



# GESCHÄFTSBERICHT 2015

## 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

Die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG gehört der Marketinginitiative der „Wohnungsbaugenossenschaften in 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 2018
--	--------------	------------------

Dieter Sappelt Rechtsanwalt i.R.	stv. Vorsitzender	gewählt bis 2016
-------------------------------------	-------------------	------------------

Klaus Seeger Kaufmann i.R.	Schriftführer	gewählt bis 2018
-------------------------------	---------------	------------------

Wolfgang Wegerhoff Vorstand i.R.		gewählt bis 2016
-------------------------------------	--	------------------

Thomas Lang Ingenieur		gewählt bis 2017
--------------------------	--	------------------

## Vorstand

Thomas Nebgen	bestellt bis 31.01.2018
Marcus Brück	bestellt bis 31.07.2021

# GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- UND SIEDLUNGSWESEN EG HÜCKESWAGEN

## GESCHÄFTSBERICHT 2015 EINLEITUNG

### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7% höher als im Vorjahr.

Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur.

Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte, nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge, ebenfalls stark.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel moderater gewachsen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3 % betrug.

### Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen, mit Arbeitsort in Deutschland, erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

### Immobilienmarkt

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommenssichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Diese positive Entwicklung führte letztlich auch dazu, dass die Bevölkerungszahlen in den Kommunen, in denen die Genossenschaft Wohnungsbestände besitzt, moderat angestiegen sind.

Daraus resultiert eine verbesserte Nachfrage-



Uhlandstr. 11-17, Hückeswagen

situation, die wiederum in Verbindung mit den eingeschlagenen Strategien des Rückbaus und Verkaufs von problematischen Wohnungsbeständen, sowie der permanenten Attraktivierung des verbleibenden Wohnungsbestandes durch hohe Investitionen dazu führt, dass die GBS eG im abgelaufenen Geschäftsjahr eine historisch niedrige Leerstandsquote in Höhe von 1,28 % erreicht hat.

Die Herausforderungen an uns als Wohnungsbaugenossenschaft werden demzufolge nun sein, diese positive Entwicklung zu festigen.

Dafür ist es notwendig, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen und einen Großteil der zugeflossenen Mieteinnahmen in die Bestände zu reinvestieren.

Dh. wir werden weiterhin an unserem ambitionierten Sanierungsprogramm festhalten und sowohl die Gebäudehüllen als auch die Wohnungen in einen zeitgemäßen und energetisch vernünftigen Zustand versetzen.

Darüber hinaus werden wir alles uns Mögliche unternehmen, um als moderner, serviceorientierter Vermieter wahrgenommen zu werden.

	2012	2013	2014	2015
Mitglieder	2.483	2.466	2490	2462
Geschäftsanteile	16.524	16.931	17.548	17.666
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,52	2,59	2,70	2,71
Bestand Wohnungen	1.484	1.452	1.335	1.333
- davon preisgebunden	734	726	664	645
- Wohnfläche m <sup>2</sup>	98.763	96.360	89.195	89.042
Bilanzsumme (Mio. €)	52,66	52,71	52,08	51,21
Eigenkapital (Mio. €)	16,54	16,72	17,64	17,69
Eigenkapital (%)	31,4	31,7	33,9	34,6
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	31,7	31,5	30,3	28,9
Fremdkapital (%)	60,1	59,7	58,1	56,5
Mieterlöse gesamt (Mio.€/Jahr)	5,80	5,82	5,89	5,61
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio.€/Jahr)	0,56	0,58	0,61	0,31
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %	13,2	12,8	12,3	11,4
Leerstandsquote (%)	6,5	7,8	4,9	1,3

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 2015 haben wir die energetische Sanierung und den Neuanbau der Balkone bei dem Objekt in Hückeswagen, Fürstenbergstr. 31/33/35 (15 Wohnungen mit ca. 804 m<sup>2</sup>) durchgeführt.

Des Weiteren konnte die seniorengerechte Sanierung der Wiehager Str. 9 abgeschlossen werden.

