

... zuhause sein!

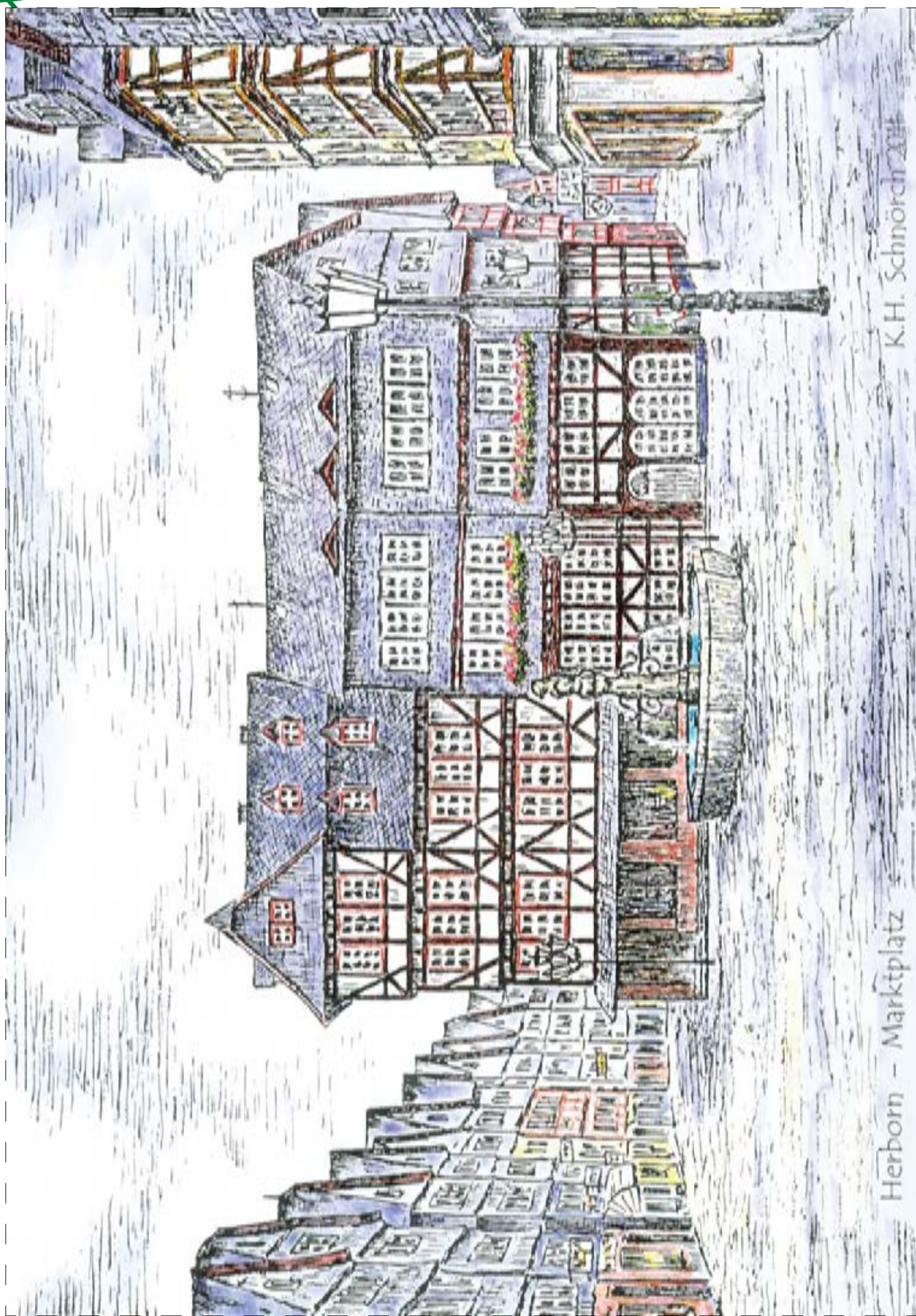
Einladung
zur Mitglieder-
versammlung 2012
(siehe Seite 3)

