



# GESCHÄFTSBERICHT 2016

## 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.

## 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.

# GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- -UND SIEDLUNGSWESEN EG HÜCKESWAGEN

## ORGANE

### Aufsichtsrat

Markus von Dreusche Geschäftsführer	Vorsitzender	gewählt bis 2018
Dieter Sappelt Rechtsanwalt i.R.	stv. Vorsitzender	gewählt bis 2019
Klaus Seeger Kaufmann i.R.	Schriftführer	gewählt bis 2018
Wolfgang Wegerhoff Vorstand i.R.		gewählt bis 2019
Thomas Lang Ingenieur		gewählt bis 2017

### Vorstand

Thomas Nebgen	bestellt bis 31.01.2023
Marcus Brück	bestellt bis 31.07.2021

## Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt

## Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

## Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.

Die aktuell sehr positive Nachfragesituation nach Wohnraum bei unserer Genossenschaft ist ein deutliches Signal dafür, dass es notwendig ist, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen und einen Großteil der zugeflossenen Mieteinnahmen in die Bestände zu reinvestieren. Nur so wird es gelingen, die steigenden Ansprüche der Wohnungsnachfrager in unserer Region zu befriedigen.

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.

Die Leerstandssituation per 31.12.2016 mit 11 von 1328 Wohnungen ist ein Indiz dafür, dass die Umsetzungen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, der Verkäufe von problematischen Beständen und auch der Rückbau von kritischen Wohnungsbeständen zu dem gewünschten Ergebnis geführt haben.



Uhlandstr. 11-17, Hückeswagen

nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.

Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 Prozent zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 Prozent bis 2,9 Prozent). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 Prozent liegen.

Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m<sup>2</sup> liegt. Die Herausforderungen an uns als Wohnungsbaugenossenschaft werden demzufolge nun sein, diese positive Entwicklung zu festigen.

	2012	2013	2014	2015	2016
Mitglieder	2.483	2.466	2.490	2.462	2.401
Geschäftsanteile	16.524	16.931	17.548	17.666	18.543
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,52	2,59	2,70	2,71	2,84
Bestand Wohnungen	1.484	1.452	1.335	1.333	1.328
- davon preisgebunden	734	726	664	645	645
- Wohnfläche m <sup>2</sup>	98.763	96.360	89.195	89.042	88.578
Bilanzsumme (Mio. €)	52,66	52,71	52,08	51,21	51,17
Eigenkapital (Mio. €)	16,54	16,72	17,64	17,69	18,31
Eigenkapital (%)	31,4	31,7	33,9	34,6	35,8
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	31,7	31,5	30,3	28,9	27,9
Fremdkapital (%)	60,1	59,7	58,1	56,5	54,5
Mieterlöse gesamt (Mio.€/Jahr)	5,80	5,82	5,89	5,61	5,66
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio.€/Jahr)	0,56	0,58	0,61	0,31	0,15
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %	13,2	12,8	12,3	11,4	10,0
Leerstandsquote (%)	6,5	7,8	4,9	1,3	0,8

**GBS AUF EINEN BLICK**

## MODERNISIERUNG DES BESTANDES

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. Des Weiteren legen wir verstärkt ein Augenmerk auf die Schaffung von barrierearmen Wohnraum.

Im Jahre 2016 haben wir die energetische Sanierung und den Neuanbau der Balkone bei dem Objekt in Hückeswagen, Fürstenbergstr. 49/51 (10 Wohnungen mit ca. 536 m<sup>2</sup>) durchgeführt. Darüber hinaus haben wir die Objekte Wiehagener Str. 3 und 3a, sowie das Objekt Am Schwarzen Weg 2 durch Teilmodernisierungen erheblich aufgewertet.



Graf-Arnold-Platz 1-7, Hückeswagen

Der verpflichtende Einbau von Rauchmeldern in allen unseren Wohnungen konnte im Jahr 2016 vollumfänglich abgeschlossen werden, so dass die GBS damit den Anforderungen der Landesbauordnung termingerecht nachgekommen ist.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzpflanze, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 3.128 T€ (Vorjahr: 3.599 T€) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2017 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 2017 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 3.525 T€ geplant.

