

Geschäftsbericht 2023



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

Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2023



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 i. R.

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 2026

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 gründen.



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

Einleitung

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der

Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+ 7,9 %). 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 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Taftahrt

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 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.



Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden ca. 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Von diesen allgemeinen Entwicklungen ist unsere Genossenschaft ebenfalls unmittelbar betroffen. Im Hinblick auf mittel- und langfristige Investitionsentscheidungen bleibt eine große Verunsicherung, da die weitere Entwicklung nur schwierig vorhersehbar ist.

Trotzdem wollen wir an unserem Ziel festhalten, guten und günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Hierzu werden wir weiterhin (auch finanzielle) Anstrengungen unternehmen, unseren Wohnungsbestand nicht nur in einem guten Zustand zu erhalten, sondern trotz aller Unwägbarkeiten auch weiterhin energetisch aufzuwerten.

GBS auf einen Blick

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mitglieder	2.376	2.378	2.392	2.404	2.400	2.404
Geschäftsanteile	19.345	19.908	21.032	22.660	23.441	23.322
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	2,98	3,08	3,24	3,5	3,6	3,6
Bestand Wohnungen	1.330	1.328	1.353	1.353	1.359	1.359
- davon preisgebunden	645	645	657	645	625	624
- Wohnfläche m ²	88.615	88.388	89.785	89.785	90.459	90.459
Bilanzsumme (Mio. €)	51,23	51,82	53,89	53,76	53,62	53,85
Eigenkapital (Mio. €)	19,41	20,56	21,57	22,35	22,96	23,56
Eigenkapital (%)	37,9	39,6	40,0	41,5	42,7	43,7
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	26,8	26,2	27,0	25,6	24,7	23,5
Fremdkapital (%)	52,4	51,2	50,2	47,7	46,1	43,8
Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)	5,85	5,86	5,94	6,00	6,20	6,41
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	0,10	0,07	0,11	0,11	0,10	0,10
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %	9,27	8,63	7,94	7,22	6,51	5,59
Leerstandsquote (%)	0,83	0,68	1,7	1,03	0,67	0,52



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. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen werden selbstverständlich weiterhin auf hohem 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 Substanzpflege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 3.283 T€ (Vorjahr: 2.807 T€) aufgewendet. Das entspricht mehr als 50 % der Jahresnettokaltmiete und liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt.

Im Geschäftsjahr 2024 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 2.960 T€ geplant.





Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses

Es wurde ein Jahresüberschuss von € 682.236,72 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 € 469.056,63 den anderen Ergebnismrücklagen und € 68.500,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 144.680,09. 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: € 144.680,09
Ausschüttung von Dividende: € 144.680,09

Für das Geschäftsjahr 2024 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas erhöht. Am 31.12.2023 verfügt die GBS eG über 2.404 Mitglieder (Vorjahr: 2.400).

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2023 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 Straffung 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 gleichbleibendem 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.

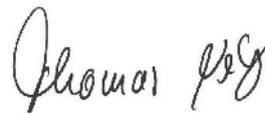
Dank

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, 02. Mai 2024

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG



Thomas Nebgen



Marcus Brück

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva		2023	2022
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.313.966,15		46.274.161,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.197.571,92		1.365.376,92
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48		66.934,48
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.005,00	47.658.478,55	11.926,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt		47.669.078,55	
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.811.291,28		2.883.019,24
Andere Vorräte	2.126,03		2.886,44
Geleistete Anzahlungen	45.836,00	3.859.253,31	27.420,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.171,96		42.205,85
Sonstige Vermögensgegenstände	5.724,40	36.896,36	75.999,62
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.286.313,57	2.862.863,32
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		326,00	608,00
		53.851.867,79	53.624.002,15

Passiva

		2023	2022
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	125.240,00		75.845,69
der verbleibenden Mitglieder	3.608.108,44		3.623.667,35
aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.690,00	3.764.038,44	3.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 505,70 (i. V. € 565,15)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.498.000,00		2.429.500,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	15.761.063,38	19.792.939,02	15.292.006,75
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	682.236,72		771.867,09
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-537.556,63	144.680,09	-631.875,82
Eigenkapital insgesamt		23.701.657,55	
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.265.770,00		1.295.862,00
Sonstige Rückstellungen	140.456,09	1.406.226,09	86.735,90
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.771.582,34		21.519.669,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.725.469,94		3.232.593,31
Erhaltene Anzahlungen	4.079.773,39		3.507.897,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.028,81		152.586,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	421.140,11		97.331,16
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 25.479,04 (i. V. € 28.091,54) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.556,38 (i. V. € 1.874,64)	299.258,05	28.410.252,64	279.488,69
Rechnungsabgrenzungsposten		333.731,51	353.851,39
		53.851.867,79	53.624.002,15

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2023	2022
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.318.908,47		9.287.915,65
aus Betreuungstätigkeit	287,40		970,80
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.272,00	9.320.467,87	1.886,15
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		928.272,04	-60.126,74
Sonstige betriebliche Erträge		183.544,09	90.170,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.597.383,59	4.407.773,06
Rohergebnis		4.834.900,41	4.913.043,11
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	961.900,85		954.734,85
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 99.568,76 (i. V. € 197.941,28)	284.135,80	1.246.036,65	376.423,86
Abschreibungen Sachanlagen		1.754.821,58	1.687.415,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		451.875,83	404.085,55
Erträge aus anderen Finanzanlagen		218,00	436,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.877,79	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 22.521,00 (i. V. € 21.354,00)		381.864,01	407.236,34
Ergebnis nach Steuern		1.007.398,13	1.083.583,37
Sonstige Steuern		325.161,41	311.716,28
Jahresüberschuss		682.236,72	771.867,09
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-68.500,00	-78.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen		-469.056,63	-553.875,82
Bilanzgewinn		144.680,09	139.991,27



Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2023

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.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde die aktuelle Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen 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 und außerplanmäßiger 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 Im 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 € 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 oder Erweiterung 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 1,83% (Vorjahr: 1,78%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Renten- und Anwartschaftstrend von 2,4% (VJ: 2,4%) und 2,2% (VJ: 2,2%) zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des 7-jährigen und des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf € 15.584 (VJ: € 70.700).

