

Geschäftsbericht 2020



Genossenschaft für
Bau- und Siedlungswesen eG
Hückeswagen

Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2020



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 gemeinnützigem 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 2023

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 Lage in der Europäischen Union

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15% im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in monatlichen Indikatoren widerspiegelt.

Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein.

Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im Produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

In der Industrie wurde bis einschließlich August bereits etwa 60% des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen so hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde. Mit dem Auslaufen der Nachhol-effekte wird die Erholung aber deutlich an Fahrt verlieren.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 einen BIP-Rückgang von 5,0% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark als im Finanzkrisenjahr 2009 mit -5,7% aus. Dieser Rückgang findet sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren 5,4% niedriger als im Vorjahr.

Immobilienmarkt Deutschland

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdesischen Wertschöpfung im Jahr 2019. 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.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen steigen mit 4% stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR – das entspricht 61% – repräsentiert der Wohnungsbau den mit Abstand größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2019 knapp 17,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6%. Darunter knapp 8 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. EUR.



Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungprozessen umzugehen. Die 67 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 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 öffentlich 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.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Mitglieder	2.401	2.379	2.376	2.378	2.392
Geschäftsanteile	18.543	19.027	19.345	19.908	21.032
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,84	2,93	2,98	3,08	3,24
Bestand Wohnungen	1.328	1.328	1.330	1.328	1.353
- davon preisgebunden	645	645	645	645	657
- Wohnfläche m ²	88.578	88.578	88.615	88.388	89.785
Bilanzsumme (Mio. €)	51,17	51,67	51,23	51,82	53,89
Eigenkapital (Mio. €)	18,31	18,78	19,41	20,56	21,57
Eigenkapital (%)	35,8	36,3	37,9	39,6	40,0
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	27,9	27,9	26,8	26,2	27,0
Fremdkapital (%)	54,5	53,9	52,4	51,2	50,2
Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)	5,66	5,79	5,85	5,86	5,94
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	0,15	0,10	0,10	0,07	0,11
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %	10,0	9,45	9,27	8,63	7,94
Leerstandsquote (%)	0,8	1,3	0,83	0,68	1,7



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 3.191 T€ (Vorjahr: 2.289 T€) aufgewendet.

Auch im Geschäftsjahr 2021 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 2021 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 2.288 T€ geplant.

Die beiden Neubauprojekte in Burscheid sind im Jahre 2020 bezugsfertig geworden, hierfür haben wir im Geschäftsjahr 1.710 T€ aufgewendet. Auf dem ehemaligen Garagengrundstück, Müllersbaum, sind 13 barrierefreie Wohnungen entstanden. Die Bezugsfertigkeit war 01.09.2020 gegeben. Der bisherige Kostenaufwand hierfür beträgt rd. 2.280 T€. Diese Wohnungen wurden freifinanziert errichtet. Daneben entstanden an der Luisenhöhe 1 zwölf öffentlich geförderte Wohnungen. Der Kostenaufwand hierfür betrug rd. 1.732 T€. Diese Wohnungen wurden am 01.05.2020 bezogen. Beide Objekte sind voll vermietet.

Inzwischen wurde mit einem weiteren Neubau in Burscheid begonnen. Auf einem Grundstück, welches die GBS eG von der Stadt Burscheid erworben hat, werden 7 großzügige und barrierefreie Wohnungen errichtet. Hierfür haben wir Erstellungskosten in Höhe von 1.800 T€ geplant, die wir weitestgehend aus eigenen Mitteln bestreiten werden. Allerdings sind nicht planbare Kostensteigerungen zu befürchten, da die Rohstoffpreise insbesondere bei Baumaterialien in ungewöhnlichem Ausmaß angestiegen sind.





Verwaltungsbetreuung

Im Jahre 2020 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 € 944.575,88 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 € 726.574,95 den anderen Ergebnisrücklagen und € 95.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 123.000,93. 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:	€ 123.000,93
Ausschüttung von Dividende:	€ 123.000,93

Für das Geschäftsjahr 2021 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas erhöht. Am 31.12.2020 verfügt die GBS eG über 2.392 Mitglieder (Vorjahr: 2.378).

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2020 befindet sich die Bundesrepublik Deutschland weiterhin in einem harten Lock-Down, der sich wirtschaftlich auf unsere Genossenschaft bisher lediglich moderat ausgewirkt hat. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

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 mindestens 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und inzwischen überwiegend häufig sehr lang laufenden Finanzierungen 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 Zin-

sen 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 potenzieller 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 deut-

lichen 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 einzuschätzen; 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. Diese Effekte sind aktuell bei unserer Genossenschaft nur moderat spürbar.

