

# Geschäftsbericht 2022



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



# Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2022

---



# 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 2025

### Markus Pollmeier

Vorstand  
Schriftführer ..... Gewählt bis 2024

### Udo Kilian

Kaufmann ..... Gewählt bis 2023

### Wolfgang Wegerhoff

Vorstand i. R. .... Gewählt bis 2025

## Vorstand

Thomas Nebgen ..... bestellt bis 24.02.2029

Marcus Brück ..... bestellt bis 24.02.2029





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 gründeten.





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

# Einleitung

## **Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9% höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7% höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

## **Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitieren von Nachholeffekten**

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die

Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3% zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3%. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1% zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5% gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

## **Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert**

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vor-





jahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

### **Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Tal-fahrt.**

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende

Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Diese Entwicklungen bestätigen die vorliegenden Prognosen auch für unsere Region. Aus diesem Grund werden wir die Investitionspolitik unserer Genossenschaft an diese Eckdaten der steigenden Zinsen und hohen Baupreise anpassen. Konkret bedeutet dies, dass die geplanten größeren Investitionen in umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen erst einmal ausgesetzt werden, da wir davon ausgehen, dass sich zumindest die Baupreise in den kommenden Monaten wieder auf einem niedrigeren Niveau einpendeln.

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	2022
<b>Mitglieder</b>	2.379	2.376	2.378	2.392	2.404	2.400
<b>Geschäftsanteile</b>	19.027	19.345	19.908	21.032	22.660	23.441
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)</b>	2,93	2,98	3,08	3,24	3,5	3,6
<b>Bestand Wohnungen</b>	1.328	1.330	1.328	1.353	1.353	1.359
- davon preisgebunden	645	645	645	657	645	625
- Wohnfläche m <sup>2</sup>	88.578	88.615	88.388	89.785	89.785	90.459
<b>Bilanzsumme (Mio. €)</b>	51,67	51,23	51,82	53,89	53,76	53,62
Eigenkapital (Mio. €)	18,78	19,41	20,56	21,57	22,35	22,96
<b>Eigenkapital (%)</b>	36,3	37,9	39,6	40,0	41,5	42,7
<b>Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)</b>	27,9	26,8	26,2	27,0	25,6	24,7
<b>Fremdkapital (%)</b>	53,9	52,4	51,2	50,2	47,7	46,1
<b>Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)</b>	5,79	5,85	5,86	5,94	6,00	6,20
<b>Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)</b>	0,10	0,10	0,07	0,11	0,11	0,10
<b>Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %</b>	9,45	9,27	8,63	7,94	7,22	6,51
<b>Leerstandsquote (%)</b>	1,3	0,83	0,68	1,7	1,03	0,67





## Modernisierung des Bestandes

---

Der Fokus unserer Modernisierungsmaßnahmen lag in der Vergangenheit bei der energetischen Optimierung der Wohnungsbestände. Dieses Ziel wollen und werden wir auch weiter voranbringen. Für das kommende Jahr sind die aktuellen Prämissen Hinblick auf Baupreise und Zinsentwicklung so, dass wir uns entschieden haben, größere Maßnahmen zurückzustellen. Notwendige Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen werden selbstverständlich auf einem weiterhin hohen Niveau durchgeführt. Ein Schwerpunkt wird hier in den Bereich der Sanierung von Wohnungen gelegt, die aufgrund ihrer Baualtersklasse in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden müssen, um eine nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr für nachhaltige Substanzzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 2.807 T€ (Vorjahr: 2.728 T€) aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2023 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 2.565 T€ geplant.

Der Neubau in Burscheid, Am Bornheimer Bach 1, wo 7 großzügige und barrierefreie Wohnungen entstanden sind, wurde planmäßig am 01.07.2022 von den neuen Mietern bezogen. Per 31.12.2022 haben wir Erstellungskosten in Höhe von 2.268 T€ aufgewendet, wovon 329 T€ auf den Grundstückserwerb entfallen. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgte ausschließlich mit Eigenmitteln.







## Verwaltungsbetreuung

---

Im Jahre 2022 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. Diese Verwaltung wurde jedoch am 30.06.2022 beendet.

## Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses

---

Es wurde ein Jahresüberschuss von € 771.867,09 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 € 553.875,82 den anderen Ergebnismrücklagen und € 78.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 139.991,27. 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: .....	€ 139.991,27
Ausschüttung von Dividende: .....	€ 139.991,27

Für das Geschäftsjahr 2023 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet.

## Mitgliederentwicklung

---

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas reduziert. Am 31.12.2022 verfügt die GBS eG über 2.400 Mitglieder (Vorjahr: 2.404).

