

Geschäftsbericht 2018



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

Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2018



Bildnachweise:

© GBS

© Adobe Stock

Layout & Gesamtherstellung:

adhoc media GmbH, Koblenz

www.adhoc-media.de

Die Genossenschaft

Die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen in Hückeswagen betätigt sich seit ihrer Gründung im Dezember 1950 nach gemeinnützigen Grundsätzen. Das Unternehmensziel ist in § 2 Absatz 1 und 2 der Satzung definiert.

Die Aufgaben der Genossenschaft haben sich seit ihrer Gründung gewandelt. Ging es zunächst im Wesentlichen um die Schaffung von neuem Wohnraum für ihre Mitglieder, ist es heute notwendig, den geschaffenen Wohnraum in einem Zustand zu erhalten, der eine dauerhafte Vermietbarkeit im Sinne der Satzung und zum Wohle der Mitglieder sicherstellt.

Die 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 2021

Dieter Sappelt

Rechtsanwalt i.R.
stv. Vorsitzender Gewählt bis 2019

Markus Pollmeier

Vorstand
Schriftführer ab 30.08.2018

Klaus Seeger

Kaufmann i.R.
Schriftführer bis 30.08.2018

Wolfgang Wegerhoff

Vorstand i.R. Gewählt bis 2019

Thomas Lang

Ingenieur Ausgeschieden am 01.11.2018

Vorstand

Thomas Nebgen bestellt bis 24.02.2024

Marcus Brück bestellt bis 24.02.2024

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!“

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5% zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2% gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1%

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7% und das Baugewerbe mit +3,6%. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,1%) steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung ebenfalls überdurchschnittlich. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.

So legte 2018 das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, mit +1,0% unterdurchschnittlich zu. Dieser im Vergleich zu den Vorjahren deutlich schwächere Zuwachs ist zum Teil Sondereffekten wie den Produktionsrückgängen in der deutschen Automobilindustrie aufgrund von technischen Problemen bei der Zertifizierung von Abgasemissionen und Kraftstoffverbrauch geschuldet.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1% erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4% gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

¹ Statistisches Bundesamt (2019):

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen.

Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.



Die Herausforderungen an uns als regional tätige Wohnungsbaugenossenschaft sind 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 bspw.

sehr gut wahrnehmbar, wenn man die Städte Hückeswagen und Burscheid betrachtet. Hier befinden sich rd. 90% des Wohnungsbestandes der Genossenschaft.

Aus diesem Grund ist der Schwerpunkt aktueller Neubauprojekte in Burscheid, 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.



GBS auf einen Blick

	2014	2015	2016	2017	2018
Mitglieder	2.490	2.462	2.401	2.379	2.376
Geschäftsanteile	17.548	17.666	18.543	19.027	19.345
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,70	2,71	2,84	2,93	2,98
Bestand Wohnungen	1.335	1.333	1.328	1.328	1.330
- davon preisgebunden	664	645	645	645	645
- Wohnfläche m ²	89.195	89.042	88.578	88.578	88.615
Bilanzsumme (Mio. €)	52,08	51,21	51,17	51,67	51,23
Eigenkapital (Mio. €)	17,64	17,69	18,31	18,78	19,41
Eigenkapital (%)	33,9	34,6	35,8	36,3	37,9
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	30,3	28,9	27,9	27,9	26,8
Fremdkapital (%)	58,1	56,5	54,5	53,9	52,4
Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)	5,89	5,61	5,66	5,79	5,85
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	0,61	0,31	0,15	0,10	0,10
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %	12,3	11,4	10,0	9,45	9,27
Leerstandsquote (%)	4,9	1,3	0,8	1,3	0,83



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.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 3.177T€ (Vorjahr: 4.020T€) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2019 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 2019 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 2.290 T€ geplant.

Darüber hinaus sind die beiden Neubauprojekte in Burscheid begonnen worden. Auf dem ehemaligen Garagengrundstück, Müllerbaum, entstehen 13 barrierefreie Wohnungen. Das Kostenvolumen hierfür beträgt rd. 2.700T€. Diese Wohnungen werden freifinanziert errichtet. Daneben entstehen an der Luisenhöhe 1 zwölf öffentlich geförderte Wohnungen. Das Kostenvolumen dafür beläuft sich auf rd. 2.000T€. Die Fertigstellung beider Objekte ist für das 1. Halbjahr 2020 geplant.





Verwaltungsbetreuung

Im Jahre 2018 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 € 664.475,69 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 € 519.046,24 den anderen Ergebnisrücklagen und € 65.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 80.429,45. 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: € 80.429,45
Ausschüttung von Dividende: € 80.429,45

Für das Geschäftsjahr 2019 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 31.12.2018 verfügt die GBS eG über 2.376 Mitglieder (Vorjahr: 2.379).

