblick auf die Ausstattung und den Mietpreis der Wohnungen deutlich steigen.

Wir befinden uns in der komplexen Lage, dass wir zwar auf die Stückzahl betrachten, ausreichend Wohnraum anbieten können, dieser aber nur bedingt der Nachfrage entspricht, da die Bauweise zu den Erstellungszeiten völlig anderen Kriterien unterlegen war, als die, die heute eine bedeutende Rolle spielen, wie beispielsweise eine Barrierefreiheit in den Wohnungen. Hinzu kommt, dass die Mietpreise in unserer Region vergleichsweise niedrig sind und Erhöhungsspielräume aufgrund der Angebots- und Nachfragerelation nicht umsetzbar sind, was aber zur Finanzierung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendig wäre.

Nichts desto trotz haben wir uns zum Ziel gesetzt, losgelöst von einer ausschließlich betriebswirtschaftlicher Betrachtung, auch genossenschaftliche Bewertungsmaßstäbe in unsere Entscheidungen einfließen zu lassen. Aus diesem Grund werden wir auch weiterhin große finanzielle Anstrengungen unternehmen, um für unsere Mieter und Mitglieder unseren Wohnungsbestand in

GESCHÄFTSBERICHT 2010 EINLEITUNG

der Form anzupassen, dass wir gute Wohnungen zu vernünftigen Preisen bereitstellen können. Das bedeutet, dass wir weiterhin die energetische Sanierung unserer Objekte betreiben und darüber hinaus den Umbau unserer Wohnungen zu barrierearmen Wohnraum forcieren werden, um der steigenden Nachfrage danach Rechnung zu tragen.

Diese baulichen Maßnahmen werden flankiert durch Aktivitäten, welche die Wahrnehmung unserer Genossenschaft als der „bessere Vermieter“ steigert. Wir sind überzeugt davon, dass der Service, die Sicherheit und die Flexibilität, die ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen bietet, einen echten Mehrwert für unsere Mieter bedeutet.

Ein wesentliches Indiz, dass es schon gelungen ist, durch unsere Aktivitäten die Wahrnehmung der GBS schon deutlich zu steigern, ist darin zu erkennen, dass wir unsere Quote der leerstehenden Wohnungen um 1 % reduzieren konnten und das obwohl sich die Bevölkerung in Hückeswagen im Jahre 2010 um 1 % verringert hat.

Wie bereits einleitend festgestellt, ist es weiterhin erforderlich, einen großen Schwerpunkt auf die energetische Modernisierung des Bestandes zu legen. Dadurch wird die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen gesichert, insbesondere auch wegen den aktuellen Entwicklungen auf den Energiemärkten. Bei diesen Sanierungsmaßnahmen werden regelmäßig die bestehenden Balkone weggenommen und neue meist größere und thermisch getrennte Balkone angebaut und eine Wärmedämmung an der Fassade angebracht.

Im Jahre 2010 haben wir die energetische Sanierung und die Vergrößerung bzw. den Neuanbau der Balkone bei den Objekten, An der Floßwiese 6-16 in Burscheid (34 Wohnungen mit 2.570 m² Wohnfläche), Lindenbergstr. 12, 14 (10 Wohnungen mit 548 m² Wohnfläche) und Lindenbergstr. 29, 31 (6 Wohnungen mit 425 m² Wohnfläche) durchgeführt.

Darüber hinaus haben wir im Jahre 2010 27 Wohnungen vollständig saniert und in einen Neubauzustand versetzt. Zusätzlich wurden 16 Bade-

zimmer komplett erneuert und in einen zeitgemäßen Zustand gebracht.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 3.279 T€ (Vorjahr: 3.622 T€) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2011 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 2011 sind für Modernisierung und Instandhaltung 3.200 T€

geplant, die mit 2.200 T€ aus Eigenmitteln und 1.000 T€ fremd finanziert werden sollen. Die Modernisierungen, die im Jahr 2011 durchgeführt werden sollen, wurden den Mietern bereits angekündigt und mit den Arbeiten wurde inzwischen begonnen. Hierbei handelt es sich um die Objekte in Hückeswagen, Huckinger Str. 36-42 und Graf-Arnold-Platz 35-39, sowie Graf-Arnold-Platz 1-7 mit insgesamt 75 Wohnungen und 4.287 m² Wohnfläche.