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG



Geschäftsbericht 2011





Herborn – Marktplatz

K.H. Schnörch 2011



Einladung

der Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG in Herborn

zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2012

in der Kulturscheune (Kusch) • In der Au • 35745 Herborn



Mittwoch, 06. JUNI 2012, um 17:00 Uhr

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Versammlungsleiter, Herrn Helmut Diehl, Aufsichtsratsvorsitzender
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011 unter Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2011 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Beschlussfassung über die Form der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes 2011
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2011
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2011
7. Entlastung der Genossenschaftsorgane
 - a) Vorstand
 - b) Aufsichtsrat
8. Wahlen zum Aufsichtsrat
9. Ehrung langjähriger Mitglieder / Mieter

Der Jahresabschluss – sowie der Lagebericht mit dem Bericht des Aufsichtsrates – liegen vom 21. Mai bis 06. Juni 2012 in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Herborn, Mühlbach 6-8, zur Einsicht für die Mitglieder aus. Den abgedruckten Geschäftsbericht für das Jahr 2011 halten wir für die Mitglieder, die nicht bei der GBS wohnen, ebenfalls in der Geschäftsstelle bereit.
Im Anschluss an die Mitgliederversammlung lädt die Genossenschaft zu einem Imbiss mit Umtrunk ein.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Aufsichtsrat

Helmut Diehl
Aufsichtsratsvorsitzender



GBS-Zentrale Herborn

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung – Tagesordnung	3
I. Organe der Genossenschaft	5
II. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011	6-21
III. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011	22-35
1. Bilanz zum 31. Dezember 2011	23-25
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011	26-27
3. Anhang	28-31
A. Allgemeine Angaben	28
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	30-32
D. Sonstige Angaben	33-35
IV. Vermögens- und Kapitalstruktur	36-37
V. Bericht des Aufsichtsrates	38
VI. Liegenschaften der Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG	40-41



I. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat

Helmut Diehl

Dipl.-Bankbetriebswirt, Burbach
Vorsitzender

Michael Benner

Beamter, Herborn
Stv. Vorsitzender

Gabriele Jungbluth

Angestellte, Herborn
Schriftführerin

Christl Becker-Hermann,

bis 31.12.2011
Rentnerin, Herborn
Stv. Schriftführerin

Reinhard Michalik, bis 29.06.2011

Rentner, Herborn

Norbert Kischkewitz

Pensionär, Herborn

Helmut Schäfer, ab 29.06.2011

Pensionär, Herborn

Vorstand

Mark-Thomas Kling

Geschäftsführer, Herborn
hauptamtlich

Karin Hendriks

Dipl.-Ing., Schöffengrund
nebenamtlich

Handlungsbevollmächtigte

Jessica Trensinger

Immobilienfachwirtin, Herborn

Prüfungsausschuss

Helmut Diehl**Christl Becker-Hermann,**

bis 31.12.2011

Norbert Kischkewitz



II. Bericht des Vorstands

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Blick zurück: 2011 war durch einen kräftigen Aufschwung geprägt

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wie bereits im Jahr zuvor kräftig gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3 % höher als 2010. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Im Jahresverlauf 2011 wurde zudem das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten BIP wieder überschritten.

Der wirtschaftliche Aufschwung fand allerdings hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. In der zweiten Jahreshälfte kühlte sich die Konjunktur deutlich ab. Für das vierte Quartal des Jahres 2011 rechneten die Bundesstatistiker mit einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 %. Im Jahr 2009 hatte Deutsch-

