

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG
Hückeswagen



GESCHÄFTSBERICHT 2014

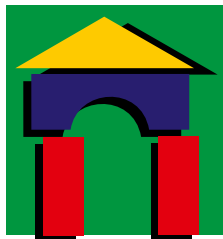


Die Genossenschaft

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 Finanzbeamter i. R.	Stellv. Vorsitzender (bis 21.08.2014)	gewählt bis 2014
Dieter Sappelt Rechtsanwalt i. R.	Stellv. Vorsitzender (ab 21.08.2014)	gewählt bis 2016
Klaus Seeger Kaufmann i. R.	Schriftführer	gewählt bis 2015
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 31.07.2016

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU-
UND SIEDLUNGSWESEN EG
HÜCKESWAGEN



Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor.

Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

Arbeitsmarkt

Arbeitslose im Dezember 2014: 2.764.000 (= - 110.000 gegenüber Dezember 2013)

Arbeitslosenquote im Dezember 2014: 6,4 % (Dezember 2013: 6,7 %)

Erwerbstätige im November 2014: 43.063.000 (= + 1,0 % gegenüber Vorjahresmonat)

Für 2015 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,8 % aus.

Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück.

Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

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 und einen Großteil der zugeflossenen Mieteinnahmen in die Bestände zu reinvestieren.

Das heißt, 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.

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.

Im Jahre 2014 haben wir die energetische Sanierung und die Vergrößerung bzw. den Neuanbau der Balkone bei dem Objekt in Hückeswagen, Fürstenbergstr. 41/43 (10 Wohnungen mit ca. 537 m²) durchgeführt.

Daneben wurden erstmals in der Geschichte der Genossenschaft in unserem Objekt Goethestr. 3 im bewohnten Zustand alle Badezimmer barrierearm ausgebaut und mit ebenerdigen Duschen ausgestattet. Um dieses Objekt insbesondere für ältere Menschen attraktiv zu gestalten, haben wir neben den energetischen Dämmmaßnahmen und dem Einbau einer modernen Gas-Brenn-

wertheizung, den Eingangsbereich auf die Vorderseite des Gebäudes verlegt und den bestehenden Aufzug durch einen neuen ersetzt. Dieser Aufzug fährt jetzt auch das Erdgeschoss an, so dass ein barrierefreier Zugang zum Haus und ein nahezu barrierefreier Zugang zu den Wohnungen gewährleistet ist. Das Objekt besteht aus 26 Wohnungen mit 1.780 m² Wohnfläche.

Darüber hinaus haben wir im Jahre 2014 21 Wohnungen vollständig saniert und in einen Neubauzustand versetzt, sowie zusätzlich 15 Badezimmer komplett erneuert und in einen zeitgemäßen Zustand gebracht.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzpflanze, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung T€ 3.735 (Vorjahr: T€ 3.502) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2015 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 2015 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. T€ 3.129 geplant.

Der Mietwohnungsneubau in der Bismarckstr. 4 in Burscheid ist inzwischen abgeschlossen und wir freuen uns, dass die dort erstellten 12 Neubauwohnungen mit ca. 874 m² Wohnfläche alle vermietet sind. Die Gesamtinvestitionen für den Neubau lagen bei ca. T€ 1.661.

Die Modernisierungen, die im Jahr 2015 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. 31 – 35 mit 15 Wohnungen und 804 m² Wohnfläche und der Wiehagener Str. 9 mit 7 Wohnungen und 510 m² Wohnfläche. Zur Wiehagener Str. 9 ist besonders darauf hinzuweisen, dass wir das Gebäude mit dem Ziel sanieren, nahezu barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hierzu haben wir die bisher im Haus lebenden Mieter umsiedeln können, so dass es möglich ist, die bestehenden Wohnungen komplett zu entkernen und in einen Neubauzustand zu versetzen, was auch die Herstellung barrierefreier Badezimmer beinhaltet. Darüber hinaus werden wir das Gebäude mit einem Treppenliftsystem ausstatten, welches den Bewohnern den barrierefreien Zugang in alle Etagen des Hauses ermöglicht.



Zentrales Wohnen in der Fürstenbergstraße 57 – 59, Hückeswagen

VERWALTUNGS- BETREUUNG

Im Jahre 2014 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 169 Eigentumswohnungen und 176 Garagen verwaltet. Außerdem werden ebenfalls im Rahmen des WEG noch 10 eigene und 13 fremde Gewerbeobjekte und 1 Teileigentum (für einen Kindergarten) verwaltet.