MODERNISIERUNG DES BESTANDES

Die inzwischen fertiggestellten 7 nahezu barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen konnten, dank der guten Nachfrage, schnell vermietet werden. Das Gebäude ist nun, durch die umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen, dem Ersatz der Nachstromspeicheröfen durch eine moderne Gas-Brennwertheizung und den thermisch getrennten neuen großen Balkonen in einem energetisch hervorragenden Zustand. Die Wohnungen verfügen über barrierefreie Badezimmer und wurden durch weitere Maßnahmen, u.a. im Hinblick auf Wand- und Bodenbeläge, in einen Neubauzustand versetzt. In Verbindung mit dem eingebauten Treppenlift, der es ermöglicht, auch die Wohnungen in den oberen Etagen barrierefrei zu erreichen, haben wir damit unser Portfolio, um ein attraktives Angebot für Senioren ergänzt.

Darüber hinaus wurden im Jahre 2015 nahezu alle noch vorhandenen Nachstromspeichersysteme durch zeitgemäße Gas-Brennwertheizungen ersetzt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 3.599.000,00 € (Vorjahr: 3.735.000,00 €) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2016 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 2016 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 2.745.000,00 € geplant.

Die Modernisierungen, die im Jahr 2016 durchgeführt werden sollen, wurden den Mietern bereits angekündigt und mit den Arbeiten wurde inzwischen begonnen. Hierbei handelt es sich um die Objekte in Hückeswagen, Fürstenbergstr. 49 bis 51 mit 10 Wohnungen und 536 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Darüber hinaus haben wir im aktuellen Geschäftsjahr ein umfangreiches Budget für die Einzelmodernisierung von Wohnungen vorgesehen. Dieses Budget beläuft sich auf rd. 840.000,00 €



Umlandstr. 22-28, Hückeswagen

Im Jahre 2015 wurden 31 Häuser mit 169 Eigentumswohnungen und 175 Garagen verwaltet. Außerdem werden ebenfalls im Rahmen des WEG noch 9 eigene und 12 fremde Gewerbeobjekte und 1 Teileigentum (für einen Kindergarten) verwaltet. Des Weiteren wurden von der GBS noch eine Wohnung und eine Garage für einen Wohnungseigentümer in dessen Auftrag verwaltet.

Es wurde ein Jahresüberschuss von 102.263,71 € erwirtschaftet. Darüber hinaus bestand noch der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 525.268,83 €. 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 538.336,20 € den anderen Ergebnismittelrücklagen und 15.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von 74.196,34 €. 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:  
**74.196,34 €**

Für das Geschäftsjahr 2016 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet, da keine besonderen Einflüsse auf den Jahresabschluss zu erwarten sind.

RENTABILITÄT, VERWENDUNG  
DES JAHRESÜBERSCHUSSES



Hermann-Löns-Str. 6/8, Hückeswagen

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.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Jahres 2015 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas reduziert. Am 31.12.2015 verfügt die GBS eG über 2.462 Mitglieder (Vorjahr: 2.490).



Sorglos wohnen

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 beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet und regelmäßig werden daraus Maßnahmen abgeleitet, um die Zinsbelastung zu reduzieren.

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.

## CHANCEN UND RISIKEN

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 Wirtschaftsplan und im laufenden Geschäftsjahr die Soll/Ist – Vergleiche wichtiger Planzahlen sowie das eingerichtete Risikomanagementsystem.

