

Geschäftsbericht 2017



**Genossenschaft für
Bau- und Siedlungswesen eG**
Hückeswagen

Geschäftsbericht des Geschäftsjahres 2017



Bildnachweise:

© GBS

© Fotolia

Layout & Gesamtherstellung:

adhoc media GmbH, Koblenz

www.adhoc-media.de

Die Genossenschaft

Die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen in Hückeswagen handelt 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 Mitglieder

Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern; sie sind Eigentümer des Unternehmens. Sie füllen die Inhalte des genossenschaftlichen Denkens und Handelns aus:

- › **Selbsthilfe,**
- › **Selbstbestimmung,**
- › **Selbstverantwortung,**
- › **Selbstverwaltung.**

Die Genossenschaft ist auch ein Wirtschaftsunternehmen. Erwirtschaftete Überschüsse dienen der finanziellen Stärkung des Unternehmens und werden in die Substanz zum Wohl der Mitglieder zurückgeführt. Die Wohnungen befinden sich im Bestand der Genossenschaft und sind daher den Risiken des Immobilienmarktes dauerhaft entzogen.

Die Zahlung des Geschäftsguthabens, des Nutzungsentgeltes und der Betriebskosten sind Voraussetzung für die Erfüllung der Unternehmensziele der Genossenschaft.

Aufsichtsrat

Markus von Dreusche

Geschäftsführer
Vorsitzender Gewählt bis 2018

Dieter Sappelt

Rechtsanwalt i.R.
stv. Vorsitzender Gewählt bis 2019

Klaus Seeger

Kaufmann i.R.
Schriftführer Gewählt bis 2018

Wolfgang Wegerhoff

Vorstand i.R. Gewählt bis 2019

Thomas Lang

Ingenieur Gewählt bis 2020

Vorstand

Thomas Nebgen bestellt bis 31.01.2023

Marcus Brück bestellt bis 01.07.2021

Das Team der GBS



Das ist die Devise,
mit der fünf Hückeswagener Bürger
(Willi Keller, Hans Beché, Dolfek Freudenfeld,
Karl von Polheim und Gerhard Lenz) am
11. Dezember 1950 die GBS gründen.



„Eine Gruppe von Menschen kann
gemeinsam ein Ziel erreichen,
für das der Einzelne zu schwach ist!“



Einleitung

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ um 2,2% zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3% lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belegung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum, auch Griechenland, wo das Bruttoinlandsprodukt 2016 noch um 0,2% gesunken war. Mit 2,4% war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Trotz des beginnenden Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung.

Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland² zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2% liegen. Allein der statistische Überhang aus der überaus dynamischen Entwicklung der zweiten Jahreshälfte 2017 liegt bei 1%. Sollte die deutsche Wirtschaft in den vier Quartalen 2018 also überraschenderweise nicht mehr wachsen, läge die Jahresdurchschnittsrate des BIP-Zuwachses dennoch bei 1%.

Immobilienmarkt

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7% gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10% gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7% verursacht.³

Weiterhin ging im Jahr 2017 die Bautätigkeit durch Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Genehmigung von Wohnheimen deutlich zurück. Letztere waren im Zuge der Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 stark gestiegen. Im Jahr 2017 wurden allein 5.000 weniger Wohnheimen als 2016 genehmigt. Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2%) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2%). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.



In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor.⁴ Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Die Herausforderungen an uns als regional tätige Wohnungsbaugenossenschaft ist es, einerseits unsere Bestände an die sich veränderten Anforderungen anzupassen und andererseits unseren Beitrag zur Errichtung von neuen Wohnungen zu leisten, in den Städten, die einen hohen Bedarf an neuem Wohnraum haben und dadurch eine langfristig gute Vermietbarkeit erwarten lassen.

Hierbei ist es von großer Bedeutung, die kleinräumlichen Aspekte bei Betrachtung der Wohnungsmärkte in den Städten in denen unsere Genossenschaft agiert, herauszuarbeiten und daraus Handlungsalternativen abzuleiten. Die räumlichen Unterschiede in der Nachfragesituation sind sehr gut wahrnehmbar, wenn man die Städte Hückeswagen und Burscheid betrachtet. Hier befinden sich rd. 90% des Wohnungsbestandes der Genossenschaft.