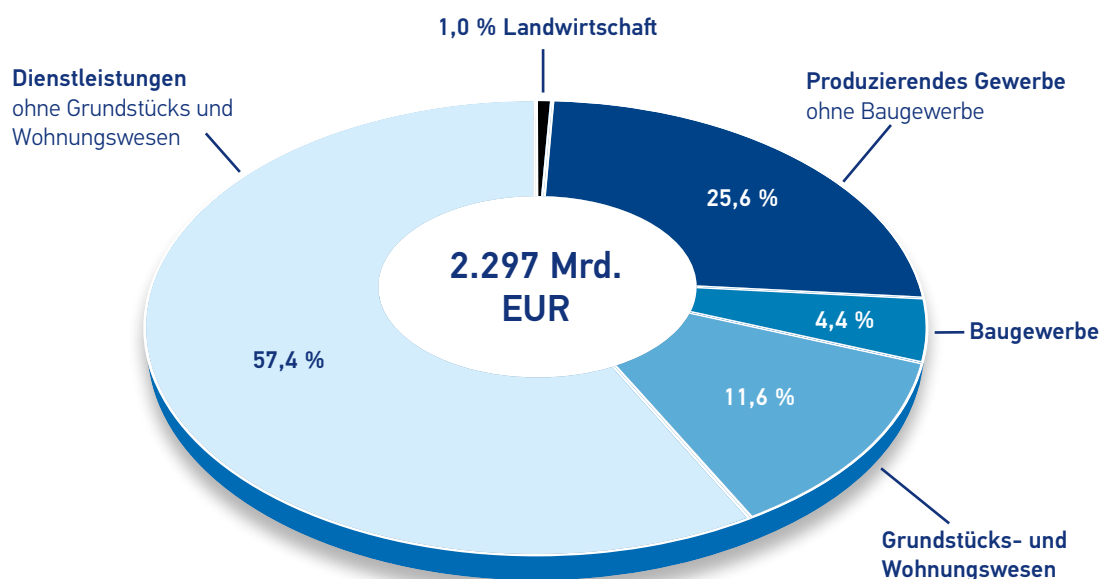
land die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des BIP von -5,1 % erlebt; das Jahr 2010 war durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet (+3,7 %).

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war im Jahr 2011 noch immer von Aufholeffekten in nahezu allen Wirtschaftsbereichen geprägt. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2011 um 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 267 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anteil von 11,6 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Ver-

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2011, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18
Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen:
Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW Schrader 12-01-2012



mittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 0,8 %.

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Vielmehr steuerte sie auch im Krisenjahr 2008 einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 Prozentpunkten zur Wirtschaftsleistung bei und federte damit den konjunkturellen Abschwung etwas ab. Im Jahr 2011 trug die Branche 0,1 Prozentpunkte zum realen Gesamtwachstum von 3 % bei. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

Während der Dienstleistungssektor im Jahr 2011 durch Zuwächse bei den Unternehmensdienstleistungen sowie in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe die Wertschöpfung vor der Wirtschaftskrise 2008 bereits wieder überschritten hat, bleibt das Produzierende Gewerbe noch unter dem Vorkrisenniveau. Hier dürften also noch unausgelastete Kapazitäten bestehen.

Binnennachfrage prägte 2011 das Wachstum bei weiter dynamischer Außenwirtschaft

Der Außenhandel hatte 2011 zwar einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum als die Binnennachfrage, zeigte sich aber weiterhin dynamisch: Deutschland exportierte im Jahr 2011 preisbereinigt 8,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+7,2 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 0,8 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2011 bei.

Der stärkste Nachfrageimpuls kam allerdings aus der Binnenwirtschaft: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammen genommen trugen mit plus einem Prozentpunkt kräftig zum Anstieg des BIP bei. Maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung haben die Ausrüstungsinvestitionen beigetragen: In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen zusammen 8,3 % mehr



als ein Jahr zuvor. Damit konnte ein Großteil der Rückgänge aus dem Krisenjahr 2009 wieder aufgeholt werden. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 5,4 % und damit so stark wie seit 1994 nicht mehr.

Privater Konsum stützt die Konjunktur

Die Konsumausgaben hatten im Jahr 2011 mit +1,1 Prozentpunkten knapp den größten Anteil am Wachstum des Bruttoinlandsprodukts. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Konsumausgaben um real 1,4 %. Dabei zeigten sich vor allem die privaten Haushalte konsumfreudig. Bei einem Wachstum von 1,5 % stiegen die realen Konsumausgaben privater Haushalte so stark wie zuletzt vor fünf Jahren. Die verfügbaren Einkommen stiegen um 3,2 % und damit sogar noch etwas stärker als im Jahr zuvor. Gestützt wurde der private Konsum zudem durch eine abnehmende Sparneigung. Die anziehende Inflation schmälerte den Zuwachs der verfügbaren Einkommen real allerdings deutlich.

Nach Verwendungszwecken differenziert zeigt sich, dass die Ausgaben der Haushalte für Verkehr und Kommunikation besonders stark gestiegen sind. Dazu zählen insbesondere auch Kraftfahrzeuge, die in 2011 von privaten Haushalten verstärkt gekauft wurden. Darüber hinaus haben die privaten Haushalte erstmals seit über zehn Jahren wieder mehr Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren konsumiert als im Vorjahr. Nominal

sind die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltniete sowie kalte und warme Betriebskosten) gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung, die 2011 bei 2,3 % lag, ergibt sich allerdings ein Minus von 0,6 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltnieten im Wohnungsbestand nieder, der 2011 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 9,5 %.