## Nachtragsbericht

---

Nach Ablauf des Jahres 2022 befindet sich die Bundesrepublik Deutschland in einer durch den Krieg in der Ukraine außergewöhnlichen Situation, die sich insbesondere im Hinblick auf die gestiegenen Energie- und Baupreise darstellt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft waren bisher lediglich moderat. 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 Strafung der Finanzierungsmittel bei niedrigeren Zinsen und längerfristigen Bindungen, durch bedarfsgerechte Ausrichtung des Bestandes und durch verstärktes Marketing des genossenschaftlichen Wohnens.

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.

Die gesamtwirtschaftliche Lage ist 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

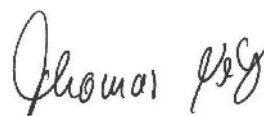
---

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 Leistungsbeurteilung danken wir unserem Team an dieser Stelle ganz herzlich.

Hückeswagen, 19. Mai 2023

**Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG**



**Thomas Nebgen**



**Marcus Brück**



## Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva		2022	2021
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.274.161,28		44.432.005,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.365.376,92		1.533.185,92
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48		66.934,48
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.926,00		21.314,00
Anlagen im Bau	0,00	47.718.399,68	1.522.173,16
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt		47.728.999,68	
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.883.019,24		2.943.145,98
Andere Vorräte	2.886,44		2.941,90
Geleistete Anzahlungen	27.420,00	2.913.325,68	44.498,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	42.205,85		24.701,48
Sonstige Vermögensgegenstände	75.999,62	118.205,47	17.217,02
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.862.863,32	3.139.062,14
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		608,00	995,00
		<b>53.624.002,15</b>	<b>53.758.775,48</b>

## Passiva

		2022	2021
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.845,69		99.597,07
der verbleibenden Mitglieder	3.623.667,35		3.499.781,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.100,00	3.702.613,04	1.085,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 556,15 (i.V. € 757,73)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.429.500,00		2.351.500,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	15.292.006,75	19.255.382,39	14.738.130,93
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	771.867,09		681.108,31
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-631.875,82	139.991,27	-551.209,86
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		23.097.986,70	
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.295.862,00		1.172.188,00
Sonstige Rückstellungen	86.735,90	1.382.597,90	278.105,34
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.519.669,27		22.288.186,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.232.593,31		3.361.576,86
Erhaltene Anzahlungen	3.507.897,38		3.394.704,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.586,35		138.780,88
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.885,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.331,16		152.243,70
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 28.091,54 (i.V. € 29.796,24) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.874,64 (i.V. € 1.871,19)	279.488,69	28.789.566,16	243.264,58
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		353.851,39	373.971,27
		<b>53.624.002,15</b>	<b>53.758.775,48</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2022	2021
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	9.287.915,65		8.814.063,68
aus Betreuungstätigkeit	970,80		0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.886,15	9.290.772,60	1.581,06
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-60.126,74	183.148,57
Sonstige betriebliche Erträge		90.170,31	253.485,84
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.407.773,06	4.621.510,04
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.913.043,11</b>	<b>4.630.769,11</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	954.734,85		913.982,01
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 197.941,28 (i. V. € 158.343,88)	376.423,86	1.331.158,71	333.142,04
Abschreibungen Sachanlagen		1.687.415,14	1.567.872,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		404.085,55	387.343,66
Erträge aus anderen Finanzanlagen		436,00	436,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	2,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrück- stellungen € 21.354,00 (i. V. € 24.323,00)		407.236,34	434.278,75
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.083.583,37	994.589,14
Sonstige Steuern		311.716,28	313.480,83
Jahresüberschuss		771.867,09	681.108,31
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-78.000,00	-68.500,00
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen		-553.875,82	-482.709,86
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>139.991,27</b>	<b>129.898,45</b>



Anhang



# Anhang des Jahresabschlusses 2022

## 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 05.07.2021 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.

Für das Objekt am Durfeld 7a–7d in Burscheid, wurde die Restnutzungsdauer ab dem Geschäftsjahr 2022 auf 10 Jahre reduziert. Diese Reduzierung wirkt sich mit einem jährlichen Abschreibungsmehraufwand in Höhe von EUR 75.382 aus.

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 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Renten- und Anwartschaftstrend von 2,4 % (VJ: 1,75 %) und 2,2 % (VJ: 1,75 %) zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des 7-jährigen und des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf € 70.700 (VJ: € 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
	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.973.807,48	1.243.193,05	0,00	2.109.180,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts und anderen Bauten	4.939.090,15	0,00	0,00	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	1.522.173,16	587.007,81	0,00	-2.109.180,97
	90.666.685,64	1.830.200,86	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	10.600,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	90.677.285,64	1.830.200,86	0,00	0,00

#### Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 2.883.019,24 (i.V. € 2.943.145,98) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 3.507.897,38 (i.V. € 3.394.704,30).