Die Modernisierungen, die im Jahr 2017 durchgeführt werden sollen, wurden den Mietern bereits angekündigt und mit den Arbeiten wurde inzwischen begonnen. Hierbei handelt es sich um die Objekte in Hückeswagen, Schmalbeinsweg 2, 4, 6 und Rotdornweg 27/29 mit insgesamt 40 Wohnungen und 2.360 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. 500 T€.

## VERWALTUNGSBETREUUNG

Im Jahre 2016 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.

## RENTABILITÄT, VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES

Es wurde ein Jahresüberschuss von 527.171,59 € erwirtschaftet. Die GBS muss weiterhin große finanzielle Anstrengungen unternehmen, um die Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen in großem Umfang fortzuführen. Aufsichtsrat und Vorstand haben im Rahmen einer Vorwegzuweisung beschlossen, dass 397.670,14 € den anderen Ergebnisrücklagen und 55.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von 74.501,45 €. 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:

Bilanzgewinn:  
74.501,45 €  
Ausschüttung von Dividende:  
74.501,45 €

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



Hermann-Löns-Str. 6/8, Hückeswagen

## MITGLIEDERENTWICKLUNG

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas reduziert. Am 31.12.2016 verfügt die GBS eG über 2.401 Mitglieder (Vorjahr: 2.462).

## NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Jahres 2016 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.

## 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.



Sorglos wohnen



Graf-Arnold-Platz 31, Hückeswagen

## 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 Baualterklasse „älter als 20 Jahre“. Erfahrungsgemäß steigt bei diesen Objekten der erforderliche Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung erheblich.



Hauptstraße 114A, Burscheid

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.



Gut wohnen in jeder Lebensphase

## 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.

## 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, 26. Mai 2017

Genossenschaft für  
Bau- und Siedlungswesen eG

Thomas Nebgen

Marcus Brück

**BILANZ ZUM 31.12.2016**

		2016	2015
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.812.856,06		41.128.018,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.421.785,73		3.668.279,50
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.746,00	44.310.389,30	90.938,00
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt		44.320.989,30	44.887.887,08
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
Grundstücke ohne Bauten	66.933,97		216.933,97
Unfertige Leistungen	2.715.264,28		2.540.140,80
Andere Vorräte	6.948,30		2.108,75
Geleistete Anzahlungen	76.307,39	2.865.453,94	82.741,39
<b>FORDERUNG UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	48.571,21		76.189,94
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	581,72		101,51
Sonstige Vermögensgegenstände	80.036,70	129.189,63	137.645,45
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.846.626,12	3.256.891,43
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten		4.033,43	5.144,75
		<b>51.166.292,42</b>	<b>51.205.785,07</b>

## PASSIVA

		2016	2015
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	188.214,20		156.373,06
der verbleibenden Mitglieder	2.843.148,50		2.711.964,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.325,00	3.033.687,70	620,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.603,28€ (i.V. 5.498,93€)			
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.956.000,00		1.901.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	11.714.445,73	15.204.321,37	11.316.775,59
<b>BILANZGEWINN</b>			
Jahresüberschuss	527.171,59		102.263,71
Gewinnvortrag	0,00		525.268,83
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-452.670,14	74.501,45	-553.336,20
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>18.312.510,52</b>	<b>17.694.805,57</b>
<b>RÜCKSTELLUNG</b>			
Rückstellungen für Pensionen	886.239,00		794.942,00
Steuerrückstellungen	67.500,00		97.000,00
Sonstige Rückstellungen	123.194,21	1.076.933,21	50.767,53
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.651.503,40		26.569.520,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.229.454,54		2.344.847,61
Erhaltene Anzahlungen	3.155.721,74		3.002.769,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.237,78		85.810,08
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		57,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	462.925,71		351.555,52
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 50.093,94 (i.V. € 47.787,45) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (i.V. € 1.134,34)	203.005,52	31.776.848,69	213.708,73
		<b>51.166.292,42</b>	<b>51.205.785,07</b>





