

Geschäftsbericht 2025



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

Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2025



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

Markus Pollmeier

Vorstand

stv. Vorsitzender Gewählt bis 2027

Udo Kilian

Kaufmann

Schriftführer Gewählt bis 2026

Wolfgang Wegerhoff

Vorstand i. R. Gewählt bis 2028

Michael Pohl

Verbandsprüfer i. R. Gewählt bis 2028

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

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3%. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2% im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

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 dies trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1% niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0% ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6%, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10%. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.



Inflation bleibt leicht oberhalb von 2%, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8%. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2%.

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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48%. 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 vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2%. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1% 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 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8% zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4%. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2%. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4% zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5%.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

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. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5%). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20% gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4% spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9%). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59% der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10% des Bruttoinlandsproduktes.

Trotz abnehmender Zuwanderung und einer geringfügig sinkenden Gesamtbevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14%). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8%. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten

im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40%. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht realisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen 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 und bezahlbaren 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 große (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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mitglieder	2.392	2.404	2.400	2.404	2.395	2.392
Geschäftsanteile	21.032	22.660	23.441	23.322	23.603	24.037
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Mio. €)	3,24	3,5	3,6	3,6	3,65	3,72
Bestand Wohnungen	1.353	1.353	1.359	1.359	1.359	1.359
- davon preisgebunden	657	645	625	624	618	618
- Wohnfläche m ²	89.785	89.785	90.459	90.459	90.459	90.459
Bilanzsumme (Mio. €)	53,89	53,76	53,62	53,85	52,89	52,37
Eigenkapital (Mio. €)	21,57	22,35	22,96	23,56	23,85	24,12
Eigenkapital (%)	40,0	41,5	42,7	43,7	45,0	46,1
Fremdkapital (Darlehen) (Mio. €)	27,0	25,6	24,7	23,5	22,4	21,6
Fremdkapital (%)	50,2	47,7	46,1	43,8	42,4	41,2
Mieterlöse gesamt (Mio. €/Jahr)	5,94	6,00	6,20	6,41	6,50	6,82
Erlösschmälerung wg. Leerstand (Mio. €/Jahr)	0,11	0,11	0,10	0,10	0,11	0,10
Anteil Zinsen an der Nutzungsgebühr in %	7,94	7,22	6,51	5,59	5,21	4,87
Leerstandsquote (%)	1,7	1,03	0,67	0,52	0,44	0,29

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 4.192 T€ (Vorjahr: 3.307 T€)

aufgewendet. Das entspricht mehr als 50% der Jahresnettokaltmiete und liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt. Eine vollumfängliche energetische Sanierung wurde im Jahre 2025 bei den Objekten Wiehagener Str. 17/19 (Baukosten per 31.12.2025: 568 T€) und Brunnenweg 5 (Baukosten per 31.12.2025: 288 T€) durchgeführt. Des Weiteren wurden im Jahre 2025 21 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Hierbei wurden die Wohnungen in einen Neubauzustand versetzt. Dafür wurden 920 T€ investiert.

Im Geschäftsjahr 2026 sind für Modernisierung und Instandhaltung rd. 3.100 T€ geplant.



Rentabilität, Verwendung des Jahresüberschusses

Es wurde ein Jahresüberschuss von € 317.439,41 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 € 140.413,66 den anderen Ergebnismrücklagen und € 32.000,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden sollen. Es entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von € 145.025,75. 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:	€ 145.025,75
Ausschüttung von Dividende:	€ 145.025,75

Für das Geschäftsjahr 2026 wird wieder mit einem Jahresüberschuss gerechnet.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas reduziert. Am 31.12.2025 verfügt die GBS eG über 2.392 Mitglieder (Vorjahr: 2.395).

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2025 befindet sich die Bundesrepublik Deutschland durch die weltweiten Konflikte und politischen Gegebenheiten in einer 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.

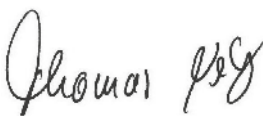
Dank

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, 13. Mai 2026

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG



Thomas Nebgen



Marcus Brück

Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva

		2025	2024
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.554.660,73		45.722.282,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	888.570,92		1.031.239,92
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48		66.934,48
Maschinen	1,00		1,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.927,00		182.089,00
Bauvorbereitungskosten	8.330,00	46.697.424,13	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.600,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt		46.708.024,13	
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.205.180,65		3.390.465,60
Andere Vorräte	2.664,47		3.127,86
Geleistete Anzahlungen	60.065,00	3.267.910,12	55.028,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.912,75		57.733,24
Sonstige Vermögensgegenstände	8.234,48	40.147,23	28.525,76
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.355.828,68	2.339.722,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	142,00
		52.371.910,16	52.887.891,44

