

Geschäftsbericht 2024



**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 i. R.

Vorsitzender Gewählt bis 2027

Dieter Sappelt

Rechtsanwalt i. R. (verstorben)

stv. Vorsitzender bis 05.03.2025

Markus Pollmeier

Vorstand

Schriftführer Gewählt bis 2027

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!“

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen. Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise 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. Verglichen mit dem Vorkrisen-

niveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungs-



bau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals

zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmalig gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert. Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden. 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 sowohl energetisch als auch qualitativ aufzuwerten.

GBS auf einen Blick

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mitglieder	2.378	2.392	2.404	2.400	2.404	2.395
Geschäftsanteile	19.908	21.032	22.660	23.441	23.322	23.603
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	3,08	3,24	3,5	3,6	3,6	3,65
Bestand Wohnungen	1.328	1.353	1.353	1.359	1.359	1.359
- davon preisgebunden	645	657	645	625	624	618
- Wohnfläche m ²	88.388	89.785	89.785	90.459	90.459	90.459
Bilanzsumme (Mio. €)	51,82	53,89	53,76	53,62	53,85	52,89
Eigenkapital (Mio. €)	20,56	21,57	22,35	22,96	23,56	23,85
Eigenkapital (%)	39,6	40,0	41,5	42,7	43,7	45,0
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	26,2	27,0	25,6	24,7	23,5	22,4
Fremdkapital (%)	51,2	50,2	47,7	46,1	43,8	42,4
Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)	5,86	5,94	6,00	6,20	6,41	6,50
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	0,07	0,11	0,11	0,10	0,10	0,11
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %	8,63	7,94	7,22	6,51	5,59	5,21
Leerstandsquote (%)	0,68	1,7	1,03	0,67	0,52	0,44



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 Substanzpfllege, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung 3.307 T€ (Vorjahr: 3.283 T€) aufgewendet. Das entspricht mehr als 50 % der Jahresnettokaltmiete und liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt.

Im Geschäftsjahr 2025 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 3.560 T€ geplant.





Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses

Es wurde ein Jahresüberschuss von € 461.247,77 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 € 270.159,03 den anderen Ergebnismrücklagen und € 47.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 144.088,74. 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:	€ 144.088,74
Ausschüttung von Dividende:	€ 144.088,74

Für das Geschäftsjahr 2025 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas reduziert. Am 31.12.2024 verfügt die GBS eG über 2.395 Mitglieder (Vorjahr: 2.404).

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2024 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.

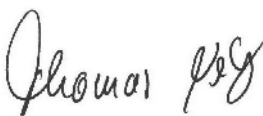
Dank

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, 06. Mai 2025

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG



Thomas Nebgen



Marcus Brück

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva

		2024	2023
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.722.282,57		46.313.966,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.031.239,92		1.197.571,92
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48		66.934,48
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	182.089,00	47.002.546,97	80.005,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt		47.013.146,97	
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.390.465,60		3.811.291,28
Andere Vorräte	3.127,86		2.126,03
Geleistete Anzahlungen	55.028,00	3.448.621,46	45.836,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	57.733,24		31.171,96
Sonstige Vermögensgegenstände	28.525,76	86.259,00	5.724,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.339.722,01	2.286.313,57
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		142,00	326,00
		52.887.891,44	53.851.867,79

Passiva

		2024	2023
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	92.690,00		125.240,00
der verbleibenden Mitglieder	3.649.823,65		3.608.108,44
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.240,00	3.743.753,65	30.690,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 248,76 (i. V. € 505,70)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.545.000,00		2.498.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	16.031.222,41	20.110.098,05	15.761.063,38
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	461.247,77		682.236,72
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-317.159,03	144.088,74	-537.556,63
Eigenkapital insgesamt		23.997.940,44	
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.426.034,00		1.265.770,00
Sonstige Rückstellungen	84.326,43	1.510.360,43	140.456,09
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.875.895,03		20.771.582,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.517.163,71		2.725.469,94
Erhaltene Anzahlungen	4.096.173,17		4.079.773,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.213,13		113.028,81
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.069,87		421.140,11
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 26.771,16 (i. V. € 25.479,04); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.774,62 (i. V. € 1.556,38)	305.464,03	27.065.978,94	299.258,05
Rechnungsabgrenzungsposten		313.611,63	333.731,51
		52.887.891,44	53.851.867,79

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2024	2023
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	10.056.312,39		9.318.908,47
aus Betreuungstätigkeit	287,40		287,40
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.288,00	10.058.887,79	1.272,00
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-420.825,68	928.272,04
Sonstige betriebliche Erträge		173.572,95	183.544,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		5.066.645,78	5.597.383,59
Rohergebnis		4.744.989,28	4.834.900,41
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	901.872,60		961.900,85
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 237.805,07 (i. V. € 99.568,76)	416.897,30	1.318.769,90	284.135,80
Abschreibungen Sachanlagen		1.823.521,56	1.754.821,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		442.599,66	451.875,83
Erträge aus anderen Finanzanlagen		636,00	218,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.321,78	6.877,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 22.594,00 (i. V. € 22.521,00)		361.536,46	381.864,01
Ergebnis nach Steuern		812.519,48	1.007.398,13
Sonstige Steuern		351.271,71	325.161,41
Jahresüberschuss		461.247,77	682.236,72
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-47.000,00	-68.500,00
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		-270.159,03	-469.056,63
Bilanzgewinn		144.088,74	144.680,09



Anhang des Jahresabschlusses 2024

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. Für Geringwertige Wirtschaftsgüter, die ab dem 01.01.2008 angeschafft wurden, im Wert von mehr als € 800,00 bis € 1.000,00, wird ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre linear abgeschrieben wird.