# ANHANG



Zum Johannesstift 5,  
Hückeswagen

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016

## A. ALLGEMEINE ANGABE

Die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG mit Sitz in Hückeswagen ist im Genossenschaftsregister beim Registergericht in Köln und der GNR.-Nr. 745 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Gemäß den BilRUG-Vorschriften ergaben sich für das Geschäftsjahr zum 31.12.2015 (Vorjahr) folgende Änderungen bei den Beträgen und bei folgenden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung:

	Veränderung	Vorjahresausweis
Umsatzerlöse der Hauswirtschaft	+ € 23.833,67	€ 7.753.863,16
Sonstige Betriebliche Erträge	- € 23.833,67	€ 197.892,80

Die im Vorjahr ausgewiesenen außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 98.830,00 € wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgliedert.

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:



Wohnräume zum Wohlfühlen

## 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 und im Wert von mehr als 150,00 € bis 1.000,00 € liegen, werden über 5 Jahre linear abgeschrieben. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude 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.

### 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.



Fürstenbergstr. 80, Hückeswagen

### Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurde unter Anwendung des modifizierten Teilwertverfahrens auf Basis der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,01 % (Vorjahr: 3,89%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Renten- und Anwartschaftstrend von 1,75 % zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des 7-jährigen und des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 85.574 €.

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



Tulpenweg 3 und 5, Hückeswagen

	<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten historisch</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>
	€	€	€
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.853.835,24	1.246.432,05	789.041,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.424.196,54	109,96	27.938,80
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.208,00	37.648,88	93.154,26
	<b>81.502.456,10</b>	<b>1.284.190,89</b>	<b>910.134,93</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Andere Finanzanlagen	650,00	9.950,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>81.503.106,10</b>	<b>1.294.140,89</b>	<b>910.134,93</b>

## C. ANGABEN ZUR BILANZ

### Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 2.715.264,28 € (i.V. 2.540.140,80 €) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von 3.155.721,74 € (i.V. 3.002.769,87 €).

### Forderungen

Die Fristigkeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in nachfolgendem Forderungsspiegel dargestellt:

## FORDERUNGEN

	Bilanzausweis €	mit Restlaufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	48.571,21	9.983,50
Vorjahr	76.189,94	11.421,83
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	581,72	0,00
Vorjahr	101,51	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	80.036,70	8.853,39
Vorjahr	137.645,45	12.302,18
<b>Summe</b>	<b>129.189,63</b>	<b>18.836,89</b>
Vorjahr	213.936,90	23.724,01

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum Ende GJ	Abschreibun- gen kumuliert zum Anfang GJ	Abschreibungen des GJ	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen zum Ende GJ	Buchwert zum Ende GJ
€	€	€	€	€	€	€
7	74.311.225,42	32.725.817,17	1.160.606,28	388.054,09	33.498.369,36	40.812.856,06
0	7.396.367,70	3.755.917,04	229.852,69	11.187,76	3.974.581,97	3.421.785,73
0	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
0	2.215,81	2.214,81	0,00	0,00	2.214,81	1,00
6	166.702,62	131.270,00	20.273,88	60.587,26	90.956,62	75.746,00
3	81.876.512,06	36.615.219,02	1.410.732,85	459.829,11	37.566.122,76	44.310.389,30
0	10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
<b>3</b>	<b>81.887.112,06</b>	<b>36.615.219,02</b>	<b>1.410.732,85</b>	<b>459.829,11</b>	<b>37.566.122,76</b>	<b>44.320.989,30</b>

Goethestr. 3, Hückeswagen





Wohnen in einer freundlichen Umgebung

### Rückstellungen

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

- a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten: 38.000,00 €
- 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: 79.394,00 €.

### RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss/ Gewinnvortrag	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	1.901.000,00	55.000,00	1.956.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklage	11.316.775,59	397.670,14	11.714.445,73
	<b>14.751.651,23</b>	<b>452.670,14</b>	<b>15.204.321,37</b>



Gutenbergstr. 1-11, Hückeswagen  
Wiehagen

**Verbindlichkeiten**

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

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

	Gesamt	davon Restlaufzeit				davon grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	größer als 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>25.651.503,40</b>	1.135.394,07	24.516.109,33	3.446.493,06	21.069.616,27	25.651.503,40
Vorjahr	26.569.520,79	1.155.657,88	25.413.862,91	3.414.592,17	21.999.270,74	26.569.520,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>2.229.454,54</b>	104.359,22	2.125.095,32	453.495,01	1.671.600,31	2.229.454,54
Vorjahr	2.344.847,61	117.364,89	2.227.482,72	455.687,09	1.771.795,63	2.344.847,61
Erhaltene Anzahlungen	<b>3.155.721,74</b>	3.155.721,74	-	-	-	-
Vorjahr	3.002.769,87	3.002.769,87	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>74.237,78</b>	61.155,76	13.082,02	13.082,02	-	-
Vorjahr	85.810,08	78.788,13	7.021,95	7.021,95	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-
Vorjahr	57,37	57,37	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>462.925,71</b>	462.925,71	-	-	-	-
Vorjahr	351.555,52	351.555,52	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>203.005,52</b>	203.005,52	-	-	-	-
Vorjahr	213.708,73	213.708,73	-	-	-	-
			-			
<b>Gesamt (€)</b>	<b>31.776.848,69</b>	<b>5.122.562,02</b>	<b>26.654.286,67</b>	<b>3.913.070,09</b>	<b>22.741.216,58</b>	<b>27.880.957,94</b>
Vorjahr (€)	32.568.269,97	4.919.902,39	27.648.367,58	3.877.301,21	23.771.066,37	28.914.368,40



Lindenbergstraße 29 und 31, 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.

#### Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der am 31.12.2016 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufm. Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	4	15
Gebäudereinigungskräfte	0	2
<b>Beschäftigte</b>	<b>9</b>	<b>18</b>

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

#### Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2016 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen.



Zum Johannesstift 5, Hückeswagen

<b>Mitgliederbewegung</b>	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2016	2.462	17.666
Zugang	120	2.166
Abgang	181	1.289
31.12.2016	<b>2.401</b>	<b>18.543</b>

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 61 reduziert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 877.

Die Geschäftsguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um 131.183,56 € erhöht.

Die Haftsumme beträgt 2.874.165 € (Vorjahr: 2.738.230 €). Das entspricht einer Erhöhung von 4,96 % (135.935 €).



Goethestr. 5-7, Hückeswagen

## AUFSICHTSRAT

**Markus von Dreusche** (Vorsitzender)

**Dieter Sappelt**

**Klaus Seeger**

**Thomas Lang**

**Wolfgang Wegerhoff**

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates.