GBS AUF EINEN BLICK

	2011	2012	2013	2014
Mitglieder	2.489	2.483	2.466	2.490
Geschäftsanteile	16.209	16.524	16.931	17.548
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,74	2,52	2,59	2,7
Bestand Wohnungen	1.483	1.484	1.452	1.335
- davon preisgebunden	746	734	726	664
- Wohnfläche m ²	98.701	98.763	96.360	89.195
Bilanzsumme (Mio. €)	52,85	52,66	52,71	52,08
Eigenkapital (Mio. €)	16,26	16,54	16,72	17,64
Eigenkapital (%)	30,8	31,4	31,7	33,9
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	32,2	31,7	31,5	30,3
Fremdkapital (%)	61,1	60,1	59,7	58,1
Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)	5,77	5,8	5,82	5,89
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	0,61	0,56	0,58	0,61
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr (%)	13	13,2	12,8	12,3
Leerstandsquote (%)	6,8	6,5	7,8	4,9

RÜCKBAU IM JAHRE 2014

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.



Witzheldener Straße 49/49 a, Burscheid

Im Geschäftsjahr 2014 ist es uns nach langer Zeit gelungen, einen Erwerber für die Objekte in der Gutenbergstr. 13 – 19 zu finden. Diese Objekte mit 36 Wohnung und 2.440 m² Wohnfläche befanden sich zum Verkaufstichtag am 31.10.2014 in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Von den 36 Wohnungen standen 15 Wohnungen leer. Aufgrund dieser Ausgangssituation entstand ein aus Sicht des Vorstandes und des Aufsichtsrates vertretbarer Buchverlust von rd. T€ 31.

Des Weiteren haben wir uns von einer großen Wohnanlage in Wermelskirchen getrennt. Hierbei handelte es sich um 92 Wohnungen (5.496 m² Wohnfläche) und 24 Garagen. Auch diese Objekte waren in einem Zustand, welcher in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen erfordert hätten,

OBJEKTVERKÄUFE 2014

ohne die Gewissheit zu haben, dass die dort immer schwieriger werdende Vermietungssituation hätte verbessert werden können. Hier konnte ein Bucherlös in Höhe von rd. T€ 937 erzielt werden.

Die aus den Verkäufen zugeflossenen liquiden Mittel werden nun dazu verwendet, alle unsere Objekte von Nachtspeicherheizungen zu befreien und mit modernen Gas-Brennwertgeräten auszustatten.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Jahres 2014 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen.

RENTABILITÄT, VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES

Es wurde ein Jahresüberschuss von € 878.081,99 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 € 191.581,99 den anderen Ergebnisrücklagen und € 90.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 596.500,00. Aufsichtsrat und Vorstand werden der Vertreterversammlung vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 2,75 % auszuschütten. Hieraus ergibt sich der Verwendungsvorschlag für den Bilanzgewinn wie folgt:

Ausschüttung von Dividende:	€ 71.231,17
Gewinnvortrag:	€ 525.268,83

Für das Geschäftsjahr 2015 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet, da keine besonderen Einflüsse auf den Jahresabschluss zu erwarten sind.



Brunnenweg 5, Hückeswagen

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.

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.

PERSONAL UND ORGANISATION

MITGLIEDER- ENTWICKLUNG

Der Oberbergische und der Rheinisch-Bergische Kreis werden mittelfristig tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen haben. Entgegen dieser negativen Vorzeichen konnten wir am 31.12.2014 erstmals seit 1998 eine Steigerung der Mitgliederzahlen um 34 Mitglieder erreichen, so dass die GBS per Jahresultimo über 2.490 (Vorjahr: 2.466) Mitglieder verfügt.



Schmalbeinsweg 2, Hückeswagen



Memeler Straße 10, Remscheid (Bergisch Born)

CHANCEN UND RISIKEN

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

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

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

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

In allen vorherigen Aussagen stecken selbstverständlich die allgemeinen Preissteigerungsrisiken.

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.

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.

AUSBLICK

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.



