

Geschäftsbericht 2021



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



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 2024

Dieter Sappelt

Rechtsanwalt i.R.
stv. Vorsitzender Gewählt bis 2022

Markus Pollmeier

Vorstand
Schriftführer Gewählt bis 2024

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

Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7% höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0% niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5% bis 1,0%.

Industrie und Dienstleistungen erholten sich 2021 von Einbrüchen, Baugewerbe durch Engpässe gebremst

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbe-
reichen erhöht.

Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4%) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,4%).

Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0%) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4%). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3% einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8% gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0%). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6% betragen.



Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2% überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62% der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56% gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11% des Bruttoinlandsproduktes.

Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf

315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2% auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

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.

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Mitglieder	2.379	2.376	2.378	2.392	2.404
Geschäftsanteile	19.027	19.345	19.908	21.032	22.660
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,93	2,98	3,08	3,24	3,5
Bestand Wohnungen	1.328	1.330	1.328	1.353	1.353
- davon preisgebunden	645	645	645	657	645
- Wohnfläche m ²	88.578	88.615	88.388	89.785	89.785
Bilanzsumme (Mio. €)	51,67	51,23	51,82	53,89	53,76
Eigenkapital (Mio. €)	18,78	19,41	20,56	21,57	22,35
Eigenkapital (%)	36,3	37,9	39,6	40,0	41,5
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	27,9	26,8	26,2	27,0	25,6
Fremdkapital (%)	53,9	52,4	51,2	50,2	47,7
Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)	5,79	5,85	5,86	5,94	6,00
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	0,10	0,10	0,07	0,11	0,11
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %	9,45	9,27	8,63	7,94	7,22
Leerstandsquote (%)	1,3	0,83	0,68	1,7	1,03



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

Auch im Geschäftsjahr 2022 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 2022 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 2.577 T€ geplant.

Der aktuelle Neubau in Burscheid, Am Bornheimer Bach 1, wo 7 großzügige und barrierefreie Wohnungen entstehen, befindet sich zum Zeitpunkt des Drucks des Geschäftsberichtes kurz vor der Fertigstellung. Per 31.12.2021 haben wir Erstellungskosten in Höhe von 1.522 T€ aufgewendet, wovon 329 T€ auf den Grundstückserwerb entfallen. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt ausschließlich mit Eigenmitteln.





Verwaltungsbetreuung

Im Jahre 2021 wurde 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 € 681.108,31 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 € 482.709,86 den anderen Ergebnismrücklagen und € 68.500,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 129.898,45. 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: € 129.898,45
Ausschüttung von Dividende: € 129.898,45

Für das Geschäftsjahr 2022 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas erhöht. Am 31.12.2021 verfügt die GBS eG über 2.404 Mitglieder (Vorjahr: 2.392).

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2021 befindet sich die Bundesrepublik Deutschland weiterhin in einem 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 führt die Pandemie seit dem zu deutlichen

Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Die gesamtwirtschaftliche Lage ist daher immer noch latent angespannt. Aktuell ist es schwierig, die Auswirkung des Ganzen 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 somit 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.

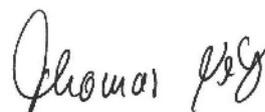
Dank

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

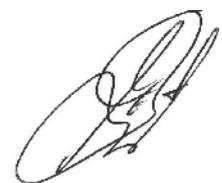
Die ständig steigenden Anforderungen in der Verwaltung des Bestandes, Vermietung und Betreuung unserer Mitglieder erfordern von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stetige Flexibilität im Arbeitsalltag sowie eine andauernde Bereitschaft zur Weiterbildung. Für diese Leistungsbereitschaft danken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

Hückeswagen, 23. Mai 2022

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG



Thomas Nebgen



Marcus Brück

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva		2021	2020
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.432.005,40		44.978.151,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.533.185,92		1.865.535,26
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48		66.934,48
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.314,00		38.934,00
Anlagen im Bau	1.522.173,16		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	47.575.613,96	7.638,73
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt		47.586.213,96	
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.943.145,98		2.759.997,41
Andere Vorräte	2.941,90		2.521,33
Geleistete Anzahlungen	44.498,00	2.990.585,88	57.208,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	24.701,48		23.570,61
Sonstige Vermögensgegenstände	17.217,02	41.918,50	48.984,16
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.139.062,14	4.033.112,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		995,00	1.432,00
		53.758.775,48	53.894.622,45

