

# Geschäftsbericht 2019



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

# Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2019

---



**Bildnachweise:**

© GBS

© Adobe Stock

**Layout & Gesamtherstellung:**

adhoc media GmbH, Koblenz

[www.adhoc-media.de](http://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 2022

### Markus Pollmeier

Vorstand  
Schriftführer ..... Gewählt bis 2021

### Udo Kilian

Kaufmann ..... Gewählt bis 2020

### Wolfgang Wegerhoff

Vorstand i.R. .... Gewählt bis 2022

## Vorstand

Thomas Nebgen ..... bestellt bis 24.02.2024

Marcus Brück ..... bestellt bis 24.02.2024



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

## Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden.

Besonders ausgeprägt war der Rückgang im Kraftfahrzeugbau, wo die Produktion seit Mitte 2018 um über 20% eingebrochen ist. Dazu beigetragen haben dürfte, neben zyklischen Faktoren, auch der signifikante Technologiewandel auf dem globalen Automobilmarkt.

In der Diagnose vom Frühjahr 2019 hatten die Institute für das laufende Jahr eine Zunahme des realen BIP um 0,8% prognostiziert. Im vorliegenden Gutachten wird die Prognose um 0,3 Prozentpunkte auf 0,5% gesenkt.

Das aktuelle Klimapakets Gesamtvolumen umfasst 54 Mrd. Euro bis 2023, wobei 22 Mrd. Euro in den Zeitraum bis 2021 anfallen. In der Haushaltsplanung des Vorjahres waren für das Jahr 2019 Ausgaben von 4,7 Mrd. Euro und für das Jahr 2020 sowie 2021 von jeweils 5,4 Mrd. Euro angesetzt.

Im Jahr 2018 erzielten die öffentlichen Haushalte einen Überschuss in Höhe von 62,4 Mrd. Euro, durch die schwächere Konjunktur und der expansiv ausgerichteten Finanzpolitik dürfte der Überschuss der öffentlichen Haushalte bis 2021 nahezu abgebaut sein.

Durch finanzpolitische Impulse ist der private Verbrauch stark gestiegen. Im zweiten Quartal ist die Bruttowertschöpfung um 0,3% stark gesunken. Dabei ließ die Dynamik des Verarbeitenden Gewerbes im Verlauf der ersten Jahreshälfte nochmals deutlich nach.

Zudem wurde der gesetzliche Mindestlohn Anfang dieses Jahres erhöht. Die Mieten dürften angesichts des in Ballungsräumen herrschenden Wohnungsmangels weiter aufwärts tendieren.

Der Brutto-Schuldenstand des Staates wird sich von 61,7% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 auf 54% im Jahr 2021 verringern und bereits im laufenden Jahr unter den Maastricht-Referenzwert von 60% fallen.

## Immobilienmarkt Deutschland

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1%. Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11% übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Der Zuwachs war mit 2,8% leicht geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 213 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Großteil von 61% aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 360.000 benötigten Wohnungen, wurden allerdings nur 80% der aus Sicht des GdW auch errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belegung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht.

Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6% gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsflächen aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2% auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2018 5,72 EUR/m<sup>2</sup> und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92 EUR/m<sup>2</sup>. Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5% gestiegen.



Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32%).

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen.

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und Struktur schwachen Regionen wieder zu.

Diese Entwicklungen bestätigen die vorliegenden Prognosen auch für unsere Region. Aus diesem Grund werden wir die Investitionspolitik unserer Genossenschaft dahingehend weiter entwickeln, dass wir möglichen Neubau in die Gemeinden mit einer zu erwartenden stabilen Nachfrage verlegen und uns an den anderen Standorten mit dem Schwerpunktthema Instandhaltung und Modernisierung beschäftigen. Diese Strategie ermöglicht es uns, auf dem Wohnungsmarkt mit zurückgehender Nachfrage, das bessere Angebot als die Mitbewerber bieten zu können.

Aufgrund dieser Entwicklungen und der starren sowie unnachgiebigen Haltung der Behörden, was die Vermietung von öffentlichen geförderten Wohnraum betrifft, haben wir uns darüber hinaus entschlossen, den günstigen Zinsmarkt zu nutzen, um alle öffentlichen Mittel zurückzuzahlen. Dies hat zur Folge, dass wir nach Ablauf der Nachwirkungsfrist der Belegungsbindung von 10 Jahren, die Wohnungen auch an Mieter vermieten können, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten. Konkret werden damit von derzeit 657 öffentlich geförderten Wohnungen im Jahre 2031 nur noch 24 Wohnungen mit einer Belegungsbindung versehen sein. Bei den verbleibenden 24 Wohnungen handelt es sich um ein Objekt in Wipperfürth, welches wir in diesem Jahr umfangreich energetisch sanieren, sowie der jüngst bezogene Neubau „Luisenhöhe 1“ in Burscheid.