Aus diesem Grund wird der Schwerpunkt möglicher Neubauprojekte in Burscheid liegen, da dort die Bedarfslage insbesondere bei öffentlich gefördertem Wohnraum, höher eingeschätzt wird als in Hückeswagen. In Hückeswagen werden die ambitionierten Sanierungsmaßnahmen weiter vorangetrieben, damit jederzeit gewährleistet ist, auf dem Markt guten, günstigen und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können.



¹Statistisches Bundesamt (2018): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

²Unter „führende Wirtschaftsforschungsinstitute“ oder „Institute“ versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen von:

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin

HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut

ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München

IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel

IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf

IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle

RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen

³ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.

⁴Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover

GBS auf einen Blick

	2013	2014	2015	2016	2017
Mitglieder	2.466	2.490	2.462	2.401	2.379
Geschäftsanteile	16.931	17.548	17.666	18.543	19.027
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,59	2,70	2,71	2,84	2,93
Bestand Wohnungen	1.452	1.335	1.333	1.328	1.328
- davon preisgebunden	726	664	645	645	645
- Wohnfläche m ²	96.360	89.195	89.042	88.578	88.578
Bilanzsumme (Mio. €)	52,71	52,08	51,21	51,17	51,67
Eigenkapital (Mio. €)	16,72	17,64	17,69	18,31	18,78
Eigenkapital (%)	31,7	33,9	34,6	35,8	36,3
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	31,5	30,3	28,9	27,9	27,9
Fremdkapital (%)	59,7	58,1	56,5	54,5	53,9
Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)	5,82	5,89	5,61	5,66	5,79
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	0,58	0,61	0,31	0,15	0,10
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %	12,8	12,3	11,4	10,0	9,45
Leerstandsquote (%)	7,8	4,9	1,3	0,8	1,3



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 2017 haben wir die energetische Sanierung und den Neuanbau der Balkone bei den Objekten in Hückeswagen, Schmalbeinsweg 2, 4, 6 und Rotdornweg 27/29 mit insgesamt 40 Wohnungen und 2.360m² Wohnfläche durchgeführt. Darüber hinaus haben wir die Objekte Hermann-Löns-Str. 35, 37, 39 durch Teilmodernisierungen erheblich aufgewertet.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 4.020 T€ (Vorjahr: 3.128 T€) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2018 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 2018 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 2.695 T€ geplant.

Die Modernisierungen, die im Jahr 2018 durchgeführt werden sollen, wurden den Mietern bereits angekündigt und mit den Arbeiten wurde inzwischen begonnen. Hierbei handelt es sich um das Objekt in Hückeswagen, Peterstr. 82, welches zu einem inklusiven Wohnprojekt für behinderte Menschen umgestaltet werden soll. Hierzu werden durch umfangreiche Grundrissveränderungen statt bisher 6 Wohnungen 9 Wohnungen entstehen. Ebenso befindet sich eine umfassende energetische Ertüchtigung des Gebäudes in der Umsetzung. Als Partner für dieses Projekt steht uns die AWO Sommerberg an der Seite, welche nach Abschluss der Maßnahme das gesamte Objekt für 10 Jahre anmietet und eigenständig an den betreffenden Personenkreis untervermietet. Neben dieser Gesamtmaßnahme haben wir im aktuellen Geschäftsjahr ein umfangreiches Budget für die Einzelmodernisierung von Wohnungen vorgesehen. Dieses Budget beläuft sich auf rd. 700 T€.





Verwaltungsbetreuung

Im Jahre 2017 wurden 30 Häuser mit 159 Eigentumswohnungen und 176 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 € 492.320,52 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 € 364.257,55 den anderen Ergebnisrücklagen und € 50.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 78.062,97. Aufsichtsrat und Vorstand werden der Vertreterversammlung unter Billigung der Vorwegzuweisung vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 2,75% auszuschütten. Hieraus ergibt sich der Verwendungsvorschlag für den Bilanzgewinn wie folgt:

Bilanzgewinn: € 78.062,97
Ausschüttung von Dividende: € 78.062,97

Für das Geschäftsjahr 2018 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet, da keine besonderen Einflüsse auf den Jahresabschluss zu erwarten sind.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas reduziert. Am 31.12.2017 verfügt die GBS eG über 2.379 Mitglieder (Vorjahr: 2.401).