Passiva

		2021	2020
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.597,07		102.369,12
der verbleibenden Mitglieder	3.499.781,64		3.242.501,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.085,00	3.600.463,71	32.240,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 757,73 (i.V. € 927,94)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.351.500,00		2.283.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	14.738.130,93	18.623.506,57	14.255.421,07
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	681.108,31		944.575,88
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-551.209,86	129.898,45	-821.574,95
Eigenkapital insgesamt		22.353.868,73	
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.172.188,00		1.087.307,00
Sonstige Rückstellungen	278.105,34	1.450.293,34	84.153,26
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.288.186,71		23.546.019,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.361.576,86		3.492.431,95
Erhaltene Anzahlungen	3.394.704,30		3.371.871,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	138.780,88		117.950,22
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.885,11		1.523,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152.243,70		105.393,04
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 29.796,24 (i.V. € 27.620,57) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.871,19 (i.V. € 1.822,09)	243.264,58	29.580.642,14	225.309,87
Rechnungsabgrenzungsposten		373.971,27	290.253,75
		53.758.775,48	53.894.622,45

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2021	2020
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.814.063,68		8.780.394,35
aus Betreuungstätigkeit	0,00		59.543,75
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.581,06	8.815.644,74	4.064,66
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		183.148,57	-20.613,49
Sonstige betriebliche Erträge		253.485,84	524.383,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.621.510,04	4.420.814,18
Rohergebnis		4.630.769,11	4.926.958,59
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	913.982,01		890.320,87
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 158.343,88 (i. V. € 114.007,15)	333.142,04	1.247.124,05	279.395,31
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.567.872,28	1.527.889,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		387.343,66	502.796,12
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		436,00	386,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,77	21,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 24.323,00 (i. V. € 27.550,00)		434.278,75	472.191,47
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-103,23
Ergebnis nach Steuern		994.589,14	1.254.876,06
Sonstige Steuern		313.480,83	310.300,18
Jahresüberschuss		681.108,31	944.575,88
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-68.500,00	-95.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		-482.709,86	-726.574,95
Bilanzgewinn		129.898,45	123.000,93



Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 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 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) 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 € 94.024.

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 werden zwei Tilgungsnachlässe für ein öffentlich gefördertes Wohnbaudarlehen der NRW.BANK über ursprüngliche T€ 300, sowie für ein Modernisierungsdarlehen der NRW.BANK über ursprüngliche T€ 102, die jeweils über die Laufzeit der Mietbindung (20 Jahre) aufgelöst werden, ausgewiesen.

C. Angaben zur Bilanz

Darstellung der einzelnen Posten
des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten historisch	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	€	€	€	€
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.141.291,16	832.516,32	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts und anderen Bauten	5.425.765,05	0,00	486.674,90	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	162.464,56	0,00	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	1.514.534,43	0,00	7.638,73
Bauvorbereitungskosten	7.638,73	0,00	0,00	-7.638,73
	88.806.309,79	2.347.050,75	486.674,90	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	10.600,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	88.816.909,79	2.347.050,75	486.674,90	0,00

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.943.145,98 (i.V. € 2.759.997,41) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 3.394.704,30 (i.V. € 3.371.871,65).