Die Ertragslage wird sich trotzdem tendenziell auf gleich bleibendem Niveau entwickeln. Wesentliche neue Ertragspotenziale 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.

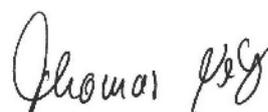
Dank

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für deren Förderung und Beratung sowie das gute Einverständnis. 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 Leistungsbeurteilung danken wir unserem Team an dieser Stelle ganz herzlich.

Hückeswagen, 21. Mai 2021

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG



Thomas Nebgen



Marcus Brück

Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva		2020	2019
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.978.151,85		40.869.131,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.865.535,26		2.384.276,71
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48		66.934,48
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.934,00		43.798,00
Anlagen im Bau	0,00		2.373.185,25
Bauvorbereitungskosten	7.638,73	46.957.195,32	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt		46.967.795,32	45.747.926,89
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.759.997,41		2.786.122,91
Andere Vorräte	2.521,33		3.510,84
Geleistete Anzahlungen	57.208,73	2.819.727,47	74.212,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.570,61		43.393,61
Sonstige Vermögensgegenstände	48.984,16	72.554,77	33.422,67
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.033.112,89	3.125.500,62
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		1.432,00	1.871,77
		53.894.622,45	51.815.961,31

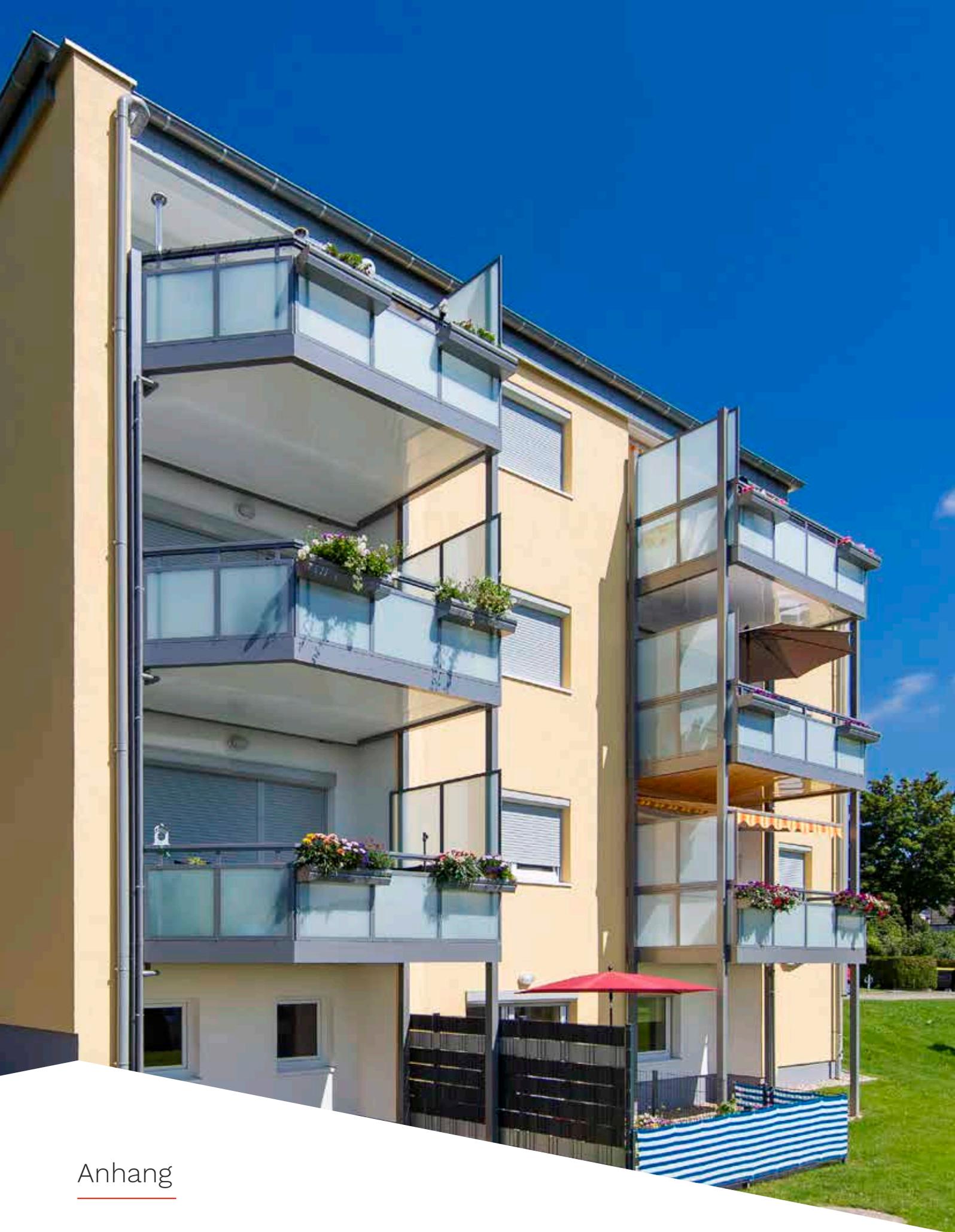
Passiva

		2020	2019
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	102.369,12		115.109,56
der verbleibenden Mitglieder	3.242.501,26		3.075.023,17
aus gekündigten Geschäftsanteilen	32.240,00	3.377.110,38	465,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 927,94 (i. V. € 1.439,62)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.283.000,00		2.188.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	14.255.421,07	18.072.296,71	13.528.846,12
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	944.575,88		1.167.114,96
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-821.574,95	123.000,93	-1.048.096,60
Eigenkapital insgesamt		21.572.408,02	20.560.337,85
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.087.307,00		1.046.102,00
Steuerrückstellungen	0,00		20.800,00
Sonstige Rückstellungen	84.153,26	1.171.460,26	146.833,73
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.546.019,72		24.276.894,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.492.431,95		1.879.470,89
Erhaltene Anzahlungen	3.371.871,65		3.374.760,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.950,22		79.074,23
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.523,97		1.242,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105.393,04		181.338,30
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 27.620,57 (i. V. € 65.359,91) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.822,09 (i. V. € 1.797,16)	225.309,87	30.860.500,42	249.106,81
Rechnungsabgrenzungsposten		290.253,75	0,00
		53.894.622,45	51.815.961,31

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2020	2019