MODERNISIERUNG DES BESTANDES



Duschbad mit Handtuchheizung

GBS AUF EINEN BLICK

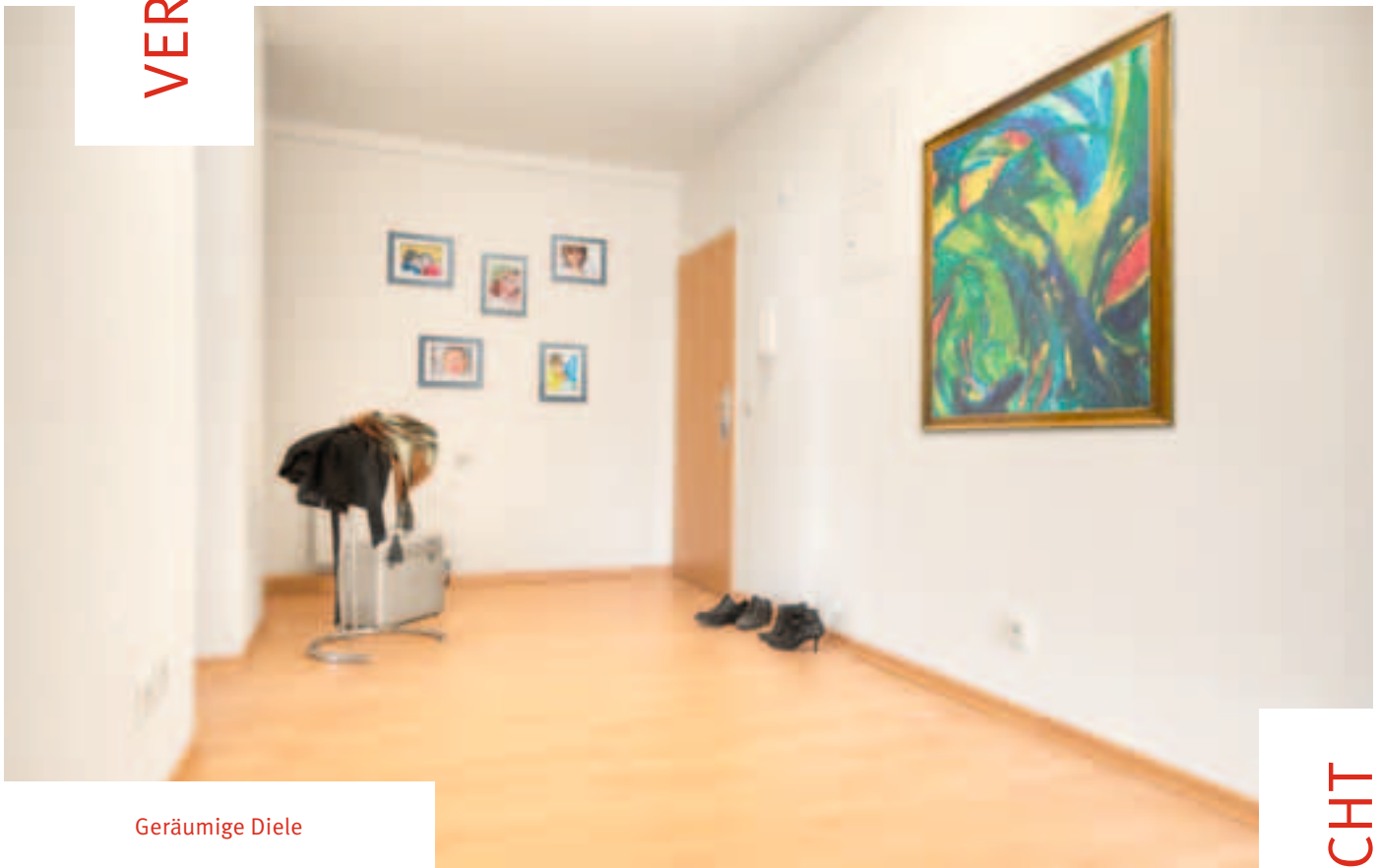
	2007	2008	2009	2010
Mitglieder	2.709	2.689	2.650	2.540
Geschäftsanteile	16.802	16.945	17.069	16.443
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,56	2,58	2,61	2,51
- je Mitglied (€/Mitglied)	945	959	983	987
Bestand Wohnungen	1.748	1.558	1.494	1.491
- davon preisgebunden	1.497	1.378	958	752
- Wohnfläche m ²	117.389	104.104	99.569	99.352
Mitarbeiter (Vollzeit o. Azubi) zum Jahresultimo	11	10	9	10
Bilanzsumme (Mio. €)	61,06	55,14	52,3	52,23
Eigenkapital (Mio. €)	17,87	18,76	15,55	16,07
Eigenkapital (%)	29,3	34,0	29,7	30,8
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	38,02	32,11	32,5	32,0
Fremdkapital (%)	62,3	58,2	61,6	61,3
gesamt (Mio. €/Jahr)	6,43	6,19	5,69	5,69
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	1,05	1,03	0,88	0,67
Anteil Modernisierung und Instandhaltung an der Nutzungsgebühr (%)	32	53	66	67
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr (%)	15	14	14	13
Anteil Tilgung an der Nutzungsgebühr (%)	23	22	23	28
Leerstandsquote (%)	11,7	12,5	9,6	8,6
Fluktuationrate (%)	9,8	11,4	11,6	10,9