Passiva

		2025	2024
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	114.700,00		92.690,00
der verbleibenden Mitglieder	3.720.510,69		3.649.823,65
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.395,00	3.836.605,69	1.240,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 455,24 (i. V. € 248,76)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.577.000,00		2.545.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64		1.533.875,64
Andere Ergebnisrücklagen	16.171.636,07	20.282.511,71	16.031.222,41
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	317.439,41		461.247,77
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-172.413,66	145.025,75	-317.159,03
Eigenkapital insgesamt		24.264.143,15	
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.387.163,00		1.426.034,00
Sonstige Rückstellungen	108.590,34	1.495.753,34	84.326,43
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.158.910,56		19.875.895,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.403.065,37		2.517.163,71
Erhaltene Anzahlungen	4.134.711,08		4.096.173,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	175.858,84		116.213,13
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.705,95		155.069,87
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 26.422,80 (i. V. € 26.771,16); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.839,70 (i. V. € 1.774,62)	323.270,12	26.318.521,92	305.464,03
Rechnungsabgrenzungsposten		293.491,75	313.611,63
		52.371.910,16	52.887.891,44

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.

		2025	2024
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	10.098.370,64		10.056.312,39
aus Betreuungstätigkeit	287,40		287,40
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.652,00	10.100.310,04	2.288,00
Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-185.284,95	-420.825,68
Sonstige betriebliche Erträge		232.743,40	173.572,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		5.661.904,63	5.066.645,78
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	971.866,83		901.872,60
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 97.164,57 (i.V. € 237.805,07)	298.673,89	1.270.540,72	416.897,30
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.774.381,69	1.823.521,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen		468.802,94	442.599,66
Erträge aus anderen Finanzanlagen		636,00	636,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.988,85	13.321,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen € 26.484,00 (i.V. € 22.594,00)		356.119,67	361.536,46
Ergebnis nach Steuern		629.643,69	812.519,48
Sonstige Steuern		312.204,28	351.271,71
Jahresüberschuss		317.439,41	461.247,77
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-32.000,00	-47.000,00
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		-140.413,66	-270.159,03
Bilanzgewinn		145.025,75	144.088,74



Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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.

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 werden über 25 Jahre abgeschrieben.

Für das Objekt Im Durfeld 7a–7d in Burscheid, wurde die Restnutzungsdauer ab dem Geschäftsjahr 2022 auf 10 Jahre reduziert. Im Jahre 2025 ist man zu dem abschließenden Ergebnis gekommen, dass der ursprünglich geplante Rückbau des Objektes nach Auslauf der öffentlichen Förderung im Jahre 2032 wirtschaftlich und logistisch nicht möglich ist, so dass man die Restnutzungsdauer wieder auf 30 Jahre umgestellt hat.

Aufgrund einer umfassenden energetischen Modernisierung der beiden Objekte in Hückeswagen, Wiehagener Str. 17/19 und Brunnenweg 5 hat die Einschätzung des begleitenden Architekten ergeben,



dass eine Nutzungsdauerverlängerung angemessen erscheint. Die Genossenschaft hat diese Einschätzung übernommen, so dass eine wirtschaftliche Verlängerung der Restnutzungsdauer um 20 Jahre vorgenommen wurde.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer Steigerung des wirtschaftlichen Nutzungspotentials oder Erweiterung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über Abschreibungszeiträume zwischen 4 und 10 Jahren 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 2,06 % (Vorjahr: 1,90 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Renten- und Anwartschaftstrend von 2,2 % (VJ: 2,3 %) und 2,2 % (VJ: 2,3 %) zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des 7-jährigen und des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf € -35.049 (VJ: € -14.058).

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	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum Ende GJ
	€	€	€	€	€
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.954.334,63	1.407.500,88	0,00	0,00	91.361.835,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.939.090,15	0,00	0,00	0,00	4.939.090,15
Grundstücke ohne Bauten	66.934,48	0,00	0,00	0,00	66.934,48
Maschinen	2.215,81	0,00	0,00	0,00	2.215,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.670,68	74.767,97	30.488,00	0,00	405.950,65
Bauvorbereitungskosten	0,00	8.330,00	0,00	0,00	8.330,00
	95.324.245,75	1.490.598,85	30.488,00	0,00	96.784.356,60
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	10.600,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00
Anlagevermögen insgesamt	95.334.845,75	1.490.598,85	30.488,00	0,00	96.794.956,60

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit € 3.205.180,65 (i. V. € 3.390.465,60) ausgewiesen. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von € 4.134.711,08 (i. V. € 4.096.173,17).