Der Staat erhöhte seine Konsumausgaben 2011 ebenfalls, und zwar um 1,2 %. Den Bemühungen um eine Konsolidierung der öffentlichen Haushalte geschuldet, nahmen die Staatsausgaben aber nicht mehr so stark zu wie in den Jahren 2008 und 2009.

Licht und Schatten auf dem Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 2011 wurde die Wirtschaftleistung von rund 41,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 535.000 Personen oder 1,3 % mehr als ein Jahr zuvor. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie. Erfreulich ist zudem, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Jahr 2011 überwiegend vom Aufbau voll sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung getragen wurde. Davon entfiel – zumindest in absoluter Betrachtung – ein größerer Zuwachs auf Vollzeitstellen als auf Teilzeit-

beschäftigungen. Demgegenüber waren geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, also Minijobs und Ein-Euro-Jobs, entgegen dem bisherigen Trend insgesamt rückläufig.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank im Jahr 2011 spiegelbildlich zur hohen Erwerbstätigenzahl auf unter 3 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 7,7 % im Jahr 2010 auf 7,1 % aller Erwerbspersonen im Jahr 2011. Durch den demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräfteangebotes wurde der Arbeitsmarkt 2011 nach aktuellen Schätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zudem um rund 39.000 Personen entlastet.

Der erfreuliche Beschäftigungsaufbau, der im Jahr 2011 mit dem Überschreiten der 41-Millionen-Marke einen neuen Höhepunkt markiert, beruht bei genauerer Analyse auf einem längerfristigen strukturellen Wandel der Arbeitswelt, der auch einige Schattenseiten birgt: Der Beschäftigungsaufbau seit der Wiedervereinigung (+2,4 Millionen Erwerbstätige bis 2011) war begleitet vom Bedeutungszuwachs sogenannter atypischer Beschäftigungsverhältnisse – das sind Teilzeitbeschäftigungen von weniger als 20 Wochenstunden einschließlich geringfügiger Beschäftigungen, befristete Arbeitsverhältnisse und Leiharbeit.

Diese marginal Beschäftigten sind von 1991 bis 2011 um mehr als 3,3 Millionen gestiegen, während gleichzeitig die Zahl der in Vollzeit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um fast 5,4 Millionen sank. Wichtig für die volkswirtschaftliche Beurteilung ist dabei: Der Anstieg der Erwerbstätigenzahlen ging nicht mit entsprechenden Zuwächsen beim Arbeitsvolumen einher. Im Vergleich zu 1991 ist das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen in 2011 sogar um fast zwei Milliarden Stunden gesunken, während die Beschäftigung um 2,4 Millionen Personen anwuchs. Ein geringeres Jahresarbeitsvolumen wurde demzufolge auf mehr Erwerbstätige verteilt. Die Schattenseiten des strukturellen Wandels zeigen sich insbesondere dann, wenn es sich bei den neu entstandenen Erwerbstätigkeiten um prekäre Beschäftigungsverhältnisse handelt und das erzielte





Lohneinkommen zu gering ist, um den eigenen Lebensunterhalt nachhaltig zu sichern.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen damit, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt 2012 deutlich abgeschwächt fortsetzen wird. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Erwerbstätigkeit noch einmal um 180.000 Personen oder 0,4 % zunehmen. Insbesondere für die zweite Jahreshälfte wird aber saisonbereinigt mit einer sinkenden Erwerbstätigkeit gerechnet.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Bauinvestitionen entwickelten sich insbesondere im Wohnungsbau sehr dynamisch

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 %. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den

Wohnbauten (+5,9 %). Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.

