



Genossenschaft für Bau-
und Siedlungswesen eG
Hückeswagen

GESCHÄFTSBERICHT 2013



Die Genossenschaft

Die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG 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 GBS Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG ist Mitglied in der Marketinginitiative der „Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“.

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 2015
--	--------------	------------------

Erich Ahrens Dipl. Finanzwirt i.R.	Stellvertretender Vorsitzender	gewählt bis 2014
---------------------------------------	--------------------------------	------------------

Klaus Seeger Kaufmann i.R.	Schriftführer	gewählt bis 2015
-------------------------------	---------------	------------------

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

Thomas Lang Ingenieur		gewählt bis 2014
--------------------------	--	------------------

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

Vorstand

Thomas Nebgen	bestellt bis 31.01.2018
Marcus Brück	bestellt bis 31.07.2016

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU-
UND SIEDLUNGSWESEN EG
HÜCKESWAGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENTWICKLUNG

Zögerliche Konjunkturbelebung bei schwachem Wachstum

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession, in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur, gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %.

Privater Konsum und Wohnungsbauinvestitionen stützen die Konjunktur

Im Inland wurde im Jahr 2013 mehr konsumiert, aber weniger investiert als im Jahr 2012. Betrachtet man die Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes, wird deutlich, dass 2013 der private Konsum die zentrale Stütze der Konjunktur darstellte. Dank positiver Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen stiegen die Ausgaben der privaten Verbraucher. Insgesamt nahmen die privaten und öffentlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 % zu.

Wohnungsbauinvestitionen im vierten Wachstumsjahr – aber 2013 nur leichter Anstieg

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Ein Wachstum um die 4 % wird dabei für 2014 erwartet.

Rund 273.000 Baugenehmigungen – erstmals mehr Geschosswohnungen – als Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 aber von einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet. Die Bestandsinvestitionen umfassen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen.

Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten dürfte im Jahr 2013 nach letzten Schätzungen einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 52.000 (44 %) neue Mietwohnungen.

GESCHÄFTSBERICHT 2013 EINLEITUNG

Mit einer Zuwachsrate von rund 34 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

Im Jahr 2014 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 bis 300.000 Wohneinheiten erreichen.

Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Ballungsgebieten wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart fokussiert.

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in der Region, in der unsere Genossenschaft überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Diese Situation wird sich tendenziell weiter verschärfen, da die nachhaltig rückläufigen Bevölkerungszahlen in unserer Region zwangsläufig dazu führen, dass die Ansprüche der Mietinteressenten aufgrund der Vielzahl der vorhandenen Wohnungen weiter steigen werden. Es herrscht ein Mietermarkt.

Die Herausforderungen an uns als Wohnungsbaugenossenschaft werden demzufolge sein, unser Angebot an Wohnraum attraktiv zu gestalten und darüber hinaus als guter empfehlenswerter Vermieter wahrgenommen zu werden.

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

Wir werden somit weiterhin an unserem ambitionierten Sanierungsprogramm festhalten und sowohl die Gebäudehüllen und 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.



Gepflegter Eingangsbereich, Lindenbergsstraße 29 – 31

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 auf Grund der 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 2013 haben wir die energetische Sanierung und die Vergrößerung bzw. den Neuanbau der Balkone bei den Objekten in Hückeswagen, Uhlandstr. 22 – 28 (24 Wohnungen mit 1.396 m² Wohnfläche), Brunnenweg 7 (6 Wohnungen mit 462 m² Wohnfläche) und Fürstenbergstr. 37 und 39 (10 Wohnungen mit 537 m²) durchgeführt.

MODERNISIERUNG DES BESTANDES

Darüber hinaus haben wir im Jahre 2013 28 Wohnungen vollständig saniert und in einen Neubauzustand versetzt, sowie zusätzlich 17 Badezimmer komplett erneuert und in einen zeitgemäßen Zustand gebracht.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung T€ 3.502 (Vorjahr: T€ 3.550) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2013 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 2014 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. T€ 3.141 geplant.