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2018 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 2015 und 2016 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 eindeutig so, dass das Anspruchsverhalten der Mietinteressenten 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.

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

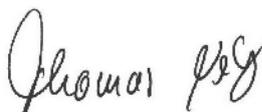
Dank

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 2019

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG



Thomas Nebgen



Marcus Brück

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva		2018	2017
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.730.823,17		41.704.013,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.955.195,06		3.192.657,10
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48		190.549,38
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.001,00		63.744,00
Anlagen im Bau	221.687,98		0,00
Bauvorbereitungskosten	94.707,44	45.129.350,13	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt		45.139.950,13	45.161.564,53
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.760.759,63		2.780.103,07
Andere Vorräte	4.673,92		2.928,11
Geleistete Anzahlungen	57.422,00	2.822.855,55	81.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.593,22		44.681,99
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.295,14
Sonstige Vermögensgegenstände	62.105,90	107.699,12	73.253,09
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.164.377,44	3.522.131,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		2.455,23	3.175,02
		51.237.337,47	51.671.132,67

Passiva

		2018	2017
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	147.913,24		151.370,89
der verbleibenden Mitglieder	2.980.728,93		2.931.217,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	155,00	3.128.797,17	465,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 1.467,87 (i. V. € 3.829,36)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.071.000,00		2.006.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	12.597.749,52	16.202.625,16	12.078.703,28
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	664.475,69		492.320,52
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-584.046,24	80.429,45	-414.257,55
Eigenkapital insgesamt		19.411.851,78	18.779.694,90
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	978.550,00		921.896,00
Steuerrückstellungen	79.000,00		102.500,00
Sonstige Rückstellungen	101.100,53	1.158.650,53	294.054,27
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.804.455,07		25.730.346,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.023.221,25		2.125.245,27
Erhaltene Anzahlungen	3.293.301,71		3.212.845,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.879,20		77.806,68
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	255,55		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.551,70		197.673,05
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 53.414,35 (i. V. € 52.958,62)	239.170,68	30.666.835,16	229.070,04
		51.237.337,47	51.671.132,67

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2018	2017
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.687.269,62		8.586.922,81
aus Betreuungstätigkeit	56.402,66		56.350,95
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.390,61	8.749.062,89	2.958,00
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-19.343,44	64.838,79
Sonstige betriebliche Erträge		176.858,76	117.497,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.310.209,81	4.478.844,03
Rohergebnis		4.596.368,40	4.349.723,75
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	849.210,92		845.916,04
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 125.039,03 (i. V. € 101.117,95)	273.849,01	1.123.059,93	246.449,56
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.490.553,41	1.454.986,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		429.727,86	415.638,60
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		642,00	185,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		88,38	308,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 32.866,00 (i. V. € 34.400,00)		542.711,48	547.592,67
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		36.352,18	35.000,00
Ergebnis nach Steuern		974.693,92	804.634,33
Sonstige Steuern		310.218,23	312.313,81
Jahresüberschuss		664.475,69	492.320,52
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-65.000,00	-50.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen		-519.046,24	-364.257,55
Bilanzgewinn		80.429,45	78.062,97



Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden 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 Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und bei abnutzbaren Vermögensgegenständen abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei Sachanlagenzugängen sind als 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 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.

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.





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

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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ein Abzinsungssatz von 3,21% (Vorjahr: 3,68%) 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 € 120.763.

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	76.403.398,35	1.404.666,44	279.024,87	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts und anderen Bauten	7.396.367,70	0,00	15.521,56	0,00
Grundstücke ohne Bauten	190.549,38	0,00	0,00	-123.614,90
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.542,33	24.882,35	31.100,24	0,00
Anlagen im Bau	0,00	98.073,08	0,00	123.614,90
Bauvorbereitungskosten	0,00	94.707,44	0,00	0,00
	84.172.073,57	1.622.329,31	325.646,67	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	10.600,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	84.182.673,57	1.622.329,31	325.646,67	0,00

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.760.759,63 (i.V. € 2.780.103,07) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 3.293.301,71 (i.V. € 3.212.845,70).