Hauptstraße 110 – 114, Burscheid



Kinderfreundliche Außenanlage am Graf-Arnold-Platz 35 – 39, Hückeswagen

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, 27. Mai 2015

Genossenschaft für
Bau- und Siedlungswesen eG

BILANZ ZUM 31.12.2014

AKTIVA

		2014	2013
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.806.367,84		40.123.740,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.898.262,09		4.239.707,02
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.607,00		35.442,00
Anlagen im Bau	0,00	44.789.238,44	1.520.334,44
FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen		650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt		44.789.888,44	45.919.875,94
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	274.327,27		292.216,03
Unfertige Leistungen	2.180.587,70		2.437.712,84
Andere Vorräte	2.342,93		2.511,53
Geleistete Anzahlungen	85.105,36	2.542.363,26	86.769,36
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	92.272,52		74.425,56
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	36.156,63		27.331,35
Sonstige Vermögensgegenstände	226.155,58	354.584,73	171.468,28
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.383.597,07	3.693.154,02
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	0,00	6.467,98	8.003,45
		52.076.901,48	52.713.468,36

PASSIVA

		2014	2013
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	146.778,88		132.066,10
der verbleibenden Mitglieder	2.697.305,13		2.594.564,36
aus gekündigten Geschäftsanteilen	930,00	2.845.014,01	5.285,69
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 4.095,68 (i. V. € 5.202,45)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.886.000,00		1.796.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	10.778.439,39	14.198.315,03	10.586.857,40
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	878.081,99		146.853,18
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-281.581,99	596.500,00	-77.518,94
Eigenkapital insgesamt		17.639.829,04	16.717.983,43
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	656.938,00		635.580,00
Steuerrückstellungen	95.000,00		94.000,00
Sonstige Rückstellungen	68.670,71	820.608,71	47.173,03
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.367.995,91		27.565.552,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.889.062,51		3.898.472,70
Erhaltene Anzahlungen	2.720.987,84		2.895.922,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.336,72		152.709,06
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	280,68		221,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	341.300,63		561.419,41
Sonstige Verbindlichkeiten	183.499,44	33.616.463,73	144.434,19
davon aus Steuern: € 44.015,37 (i. V. € 38.469,59)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.124,56 (i. V. € 1.096,20)			
		52.076.901,48	52.713.468,36

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2014	2013
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	8.047.559,78		7.843.632,75
aus dem Verkauf von Grundstücken	19.680,00		0,00
aus Betreuungstätigkeit	53.550,93		51.468,57
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.917,70	8.123.708,41	3.139,31
Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-257.125,14	152.326,48
Sonstige betriebliche Erträge		1.069.957,60	280.426,80
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.020.729,47	4.128.542,27
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		17.888,76	0,00
Rohergebnis		4.897.922,64	4.202.451,64
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	770.916,67		751.775,61
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 79.167,61 (i. V. € 76.397,16)	213.337,55	984.254,22	201.293,34
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.370.371,09	1.311.372,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		704.230,50	791.028,34
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	43,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.437,49	30.133,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 35.037,00 (i. V. € 36.065,00)		727.104,93	745.720,80
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.144.439,39	431.437,84
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		32.500,00	31.500,00
Sonstige Steuern		222.876,40	242.103,66
Außerordentliche Aufwendungen/außerordentliches Ergebnis		10.981,00	10.981,00
Jahresüberschuss		878.081,99	146.853,18
Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		-90.000,00	-15.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		-191.581,99	-62.518,94
BILANZGEWINN		596.500,00	69.334,24



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 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.

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.