Der im Geschäftsbericht des letzten Jahres beschriebene Mietwohnungsneubau in der Bismarckstr. 4 in Burscheid ist inzwischen abgeschlossen und wir freuen uns, dass wir die dort erstellten 12 Neubauwohnungen mit ca. 874 m² Wohnfläche bis zum heutigen Tage alle vermieten konnten. Die Gesamt-

investitionen für den Neubau liegen bei aktuell ca. T€ 1.565. Einige Schlussrechnungen stehen jedoch noch aus.

Die Modernisierungen, die im Jahr 2014 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. 41 und 43 mit 10 Wohnungen und 537 m² Wohnfläche und der Goethestr. 3 mit 26 Wohnungen und 1.780 m² Wohnfläche. Zur Goethestraße ist besonders darauf hinzuweisen, dass wir das Gebäude mit dem Ziel sanieren, im Innenstadtbereich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der neben der energetisch sinnvollen Ausrüstung des Gebäudes, einen hohen Grad an Barrierefreiheit erreicht und damit insbesondere für ältere Menschen eine sehr gute Eignung erfährt. Hierfür werden wir die Eingangssituation des Gebäudes wesentlich verändern und in den vorderen Bereich des Gebäudes verlegen, so dass von der Stadt aus gesehen ein ebenerdiger Zugang möglich wird. Die Aufzugssituation wird dahingehend verändert, dass ein barrierefreier Zugang ermöglicht wird. Nicht zuletzt werden auch die Badezimmer komplett erneuert, mit ebenerdiger Dusche ausgestattet und mit ausreichend Bewegungsflächen versehen.

	2010	2011	2012	2013
Mitglieder	2.540	2.489	2.483	2.466
Geschäftsanteile	16.443	16.209	16.524	16.931
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,51	2,74	2,52	2,59
Bestand Wohnungen	1.491	1.483	1.484	1.452
- davon preisgebunden	752	746	734	726
- Wohnfläche m ²	99.352	98.701	98.763	96.360
Mitarbeiter (Vollzeit o. Azubi) zum Jahresultimo	10	9	10	9
Bilanzsumme (Mio. €)	52,23	52,85	52,66	52,71
Eigenkapital (Mio. €)	16,07	16,26	16,54	16,72
Eigenkapital (%)	30,8	30,8	31,4	31,7
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	32,0	32,2	31,7	31,5
Fremdkapital (%)	61,3	61,1	60,1	59,7
Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)	5,69	5,77	5,8	5,82
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	0,75	0,61	0,56	0,58
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr (%)	13	13	13,2	12,8
Leerstandsquote (%)	8,6	6,8	6,5	7,8

GBS AUF EINEN BLICK

VERWALTUNGS- BETREUUNG

Im Jahre 2013 wurden von der GBS für Dritte zwei Objekte mit drei gewerblichen Einheiten verwaltet. Darüber hinaus werden noch eine Wohnung und eine Garage für einen Wohnungseigentümer in dessen Auftrag verwaltet.

Des Weiteren wurden 32 Häuser mit 168 Eigentumswohnungen und 179 Garagen verwaltet. Außerdem werden ebenfalls im Rahmen des WEG noch 11 eigene und 14 fremde Gewerbeobjekte und 1 Teileigentum (für einen Kindergarten) verwaltet.

Der im letzten Geschäftsbericht angekündigte Rückbau der Objekte Wiehagener Str. 9a (19 Wohnungen mit 1.344 m² Wohnfläche) und Wiehagener Str. 9b (12 Wohnungen mit 936 m² Wohnfläche) ist inzwischen abgeschlossen. Damit trägt die Genossenschaft der aktuellen, leider negativen, Entwicklung der Bevölkerungszahlen Rechnung.

Die Umsiedlung der verbleibenden Mieter konnte erfolgreich und zur Zufriedenheit der betreffenden Mieter realisiert werden.

RÜCKBAU IM JAHRE 2013 UND 2014

RENTABILITÄT, VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES

Es wurde ein Jahresüberschuss von € 146.853,18 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 € 62.518,94 den anderen Ergebnisrücklagen und € 15.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 69.334,24. 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:

€ 69.334,24

Für das Geschäftsjahr 2014 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet, da keine besonderen Einflüsse auf den Jahresabschluss zu erwarten sind.