VERWALTUNGSBETREUUNG

Im Jahre 2010 wurden von der GBS für Dritte ein Haus mit einer Wohnung und drei gewerblichen Einheiten verwaltet. Darüber hinaus werden noch zwei Wohnungen und zwei Garagen für 2 Wohnungseigentümer in deren Auftrag verwaltet. Des Weiteren wurden 32 Häuser mit 164 Eigentumswohnungen und 176 Garagen verwaltet. Außerdem werden ebenfalls im Rahmen des WEG noch 13 eigene und 14 fremde Gewerbeobjekte und 1 Teileigentum (für einen Kindergarten) verwaltet.

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2009		31.12.2010	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	43.107.521	82,4	43.430.783	83,2
Umlaufvermögen	9.170.663	17,5	8.783.421	16,8
Rechnungsabgrenzungsposten	20.086	0,1	16.210	0,0
Gesamtvermögen	52.298.270	100,0	52.230.414	100,0
Fremdmittel inkl. Rückstellung	36.744.144	70,3	36.161.820	69,2
Reinvermögen	15.554.126	29,7	16.068.594	30,8
Reinvermögen Jahresanfang	18.756.189		15.554.126	
Veränderung des Reinvermögens	-3.202.063		514.468	



Geräumige Diele

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Jahres 2010 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen.

MITGLIEDER- ENTWICKLUNG

Der Oberbergische und der Rheinisch-Bergische Kreis werden mittelfristig tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen haben. Diese Situation schlägt sich auch bei der Mitgliederentwicklung der GBS. Am 31.12.2010 hat die GBS 2.540 (31.12.09: 2.650) Mitglieder. Bei der Mitgliederentwicklung muss jedoch berücksichtigt werden, dass 84 Mitgliederabgänge aus dem im Jahre 2008 getätigten Verkauf der 190 Wohnungen in Burscheid resultieren.

Es wurde ein Jahresüberschuss von € 537.140,30 erwirtschaftet. Die GBS muss weiterhin große finanzielle Anstrengungen unternehmen, um die Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen in großem Umfang fortzuführen. Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, dass € 411.595,84 den anderen Ergebnisrücklagen und € 54.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 71.544,46. 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:
€ 71.544,46

Für das Geschäftsjahr 2011 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet, da keine besonderen Einflüsse auf den Jahresabschluss zu erwarten sind.

RENTABILITÄT, VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSS



Lichtdurchfluteter Flur

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2009		31.12.2010	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	2.747.054	5,3	2.795.076	5,4
Rücklagen	15.964.375	30,5	12.736.378	24,4
Bilanzgewinn/-verlust	-3.157.303	-6,0	537.140	1,0
Eigenkapital	15.554.126	29,7	16.068.594	30,8
Rückstellungen	795.890	1,5	791.150	1,5
Verbindlichkeiten	35.948.254	68,7	35.370.670	67,7
Summe Rückstellungen und Verbindlichkeiten	36.744.144	70,3	36.161.820	69,2
Gesamtkapital	52.298.270	100,0	52.230.414	100,0



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 Baualterklasse „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.