Familiengerechtes Wohnen

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

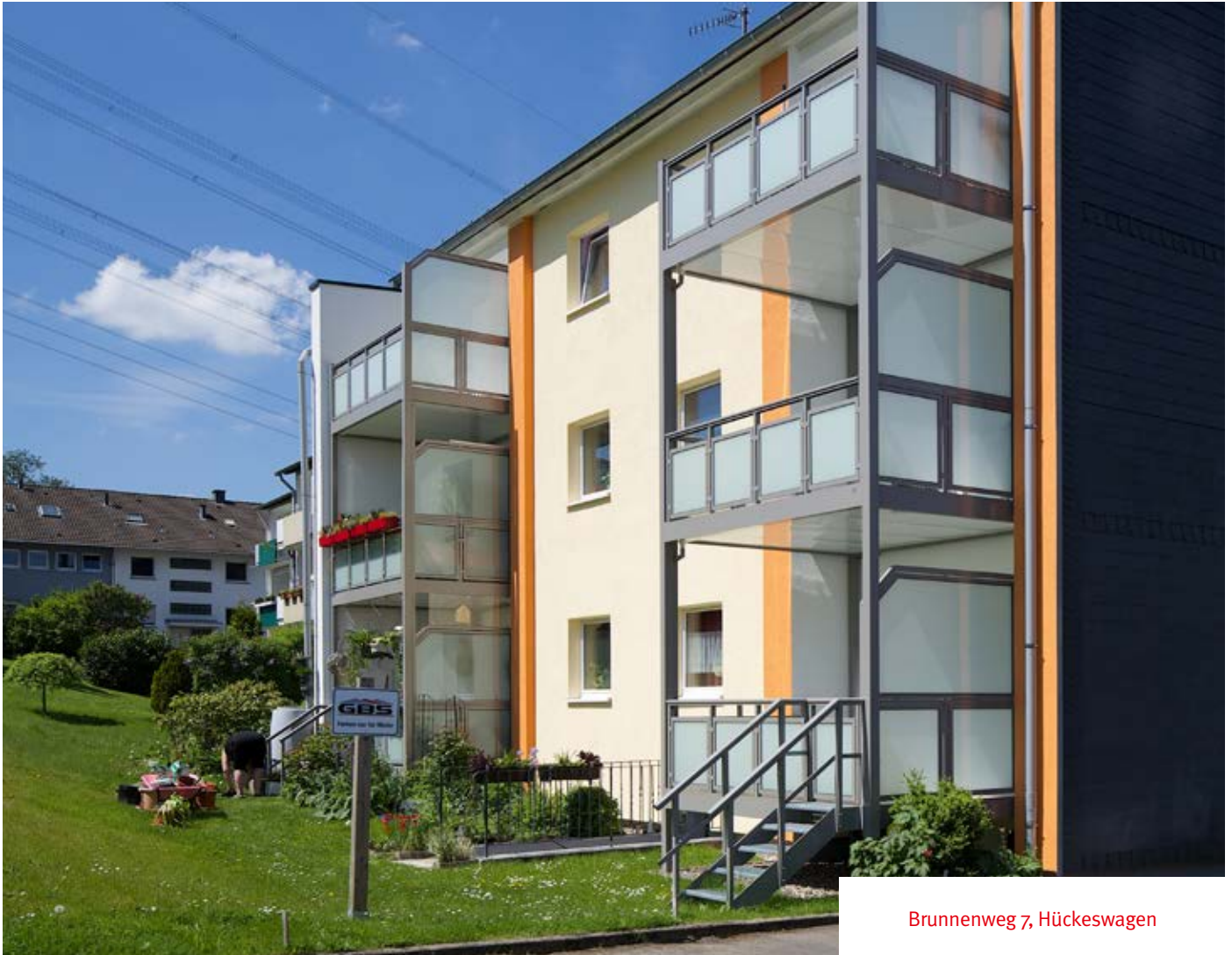
Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennbeträgen angesetzt.

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.



Brunnenweg 7, Hückeswagen

BILANZ – PASSIVA

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 4,53 % (Vorjahr: 4,88 %) 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 2014 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB

€ 10.981,00 zugeführt. Am 31. Dezember 2014 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen € 98.830,00.

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.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.180.587,70 (i. V. € 2.437.712,84) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 2.720.987,84 (i. V. € 2.895.922,51).



Bergisch Born 68, Remscheid (Bergisch Born)



Carl-Lauterbach-Straße 9 – 11, Burscheid

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten historisch	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
entgeltlich erworbene Software	45.046,18	0,00	45.046,18	0,00
SACHANLAGEN				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.395.881,73	1.970.608,02	3.662.183,95	1.853.771,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.739.386,94	0,00	122.609,65	-192.580,75
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.649,16	73.244,11	19.082,66	0,00
Anlagen im Bau	1.520.334,44	140.856,26	0,00	-1.661.190,70
	81.791.468,59	2.184.708,39	3.803.876,26	0,00
FINANZANLAGEN				
Andere Finanzanlagen	650,00	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	81.837.164,77	2.184.708,39	3.848.922,44	0,00

Die Forderungen sind in nachfolgendem Forderungsspiegel dargestellt.

	Bilanzausweis (€)	mit Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	92.272,52	12.366,08
Vorjahr	74.425,56	7.618,41
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	36.156,63	0,00
Vorjahr	27.331,35	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	226.155,58	15.940,66
Vorjahr	171.468,28	19.779,27
Summe	354.584,73	28.306,74
Vorjahr	273.225,19	27.397,68

FORDERUNGEN

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

Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum Ende GJ	Abschreibungen kumuliert am Anfang GJ	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum Ende GJ	Buchwert zum Ende GJ
€	€	€	€	€	€	€
0,00	45.046,18	0,00	45.046,18	0,00	0,00	0,00
72.558.077,25	32.272.140,76	1.116.309,38	1.717.876,38	81.135,65	31.751.709,41	40.806.367,84
7.424.196,54	3.499.679,92	229.982,60	122.592,42	-81.135,65	3.525.934,45	3.898.262,09
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
187.810,61	98.207,16	24.079,11	19.082,66	0,00	103.203,61	84.607,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80.172.300,72	35.872.242,65	1.370.371,09	1.859.551,46	0,00	35.383.062,28	44.789.238,44
650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650,00
80.172.950,72	35.917.288,83	1.370.371,09	1.904.597,64	0,00	35.383.062,28	44.789.888,44