Sanierung der Außenfassade, Hermann-Löns-Straße 10 / 12

PERSONAL UND ORGANISATION

Die Mitarbeiterinnen und 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.



Energetische Komplettsanierung, Graf-Arnold-Platz 1 – 7

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 nieder. Am 31.12.2013 hat die GBS 2.466 (Vorjahr: 2.483) Mitglieder.

MITGLIEDER- ENTWICKLUNG

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Jahres 2013 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen.



Balkonsanierung, Rotdornweg 11 – 25

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.

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 gewonnschaftlichen Wohnens.

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

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

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

In allen vorherigen Aussagen stecken selbstverständlich die allgemeinen Preissteigerungsrisiken.

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

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



Komplettsanierung, Lindenbergstraße 12 / 14

AUSBLICK

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

Die Ertragslage wird sich tendenziell auf gleich bleibendem Niveau entwickeln. Wesentliche neue Ertragspotentiale sind derzeit nicht zu erkennen bzw. zu erschließen. Umgekehrt wird jedoch keine wesentliche Verschlechterung der Lage erwartet.

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.



Wohnräume zum Wohlfühlen



Komplettsanierung, Lindenbergstraße 29 – 31

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

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, 27. Mai 2014

Genossenschaft für
Bau- und Siedlungswesen eG

BILANZ ZUM 31.12.2013

AKTIVA

		2013	2012
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.123.740,97		39.691.374,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.239.707,02		4.501.757,01
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.442,00		31.312,00
Anlagen im Bau	1.520.334,44	45.919.225,94	418.266,86
FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen		650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt		45.919.875,94	44.643.362,10
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	292.216,03		292.216,03
Unfertige Leistungen	2.437.712,84		2.285.386,36
Andere Vorräte	2.511,53		3.269,36
Geleistete Anzahlungen	86.769,36	2.819.209,76	88.980,93
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	74.425,56		58.755,06
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.331,35		19.898,83
Sonstige Vermögensgegenstände	171.468,28	273.225,19	153.956,85
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.693.154,02	5.102.852,68
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	0,00	8.003,45	9.776,85
		52.713.468,36	52.658.455,05

PASSIVA

		2013	2012
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	132.066,10		110.266,12
der verbleibenden Mitglieder	2.594.564,36		2.523.725,23
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.285,69	2.731.916,15	1.050,61
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 5.202,45 (i.V. € 7.795,74)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.796.000,00		1.781.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	10.586.857,40	13.916.733,04	10.524.338,46
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	146.853,18		396.967,67
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-77.518,94	69.334,24	-329.015,29
Eigenkapital insgesamt		16.717.983,43	16.542.208,44
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	635.580,00		621.823,00
Steuerrückstellungen	94.000,00		95.000,00
Sonstige Rückstellungen	47.173,03	776.753,03	77.801,12
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.565.552,46		27.511.938,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.898.472,70		4.150.030,07
Erhaltene Anzahlungen	2.895.922,51		2.912.602,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.709,06		69.528,46
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	221,57		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	561.419,41		542.953,71
Sonstige Verbindlichkeiten	144.434,19	35.218.731,90	134.568,99
davon aus Steuern: € 38.469,59 (i.V. € 28.084,48)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.096,20 (i.V. € 1.988,60)			
		52.713.468,36	52.658.455,05

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2013

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2013	2012
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	7.843.632,75		7.650.160,71
aus Betreuungstätigkeit	51.468,57		50.695,83
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.139,31	7.898.240,63	3.880,01
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		152.326,48	200.160,29
Sonstige betriebliche Erträge		280.426,80	212.623,53
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.128.542,27		4.086.396,92
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	4.128.542,27	4.167,70
Rohergebnis		4.202.451,64	4.026.955,75
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	751.775,61		737.604,41
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 76.397,16 (i. V. € 74.140,86)	201.293,34	953.068,95	198.817,47
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.311.372,23	1.295.492,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		791.028,34	425.880,09
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		43,00	43,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30.133,52	67.042,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 36.065,00 (i.V. € 37.309,00)		745.720,80	761.573,19
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		431.437,84	674.674,32
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		31.500,00	31.000,00
Sonstige Steuern		242.103,66	235.725,65
Außerordentliche Aufwendungen/außerordentliches Ergebnis		10.981,00	10.981,00
Jahresüberschuss		146.853,18	396.967,67
Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		-15.000,00	-40.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		-62.518,94	-289.015,29
BILANZGEWINN		69.334,24	67.952,38



ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches 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. 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 Sachanlagen-zugängen 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.