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

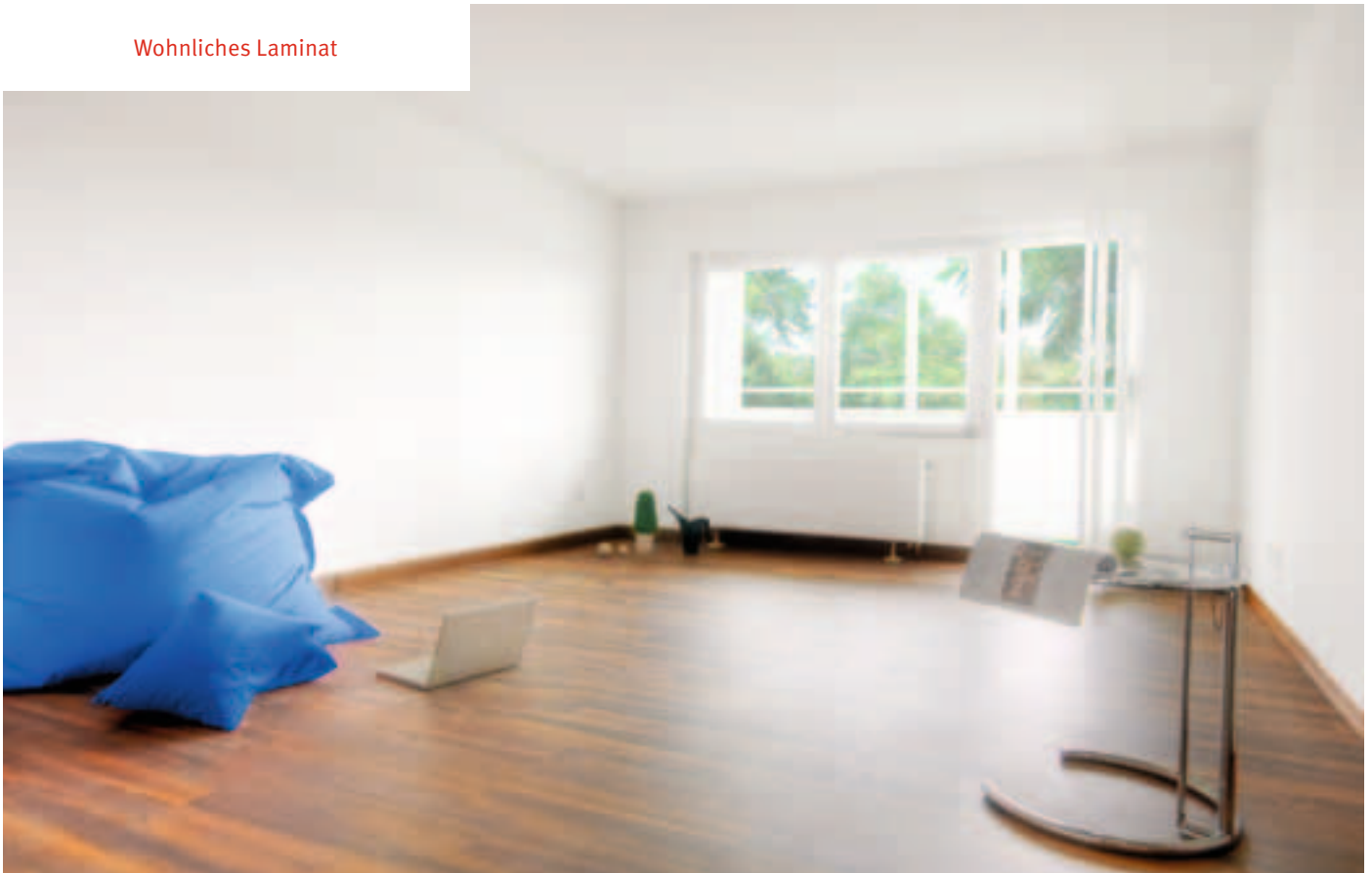
Außergewöhnliche Risiken gibt es auf den von uns betriebenen Geschäftsfeldern nicht.

CHANCEN UND RISIKEN

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.

Wohnliches Laminat



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.

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.

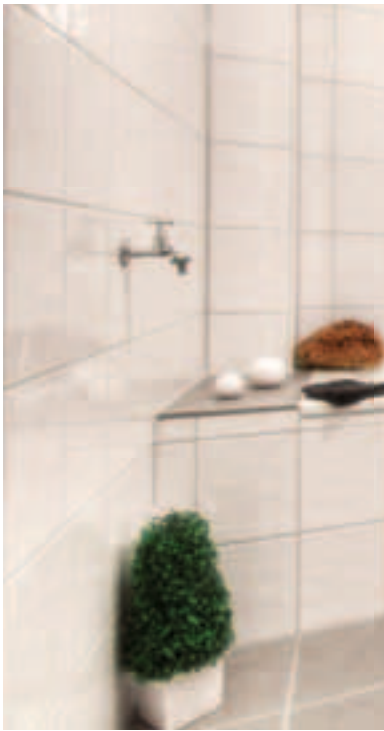
Die Erfüllung des Förderauftrages des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung bleibt unabdingbarer Grundsatz unserer Arbeit.



AUSBLICK

Wohnräume zum Wohlfühlen

Wannenbad



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.

DANK

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für deren Förderung und Beratung sowie das gute Einverständnis. Allen Mitgliedern dankt der Vorstand für das entgegengebrachte Vertrauen.