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	87.326.181,50	1.606.504,03	0,00	0,00
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	112.375,47	45.281,23	0,00
	92.496.886,50	1.718.879,50	45.281,23	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	10.600,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	92.507.486,50	1.718.879,50	45.281,23	0,00

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 3.811.291,28 (i.V. € 2.883.019,24) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 4.079.773,39 (i.V. € 3.507.897,38).

Forderungen

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

	Bilanz- ausweis €	mit Rest- laufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	31.171,96	0,00
Vorjahr	42.205,85	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	5.724,40	0,00
Vorjahr	75.999,62	0,00
Summe	36.896,36	0,00
Vorjahr	118.205,47	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
€	€	€	€	€	€
88.932.685,53	41.052.020,22	1.566.699,16	0,00	42.618.719,38	46.313.966,15
4.939.090,15	3.573.713,23	167.805,00	0,00	3.741.518,23	1.197.571,92
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
229.558,80	150.538,56	20.317,42	21.302,18	149.553,80	80.005,00
94.170.484,77	44.778.486,82	1.754.821,58	21.302,18	46.512.006,22	47.658.478,55
10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
94.181.084,77	44.778.486,82	1.754.821,58	21.302,18	46.512.006,22	47.669.078,55



Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	2.429.500,00	68.500,00	2.498.500,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklagen	15.292.006,75	469.056,63	15.761.063,38
	19.255.382,39	537.556,63	19.792.939,02

Rückstellungen

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

- a) Jahresabschluss, Prüfungs- und Steuerberatungskosten€ 40.000,00
- b) Durchführung hydraulischer Abgleich€ 23.000,00
- c) Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden€ 74.956,09

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 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	
20.771.582,34 €	767.086,57 €	20.004.495,77 €	3.125.881,44 €	16.878.614,33 €	20.771.582,34 €
21.519.669,27 €	764.904,65 €	20.754.764,62 €	3.075.506,83 €	17.679.257,79 €	21.519.669,27 €
2.725.469,94 €	113.841,99 €	2.611.627,95 €	480.350,52 €	2.131.277,43 €	2.725.469,94 €
3.232.593,31 €	131.836,68 €	3.100.756,63 €	557.266,44 €	2.543.490,19 €	3.232.593,31 €
4.079.773,39 €	4.079.773,39 €	- €	- €	- €	- €
3.507.897,38 €	3.507.897,38 €	- €	- €	- €	- €
113.028,81 €	110.883,06 €	2.145,75 €	2.145,75 €	- €	- €
152.586,35 €	150.440,60 €	2.145,75 €	2.145,75 €	- €	- €
421.140,11 €	421.140,11 €	- €	- €	- €	- €
97.331,16 €	97.331,16 €	- €	- €	- €	- €
299.258,05 €	299.258,05 €	- €	- €	- €	- €
279.488,69 €	279.488,69 €	- €	- €	- €	- €
28.410.252,64 €	5.791.983,17 €	22.618.269,47 €	3.608.377,71 €	19.009.891,76 €	23.497.052,28 €
28.789.566,16 €	4.931.899,16 €	23.857.667,00 €	3.634.919,02 €	20.222.747,98 €	24.752.262,58 €

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 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 bestehenden Leasingverträgen ergeben sich zum 31.12.2023 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 31 (VJ: T€ 42).

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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



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 verbundenen Risiken und definiert unter Zugrunde-

legung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Beginn GJ	2.400	23.441
Zugang	106	1.086
Abgang	102	1.205
Ende GJ	2.404	23.322

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 4 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich um 119.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 15.558,91 verringert.

Die Haftsumme beträgt € 3.614.910 (Vorjahr: € 3.633.355). Das entspricht einer Reduzierung von 0,51 % (€ 18.445).



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

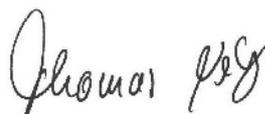
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 682.236,72, einen Betrag von € 68.500,00 in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Des Weiteren wurde beschlossen, einen Betrag von € 469.056,63 in die Ergebnisrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 144.680,09 (Dividende von 4%) an die Mitglieder auszuschütten.

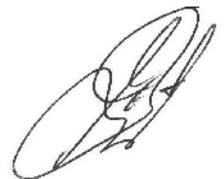
Hückeswagen, 02. Mai 2024

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 2023 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 2023 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2023 in Höhe von € 682.236,72, der die Einstellung von € 68.500,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 469.056,63 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 2023 in der Zeit vom 21.05.2024 bis 25.06.2024 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 01.07.2024 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

1) von dem entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von: € 144.680,09 eine Dividende (4% auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von auszuzahlen: € 144.680,09

2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete gute Arbeit. Nur so konnte das positive Ergebnis trotz negativer Einflüsse erreicht werden.

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Markus von Dreusche'.

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