BILANZ – AKTIVA

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 Bewertungsabzuschlag angesetzt.

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

Gut wohnen in jeder Lebensphase



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.

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 4,88 % (Vorjahr: 5,04%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,75 % zugrunde gelegt.

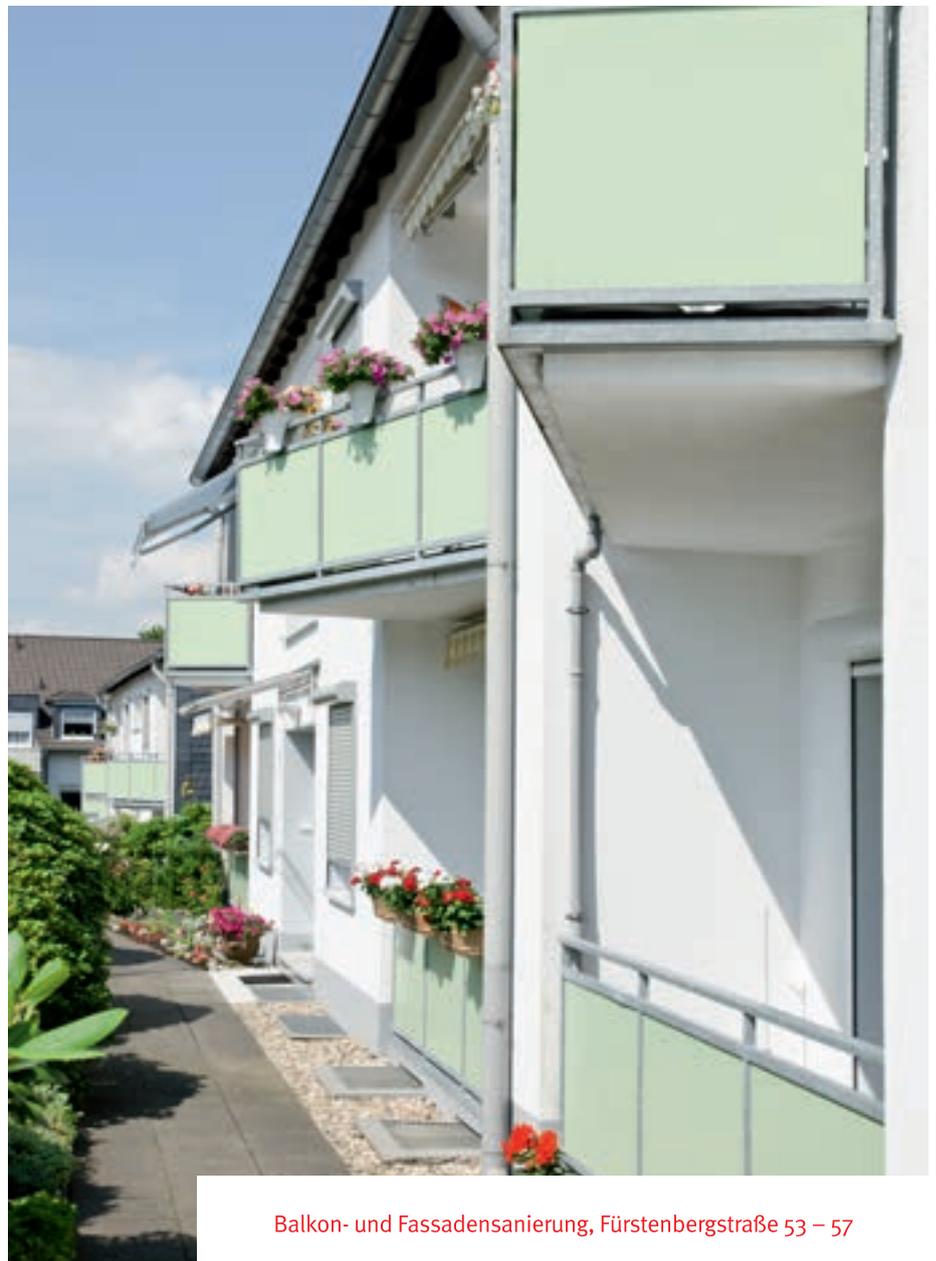
Aus der Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von € 164.716,00. Hiervon wurden in 2013 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB

€ 10.981,00 zugeführt. Am 31. Dezember 2013 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen € 109.811,00.

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.



Balkon- und Fassadensanierung, Fürstenbergstraße 53 – 57



Bergisches Schieferhaus in der Altstadt, Marktstraße 2

ANGABEN ZUR BILANZ

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.437.712,84 (i.V. € 2.285.386,36) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 2.895.922,51 (i.V. € 2.912.602,35).

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs- kosten historisch	Zugänge	Abgänge	Umbuchung
	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
entgeltlich erworbene Software	45.046,18	0,00	45.046,18	0,00
SACHANLAGEN				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.213.237,67	1.825.889,44	1.643.245,38	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.834.895,92	103.875,03	199.384,01	0,00
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.541,52	17.107,64	0,00	0,00
Anlagen im Bau	418.266,86	1.102.067,58	0,00	
	80.585.158,29	3.048.939,69	1.842.629,39	0,00
FINANZANLAGEN				
Andere Finanzanlagen	650,00	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	80.630.854,47	3.048.939,69	1.887.675,57	0,00

Die Forderungen sind in nachfolgendem Forderungsspiegel dargestellt.

	Bilanzausweis (€)	mit Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	74.425,56	7.618,41
Vorjahr	58.755,06	12.383,01
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.331,35	0,00
Vorjahr	19.898,83	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	171.468,28	19.779,27
Vorjahr	153.956,85	23.839,01
Summe	273.225,19	27.397,68
Vorjahr	232.610,74	36.222,02

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

FORDERUNGEN

Anschaffungskosten zum Ende Gj	Abschreibungen kumuliert am Anfang Gj	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen	Kumulierte Abschreibungen zum Ende Gj	Buchwert zum Ende Gj
€	€	€	€	€	€	€
0,00	45.046,18	0,00	45.046,18	0,00	0,00	0,00
72.395.881,73	32.521.862,95	1.061.475,03	1.311.197,22	0,00	32.272.140,76	40.123.740,97
7.739.386,94	3.333.138,91	236.919,56	70.378,55	0,00	3.499.679,92	4.239.707,02
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
133.649,16	85.229,52	12.977,64	0,00	0,00	98.207,16	35.442,00
1.520.334,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.520.334,44
81.791.468,59	35.942.446,19	1.311.372,23	1.381.575,77	0,00	35.872.242,65	45.919.225,94
650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650,00
81.792.118,59	35.987.492,37	1.311.372,23	1.426.621,95	0,00	35.872.242,65	45.919.875,94



Moderne Eingangshalle im Geschäftszentrum, Bahnhofplatz

Rückstellungen

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

- | | | | |
|----|--|----|---|
| a) | Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten
€ 33.000,00 | c) | Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden
€ 8.273,03 |
| b) | Verwaltungsberufsgenossenschaft
€ 5.900,00 | | |

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	1.781.000,00	15.000,00	1.796.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklage	10.524.328,46	62.518,94	10.856.857,40
	13.839.214,10	77.518,94	13.916.733,04