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2017 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, die Zinsbelastung zu reduzieren und die Zinsbindungsfristen zu verlängern.

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, sowie das eingerichtete Risikomanagementsystem.

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

Ausblick

Der Wohnungsmarkt in der Region hat sich nach den Flüchtlingsströmen in den Jahren 2016 und 2017 normalisiert. Die Genossenschaft wird als potentieller Vermieter in der Bevölkerung zunehmend positiv wahrgenommen. Diese Wahrnehmung führt momentan noch dazu, dass wir unsere frei werdenden Wohnungen gut vermietet bekommen. Allerdings ist der Nachfragetrend ein-

deutig so, dass das Anspruchsverhalten der Mieterinteressenten zunimmt und es daher wichtig ist, diesen Ansprüchen insbesondere durch Wohnungsmodernisierungen gerecht zu werden. Damit gelingt es der Genossenschaft, sich aus dem Kreis der Mitbewerber auf den regionalen Wohnungsmärkten abzuheben. Allerdings bleiben die Auswirkungen der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge in allen Kommunen, in denen wir tätig sind, abzuwarten.

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.

Wir beabsichtigen in diesem und in den folgenden Jahren an geeigneten Standorten wieder den Neubau von Mietwohnungen umzusetzen. Aktuell befinden sich zwei Bauvorhaben in Burscheid mit insgesamt 24 Wohnungen in der Genehmigungsplanung.

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

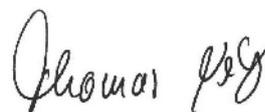
Dank

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

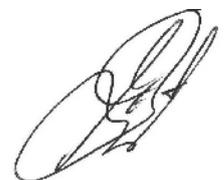
Die ständig steigenden Anforderungen in der Verwaltung des Bestandes, Vermietung und Betreuung unserer Mitglieder erfordern von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stetige Flexibilität im Arbeitsalltag sowie eine andauernde Bereitschaft zur Weiterbildung. Für diese Leistungsbereitschaft danken wir unserem Team an dieser Stelle ganz herzlich.

Hückeswagen, 26. Mai 2018

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG



Thomas Nebgen



Marcus Brück

Bilanz zum 31.12.2017

Aktiva		2017	2016
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.704.013,05		40.812.856,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.192.657,10		3.421.785,73
Grundstücke ohne Bauten	190.549,38		0,51
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.744,00	45.150.964,53	75.746,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt		45.161.564,53	44.320.989,30
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		66.933,97
Unfertige Leistungen	2.780.103,07		2.715.264,28
Andere Vorräte	2.928,11		6.948,30
Geleistete Anzahlungen	81.000,00	2.864.031,18	76.307,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	44.681,99		48.571,21
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.295,14		581,72
Sonstige Vermögensgegenstände	73.253,09	120.230,22	80.036,70
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.522.131,72	3.846.626,12
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		3.175,02	4.033,43
		51.671.132,67	51.166.292,42

Passiva

		2017	2016
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	151.370,89		188.214,20
der verbleibenden Mitglieder	2.931.217,12		2.843.148,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	465,00	3.083.053,01	2.325,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 3.829,36 (i.V. € 3.603,18)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.006.000,00		1.956.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	12.078.703,28	15.618.578,92	11.714.445,73
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	492.320,52		527.171,59
Gewinnvortrag	0,00		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-414.257,55	78.062,97	-452.670,14
Eigenkapital insgesamt		18.779.694,90	18.312.510,52
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	921.896,00		886.239,00
Steuerrückstellungen	102.500,00		67.500,00
Sonstige Rückstellungen	294.054,27	1.318.450,27	123.194,21
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.730.346,76		25.651.503,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.125.245,27		2.229.454,54
Erhaltene Anzahlungen	3.212.845,70		3.155.721,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.806,68		74.237,78
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197.673,05		462.925,71
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 52.958,62 (i.V. € 50.093,94);	229.070,04	31.572.987,50	203.005,52
		51.671.132,67	51.166.292,42