Unser langfristiges Ziel ist und bleibt es, guten und günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Für die Erreichung dieses Ziels, im Sinne unserer Mieter und Mitglieder sowie unserer zukünftigen Mieter und Mitglieder, stehen wir ein.



## GBS auf einen Blick

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Mitglieder</b>	2.462	2.401	2.379	2.376	2.378
<b>Geschäftsanteile</b>	17.666	18.543	19.027	19.345	19.908
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)</b>	2,71	2,84	2,93	2,98	3,08
<b>Bestand Wohnungen</b>	1.333	1.328	1.328	1.330	1.328
- davon preisgebunden	645	645	645	645	645
- Wohnfläche m <sup>2</sup>	89.042	88.578	88.578	88.615	88.388
<b>Bilanzsumme (Mio. €)</b>	51,21	51,17	51,67	51,23	51,82
Eigenkapital (Mio. €)	17,69	18,31	18,78	19,41	20,56
<b>Eigenkapital (%)</b>	34,6	35,8	36,3	37,9	39,6
<b>Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)</b>	28,9	27,9	27,9	26,8	26,2
<b>Fremdkapital (%)</b>	56,5	54,5	53,9	52,4	51,2
<b>Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)</b>	5,61	5,66	5,79	5,85	5,86
<b>Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)</b>	0,31	0,15	0,10	0,10	0,07
<b>Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %</b>	11,4	10,0	9,45	9,27	8,63
<b>Leerstandsquote (%)</b>	1,3	0,8	1,3	0,83	0,68



## 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 barrierearmem Wohnraum.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 2.289 T€ (Vorjahr: 3.177 T€) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2020 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 2020 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 2.742 T€ geplant.

Für die beiden Neubauprojekte in Burscheid, die im Jahre 2020 bezugsfertig werden, haben wir im Geschäftsjahr 2.057 T€ aufgewendet. Auf dem ehemaligen Garagengrundstück, Müllersbaum, sind 13 barrierefreie Wohnungen entstanden. Die Bezugsfertigkeit ist voraussichtlich im 3. Quartal 2020 gegeben. Das Kostenvolumen hierfür beträgt rd. 2.700 T€. Diese Wohnungen werden freifinanziert errichtet. Daneben entstehen an der Luisenhöhe 1 zwölf öffentlich geförderte Wohnungen. Das Kostenvolumen dafür beläuft sich auf rd. 2.000 T€. Die Mietverträge für die Mieter in der Luisenhöhe 1 sind geschrieben und beginnen am 01.05.2020.





## Verwaltungsbetreuung

---

Im Jahre 2019 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 € 1.167.114,96 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 € 931.096,60 den anderen Ergebnisrücklagen und € 117.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 119.018,36. Aufsichtsrat und Vorstand werden der Vertreterversammlung unter Billigung der Vorwegzuweisung vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten. Hieraus ergibt sich der Verwendungsvorschlag für den Bilanzgewinn wie folgt:

Bilanzgewinn: ..... € 119.018,36  
 Ausschüttung von Dividende: ..... € 119.018,36

Für das Geschäftsjahr 2020 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet.

## Mitgliederentwicklung

---

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas erhöht. Am 31.12.2019 verfügt die GBS eG über 2.378 Mitglieder (Vorjahr: 2.376).

## 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

---

Die Genossenschaft wird als potentieller Vermieter in der Bevölkerung 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzu-

schätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Die Ertragslage wird sich trotzdem 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

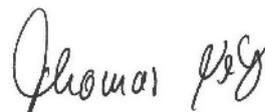
---

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, 21. Mai 2020

**Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG**



**Thomas Nebgen**



**Marcus Brück**

## Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva		2019	2018
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.869.131,45		41.730.823,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.384.276,71		2.955.195,06
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48		66.934,48
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.798,00		60.001,00
Anlagen im Bau	2.373.185,25		221.687,98
Bauvorbereitungskosten	0,00	45.737.326,89	94.707,44
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt		45.747.926,89	45.139.950,13
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.786.122,91		2.760.759,63
Andere Vorräte	3.510,84		4.673,92
Geleistete Anzahlungen	74.212,00	2.863.845,75	57.422,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	43.393,61		45.593,22
Sonstige Vermögensgegenstände	33.422,67	76.816,28	62.105,90
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.125.500,62	3.164.377,44
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		1.871,77	2.455,23
		<b>51.815.961,31</b>	<b>51.237.337,47</b>