Forderungen

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

	Bilanz- ausweis €	mit Rest- laufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	24.701,48	0,00
Vorjahr	23.570,61	1.938,11
sonstige Vermögensgegenstände	17.217,02	0,00
Vorjahr	48.984,16	0,00
Summe	41.918,50	0,00
Vorjahr	72.554,77	1.938,11

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
€	€	€	€	€	€
83.973.807,48	38.163.139,31	1.378.662,77	0,00	39.541.802,08	44.432.005,40
4.939.090,15	3.560.229,79	171.589,51	325.915,07	3.405.904,23	1.533.185,92
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	123.530,56	17.620,00	0,00	141.150,56	21.314,00
1.522.173,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.522.173,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90.666.685,64	41.849.114,47	1.567.872,28	325.915,07	43.091.071,68	47.575.613,96
10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
90.677.285,64	41.849.114,47	1.567.872,28	325.915,07	43.091.071,68	47.586.213,96



Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	2.283.000,00	68.500,00	2.351.500,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklagen	14.255.421,07	482.709,86	14.738.130,93
	18.072.296,71	551.209,86	18.623.506,57

Rückstellungen

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

- a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten€ 43.000,00
- 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€ 228.105,34

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	
22.288.186,71 €	789.544,86 €	21.498.641,85 €	3.125.127,35 €	18.373.514,50 €	22.288.186,71 €
23.546.019,72 €	823.550,28 €	22.722.469,44 €	3.318.918,28 €	19.403.551,16 €	23.546.019,72 €
3.361.576,86 €	128.983,55 €	3.232.593,31 €	545.155,07 €	2.687.438,24 €	3.361.576,86 €
3.492.431,95 €	130.855,09 €	3.361.576,86 €	533.326,91 €	2.828.249,95 €	3.492.431,95 €
3.394.704,30 €	3.394.704,30 €	- €	- €	- €	- €
3.371.871,65 €	3.371.871,65 €	- €	- €	- €	- €
138.780,88 €	136.535,13 €	2.245,75 €	2.245,75 €	- €	- €
117.950,22 €	115.804,47 €	2.145,75 €	2.145,75 €	- €	- €
1.885,11 €	1.885,11 €	- €	- €	- €	- €
1.523,97 €	1.523,97 €	- €	- €	- €	- €
152.243,70 €	152.243,70 €	- €	- €	- €	- €
105.393,04 €	105.393,04 €	- €	- €	- €	- €
243.264,58 €	243.264,58 €	- €	- €	- €	- €
225.309,87 €	225.309,87 €	- €	- €	- €	- €
29.580.642,14 €	4.847.161,23 €	24.733.480,91 €	3.672.528,17 €	21.060.952,74 €	25.649.763,57 €
30.860.500,42 €	4.774.308,37 €	26.086.192,05 €	3.854.390,94 €	22.231.801,11 €	27.038.451,67 €

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 169.240,17 enthalten, der aus dem Verkauf von 3 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.

E. Sonstige Angaben

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

Aus bereits erteilten Aufträgen für die Erstellung des Neubaus, Am Bornheimer Bach 1 in Burscheid, ergeben sich zum 31.12.2021 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 758.

Das gesamte o. g. Neuprojekt wird aus Eigenmitteln finanziert.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit	Geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter:	6	1	0
Technische Mitarbeiter, Hauswarte etc.:	4	1	6
Gebäudereinigungskräfte:	0	0	1
Beschäftigte gesamt:	10	2	7

Seit dem 01.08.2020 beschäftigen wir einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann.



Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der GBS eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit

verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Beginn GJ	2.392	21.032
Zugang	126	2.385
Abgang	114	757
Ende GJ	2.404	22.660

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 12 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 1.628.

Die Geschäftsguthaben haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 257.280,38 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 3.512.300 (Vorjahr: € 3.259.960).

Das entspricht einer Erhöhung von 7,74 % (€ 252.340).



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

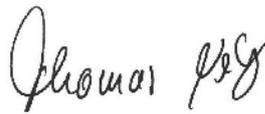
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 681.108,31, einen Betrag von € 68.500,00 in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von € 482.709,86 in die Ergebnisrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 129.898,45 (Dividende von 4 %) an die Mitglieder auszuschütten.

Hückeswagen, 23. Mai 2022

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 2021 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 2021 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2021 in Höhe von € 681.108,31, der die Einstellung von € 68.500,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 482.709,86 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: € 129.898,45 eine Dividende (4% auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von auszuzahlen: € 129.898,45

Der Prüfungsverband der Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2021 in der Zeit vom 22.06.2022 bis 08.07.2022 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 12.07.2022 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 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