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, 31. Mai 2011

Genossenschaft für
Bau- und Siedlungswesen eG

BILANZ ZUM 31.12.2010

AKTIVA

		2010	2009
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
entgeltlich erworbene Software		0,00	0,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.165.223,37		37.735.779,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.227.202,59		5.315.494,64
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.706,00	43.430.133,47	55.596,00
FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen		650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt		43.430.783,47	43.107.521,29
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	292.216,03		580.100,37
Unfertige Leistungen	2.222.151,05		2.179.316,11
Andere Vorräte	4.178,59		4.739,64
Geleistete Anzahlungen	85.999,80	2.604.545,47	83.147,94
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	70.548,06		72.454,53
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.343,77		7.726,92
Sonstige Vermögensgegenstände	193.822,58	272.714,41	304.294,99
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.906.161,41	5.938.882,02
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	15.252,89		19.129,62
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	956,81	16.209,70	956,81
		52.230.414,46	52.298.270,24

PASSIVA

		2010	2009
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	241.177,28		140.424,20
der verbleibenden Mitglieder	2.508.483,82		2.606.320,25
aus gekündigten Geschäftsanteilen	45.415,00	2.795.076,10	310,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 5.507,49 (i.V. € 8.593,20)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.703.000,00		1.649.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	9.965.087,90	13.201.963,54	9.553.502,06
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	537.140,30		-3.157.303,93
Entnahme aus/Zuführung zu Ergebnisrücklagen	-465.585,84	71.554,46	3.227.998,09
Eigenkapital insgesamt		16.068.594,10	15.554.126,31
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	616.135,00		616.181,00
Steuerrückstellungen	64.500,00		95.200,00
Sonstige Rückstellungen	110.515,10	791.150,10	84.509,76
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.196.704,70		27.349.637,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.816.332,27		5.199.470,28
Erhaltene Anzahlungen	2.675.830,07		2.623.324,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.845,15		53.028,33
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	782,96		1.973,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.835,10		596.939,09
Sonstige Verbindlichkeiten	134.340,01	35.370.670,26	123.881,06
davon aus Steuern: € 23.089,66 (Vorjahr: EUR 28.302,47 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.155,82 (i.V. € 5.493,11)			
		52.230.414,46	52.298.270,24
Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen gem. § 88 Abs. 3 II. WoBauG a.F.		832.931,12	862.108,72

GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG 2010

für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

		2010	2009
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	7.576.441,28		7.388.567,05
aus Verkauf von Grundstücken	273.643,41		0,00
aus Betreuungstätigkeit	46.798,94		49.041,45
aus anderen Leistungen	2.991,34	7.899.874,97	2.173,50
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		42.834,94	92.571,87
Sonstige betriebliche Erträge		312.191,33	417.679,41
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.769.730,78		4.325.401,35
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	301.457,06	4.071.187,84	67.537,84
Rohergebnis		4.183.713,40	3.557.094,09
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	782.880,11		742.349,10
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 73.821,92, i. V. € 85.378,08)	204.659,67	987.539,78	212.683,94
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.258.735,84	2.562.730,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		440.227,20	2.465.172,45
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		36,00	36,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		60.349,24	143.084,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 30.990,00, i. V. € 0,00)		765.377,58	805.413,72
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		792.218,24	-3.088.135,97
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		32.500,00	-156.900,00
Sonstige Steuern		211.596,94	215.086,96
Außerordentliche Aufwendungen/außerordentliches Ergebnis		10.981,00	10.981,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		537.140,30	-3.157.303,93
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage		-54.000,00	0,00
Zuführung zu den anderen Ergebnismrücklagen		-411.585,84	0,00
Entnahme aus den Ergebnismrücklagen		0,00	-3.227.998,09
BILANZGEWINN		71.554,46	70.694,16



ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter, für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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:

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 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. 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.

BILANZ – AKTIVA

Aus der Anwendung der degressiven Abschreibung entstand in 2010 ein Abschreibungsminderbetrag von T€ 4. Finanzanlagen des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Jahr 2009 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von T€ 1.290 vorgenommen, um diese mit dem niedrigeren, am Abschlussstichtag beizulegenden Wert anzusetzen. Die Gründe für die Abwertung bestehen am 31. Dezember 2010 unverändert fort.

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. Die ab 2002 fertig gestellten gewerblichen Einheiten und eine Tiefgarage werden linear mit 4 % abgeschrieben.

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 01.01.2008 angeschafft wurden im Wert von mehr als 150,00 € bis 1.000 € werden über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Unter „Andere Finanzanlagen“ sind Beteiligungen an zwei Genossenschaftsbanken ausgewiesen. Nominalkapital und tatsächliche Einzahlungen sind identisch.