#### Forderungen

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

	Bilanz- ausweis €	mit Rest- laufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	42.205,85	0,00
Vorjahr	24.701,48	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	75.999,62	0,00
Vorjahr	17.217,02	0,00
<b>Summe</b>	<b>118.205,47</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	41.918,50	0,00

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
€	€	€	€	€	€
87.326.181,50	39.541.802,08	1.510.218,14	0,00	41.052.020,22	46.274.161,28
4.939.090,15	3.405.904,23	167.809,00	0,00	3.573.713,23	1.365.376,92
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	141.150,56	9.388,00	0,00	150.538,56	11.926,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
92.496.886,50	43.091.071,68	1.687.415,14	0,00	44.778.486,82	47.718.399,68
10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
92.507.486,50	43.091.071,68	1.687.415,14	0,00	44.778.486,82	47.728.999,68





## Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	2.351.500,00	78.000,00	2.429.500,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklagen	14.738.130,93	553.875,82	15.292.006,75
	<b>18.623.506,57</b>	<b>631.875,82</b>	<b>19.255.382,39</b>

## Rückstellungen

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

- a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten .....€ 34.500,00
- 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 .....€ 45.235,90

## 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	
21.519.669,27 €	764.904,65 €	20.754.764,62 €	3.075.506,83 €	17.679.257,79 €	21.519.669,27 €
22.288.186,71 €	789.544,86 €	21.498.641,85 €	3.125.127,35 €	18.373.514,50 €	22.288.186,71 €
3.232.593,31 €	131.836,68 €	3.100.756,63 €	557.266,44 €	2.543.490,19 €	3.232.593,31 €
3.361.576,86 €	128.983,55 €	3.232.593,31 €	545.155,07 €	2.687.438,24 €	3.361.576,86 €
3.507.897,38 €	3.507.897,38 €	- €	- €	- €	- €
3.394.704,30 €	3.394.704,30 €	- €	- €	- €	- €
152.586,35 €	150.440,60 €	2.145,75 €	2.145,75 €	- €	- €
138.780,88 €	136.535,13 €	2.245,75 €	2.245,75 €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
1.885,11 €	1.885,11 €	- €	- €	- €	- €
97.331,16 €	97.331,16 €	- €	- €	- €	- €
152.243,70 €	152.243,70 €	- €	- €	- €	- €
279.488,69 €	279.488,69 €	- €	- €	- €	- €
243.264,58 €	243.264,58 €	- €	- €	- €	- €
<b>28.789.566,16 €</b>	<b>4.931.899,16 €</b>	<b>23.857.667,00 €</b>	<b>3.634.919,02 €</b>	<b>20.222.747,98 €</b>	<b>24.752.262,58 €</b>
29.580.642,14 €	4.847.161,23 €	24.733.480,91 €	3.672.528,17 €	21.060.952,74 €	25.649.763,57 €



#### D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Außergewöhnliche oder außerordentliche Erträge 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 bestehenden Leasingverträgen ergeben sich zum 31.12.2022 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 42 (VJ: T€ 758, resultierend aus vergebenen Aufträgen für Neubaufertigstellung in Burscheid, Am Bornheimer Bach 1).

#### Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit	Geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter:	6	0	1
Technische Mitarbeiter, Hauswarte etc.:	5	0	6
Gebäudereinigungskräfte:	0	0	1
<b>Beschäftigte gesamt:</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

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 nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbun-

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

## Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Beginn GJ	2.404	22.660
Zugang	105	2.403
Abgang	109	1.622
Ende GJ	2.400	23.441

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 4 reduziert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 781.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 123.885,71 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 3.633.355 (Vorjahr: € 3.512.300).

Das entspricht einer Erhöhung von 3,45% (€ 121.055).





## Vorstand

**Thomas Nebgen** ..... bestellt bis 24.02.2029  
(Vorsitzender)

**Marcus Brück** ..... bestellt bis 24.02.2029

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

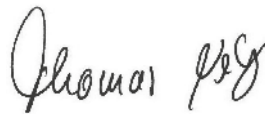
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 771.867,09, einen Betrag von € 78.000,00 in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von € 553.875,82 in die Ergebnisrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 139.991,27 (Dividende von 4 %) an die Mitglieder auszuschütten.

Hückeswagen, 23. Mai 2023

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 2022 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 2022 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2022 in Höhe von € 771.867,09, der die Einstellung von € 78.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 553.875,82 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.





Der Prüfungsverband der Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2022 in der Zeit vom 22.05.2023 bis 14.06.2023 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 die Wirtschaftsprüferin des Verbandes, Frau Wollschläger, am 29.06.2023 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

1) von dem entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von: ..... € 139.991,27 eine Dividende (4% auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von auszuzahlen: ..... € 139.991,27

2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 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)