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



Graf-Arnold-Platz 1, Hückeswagen

## AUSBLICK

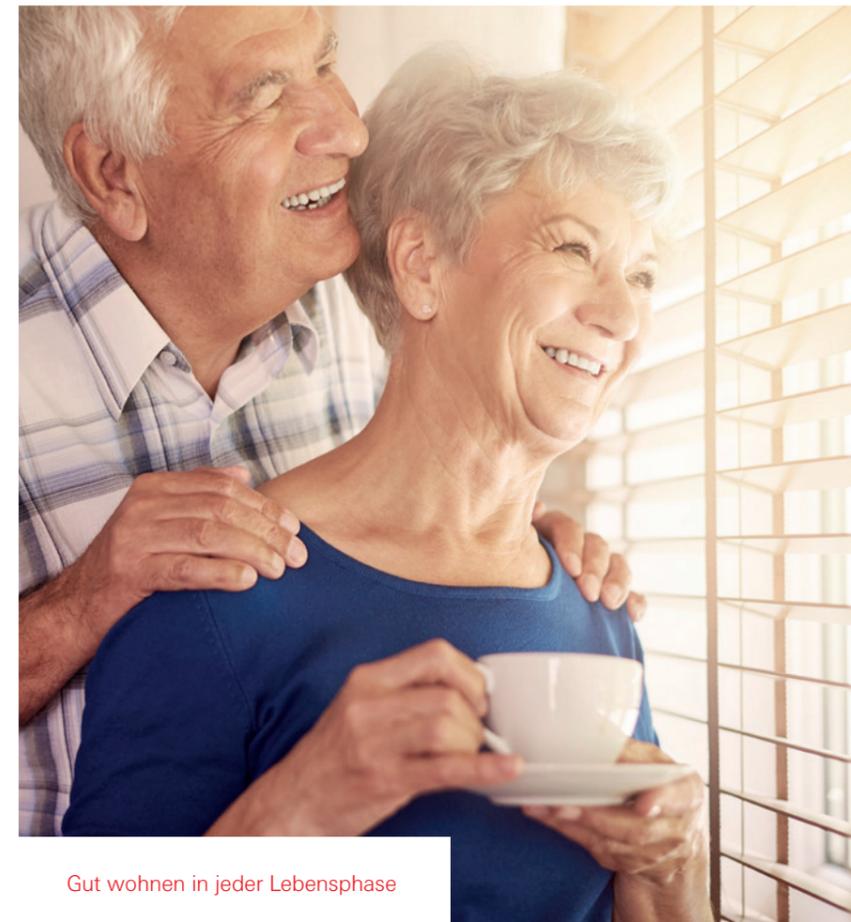
Der Wohnungsmarkt in der Region wird sich möglicherweise durch nicht kalkulierbare Flüchtlingsmigrationen verändern. Grundsätzlich erscheint dieser Trend für die Genossenschaft positiv, da daraus über kurz oder lang auch Nachfrage entstehen wird. Der konkrete Umfang ist jedoch schwer zu beziffern, so dass die Entwicklungen abgewartet werden müssen.

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.



Gut wohnen in jeder Lebensphase

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.

DANK

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, 26. Mai 2016

Genossenschaft für  
Bau- und Siedlungswesen eG

Thomas Nebgen

Marcus Brück

# BILANZ ZUM 31.12.2015

## AKTIVA

		2015	2014
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.128.018,07		40.806.367,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.668.279,50		3.898.262,09
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.938,00	44.887.237,08	84.607,00
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Andere Finanzanlagen		650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt		44.887.887,08	44.789.888,44
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
Grundstücke ohne Bauten	216.933,97		274.327,27
Unfertige Leistungen	2.540.140,80		2.180.587,70
Andere Vorräte	2.108,75		2.342,93
Geleistete Anzahlungen	82.741,39	2.841.924,91	85.105,36
<b>FORDERUNG UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	76.189,94		92.272,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	101,51		36.156,63
Sonstige Vermögensgegenstände	137.645,45	213.936,90	226.155,58
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.256.891,43	4.383.597,07
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten		5.144,75	6.467,98
		<b>51.205.785,07</b>	<b>52.076.901,48</b>