Fassadensanierung, Wermelskirchen, Auf der Höhe 12



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 (€)	27.565.552,46	1.260.692,36	3.606.182,47	22.698.677,63	27.565.552,46
Vorjahr (€)	27.511.938,79	1.166.726,25	3.288.830,46	23.056.382,08	27.167.867,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (€)	3.898.472,70	244.278,61	735.504,36	2.918.689,73	3.898.472,70
Vorjahr (€)	4.150.030,07	247.926,46	861.609,25	3.040.494,36	4.150.030,07
Erhaltene Anzahlungen (€)	2.895.922,51	2.895.922,51	-	-	-
Vorjahr (€)	2.912.602,47	2.912.602,47	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (€)	152.709,06	146.322,97	6.386,09	-	-
Vorjahr (€)	69.528,46	66.117,06	3.411,40	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (€)	221,57	221,57	-	-	-
Vorjahr (€)	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (€)	561.419,41	561.419,41	-	-	-
Vorjahr (€)	542.953,71	542.953,71	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten (€)	144.434,19	144.434,19	-	-	-
Vorjahr (€)	134.568,99	134.568,99	-	-	-
Gesamt (€)	35.218.731,90	5.253.291,62	4.348.072,92	25.617.367,36	31.464.025,16
Vorjahr (€)	35.321.622,49	5.070.894,94	4.153.851,11	26.096.876,44	31.317.897,96

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen mit einem wesentlichen Umfang enthalten:

Verkaufserlöse T€ 116

E. SONSTIGE ANGABEN

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



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der am 31.12.2013 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufm. Mitarbeiter	5	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	4	13
Gebäudereinigungskräfte	0	6
Beschäftigte	9	21

Seit 01.08.2012 wird ein Auszubildender als Immobilienkaufmann beschäftigt, der im Jahr 2015 seine Prüfung absolvieren wird.

Mitgliederbewegung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 17 verringert.

Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 407.

Die Geschäftsguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 96.874,19 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € **2.624.305** (Vorjahr: € 2.561.220). Das entspricht einer Erhöhung von 2,46 % (€ 63.085).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2013	2.483	16.524
Zugang 2013	141	1.417
Abgang 2013	158	1.010
31.12.2013	2.466	16.931



Familiengerechtes Wohnen

VORSTAND

Thomas Nebgen (Vorsitzender)
bestellt bis 31.01.2018

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)

Erich Ahrens (Stellv. Vorsitzender)

Klaus Seeger (Schriftführer)

Thomas Lang

Dieter Sappelt

Wolfgang Wegerhoff

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates.

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

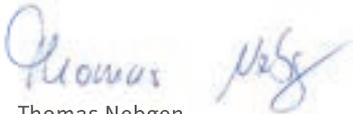
Der Vorschlag des Vorstandes für die Verteilung des Bilanzgewinnes lautet wie folgt:

Ausschüttung von
Dividende (2,75 %):
€ 69.334,24

Hückeswagen, 27. Mai 2014

Genossenschaft für Bau- und
Siedlungswesen eG

Der Vorstand



Thomas Nebgen



Marcus Brück

GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND

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



Sanierung der Balkone und Außenfassade, Johannesstift 1 – 5



Gemütlicher Schlafbereich in der Gästewohnung, Tulpenweg 1

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 2013 wurden 5 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Davon 1 konstituierende Aufsichtsratssitzung, 1 Sitzung 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.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2013 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2013 in Höhe von € 146.853,18, der die Einstellung von € 15.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 62.518,94 in die Ergebnissrücklage vorsieht, hat der Aufsichtsrat geprüft und einstimmig beschlossen, diesem Vorschlag zu folgen.

Der Prüfungsverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2013 in der Zeit vom 02.06.2014 bis 27.06.2014 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 Bispink am 03.07.2014 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

1) von dem entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von:

€ 69.334,24

eine Dividende in Höhe von (2,75 % auf Genossenschaftsanteile) auszuzahlen:

€ 69.334,24

2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2013 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 02192 93766-0
Telefax 02192 93766-21

gbs@gbs-hueckeswagen.de

Bildnachweise:

© MARXBÖHMER Werbeagentur
© iko / fotolia.com
© Monkey Business / fotolia.com
© Philip Date / fotolia.com
© Yuri Arcurs / fotolia.com

Farbabweichungen sind
reproduktions- und druck-
technisch bedingt.

www.gbs-hueckeswagen.de