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.780.394,35		8.687.860,01
aus Betreuungstätigkeit	59.543,75		57.212,83
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.064,66	8.844.002,76	3.583,97
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-20.613,49	25.363,28
Sonstige betriebliche Erträge		524.383,50	636.322,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.420.814,18	4.377.203,37
Rohergebnis		4.926.958,59	5.033.139,35
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	890.320,87		837.811,39
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 114.007,15 (i. V. € 138.454,39)	279.395,31	1.169.716,18	289.956,37
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.527.889,29	1.491.283,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		502.796,12	412.833,17
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		386,00	642,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21,30	63,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 27.550,00 (i. V. € 30.473,00)		472.191,47	506.044,74
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-103,23	15.766,69
Ergebnis nach Steuern		1.254.876,06	1.480.148,90
Sonstige Steuern		310.300,18	313.033,94
Jahresüberschuss		944.575,88	1.167.114,96
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-95.000,00	-117.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen		-726.574,95	-931.096,60
Bilanzgewinn		123.000,93	119.018,36



Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 16.10.2020 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 und ab 2014 fertiggestellten Objekten eine angenommene Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Nachtragskosten werden auf die verbleibende Restnutzungsdauer der Objekte linear abgeschrieben.

Für die ab 1991 bis 2000 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 € 800,00 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 € 800,00 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 2,30% (Vorjahr: 2,71%) 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 € 114.228.

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.

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter der Bilanzposition wird ein Tilgungsnachlass für ein öffentlich gefördertes Wohnungsbaudarlehen der NRW.BANK über ursprüngliche T€ 300, der über die Laufzeit der Mietbindung (20 Jahre) aufgelöst wird, ausgewiesen.

C. Angaben zur Bilanz

Verkürzte Darstellung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten historisch	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	€	€	€	€
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.715.688,14	1.475.865,42	0,00	3.949.737,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts und anderen Bauten	6.462.216,21	0,00	1.013.800,54	-22.650,62
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	150.115,76	12.348,80	0,00	0,00
Anlagen im Bau	2.373.185,25	1.553.901,73	0,00	-3.927.086,98
Bauvorbereitungskosten	0,00	7.638,73	0,00	0,00
	86.770.355,65	3.049.754,68	1.013.800,54	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	10.600	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	86.780.955,65	3.049.754,68	1.013.800,54	0,00

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.759.997,41 (i. V. € 2.786.122,91) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 3.371.871,65 (i. V. € 3.374.760,80).