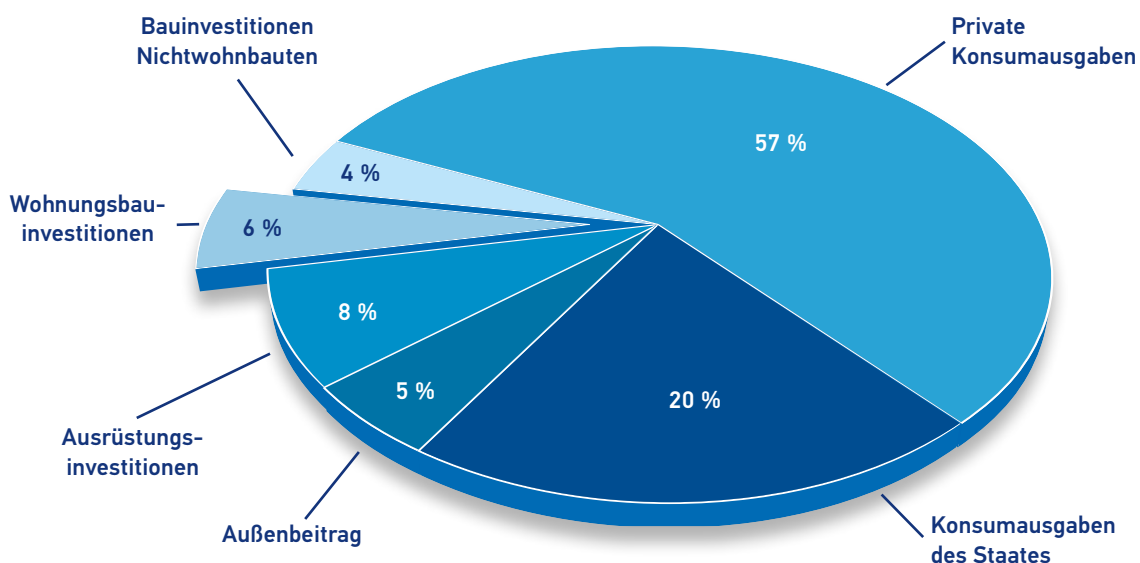
Während sich der gewerbliche Bau 2011 vom Einbruch der beiden vorangegangenen Jahre erholte und um 6,6 % zulegte, drehte sich beim öffentlichen Bau die konjunkturelle Dynamik um. Insbesondere der öffentliche Hochbau, der 2009 und 2010 offensichtlich durch die Maßnahmen der Konjunkturprogramme im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftskrise des Jahres 2008 geprägt war, brach regelrecht ein und notierte im Jahresmittel um 4,9 % unter dem Vorjahresergebnis. Im öffentlichen Tiefbau wirkten die Impulse der Konjunkturpakete dagegen 2011 noch deutlich nach. Die Investitionen stiegen in diesem Bausegment aufgrund der längeren planerischen Vorlaufzeiten erstmals seit der Krise stark um 4,9 % an.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Wohnungsbauinvestitionen

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2011

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2011, nominal

BIP 2011: 2.570 Mrd. EUR



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18
Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW Schrader 12-01-2012



den Prognosen der Institute zufolge mit einer Rate von 3 % deutlich verhaltener wachsen als 2011. Der Wirtschaftsbau dürfte sich angesichts der eingetrübten Konjunkturerwartungen der Unternehmen merklich abkühlen und im Jahresmittel 2012 weitgehend stagnieren. Mit Auslaufen der Konjunkturpakete und den zunehmenden Bestrebungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird der öffentliche Bau deutlich rückläufig sein. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2012 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,6 %.

Wohnungsneubau mit Rekordzuwachs

Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 226.000 Wohnungen genehmigt. Seit Anfang der 90er Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Bereits im Vorjahr wuchs die Zahl der Baugenehmigungen um 5,7 %.

In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr

2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit der 2011 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 120.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 10 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Das Genehmigungsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit gut 110.000 Einheiten deutlich höher und zeigte mit einem Zuwachs von 16,6 % eine leicht geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gel-



ten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet. Die Wohnungsbauprognose des BBSR sieht die größten Nachfragepotenziale in diesem Segment in Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart. Unter den 19 Kreisen und kreisfreien Städten, für die ein jährlicher Neubaubedarf von mehr als 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner bis 2025 prognostiziert wird, befinden sich 14 Wachstumsmetropolen.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Unser Wohnungsunternehmen bewirtschaftet in der Region des „alten Dillkreises“ im Wesentlichen eigene Liegenschaften in Form einer Vermietungsgenossenschaft. Der überwiegende Anteil der Wohnanlagen befindet sich in der Kernstadt von Herborn. Die Bevölkerungszahl der Stadt Herborn ist, wie auch in anderen Kleinstädten der Region, zwar leicht rückläufig, allerdings nicht in dem Maße wie in den nord- und ostthessischen Landkreisen und Städten. Zudem ist die Nachfrage nach Single-Wohnungen steigend. Ebenso ist ein steigendes Interesse von Bewohnern aus dem Umland an einer Wohnung in der Stadt zu verzeichnen.