## PASSIVA

		2015	2014
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	156.373,06		146.778,88
der verbleibenden Mitglieder	2.711.964,94		2.697.305,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	620,00	2.868.958,00	930,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.498,93 € (i.V. 4.095,68 €)			
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.901.000,00		1.886.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	11.316.775,59	14.751.651,23	10.778.439,39
<b>BILANZGEWINN</b>			
Jahresüberschuss	102.263,71		878.081,99
Gewinnvortrag	525.268,83		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-553.336,20	74.196,34	-281.581,99
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>17.694.805,57</b>	<b>17.639.829,04</b>
<b>RÜCKSTELLUNG</b>			
Rückstellungen für Pensionen	794.942,00		656.938,00
Steuerrückstellungen	97.000,00		95.000,00
Sonstige Rückstellungen	50.767,53	942.709,53	68.670,71
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.569.520,79		27.367.995,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.344.847,61		2.889.062,51
Erhaltene Anzahlungen	3.002.769,87		2.720.987,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.810,08		113.336,72
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	57,37		280,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.555,52		341.300,63
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 47.787,45 (i.V. € 44.015,37) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.134,34 (i.V. € 1.124,56)	213.708,73	32.568.269,97	183.499,44
		<b>51.205.785,07</b>	<b>52.076.901,48</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2015	2014
	€	€	€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	7.753.863,16		8.047.559,78
aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		19.680,00
aus Betreuungstätigkeit	52.958,54		53.550,93
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.612,75	7.812.434,45	2.917,70
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		359.553,10	-257.125,14
Sonstige betriebliche Erträge		197.892,80	1.069.957,60
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.369.175,23	4.020.729,47
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		57.393,30	17.888,76
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.943.311,82</b>	<b>4.897.922,64</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
Löhne und Gehälter	802.994,08		770.916,67
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 95.213,30 € (i. V. 79.167,61 €)	236.630,96	1.039.625,04	213.337,55
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.385.287,36	1.370.371,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		393.286,09	704.230,50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		37,00	40,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.822,76	32.437,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen 32.985,00 € (i.V. 35.037,00 €)		639.928,83	727.104,93
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>509.044,26</b>	<b>1.144.439,39</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		33.814,00	32.500,00
Sonstige Steuern		274.136,55	222.876,40
Außerordentliche Aufwendungen/außerordentliches Ergebnis		98.830,00	10.981,00
Jahresüberschuss		102.263,71	878.081,99
Gewinnvortrag		525.268,83	0,00
Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		-15.000,00	-90.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		-538.336,20	-191.581,99
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>74.196,34</b>	<b>596.500,00</b>



# ANHANG

**A. ALLGEMEINE ANGABE**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs 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 Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden grundsätzlich beibehalten.

**B. ERLÄUTERUNG 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.

**BILANZ – AKTIVA**

**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 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 mit 10 % linear abgeschrieben.

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 Umsatzsteuer – 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 1.000,00 € werden über 5 Jahre linear abgeschrieben.

**Finanzanlagen**

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

**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 entfallende Betriebskosten wurde ein Bewertungsabschlag angesetzt. Die anderen Vorräte wurden nach dem Fifo – Verfahren zu Einstandspreisen bewertet.



Wohnräume zum Wohlfühlen

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt. 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.

**Latente Steuern**

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand sowie Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern, gemäß § 274 HGB, wurde verzichtet.



Fürstenbergstr. 59, Hückeswagen

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren, unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen, ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,89 % (Vorjahr: 4,53 %) 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 164.716,00 €. Hiervon wurden in 2015 entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 98.830 € zugeführt. Am 31. Dezember 2015 bestehen damit keine nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen mehr. 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.

### BILANZ – PASSIVA

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

## ANLAGESPIEGEL



## C. ANGABEN ZUR BILANZ

### Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.540.140,80 € (i.V. 2.180.587,70 €) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von 3.002.769,87 € (i.V. 2.720.987,84 €).

	Anschaffungs-/Herstellungskosten historisch	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten zum Ende GJ	Abschreibungen kumuliert zum Anfang GJ	Abschreibungen des GJ	Abschreibungen auf Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum Ende GJ	Buchwert zum Ende GJ
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>SACHANLAGEN</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.558.077,25	1.616.187,39	320.429,40	0,00	73.853.835,24	31.751.709,41	1.127.238,38	153.130,62	0,00	32.725.817,17	41.128.018,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.424.196,54	0,00	0,00	0,00	7.424.196,54	3.525.934,45	229.982,59	0,00	0,00	3.755.917,04	3.668.279,50
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00	0,00	2.215,81	2.214,81	0,00	0,00	0,00	2.214,81	1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.810,61	34.397,39	0,00	0,00	222.208,00	103.203,61	28.066,39	0,00	0,00	131.270,00	90.938,00
	80.172.300,72	1.650.584,78	320.429,40	0,00	81.502.456,10	35.383.062,28	1.385.287,36	153.130,62	0,00	36.615.219,02	44.887.237,08
<b>FINANZANLAGEN</b>											
Andere Finanzanlagen	650,00	0,00	0,00	0,00	650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>80.172.950,72</b>	<b>1.650.584,78</b>	<b>320.429,40</b>	<b>0,00</b>	<b>81.503.106,10</b>	<b>35.383.062,28</b>	<b>1.385.287,36</b>	<b>153.130,62</b>	<b>0,00</b>	<b>36.615.219,02</b>	<b>44.887.887,08</b>

Die Forderungen sind in nachfolgendem Forderungsspiegel dargestellt.