Forderungen

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

	Bilanz- ausweis €	mit Rest- laufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	23.570,61	1.938,11
Vorjahr	43.393,61	12.124,20
sonstige Vermögensgegenstände	48.984,16	0,00
Vorjahr	33.422,67	0,00
Summe	72.554,77	1.938,11
Vorjahr	76.816,28	12.124,20

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
€	€	€	€	€	€
83.141.291,16	36.846.556,69	1.316.582,62	0,00	38.163.139,31	44.978.151,85
5.425.765,05	4.077.939,50	203.662,85	721.372,56	3.560.229,79	1.865.535,26
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
162.464,56	106.317,76	17.212,80	0,00	123.530,56	38.934,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.638,73	0,00	0,00	0,00	0,00	7.638,73
88.806.309,79	41.033.028,76	1.537.458,27	721.372,56	41.849.114,47	46.957.195,32
10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
88.816.909,79	41.033.028,76	1.537.458,27	721.372,56	41.849.114,47	46.967.795,32



Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	2.188.000,00	95.000,00	2.283.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklagen	13.528.846,12	726.574,95	14.255.451,07
	17.250.721,76	821.574,95	18.072.296,71

Rückstellungen

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

- a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten€ 36.000,00
- b) Verwaltungsberufsgenossenschaft ...€ 7.000,00
- c) Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden€ 41.153,26

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	
23.546.019,72 €	823.550,28 €	22.722.469,44 €	3.318.918,28 €	19.403.551,16 €	23.546.019,72 €
24.276.894,57 €	832.903,27 €	23.443.991,30 €	3.226.276,91 €	20.217.714,39 €	24.276.894,57 €
3.492.431,95 €	130.855,09 €	3.361.576,86 €	533.326,91 €	2.828.249,95 €	3.492.431,95 €
1.879.470,89 €	93.026,73 €	1.786.444,16 €	384.652,51 €	1.401.791,65 €	1.879.470,89 €
3.371.871,65 €	3.371.871,65 €	- €	- €	- €	- €
3.374.760,80 €	3.374.760,80 €	- €	- €	- €	- €
117.950,22 €	115.804,47 €	2.145,75 €	2.145,75 €	- €	- €
79.074,23 €	68.397,06 €	10.677,17 €	10.677,17 €	- €	- €
1.523,97 €	1.523,97 €	- €	- €	- €	- €
1.242,13 €	1.242,13 €	- €	- €	- €	- €
105.393,04 €	105.393,04 €	- €	- €	- €	- €
181.338,30 €	181.338,30 €	- €	- €	- €	- €
225.309,87 €	225.309,87 €	- €	- €	- €	- €
249.106,81 €	249.106,81 €	- €	- €	- €	- €
30.860.500,42 €	4.774.308,37 €	26.086.192,05 €	3.854.390,94 €	22.231.801,11 €	27.038.451,67 €
30.041.887,73 €	4.800.775,10 €	25.241.112,63 €	3.621.606,59 €	21.619.506,04 €	26.156.365,46 €

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 441.672,02 enthalten, der aus dem Verkauf 27 Teileigentums-Stellplätzen und 2 Teileigentums-Gewerbeflächen resultiert.

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

dentliche Aufwendungen in Höhe von 74.165,78 € sind durch die Softwareumstellung von Aareon GES zu Aareon Wodis angefallen.

E. Sonstige Angaben

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

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 31.12.2020.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit	Geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter:	6	1	0
Technische Mitarbeiter, Hauswarte etc.:	4	1	6
Gebäudereinigungskräfte:	0	0	2
Beschäftigte gesamt:	10	2	8

Seit dem 01.08.2020 beschäftigen wir einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann.



Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2020 befindet sich die Bundesrepublik Deutschland weiterhin in einem harten Lock-Down, der sich wirtschaftlich auf unsere Genossenschaft bisher lediglich moderat ausgewirkt hat. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
01.01.2020	2.378	19.908
Zugang	119	2.021
Abgang	105	897
31.12.2020	2.392	21.032

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 14 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 1.124.

Die Geschäftsguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 186.512,65 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 3.259.960 (Vorjahr: € 3.085.740).

Das entspricht einer Erhöhung von 5,65% (€ 174.220).



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

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

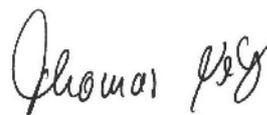
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 944.575,88, einen Betrag von € 95.000,00 in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von € 726.574,95 in die Ergebnisrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 123.000,93 (Dividende von 4%) an die Mitglieder auszuschütten.

Hückeswagen, 21. Mai 2021

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 2020 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 2020 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2020 in Höhe von € 944.575,88, der die Einstellung von € 95.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 726.574,95 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: € 123.000,93 eine Dividende (4% auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von auszuzahlen: € 123.000,93

Der Prüfungsverband der Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2020 in der Zeit vom 14.06.2021 bis 02.07.2021 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 28.07.2021 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 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