Gut wohnen in jeder Lebensphase

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke sind nach dem Niederstwertprinzip gemäß § 253 Abs. 1 Satz 1 HGB bewertet.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen. Für auf leerstehende Einheiten entfallene Betriebskosten wurde ein Bewertungsabschlag angesetzt.

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.

Flüssige Mittel

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennbeträgen angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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 2011 betreffen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,15 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,75 % zugrunde gelegt.

Aus der Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von € 164.716. Hiervon wurden, wie im Jahre 2009, in 2010 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB € 10.981 zugeführt. Am 31. Dezember 2010 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen € 142.754.

Die übrigen Rückstellungen betreffen andere ungewisse Verbindlichkeiten im Sinne des § 249 Absatz 1 HGB. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG a.F., 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 beibehalten.



Wohn- und Geschäftszentrum Bahnhofplatz, Hückeswagen

Als Forderungen aus Betreuungstätigkeit und als sonstige Vermögensgegenstände wurden Forderungen ausgewiesen, die Anfang 2011 ausgeglichen wurden. Lediglich eine Vorsteuerforderung, die sich aufgrund einer Umwidmung von zwei Wohnungen in eine gewerbliche Einheit im Jahre 2008 ergeben hat, in Höhe von € 27.024,96 (abgezinst) wird in 10 Jahresteilbeträgen an uns vom Finanzamt erstattet. Daneben besteht noch eine Forderung an die KfW wegen eines Teilschulderlasses in Höhe von € 66.796,55.

Unter flüssige Mittel sind Guthaben bei Kreditinstituten, sowie der Kassenbestand ausgewiesen