FORDERUNGEN	Bilanzausweis	mit Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	76.189,94	11.421,83
Vorjahr	92.272,52	12.366,08
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	101,51	0,00
Vorjahr	36.156,63	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	137.645,45	12.302,18
Vorjahr	226.155,58	15.940,66
<b>Summe</b>	<b>213.936,90</b>	<b>23.724,01</b>
Vorjahr	354.584,73	28.306,74

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

Goethestr. 7, Hückeswagen



**Rückstellungen**

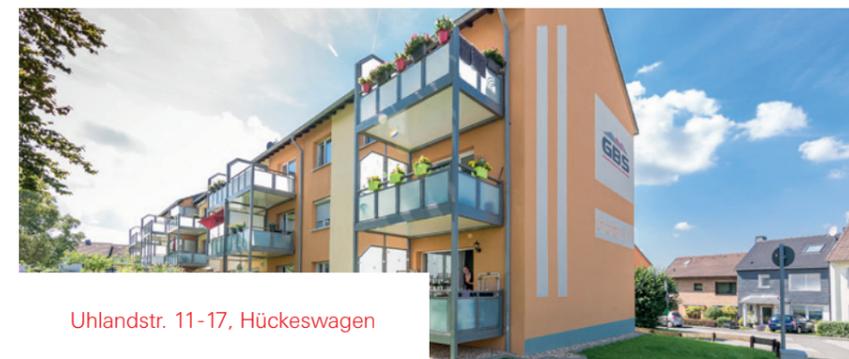
In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten 33.500,00 €
- b) Verwaltungsberufsgenossenschaft 5.800,00 €
- c) Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden 7.467,53 €

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss/Gewinnvortrag	Bestand am Ende des Gj
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	1.886.000,00	15.000,00	1.901.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnissrücklage	10.778.439,39	538.336,20	11.316.775,59
	<b>14.198.315,03</b>	<b>553.336,20</b>	<b>14.751.651,23</b>