Für die sich im nahen Kreisgebiet befindenden weiteren Wohnungsunternehmen in den unterschiedlichen Rechtsformen, gelten die gleichen Rahmenbedingungen. Neben einer überwiegend klein- bis mittelständischen Industrie, vorrangig als Zulieferbetriebe, existieren noch wenige aber bedeutende weltweit tätige industrielle Fertigungsbetriebe mit einer derzeit guten Auslastung. Darüber hinaus verfügt die Region über eine gute Infrastruktur mit Anbindung als Wohngrenzgebiet für die Rhein-Main-Region.

Genossenschaftliche Gemeinschaft

Wohnen in einer Genossenschaft bietet viele Vorteile. Keine Sorgen muss sich ein Mieter machen, dass er die Wohnung wegen Eigenbedarf des Eigentümers gekündigt bekommt. Ein Verkauf von Wohnungen oder gesamten Häusern mitsamt den Mieterinnen und Mietern ist ebenfalls nicht vorgesehen. Ungerechtfertigte Mieterhöhungen sind in unserer Genossenschaft ebenfalls nicht zu finden. Mietanhebungen werden nur aufgrund von Änderungen rechtlicher Vorschriften und nach Modernisierungen vorgenommen, um die Maßnahmen ausgewogen zu finanzieren. Dabei handelt es sich in den meisten Fällen um energetische Sanierungen, die im Gegenzug eine nicht unerhebliche Einsparung der Energiekosten mit sich bringt.

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Fluktuation	10,07 %	7,90 %	7,35 %	8,74 %	9,00 %	9,66 %	5,99 %

Mitgliederverwaltung

Die Mitgliederentwicklung ist gegenüber den Vorjahren steigend. Hauptgrund ist zum einen die laufende Neubaumaßnahme und zum anderen das weiterhin steigende Interesse an einer zentralen Wohnung in der Stadt. Für die künftige Entwicklung unserer Genossenschaft ist es unumgänglich, zusätzliche Betreuungsangebote zu entwickeln. Es besteht bereits mit dem Sozialwerk Hausfrauenbund e.V.

eine Kooperationsvereinbarung, die sich im Wesentlichen um die Belange und Wünsche unserer älteren Mitglieder kümmern soll, damit diese so lang wie möglich in ihren Wohnungen selbstständig leben können. Dafür wurde ein Mietertreff als Kommunikationstreffpunkt eingerichtet. Er dient als Anlaufstelle und kann auch als Räumlichkeit für kleinere Familienfeiern genutzt werden.

Wohnungsbewirtschaftung

Mit dem Ankauf von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohnungen zum 01.10.2011 von der Stadt Herborn, hat sich der zu verwaltende Bestand zum 31.12.2011 auf 768 Wohnungen in 103 Häusern erhöht. Von den vier Gewerbeeinheiten werden drei als Verwaltungsstelle selbst genutzt. Weiterhin hat die Genossenschaft 206 Garagen und 16 vermietete PKW-Stellplätze in ihrem Angebot. Mit insgesamt 46 Nutzerwechseln (im Vorjahr 73) in den Wohnungen ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken, damit liegt die Genossenschaft auch weiterhin auf einem – im Bundesvergleich – sehr niedrigem Niveau.

Folgende Gründe waren der Anlass:

- 2 Erwerb von Eigentum
- 11 Umzug außerhalb der Genossenschaft/
Ortswechsel
- 6 Wechsel in ein Alten-/ Pflegeheim
- 7 Umzug innerhalb des Bestandes
- 4 Todesfälle/ Haushaltsauflösungen
- 1 Kündigung durch GBS
- 15 Unbekannte Gründe oder keine Angaben

Darüber hinaus wechselten auch 19 Garagen ihren Besitzer (im Vorjahr 16).