## Passiva

		2019	2018
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.109,56		147.913,24
der verbleibenden Mitglieder	3.075.023,17		2.980.728,93
aus gekündigten Geschäftsanteilen	465,00	3.190.597,73	155,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 1.439,62 (i. V. € 1.467,87)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.188.000,00		2.071.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	13.528.846,12	17.250.721,76	12.597.749,52
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.167.114,96		664.475,69
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.048.096,60	119.018,36	-584.046,24
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		20.560.337,85	19.411.851,78
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.046.102,00		978.550,00
Steuerrückstellungen	20.800,00		79.000,00
Sonstige Rückstellungen	146.833,73	1.213.735,73	101.100,53
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.276.894,57		24.804.455,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.879.470,89		2.023.221,25
Erhaltene Anzahlungen	3.374.760,80		3.293.301,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.074,23		75.879,20
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.242,13		255,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.338,30		230.551,70
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 65.359,91 (i. V. € 53.414,35)	249.106,81	30.041.887,73	239.170,68
		<b>51.815.961,31</b>	<b>51.237.337,47</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2019	2018
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	8.687.860,01		8.687.269,62
aus Betreuungstätigkeit	57.212,83		56.402,66
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.583,97	8.748.656,81	5.390,61
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		25.363,28	-19.343,44
Sonstige betriebliche Erträge		636.322,63	176.858,76
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.377.203,37	4.310.209,81
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.033.139,35</b>	<b>4.596.368,40</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	837.811,39		849.210,92
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 138.454,39 (i. V. € 125.039,03)	289.956,37	1.127.767,76	273.849,01
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.491.283,19	1.490.553,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		412.833,17	429.727,86
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		642,00	642,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		63,10	88,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 30.473,00 (i. V. € 32.866,00)		506.044,74	542.711,48
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		15.766,69	36.352,18
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.480.148,90</b>	<b>974.693,92</b>
Sonstige Steuern		313.033,94	310.218,23
Jahresüberschuss		1.167.114,96	664.475,69
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-117.000,00	-65.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen		-931.096,60	-519.046,24
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>119.018,36</b>	<b>80.429,45</b>



Anhang

# Anhang des Jahresabschlusses 2019

---

## 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.

Die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke sind dort dargestellt. Die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, sind 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 fertiggestellten 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 2,71% (Vorjahr: 3,21%) 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 € 111.638.

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
	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.529.039,92	535.786,05	349.137,83	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.380.846,14	0,00	918.629,93	0,00
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48	0,00	0,00	0,00
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.324,44	22.432,08	45.640,76	0,00
Anlagen im Bau	221.687,98	2.056.789,83	0,00	94.707,44
Bauvorbereitungskosten	94.707,44	0,00	0,00	-94.707,44
	85.468.756,21	2.615.007,96	1.313.408,52	0,00
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	10.600,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	85.479.356,21	2.615.007,96	1.313.408,52	0,00

#### Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.786.122,91 (i.V. € 2.760.759,63) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 3.374.760,80 (i.V. € 3.293.301,71).

#### Forderungen

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

	Bilanz- ausweis €	mit Rest- laufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	43.393,61	12.124,20
Vorjahr	45.593,22	8.128,37
sonstige Vermögensgegenstände	33.422,67	0,00
Vorjahr	62.105,90	0,00
<b>Summe</b>	<b>76.816,28</b>	<b>12.124,20</b>
Vorjahr	107.699,12	8.128,37

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	Kumulierte Abschreibungen zum Ende GJ	Buchwert zum Ende GJ
€	€	€	€	€	€
77.715.688,14	35.798.216,75	1.252.439,44	204.099,50	36.846.556,69	40.869.131,45
6.462.216,21	4.425.651,08	216.050,61	563.762,19	4.077.939,50	2.384.276,71
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
150.115,76	113.323,44	22.793,14	29.798,82	106.317,76	43.798,00
2.373.185,25	0,00	0,00	0,00	0,00	2.373.185,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86.770.355,65	40.339.406,08	1.491.283,19	797.660,51	41.033.028,76	45.737.326,89
10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
86.780.955,65	40.339.406,08	1.491.283,19	797.660,51	41.033.028,76	45.747.926,89



## Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	2.071.000,00	117.000,00	2.188.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklagen	12.597.749,52	931.096,60	13.528.846,12
	<b>16.202.625,16</b>	<b>1.048.096,60</b>	<b>17.250.721,76</b>

## 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 ..... € 104.433,73

## 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	
24.276.894,57 €	832.903,27 €	23.443.991,30 €	3.226.276,91 €	20.217.714,39 €	24.276.894,57 €
24.804.455,07 €	893.712,90 €	23.910.742,17 €	3.718.447,29 €	20.192.294,88 €	24.804.455,07 €
1.879.470,89 €	93.026,73 €	1.786.444,16 €	384.652,51 €	1.401.791,65 €	1.879.470,89 €
2.023.221,25 €	102.754,05 €	1.920.467,20 €	391.823,81 €	1.528.643,39 €	2.023.221,25 €
3.374.760,80 €	3.374.760,80 €	- €	- €	- €	- €
3.293.301,71 €	3.293.301,71 €	- €	- €	- €	- €
79.074,23 €	68.397,06 €	10.677,17 €	10.677,17 €	- €	- €
75.879,20 €	64.083,71 €	11.795,49 €	11.795,49 €	- €	- €
1.242,13 €	1.242,13 €	- €	- €	- €	- €
255,55 €	255,55 €	- €	- €	- €	- €
181.338,30 €	181.338,30 €	- €	- €	- €	- €
230.551,70 €	230.551,70 €	- €	- €	- €	- €
249.106,81 €	249.106,81 €	- €	- €	- €	- €
239.170,68 €	239.170,68 €	- €	- €	- €	- €
<b>30.041.887,73 €</b>	<b>4.800.775,10 €</b>	<b>25.241.112,63 €</b>	<b>3.621.606,59 €</b>	<b>21.619.506,04 €</b>	<b>26.156.365,46 €</b>
30.666.835,16 €	4.823.830,30 €	25.843.004,86 €	4.122.066,59 €	21.720.938,27 €	26.827.676,32 €

#### 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 € 511.013,93 enthalten, der aus dem Verkauf von zwei Eigentumswohnungen, vier Gewerbeteiligentumsflächen und acht Teileigentums-Stellplätzen und zwei Garagen resultiert.

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

#### E. Sonstige Angaben

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31.12.2019 für vergebene Bauaufträge in Höhe von 2.038 TEUR.

Das vorgenannte Bestellobligo für die vergebenen Bauaufträge ist durch noch nicht valutierte Kredite abgedeckt.

#### Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit	Geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter:	5	1	0
Technische Mitarbeiter, Hauswarte etc.:	4	2	10
Gebäudereinigungskräfte:	0	0	2
<b>Beschäftigte gesamt:</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>12</b>



## Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

## Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2019	2.376	19.345
Zugang	123	1.389
Abgang	121	826
31.12.2019	2.378	19.908

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 2 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 563.

Die Geschäftsguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 61.800,56 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 3.085.740 (Vorjahr: € 2.998.475).

Das entspricht einer Erhöhung von 2,91% (€ 87.265).



## 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**

**Udo Kilian** (ab 29.08.2019)

**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

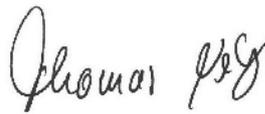
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.167.114,96, einen Betrag von € 117.000,00 in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von € 931.096,60 in die Ergebnisrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 119.018,36 (Dividende von 4%) an die Mitglieder auszuschütten.

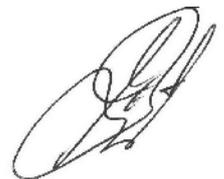
Hückeswagen, 20. Mai 2020

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 2019 wurden 6 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Davon 1 konstituierende Aufsichtsratssitzung, 1 Sitzung ohne den Vorstand und 4 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 2019 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2019 in Höhe von € 1.167.114,96, der die Einstellung von € 117.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 931.096,60 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: ..... € 119.018,36 eine Dividende (4% auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von auszuzahlen: ..... € 119.018,36

Der Prüfungsverband der Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2019 in der Zeit vom 15.06.2020 bis 03.07.2020 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 15.07.2020 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2019 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](mailto:gbs@gbs-hueckeswagen.de)

[www.gbs-hueckeswagen.de](http://www.gbs-hueckeswagen.de)