Wohnen in einer freundlichen Umgebung



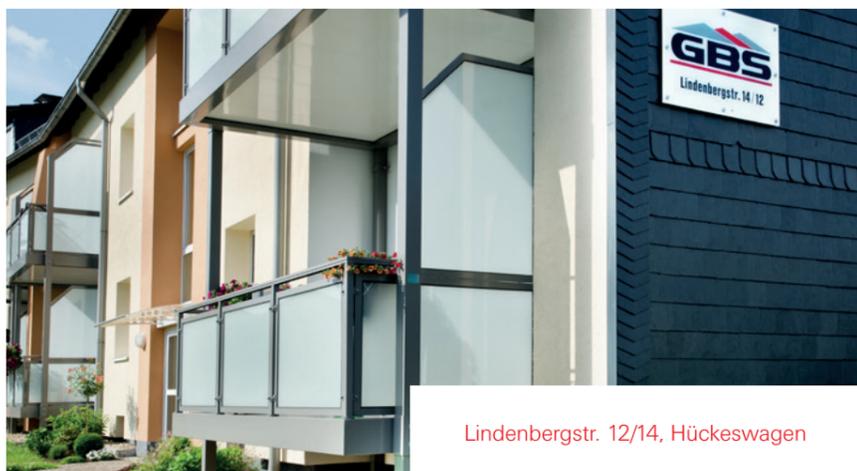
Uhlandstr. 11-17, Hückeswagen

**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 Restlaufzeit			davon grundpfandrechtlich gesichert
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>26.569.520,79</b>	1.155.657,88	3.414.592,17	21.999.270,74	26.569.520,79
Vorjahr	<b>27.367.995,91</b>	1.332.212,63	3.728.109,60	22.307.673,68	27.367.995,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>2.344.847,61</b>	117.364,89	455.687,09	1.771.795,63	2.344.847,61
Vorjahr	<b>2.889.062,51</b>	152.470,56	493.489,36	2.243.102,59	2.889.062,51
Erhaltene Anzahlungen	<b>3.002.769,87</b>	3.002.769,87	-	-	-
Vorjahr	<b>2.720.987,84</b>	2.720.987,84	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>85.810,08</b>	78.788,13	7.021,95	-	-
Vorjahr	<b>113.336,72</b>	109.471,09	3.865,63	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>57,37</b>	57,37	-	-	-
Vorjahr	<b>280,68</b>	280,68	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>351.555,52</b>	351.555,52	-	-	-
Vorjahr	<b>341.300,63</b>	341.300,63	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>213.708,73</b>	213.708,73	-	-	-
Vorjahr	<b>183.499,44</b>	183.499,44	-	-	-
<b>Gesamt (€)</b>	<b>32.568.269,97</b>	<b>4.919.902,39</b>	<b>3.877.301,21</b>	<b>23.771.066,37</b>	<b>28.914.368,40</b>
Vorjahr (€)	33.616.463,73	4.840.222,87	4.225.464,59	24.550.776,27	30.257.058,42



Lindenbergstr. 12/14, Hückeswagen

#### D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine periodenfremden Erträge und Aufwendungen mit einem wesentlichen Umfang enthalten.

#### E. SONSTIGE ANGABEN

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



Auf der Höhe 12, Wermelskirchen Dhünn

#### Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der am 31.12.2015 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufm. Mitarbeiter	5	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	4	13
Gebäudereinigungskräfte	0	6
<b>Beschäftigte</b>	<b>9</b>	<b>22</b>

Seit 01.08.2015 wird eine Auszubildende als Immobilienkauffrau beschäftigt, die im Jahre 2018 ihre Prüfung absolvieren wird.

#### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2015	2.490	17.548
Zugang	134	1.226
Abgang	162	1.108
31.12.2015	<b>2.462</b>	<b>17.666</b>

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 28 reduziert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 118.

Die Geschäftsguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um 23.943,99 € erhöht.

Die Haftsumme beträgt 2.738.230,00 € (Vorjahr: 2.719.940,00 €). Das entspricht einer Erhöhung von 0,67 % (18.290,00 €).

## VORSTAND

**Thomas Nebgen** (Vorsitzender)  
bestellt bis 31.01.2018

**Marcus Brück**  
bestellt bis 01.07.2021

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes

## AUFSICHTSRAT

**Markus von Dreusche** (Vorsitzender)

**Dieter Sappelt**

**Klaus Seeger**

**Thomas Lang**

**Wolfgang Wegerhoff**

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates.

## GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND

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



Goethestr. 5-7, Hückeswagen



Hermann-Löns-Str. 6/8, Hückeswagen

## VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

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

Ausschüttung von Dividende (2,75 %): 74.196,34 €

Hückeswagen, 26. Mai 2016

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG

Der Vorstand



Thomas Nebgen



Marcus Brück



Am Schwarzen Weg 2, Hückeswagen



Im Rahmen der gesetzlichen und satzungsgemäßen 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 2015 wurden 5 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Davon 1 konstituierende Aufsichtsratssitzung, 2 Sitzungen ohne den Vorstand und 2 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 2015, ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 102.263,71 € und dem Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 525.268,83 €, der die Einstellung von 15.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von 538.336,20 € 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 2015 in der Zeit vom 24.05.2016 bis 14.06.2016 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

## BERICHT DES AUFSICHRATES

Bestimmungen entspricht. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer des Verbandes, Herr Bispink am 05.07.2016 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 1) von dem entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von: 74.196,34 € eine Dividende in Höhe von (2,75 % auf Genossenschaftsanteile) auszuzahlen: 74.196,34 €
- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete gute Arbeit. Nur so konnte das positive Ergebnis trotz negativer Einflüsse erreicht werden.

Der Aufsichtsrat



Markus von Dreusche  
Vorsitzender

**Bildnachweise:**

© GBS

© iStockphoto.com  
@Kontrec  
@LuminaStock  
@evgenyatamanenko  
@gpointstudio  
@Szepy

Design & Druck

© www.goldenkey.de

**WWW.GBS-HUECKESWAGEN.DE**



Genossenschaft für Bau-  
und Siedlungswesen eG

Blumenstraße 2  
42499 Hückeswagen

Telefon 02192 93766-0  
Telefax 02192 93766-21  
E-Mail [gbs@gbs-hueckeswagen.de](mailto:gbs@gbs-hueckeswagen.de)