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	31.912,75	0,00
Vorjahr	57.733,24	0,00
sonstige Vermögens- gegenstände	8.234,48	0,00
Vorjahr	28.525,76	0,00
Summe	40.147,23	0,00
Vorjahr	86.259,00	0,00

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Abschreibungen kumuliert am Anfang GJ	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen zum Ende GJ	Buchwert zum Ende GJ	Buchwert zum Ende VJ
€	€	€	€	€	€
44.232.052,06	1.575.122,72	0,00	45.807.174,78	45.554.660,73	45.722.282,57
3.907.850,23	142.669,00	0,00	4.050.519,23	888.570,92	1.031.239,92
0,00	0,00	0,00	0,00	66.934,48	66.934,48
2.214,81	0,00	0,00	2.214,81	1,00	1,00
179.581,68	56.589,97	9.148,00	227.023,65	178.927,00	182.089,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00	0,00
48.321.698,78	1.774.381,69	9.148,00	50.086.932,47	46.697.424,13	47.002.546,97
0,00	0,00	0,00	0,00	10.600,00	10.600,00
48.321.698,78	1.774.381,69	9.148,00	50.086.932,47	46.708.024,13	47.013.146,97



Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
gesetzliche Rücklage	2.545.000,00	32.000,00	2.577.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.533.875,64	0,00	1.533.875,64
andere Ergebnismrücklage	16.031.222,41	140.413,66	16.171.636,07
	20.110.098,05	172.413,66	20.282.511,71



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	
19.158.910,56 €	738.670,47 €	18.420.240,09 €	3.000.693,06 €	15.419.547,03 €	19.158.910,56 €
19.875.895,03 €	726.816,19 €	19.149.078,84 €	2.988.713,64 €	16.160.365,20 €	19.875.895,03 €
2.403.065,37 €	116.542,36 €	2.286.523,01 €	491.777,15 €	1.794.745,86 €	2.403.065,37 €
2.517.163,71 €	114.098,34 €	2.403.065,37 €	481.413,81 €	1.921.651,56 €	2.517.163,71 €
4.134.711,08 €	4.134.711,08 €	- €	- €	- €	- €
4.096.173,17 €	4.096.173,17 €	- €	- €	- €	- €
175.858,84 €	174.733,68 €	1.125,16 €	1.125,16 €	- €	- €
116.213,13 €	115.087,97 €	1.125,16 €	1.125,16 €	- €	- €
122.705,95 €	122.705,95 €	- €	- €	- €	- €
155.069,87 €	155.069,87 €	- €	- €	- €	- €
323.270,12 €	323.270,12 €	- €	- €	- €	- €
305.464,03 €	305.464,03 €	- €	- €	- €	- €
26.318.521,92 €	5.610.633,66 €	20.707.888,26 €	3.493.595,37 €	17.214.292,89 €	21.561.975,93 €
27.065.978,94 €	5.512.709,57 €	21.553.269,37 €	3.471.252,61 €	18.082.016,76 €	22.393.058,74 €

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 31.12.2025 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 19 (VJ: T€ 21).

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 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.

Die seit Februar 2026 stattfindende kriegerische Auseinandersetzung hat ggf. Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung von Wohnungsunternehmen, insbesondere durch steigende Energiekosten. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich mittelfristig nicht beurteilen. Unsere Genossenschaft hat jedoch bereits vor diesem Zeitpunkt langfristige Energiekostenverträge geschlossen.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Beginn GJ	2.395	23.603
Zugang	111	1.432
Abgang	114	998
Ende GJ	2.392	24.037

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 3 reduziert. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 434.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 70.687,04 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 3.725.735 (Vorjahr: € 3.658.465). Das entspricht einer Steigerung von 1,84 % (€ 67.270,00).



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

Markus Pollmeier

Udo Kilian

Wolfgang Wegerhoff

Michael Pohl (ab 28.08.2025)

Dieter Sappelt (bis 05.03.2025)

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

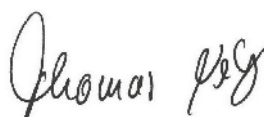
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 317.439,41 einen Betrag von € 32.000,00 in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Des Weiteren wurde beschlossen, einen Betrag von € 140.413,66 in die Ergebnisrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 145.025,75 (Dividende von 4 %) an die Mitglieder auszuschütten.

Hückeswagen, 13. Mai 2026

Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen eG

Der Vorstand



Thomas Nebgen



Marcus Brück





GBS
Akazienweg 11.9.7



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 2025 wurden 7 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Davon 1 konstituierende Aufsichtsratssitzung, 2 Sitzungen ohne den Vorstand und 4 gemeinsame Sitzungen.

Der Aufsichtsrat hat in wesentlichen Bereichen den genossenschaftlichen Willensbildungs- und Entscheidungsprozess beeinflusst und seine Zuständigkeit in vollem Umfang wahrgenommen. Hierzu gehörten Fragen der Neubautätigkeit, Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung, Werbung und Öffentlichkeitsarbeit, genossenschaftliche Wohnungsbaupolitik, Grundstückserwerb und Eigentumsmaßnahmen. Die Geschäftsführung wurde vom Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres mehrfach geprüft.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2025 ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt.

Den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2025 in Höhe von € 317.439,41, der die Einstellung von € 32.000,00 in die gesetzliche Rücklage und die Einstellung von € 140.413,66 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 2026 in der Zeit vom 03.06.2026 bis 26.06.2026 durchgeführt. Er hat festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden, Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben und das Rechnungswesen den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer des Verbandes, Herr Dr. Ranker am 14.07.2026 eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- 1) von dem entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von: € 145.025,75 eine Dividende (4 % auf Genossenschaftsanteile) in Höhe von auszuzahlen: € 145.025,75
- 2) den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 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