## VORSTAND

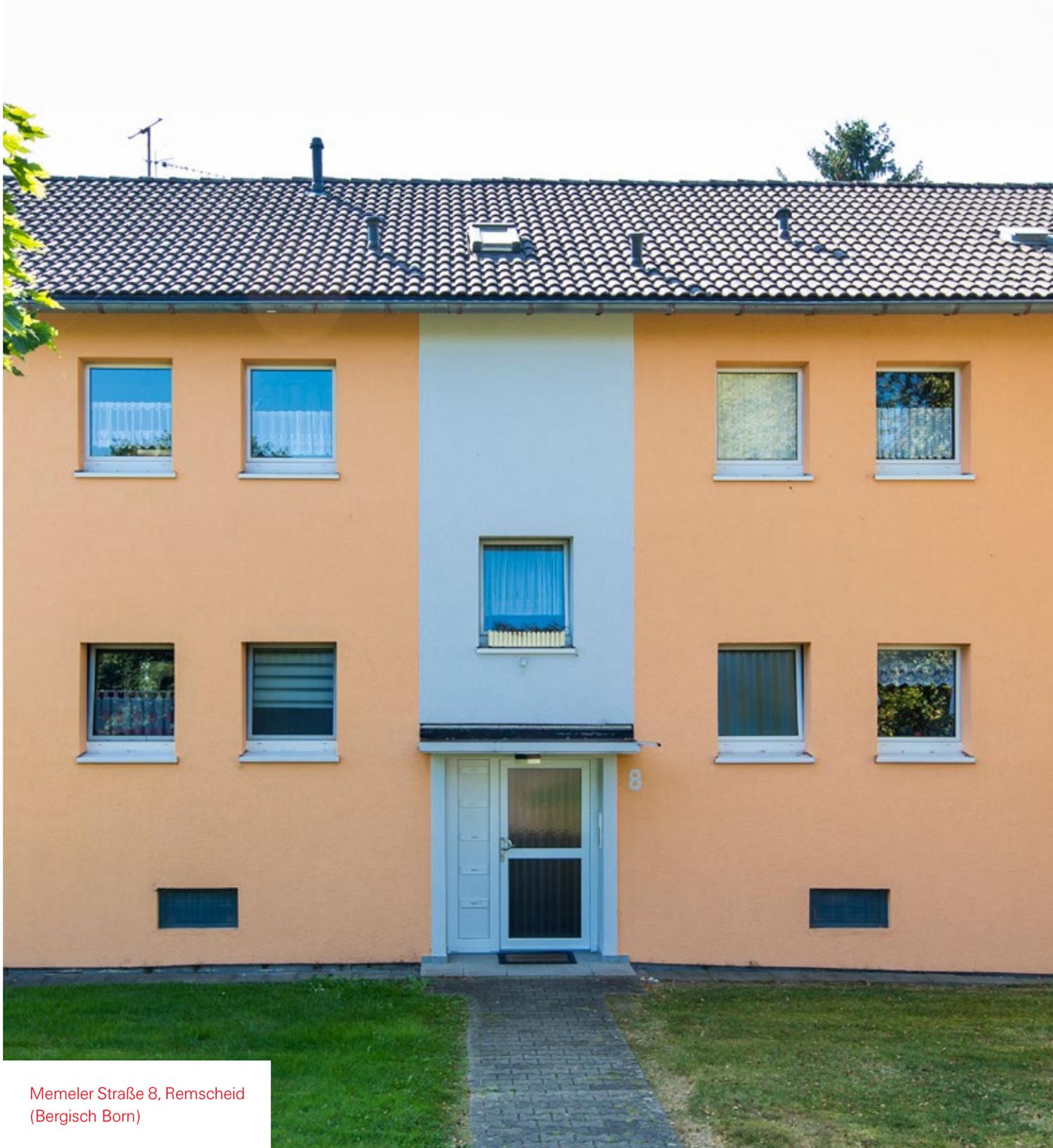
**Thomas Nebgen** (Vorsitzender)  
bestellt bis 31.01.2023

**Marcus Brück**  
bestellt bis 01.07.2021

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes.

## GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND

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



Memeler Straße 8, Remscheid  
(Bergisch Born)



Am Schwarzen Weg 2, Hückeswagen

## VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 527.171,59 €, einen Betrag von 55.000 € in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von 397.670,14 € in die Ergebnsrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 74.501,45 € (Dividende von 2,75%) an die Mitglieder auszuschütten.

Hückeswagen, 26. Mai 2017

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG

Der Vorstand

Thomas Nebgen

Marcus Brück



An der Floßwiese, Burscheid

## 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 2016 wurden 6 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Davon 1 konstituierende Aufsichtsratssitzung, 2 Sitzungen ohne den Vorstand und 3 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 2016 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 527.171,59 € der die Einstellung von 55.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von 397.670,14 € 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 2016 in der Zeit vom 29.05.2017 bis 19.06.2017 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.

Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer des Verbandes, Herr Bispink am 11.07.2017 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 1) von dem entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von: 74.501,45 € eine Dividende (2,75 % auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von 74.501,45 € auszuzahlen.
- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete gute Arbeit. Nur so konnte das positive Ergebnis trotz negativer Einflüsse erreicht werden.

Der Aufsichtsrat

Markus von Dreusche  
Vorsitzender

**Bildnachweise:**

© GBS

© iStockphoto.com  
@monkeybusinessimages  
@oneinchpunch  
@PIKSEL  
@GeorgeRudy  
@Wavebreakmedia

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)