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2017	2016
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.586.922,81		8.257.389,56
aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		150.100,00
aus Betreuungstätigkeit	56.350,95		53.778,31
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.958,00	8.646.231,76	4.384,07
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		64.838,79	175.123,48
Sonstige betriebliche Erträge		117.497,23	279.952,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.478.844,03	4.404.679,55
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00	150.000,00
Rohergebnis		4.349.723,75	4.366.048,50
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	845.916,04		821.863,11
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 101.117,95 (i. V. € 154.351,87)	246.449,56	1.092.365,60	297.724,83
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.454.986,28	1.410.732,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		415.638,60	416.539,23
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		185,25	36,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		308,48	1.805,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 34.400,00 (i. V. € 29.834,00)		547.592,67	568.186,57
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		35.000,00	34.358,86
Ergebnis nach Steuern		804.634,33	818.484,23
Sonstige Steuern		312.313,81	291.312,64
Jahresüberschuss		492.320,52	527.171,59
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		-50.000,00	-55.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen		-364.257,55	-397.670,14
Bilanzgewinn		78.062,97	74.501,45



Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

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 unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

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:

BILANZ – Aktiva

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich der Abschreibungen, bewertet. Bei Sachanlagenzugängen sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen sowie eigene Verwaltungsleistungen wurden wie im Vorjahr nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Den Abschreibungen liegt bei den bis Ende 1990 fertiggestellten Objekten eine angenommene Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Nachtragskosten werden auf die verbleibende Restnutzungsdauer der Objekte linear abgeschrieben.

Für die ab 1991 fertiggestellten Objekte (Baukosten zuzüglich angefallener Nachtragskosten) wurde die degressive Abschreibung gemäß § 7 Abs. 5 EStG gewählt. Anschaffungskosten für die Bestellung von Erbbaurechten werden auf die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge abgeschrieben. Die Herstellungskosten für Außenanlagen werden mit 10% linear abgeschrieben.

Bei den Geschäfts- und anderen Bauten werden das Verwaltungsgebäude auf eine Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren, Tiefgaragen und Massivgaragen auf 50 Jahre und Fertiggaragen auf 20 Jahre linear abgeschrieben. Die ab 2002 fertig gestellten gewerblichen Einheiten und eine Tiefgarage werden linear mit 4% abgeschrieben.

Die unter der Position Maschinen ausgewiesenen Wäschetrockner wurden mit 20% linear abgeschrieben. Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Abschreibungssätzen zwischen 10% und 25% linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter – im Wert bis zu je € 150,00 zuzüglich Umsatzsteuer – werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die





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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. 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.

Bilanz - Passiva

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 3,68 % (Vorjahr: 4,01%) 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 € 106.796.

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

Verkürzte Darstellung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten historisch	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	€	€	€	€
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.311.225,42	2.092.172,93	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts und anderen Bauten	7.396.367,70	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	0,51	123.614,90	0,00	66.933,97
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.702,62	12.839,71	0,00	0,00
	81.876.512,06	2.228.627,54	0,00	66.933,97
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	10.600,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	81.887.112,06	2.228.627,54	0,00	66.933,97

Der Betrag in der Spalte Umbuchungen entsteht durch die Umgliederung eines unbebauten Grundstücks in der Friedrichstr. 24a in Hückeswagen aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen.

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.780.103,07 (i.V. € 2.715.264,28) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 3.212.845,70 (i.V. € 3.155.721,74).

Forderungen

Die Fristigkeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in nebenstehendem Forderungsspiegel dargestellt.

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

	Bilanz- ausweis €	mit Rest- laufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	44.681,99	9.461,46
Vorjahr	48.571,21	9.983,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.295,14	0,00
Vorjahr	581,72	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	73.253,09	0,00
Vorjahr	80.036,70	8.853,39
Summe	120.230,22	9.461,46
Vorjahr	129.189,63	18.836,89

Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum Ende GJ	Abschreibungen kumuliert am Anfang GJ	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen zum Ende GJ	Buchwert zum Ende GJ
€	€	€	€	€	€
76.403.398,35	33.498.369,36	1.201.015,94	0,00	34.699.385,30	41.704.013,05
7.396.367,70	3.974.581,97	229.128,63	0,00	4.203.710,60	3.192.657,10
190.549,38	0,00	0,00	0,00	0,00	190.549,38
2.215,81	2.214,81	0,00	0,00	2.214,81	1,00
179.542,33	90.956,62	24.841,71	0,00	115.798,33	63.744,00
84.172.073,57	37.566.122,76	1.454.986,28	0,00	39.021.109,04	45.150.964,53
10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
84.182.673,57	37.566.122,76	1.454.986,28	0,00	39.021.109,04	45.161.564,53



Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	1.956.000,00	50.000,00	2.006.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklage	11.714.445,73	364.257,55	12.078.703,28
	15.204.321,37	414.257,55	15.618.578,92

Rückstellungen

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

- a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten€ 36.000,00
- b) Verwaltungsberufsgenossenschaft ...€ 5.600,00
- c) Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden € 252.454,27

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

Gesamt

Vorjahr





Gesamt	davon Restlaufzeiten				davon grundpfandrechtlich gesichert
	bis 1 Jahr	größer als 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
25.730.346,76 €	930.306,97 €	24.800.039,79 €	3.670.769,45 €	21.129.270,34 €	25.730.346,76 €
25.651.503,40 €	1.135.394,07 €	24.516.109,33 €	3.446.493,06 €	21.069.616,27 €	25.651.503,40 €
2.125.245,27 €	105.787,91 €	2.019.457,36 €	459.866,34 €	1.559.591,02 €	2.125.245,27 €
2.229.454,54 €	104.359,22 €	2.125.095,32 €	453.495,01 €	1.671.600,31 €	2.229.454,54 €
3.212.845,70 €	3.212.845,70 €	- €	- €	- €	- €
3.155.721,74 €	3.155.721,74 €	- €	- €	- €	- €
77.806,68 €	64.352,82 €	13.453,86 €	13.453,86 €	- €	- €
74.237,78 €	61.155,76 €	13.082,02 €	13.082,02 €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
197.673,05 €	197.673,05 €	- €	- €	- €	- €
462.925,71 €	462.925,71 €	- €	- €	- €	- €
229.070,04 €	229.070,04 €	- €	- €	- €	- €
203.005,52 €	203.005,52 €	- €	- €	- €	- €
31.572.987,50 €	4.740.036,49 €	26.832.951,01 €	4.144.089,65 €	22.688.861,36 €	27.855.592,03 €
31.776.848,69 €	5.122.562,02 €	26.654.286,67 €	3.913.070,09 €	22.741.216,58 €	27.880.957,94 €

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 31.12.2017 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit	Geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter:	5	1	1
Technische Mitarbeiter, Hauswarte etc.:	4	2	13
Gebäudereinigungskräfte:	0	0	3
Beschäftigte gesamt:	9	3	17

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



Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2017 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2017	2.401	18.543
Zugang	124	1.571
Abgang	146	1.087
31.12.2017	2.379	19.027

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 22 reduziert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 484.

Die Geschäftsguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 49.365,31 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 2.949.185 (Vorjahr: € 2.874.165).

Das entspricht einer Erhöhung von 2,61 % (€ 75.020).



Vorstand

Thomas Nebgen bestellt bis 31.01.2023
(Vorsitzender)

Marcus Brück bestellt bis 01.07.2021

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes.

Aufsichtsrat

Markus von Dreusche – Vorsitzender
Dieter Sappelt
Klaus Seeger
Thomas Lang
Wolfgang Wegerhoff

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates.

Gesetzlicher Prüfungsverband

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

Verwendung des Bilanzgewinns

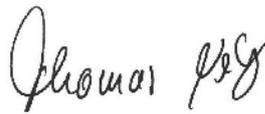
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 492.320,52, einen Betrag von € 50.000 in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von € 364.257,55 in die Ergebnsrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 78.062,97 (Dividende von 2,75 %) an die Mitglieder auszuschütten.

Hückeswagen, 26. Mai 2018

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG

Der Vorstand



Thomas Nebgen



Marcus Brück



GBS



Bericht des Aufsichtsrates

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 2017 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 2017 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2017 in Höhe von € 492.320,52, der die Einstellung von € 50.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 364.257,55 in die Ergebnisrücklage vorsieht, hat der Aufsichtsrat geprüft und einstimmig beschlossen, diesem Vorschlag zu folgen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.



1) von dem entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von: € 78.062,97 eine Dividende (2,75 % auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von auszuzahlen: € 78.062,97

Der Prüfungsverband der Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2017 in der Zeit vom 28.05.2018 bis 18.06.2018 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 28.06.2018 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2017 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

T 02192 93766-0

F 02192 93766-21

gbs@gbs-hueckeswagen.de

www.gbs-hueckeswagen.de