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	45.593,22	8.128,37
Vorjahr	44.681,99	9.461,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
Vorjahr	2.295,14	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	62.105,90	0,00
Vorjahr	73.253,09	0,00
Summe	107.699,12	8.128,37
Vorjahr	120.230,22	9.461,46

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
€	€	€	€	€	€
77.529.039,92	34.699.385,30	1.237.052,66	138.221,21	35.798.216,75	41.730.823,17
7.380.846,14	4.203.710,60	229.002,14	7.061,66	4.425.651,08	2.955.195,06
66.934,48	0,00	0,00	0,00	0,00	66.934,48
2.215,81	2.214,81	0,00	0,00	2.214,81	1,00
173.324,44	115.798,33	24.498,61	26.973,50	113.323,44	60.001,00
221.687,98	0,00	0,00	0,00	0,00	221.687,98
94.707,44	0,00	0,00	0,00	0,00	94.707,44
85.468.756,21	39.021.109,04	1.490.553,41	172.256,37	40.339.406,08	45.129.350,13
10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
85.479.356,21	39.021.109,04	1.490.553,41	172.256,37	40.339.406,08	45.139.950,13



Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	2.006.000,00	65.000,00	2.071.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklagen	12.078.703,28	519.046,24	12.597.749,52
	15.618.578,92	584.046,24	16.202.625,16

Rückstellungen

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

- a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten € 36.000,00
- b) Verwaltungsberufsgenossenschaft .. € 6.400,00
- c) Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden € 58.700,53

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	
24.804.455,07 €	893.712,90 €	23.910.742,17 €	3.718.447,29 €	20.192.294,88 €	24.804.455,07 €
25.730.346,76 €	930.306,97 €	24.800.039,79 €	3.670.769,45 €	21.129.270,34 €	25.730.346,76 €
2.023.221,25 €	102.754,05 €	1.920.467,20 €	391.823,81 €	1.528.643,39 €	2.023.221,25 €
2.125.245,27 €	105.787,91 €	2.019.457,36 €	459.866,34 €	1.559.591,02 €	2.125.245,27 €
3.293.301,71 €	3.293.301,71 €	- €	- €	- €	- €
3.212.845,70 €	3.212.845,70 €	- €	- €	- €	- €
75.879,20 €	64.083,71 €	11.795,49 €	11.795,49 €	- €	- €
77.806,68 €	64.352,82 €	13.453,86 €	13.453,86 €	- €	- €
255,55 €	255,55 €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
230.551,70 €	230.551,70 €	- €	- €	- €	- €
197.673,05 €	197.673,05 €	- €	- €	- €	- €
239.170,68 €	239.170,68 €	- €	- €	- €	- €
229.070,04 €	229.070,04 €	- €	- €	- €	- €
30.666.835,16 €	4.823.830,30 €	25.843.004,86 €	4.122.066,59 €	21.720.938,27 €	26.827.676,32 €
31.572.987,50 €	4.740.036,49 €	26.832.951,01 €	4.144.089,65 €	22.688.861,36 €	27.855.592,03 €

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den Erträgen ist ein Betrag von EUR 65.736,44 enthalten, der aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung resultiert.

Außergewöhnliche oder außerordentliche Erträge oder Aufwendungen in wesentlichem Umfang sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

E. Sonstige Angaben

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

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der am 31.12.2018 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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



Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2018 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen und sie haben auch keinen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2018	2.379	19.027
Zugang	128	1.384
Abgang	131	1.066
31.12.2018	2.376	19.345

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 3 reduziert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 318.

Die Geschäftsguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 45.744,16 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 2.998.475

(Vorjahr: € 2.949.185).

Das entspricht einer Erhöhung von 1,67% (€ 49.290).



Vorstand

Thomas Nebgen bestellt bis 24.02.2024
(Vorsitzender)

Marcus Brück bestellt bis 24.02.2024

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes.

Aufsichtsrat

Markus von Dreusche – Vorsitzender

Dieter Sappelt

Markus Pollmeier (ab 30.08.2018)

Klaus Seeger (bis 30.08.2018)

Thomas Lang (bis 01.11.2018)

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

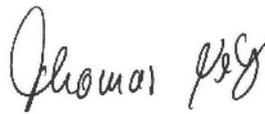
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von €664.475,69, einen Betrag von €65.000 in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von €519.046,24 in die Ergebnisrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von €80.429,45 (Dividende von 2,75%) an die Mitglieder auszuschütten.

Hückeswagen, 26. Mai 2019

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG

Der Vorstand



Thomas Nebgen



Marcus Brück





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 2018 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 2018 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2018 in Höhe von € 664.475,69, der die Einstellung von € 65.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 519.046,24 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: € 80.429,45 eine Dividende (2,75 % auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von auszuzahlen: € 80.429,45

Der Prüfungsverband der Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2018 in der Zeit vom 03.06.2019 bis 26.06.2019 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 15.07.2019 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2018 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