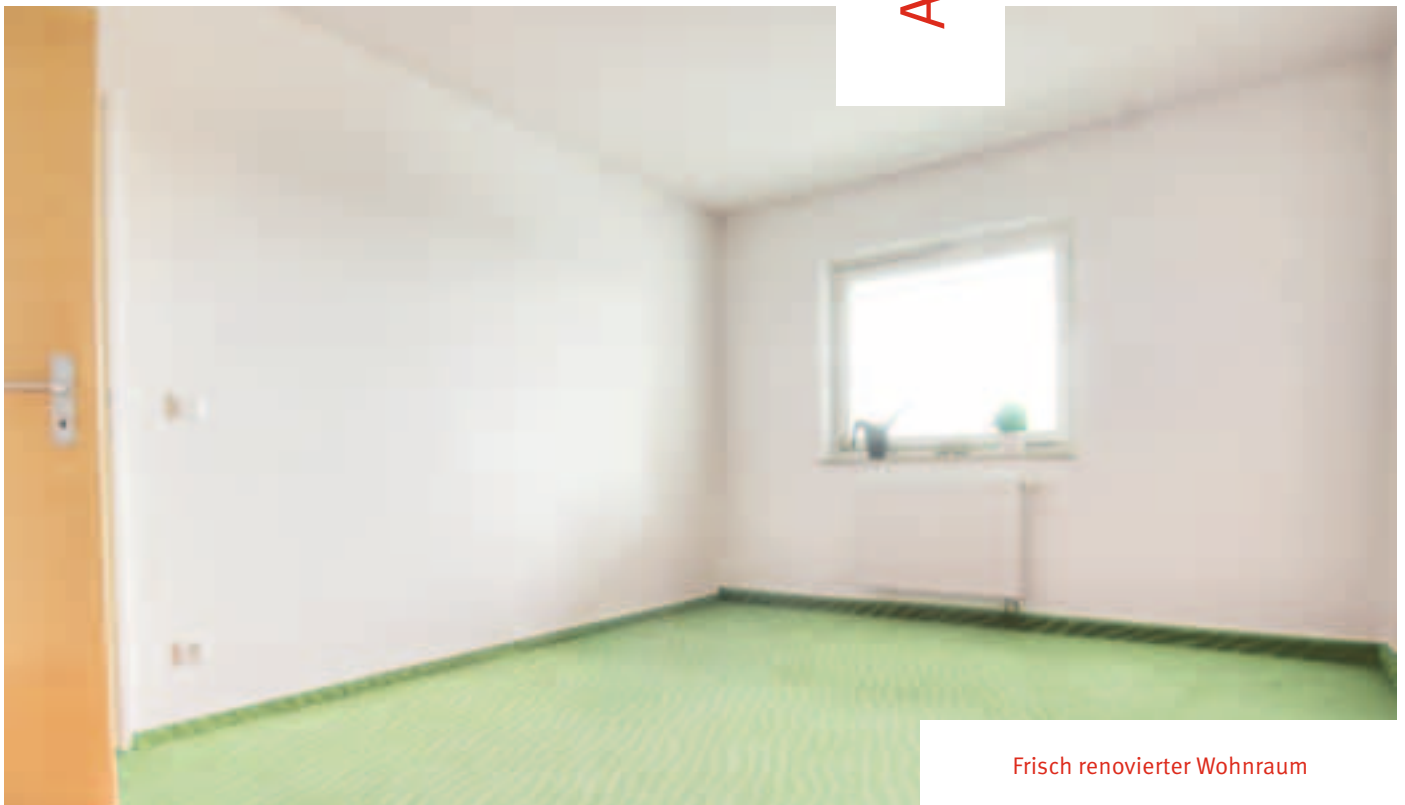
C. ANGABEN ZUR BILANZ

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.222.151,05 (i.V. € 2.179.316,11) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 2.675.830,07 (i.V. € 2.623.324,06).

Insgesamt haben sich die Forderungen aus Vermietung reduziert. Bei beendeten Nutzungsverhältnissen werden Geschäftsguthaben verrechnet; nicht eintreibbare, titulierte Forderungen werden abgeschrieben.

ANGABEN ZUR BILANZ



Frisch renovierter Wohnraum

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs- kosten historisch	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
entgeltlich erworbene Software	45.046,18	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.619.726,48	1.752.133,58	289.837,70	-202.802,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.994.423,24	0,00	0,00	202.802,17
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.568,68	6.237,65	0,00	0,00
	75.885.934,72	1.758.371,23	289.837,70	0,00
FINANZANLAGEN				
Andere Finanzanlagen	650,00	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	75.931.630,90	1.758.371,23	289.837,70	0,00

Im eigenen Kinderzimmer



Anschaffungs- kosten zum Ende Gj	Abschreibungen kumuliert am Anfang Gj	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Umbuchungen +/-	Kumulierte Abschreibungen zum Ende Gj	Buchwert zum Ende Gj
€	€	€	€	€	€	€
45.046,18	45.046,18	0,00	0,00	0,00	45.046,18	0,00
68.879.220,19	29.883.947,34	989.312,91	113.469,49	-45.798,94	30.713.991,82	38.165.228,37
8.197.225,41	2.678.928,60	245.295,28	0,00	45.798,94	2.970.022,82	5.227.202,59
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
2.215,81	2.214,81	0,00	0,00	0,00	2.214,81	1,00
275.806,33	213.972,68	24.127,65	0,00	0,00	238.100,33	37.706,00
77.354.468,25	32.779.063,43	1.258.735,84	113.469,49	0,00	33.924.329,78	43.430.138,47
650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650,00
77.400.164,43	32.824.109,61	1.258.735,84	113.469,49	0,00	33.969.375,96	43.430.788,47

Die Forderungen sind in nachfolgendem Forderungsspiegel dargestellt.

		Bilanzausweis €	mit Restlaufzeit über 1 Jahr
FORDERUNGEN	Forderungen aus Vermietung	70.548,06	5.270,89
	Vorjahr	72.454,53	9.729,76
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.343,77	0,00
	Vorjahr	7.726,92	0,00
	Sonstige Vermögensgegenstände	193.822,58	21.440,99
	Vorjahr	304.294,99	98.576,81
	Summe	272.714,41	26.711,88
	Vorjahr	384.476,44	108.306,57

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

Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- | | |
|---|--|
| a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten
€ 36.000,00 | c) Verwaltungsberufsgenossenschaft
€ 5.600,00 |
| b) Noch aufzuwendende Kosten für Verkaufsgrundstücke
€ 40.226,76 | d) Rückstellung gem. § 249 (1) für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres nachgeholt werden
€ 28.648,34 |

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme/Einstellung	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
gesetzliche Rücklage	1.649.000,00	54.000,00	0,00	1.703.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklage	9.553.502,06	411.585,84	0,00	9.965.087,90
	12.736.377,70	465.585,84	0,00	13.201.963,54