Der Schießberg aus der Luft im April 2012

Leerstände waren im Berichtsjahr nur aufgrund modernisierungsbedingter Arbeiten zu verzeichnen. Für Wohnungen in zentraler City-Lage besteht auch weiterhin ein Nachfrageüberhang. Interessenten für kleine Wohnungen (bis 50 m²) müssen eine längere Wartezeit in Kauf nehmen.

Die Entwicklung der Betriebskosten stand und steht weiter unter ständiger Beobachtung. Die zielgerichteten Modernisierungen mit dem Schwerpunkt Energieeinsparung zeigen positive Ergebnisse, jedoch ist das Einsparungsergebnis aufgrund der schwankenden Preisentwicklungen in diesem Bereich nur anhand der Verbrauchswerte messbar.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2011 standen wiederum umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten auf dem Programm. Schwerpunkt war die energetische Modernisierung der 36 Wohnungen in den Häusern Konrad-Adenauer-Straße 1, 3 und 5, die neben dem Vollwärmeschutz auch neue Vorstellbalkone mit Vollverglasung erhalten haben. Die Aufzugsanlage in der Schumannstr. 7 wurde erneuert. Die Fahrkabine wurde vergrößert und die alten Schwingtüren gegen Schiebetüren ersetzt. In der Gutenbergstraße 3 im Stadtteil Burg wurden die alten Kohleöfen durch eine moderne zentrale Öl-Brennwertheizung ersetzt, die Keller- und oberste Geschossdecke wurde gedämmt. Im Johann-Piscator-Weg 1 entstanden neun Pkw-Stellplätze und ein zentraler Müllstellplatz wurde errichtet. Die gesamte Außenanlage zeigt sich nun in einem neuen Erscheinungsbild. Das Flachdach in der Händelstraße 2 wurde komplett saniert und mit einer 24 cm starken Dämmung versehen. Zusätzlich wurde die Fassade neu gestaltet.

Neben den vorgenannten geplanten Maßnahmen wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltungen und Reparaturen rund 186 T€ aufgewendet sowie weitere 270 T€ für die Arbeiten im Zuge von Nutzerwechsel in die Einzelmodernisierungen der betroffenen Wohnungen investiert.

Die Modernisierungen 2011 in Bildern:



Der neue Müllstellplatz im Johann-Piscator Weg 1



Händelstraße 2 nach Dach- und Fassadensanierung

Programm 2012

Die energetische Sanierung wird planmäßig fortgesetzt. Im Jahr 2012 wird das Flachdach in der Händelstraße 4 erneuert und gedämmt. Ebenfalls wird die Fassade im Stil des Nachbarhauses Nummer 2 gestrichen. Die Aufzugskabine im Hochhaus Mozartstraße 11 wird vergrößert. Darüber hinaus werden in verschiedenen Außenanlagen die Pkw-Stellplätze erneuert und weitere Müllstellplätze errichtet.

Auch im Geschäftsjahr 2012 werden umfangreiche und ungeplante Instandhaltungsarbeiten durchzuführen sein, vor allem bei Mieterwechsel. Die Elektroinstallationen werden gemäß den Vorschriften geprüft und – wenn notwendig – neu installiert. Sanitärobjekte werden erneuert, alte Fliesen durch neue ersetzt sowie helle Bodenbeläge aufgebracht. Unser Ziel ist es weiterhin, die Wohnqualität stetig im Rahmen der Möglichkeiten zu erhöhen, um unseren Mitgliedern ein komfortables Zuhause zu geben.



Die Konrad-Adenauer-Straße 1 – 13 nach Abschluss der Modernisierung

Maßnahmen 2012	Gesamtkosten	davon aktivierungsfähig
Laufende Instandhaltung	175.000 €	
Im Rahmen von Mieterwechsel	325.000 €	
Modernisierung und Instandhaltung	400.100 €	134.250 €

Der mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan sieht für das Jahr 2013 gleiche Größenansätze vor.



Das Modell zeigt die Gesamtansicht des Neubaus. Der erste Bauabschnitt ist der Querriegel im Vordergrund.

Planung abgeschlossen – Weiterbau beschlossen

Barrierefreies Wohnen ist Wirklichkeit – und wird sogar noch ausgeweitet.