Umlandstraße 11 – 17, Hückeswagen

Rückstellungen

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

- a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten
€ 32.000,00
- b) Verwaltungsberufsgenossenschaft
€ 5.900,00
- c) Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden
€ 25.270,71

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	1.796.000,00	90.000,00	1.886.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklage	10.586.857,40	191.581,99	10.778.439,39
	13.916.733,04	281.581,99	14.198.315,03



Waager Delle 3 – 5, Hückeswagen



Verbindlichkeiten

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

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

	Gesamt	davon Restlaufzeiten			davon grundpfandrechtig gesichert
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (€)	27.367.995,91	1.332.212,63	3.728.109,60	22.307.673,68	27.367.995,91
Vorjahr (€)	27.565.552,46	1.260.692,36	3.606.182,47	22.698.677,63	27.565.552,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (€)	2.889.062,51	152.470,56	493.489,36	2.243.102,59	2.889.062,51
Vorjahr (€)	3.898.472,70	244.278,61	735.504,36	2.918.689,73	3.898.472,70
Erhaltene Anzahlungen (€)	2.720.987,84	2.720.987,84	-	-	-
Vorjahr (€)	2.895.922,51	2.895.922,51	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung (€)	113.336,72	109.471,09	3.865,63	-	-
Vorjahr (€)	152.709,06	146.322,97	6.386,09	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (€)	280,68	280,68	-	-	-
Vorjahr (€)	221,57	221,57	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (€)	341.300,63	341.300,63	-	-	-
Vorjahr (€)	561.419,41	561.419,41	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten (€)	183.499,44	183.499,44	-	-	-
Vorjahr (€)	144.434,19	144.434,19	-	-	-
Gesamt (€)	33.616.463,73	4.840.222,87	4.225.464,59	24.550.776,27	30.257.058,42
Vorjahr (€)	35.218.731,90	5.253.291,62	4.348.072,92	25.617.367,36	31.464.025,16



Wiehagener Straße 1, Hückeswagen

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine periodenfremde 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 31.12.2014 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

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 24 erhöht.

Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 617.

Die Geschäftsguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 113.097,86 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € **2.719.940** (Vorjahr: € 2.624.305). Das entspricht einer Erhöhung von 3,64 % (€ 95.635).

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2014	2.466	16.931
Zugang 2014	184	1.721
Abgang 2014	160	1.104
31.12.2014	2.490	17.548

Gut wohnen in jeder Lebensphase



VORSTAND

Thomas Nebgen (Vorsitzender)
bestellt bis 31.01.2018

Marcus Brück
bestellt bis 31.07.2016

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes.

AUFSICHTSRAT

Markus von Dreusche
Vorsitzender

Erich Ahrens
(bis 21.08.2014)

Dieter Sappelt

Klaus Seeger

Thomas Lang

Wolfgang Wegerhoff

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates.

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

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

Ausschüttung von Dividende (2,75 %):
€ 71.231,17

Gewinnvortrag auf 2015:
€ 525.268,83

Hückeswagen, 27. Mai 2015

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



Lindenbergstraße 12, Hückeswagen



Gemütlicher Wohnbereich in der Gästewohnung, Tulpenweg 1, Hückeswagen

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 2014 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.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2014 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2014 in Höhe von € 878.081,99, der die Einstellung von € 90.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 191.581,99 in die Ergebnisrücklage 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 2014 in der Zeit vom 26.05.2015 bis 12.06.2015 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 22.06.2015 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 1) von dem entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von:
€ 596.500,00
eine Dividende in Höhe von (2,75 % auf Genossenschaftsanteile) auszuzahlen:
€ 71.231,17

- und
- 2) den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von:
€ 525.268,83
auf das Geschäftsjahr 2015 vorzutragen

- und
- 3) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete gute Arbeit. Nur so konnte das positive Ergebnis trotz negativer Einflüsse erreicht werden.

Der Aufsichtsrat

Markus von Dreusche
Vorsitzender

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



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
© Jürgen Moll Fotografie
© iko / fotolia.com
© Monkey Business / fotolia.com
© Yuri Arcurs / fotolia.com

Farbabweichungen sind
reproduktions- und druck-
technisch bedingt.

www.gbs-hueckeswagen.de