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 unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips 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

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bewertet.

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 1,90 % (Vorjahr: 1,83 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Renten- und Anwartschaftstrend von 2,3 % (VJ: 2,4 %) und 2,3 % (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 € -14.058 (VJ: € 15.584).

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 Wohnungsbaudarlehen 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	88.932.685,53	1.021.649,10	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	229.558,80	146.711,88	14.600,00	0,00
	94.170.484,77	1.168.360,98	14.600,00	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	10.600,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	94.181.084,77	1.168.360,98	14.600,00	0,00

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 3.390.465,60 (i. V. € 3.811.291,28) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 4.096.173,17 (i. V. € 4.079.773,39).

Forderungen

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

Bilanzausweis	mit Rest- laufzeit bis zu 1 Jahr €	mit Rest- laufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	57.733,24	0,00
Vorjahr	31.171,96	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	28.525,76	0,00
Vorjahr	5.724,40	0,00
Summe	86.259,00	0,00
Vorjahr	36.896,36	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
€	€	€	€	€	€
89.954.334,63	42.618.719,38	1.613.332,68	0,00	44.232.052,06	45.722.282,57
4.939.090,15	3.741.518,23	166.332,00	0,00	3.907.850,23	1.031.239,92
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
361.670,68	149.553,80	43.856,88	13.829,00	179.581,68	182.089,00
95.324.245,75	46.512.006,22	1.823.521,56	13.829,00	48.321.698,78	47.002.546,97
10.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
95.334.845,75	46.512.006,22	1.823.521,56	13.829,00	48.321.698,78	47.013.146,97



Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	2.498.000,00	47.000,00	2.545.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklage	15.761.063,38	270.159,03	16.031.222,41
	19.792.939,02	317.159,03	20.110.098,05

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 Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus a. 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	
19.875.895,03 €	726.816,19 €	19.149.078,84 €	2.988.713,64 €	16.160.365,20 €	19.875.895,03 €
20.771.582,34 €	767.086,57 €	20.004.495,77 €	3.125.881,44 €	16.878.614,33 €	20.771.582,34 €
2.517.163,71 €	114.098,34 €	2.403.065,37 €	481.413,81 €	1.921.651,56 €	2.517.163,71 €
2.725.469,94 €	113.841,99 €	2.611.627,95 €	480.350,52 €	2.131.277,43 €	2.725.469,94 €
4.096.173,17 €	4.096.173,17 €	- €	- €	- €	- €
4.079.773,39 €	4.079.773,39 €	- €	- €	- €	- €
116.213,13 €	115.087,97 €	1.125,16 €	1.125,16 €	- €	- €
113.028,81 €	110.883,06 €	2.145,75 €	2.145,75 €	- €	- €
155.069,87 €	155.069,87 €	- €	- €	- €	- €
421.140,11 €	421.140,11 €	- €	- €	- €	- €
305.464,03 €	305.464,03 €	- €	- €	- €	- €
299.258,05 €	299.258,05 €	- €	- €	- €	- €
27.065.978,94 €	5.512.709,57 €	21.553.269,37 €	3.471.252,61 €	18.082.016,76 €	22.393.058,74 €
28.410.252,64 €	5.791.983,17 €	22.618.269,47 €	3.608.377,71 €	19.009.891,76 €	23.497.052,28 €

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 31.12.2024 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 21 (VJ: T€ 31).

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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



Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die den Jahresabschluss für das zurückliegende Geschäftsjahr maßgeblich beeinflussen.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Beginn GJ	2.404	23.322
Zugang	98	1.015
Abgang	107	734
Ende GJ	2.395	23.603

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 9 reduziert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 281.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 41.715,21 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 3.658.465 (Vorjahr: € 3.614.910). Das entspricht einer Steigerung von 1,20 % (€ 43.555,00).



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 (verstorben am 05.03.2025)
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

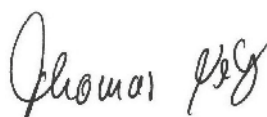
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 461.247,77 einen Betrag von € 47.000,00 in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Des Weiteren wurde beschlossen, einen Betrag von € 270.159,03 in die Ergebnisrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 144.088,74 (Dividende von 4 %) an die Mitglieder auszuschütten.

Hückeswagen, 06. Mai 2025

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 2024 wurden 6 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Davon 1 konstituierende Aufsichtsratssitzung, 2 Sitzungen 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 2024 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2024 in Höhe von € 461.247,77, der die Einstellung von € 47.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 270.159,03 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: € 144.088,74 eine Dividende (4 % auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von auszuzahlen: € 144.088,74

Der Prüfungsverband der Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2024 in der Zeit vom 16.06.2025 bis 08.07.2025 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 08.07.2025 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2024 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