Familiengerechtes Wohnen

Attraktive Wohnsiedlung im Rotdornweg, Hückeswagen



Verbindlichkeiten

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

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

	Gesamt	davon Restlaufzeiten			davon grundpfandrechtlich gesichert
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.196.704,70 €	1.047.192,73 €	2.858.707,27 €	23.290.804,70 €	26.882.068,14 €
Vorjahr	27.349.637,03 €	942.515,33 €	2.443.593,35 €	23.963.528,35 €	27.349.637,03 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.816.332,27 €	289.934,89 €	984.057,31 €	3.542.340,07 €	4.816.332,27 €
Vorjahr	5.199.470,28 €	320.320,61 €	1.077.685,92 €	3.801.463,75 €	5.199.470,28 €
Erhaltene Anzahlungen	2.675.830,07 €	2.675.830,07 €	- €	- €	- €
Vorjahr	2.623.324,06 €	2.623.324,06 €	- €	- €	- €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.845,15 €	35.940,56 €	3.904,59 €	- €	- €
Vorjahr	53.028,33 €	47.989,61 €	5.038,72 €	- €	- €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	782,96 €	782,96 €	- €	- €	- €
Vorjahr	1.973,32 €	1.973,32 €	- €	- €	- €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.835,10 €	506.835,10 €	- €	- €	- €
Vorjahr	596.939,09 €	596.939,09 €	- €	- €	- €
Sonstige Verbindlichkeiten	134.340,01 €	134.340,01 €	- €	- €	- €
Vorjahr	123.881,06 €	123.881,06 €	- €	- €	- €
Gesamt	35.370.670,26 €	4.690.856,32 €	3.846.669,17 €	26.833.144,77 €	31.698.400,41 €
Vorjahr	35.948.253,17 €	4.656.943,08 €	3.526.317,99 €	27.764.992,10 €	32.549.107,31 €

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge aus dem Verkauf eines Grundstückes in Höhe von T€ 114.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet mit € 30.990 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Die Position außerordentliche Aufwendungen beinhaltet mit € 10.981 eine außerordentliche Anpassung der Pensionsrückstellung gem. Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB.

E. SONSTIGE ANGABEN

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

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



Praktische Küche

Aufwendungsdarlehen

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

Restschuld	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
€ 269.735,08	2 %	01.01.1989
€ 310.678,04	2 %	01.01.1990
€ 252.518,00	2 %	01.01.1991

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der am 31.12.2010 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufm. Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	4	12
Gebäudereinigungskräfte	0	7
Beschäftigte	10	19

Seit 01.08.2009 wird ein Auszubildender als Immobilienkaufmann beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 90 verringert, wobei davon 84 Mitglieder ausgeschieden sind, die in den im Jahre 2008 verkauften 190 Wohnungen in Burscheid wohnhaft sind bzw. waren. Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich um 626.

Die Haftsumme beträgt € **2.548.665** (Vorjahr: € 2.645.695). Das entspricht einer Reduzierung von 3,81 % (€ 97.030).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2010	2.650	17.069
Zugang 2010	149	1.346
Abgang 2010	259	1.972
31.12.2010	2.540	16.443



VORSTAND

Thomas Nebgen (Vorsitzender)
bestellt bis 31.01.2013

Irmhild Lenz
bestellt bis 31.12.2011

Marcus Brück
bestellt ab 01.08.2011 bis 31.07.2016

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

Wolfgang Wegerhoff

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates.

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

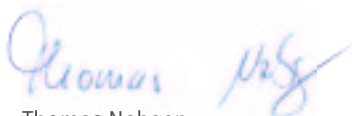
Der Vorschlag des Vorstandes für die Verteilung des Bilanzgewinnes lautet wie folgt:

Ausschüttung von
Dividende (2,75 %):
€ 71.554,46

Hückeswagen, 31. Mai 2011

Genossenschaft für Bau- und
Siedlungswesen eG

Der Vorstand



Thomas Nebgen



Irmhild Lenz

GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND

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

BERICHT DES AUFSICHRATES

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 2010 wurden 8 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Davon 1 konstituierende Aufsichtsratssitzung, 1 Sitzung ohne den Vorstand und 6 gemeinsame Sitzungen.

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 2010 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 2010 in Höhe von € 537.140,30, der die Einstellung von € 54.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 411.595,84 in die Ergebnisrücklage vorsieht, hat der Aufsichtsrat geprüft und einstimmig beschlossen, diesem Vorschlag zu folgen.

Der Prüfungsverband der Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2010 in der Zeit vom 16.05.2011 bis 01.06.2011 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 Ulrich Bispink am 21.06.2011 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 1) von dem entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von:
€ 71.554,46
eine Dividende in Höhe von (2,75 % auf Genossenschaftsanteile) auszuzahlen:
€ 71.554,46
- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete gute Arbeit. Nur so konnte das positive Ergebnis trotz negativer Einflüsse erreicht werden.

Der Aufsichtsrat

Markus von Dreusche
Vorsitzender



Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG

Blumenstraße 2
42499 Hückeswagen

Telefon (0 21 92) 9 37 66 - 0
Telefax (0 21 92) 9 37 66 - 21

gbs@gbs-hueckeswagen.de

www.gbs-hueckeswagen.de