In unserem letzten Geschäftsbericht war noch von den Planungen für den Bau einer größeren Wohnanlage in der Innenstadt die Rede. Diese sind mittlerweile längst abgeschlossen – im Oktober 2011 wurde mit den Arbeiten des ersten Bauabschnittes mit 20 Wohnungen, 19 davon barrierefrei, begonnen. Zwei Wohnungen werden sogar komplett behindertengerecht ausgeführt. Es wird also möglich sein, diesen ersten Bauabschnitt im Dezember 2012 zu beziehen.

Die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen ist aber aktueller denn je. Somit ist nur konsequent, dass nun auch die Planungen für den zweiten Bauabschnitt abgeschlossen sind: Der Weiterbau ist beschlossene Sache! Am projektierten Bezugstermin Mitte 2014 kann demnach festgehalten werden. Dann werden weitere 37 Wohnungen bezugsfertig sein, davon 35 barrierefrei.





Ein Blick auf die Baustelle in der Konrad-Adenauer-Straße.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Vermögenslage	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	%	T€	%
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	27.673,1	93,4	26.434,2	94,9
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.017,1	3,4	903,9	3,3
Forderungen	157,1	0,5	53,0	0,2
Flüssige Mittel u. Bausparguthaben	799,1	2,7	452,4	1,6
Aktive Rechnungsabgrenzung	-	0,0	0,7	0,0
Gesamtvermögen	29.646,4	100,0	27.844,2	100,0
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	1.833,8	6,2	1.832,8	6,6
Rücklagen	9.776,9	33,0	9.429,3	33,9
Bilanzgewinn	68,9	0,2	64,2	0,2
Rückstellungen	97,5	0,3	28,1	0,1
Verbindlichkeiten	17.844,7	60,2	16.466,1	59,1
Passive Rechnungsabgrenzung	24,6	0,1	23,7	0,1
Gesamtkapital	29.646,4	100,0	27.844,2	100,0



Das Gesamtvermögen der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.802,2 T€ auf 29.646,4 T€. Das Anlagevermögen stieg zwar um 1.238,8 T€, der Anteil am Gesamtvermögen verringerte sich auf 93,34 % (im Vorjahr 94,94 %). Die Forderungen aus Vermietung sanken um 0,8 T€ auf 20,9 T€, die sonstigen Vermögensgegenstände stiegen um 105,0 T€ auf 136,2 T€. Mit der Zunahme der flüssigen Mittel um 346,7 T€ auf 799,1 T€ stieg der Anteil des Umlaufvermögens um 564,1 T€ auf 1.973,4 T€, was einem Anteil von 6,66 % (im Vorjahr 5,06 %) entspricht.

Das Reinvermögen der Genossenschaft ist um 353,4 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Mit 11.679,6 T€ entspricht dies einer Eigenkapitalquote von 39,40 % (im Vorjahr 40,68 %).

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe von insgesamt 97,50 T€ gebildet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Anstieg um 69,3 T€. Die Verbindlichkeiten (inklusive dem langfristigen Fremdkapital) erhöhten sich von 16.466,1 T€ um 1.378,6 T€ auf 17.844,7 T€, damit ist der Anteil am Gesamtkapital von 59,14 % um 1,06 % auf 60,19 % gestiegen.



Die passiven Rechnungsabgrenzungen betreffen im Voraus erhaltene Mietzahlungen.

Finanzlage

Die Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ist stabil. Alle Darlehen, die in den nächsten zehn Jahren ihr Zinsbindungsende erreichen, können überwiegend aus eigenen Mitteln zurückgezahlt oder – wenn nötig – verlängert werden. Die anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können somit ausgewogen mit Eigen- und Fremdmitteln finanziert werden. Derivative Finanzierungsinstrumente hält die Genossenschaft gegenwärtig nicht. Die Genossenschaft war und ist auch künftig in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2011 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 416,6 T€ ab.

Das Ergebnis ist folgenden Unternehmensbereichen zuzuordnen:

Ertragslage	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	307,3	262,7
Verwaltung für Dritte	-0,1	0,0
Andere Lieferungen & Leistungen	26,2	16,9
Finanzergebnis	4,2	3,5
Mitgliederbetreuung	-7,0	-8,2
Ordentliches Ergebnis	330,6	274,9
Sonstiges Ergebnis	86,0	146,6
Ergebnis vor Steuern	416,6	421,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,3
Jahresüberschuss	416,6	421,8

Entwicklung des Cashflow in T€

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Jahresüberschuss	409,60	236,70	324,80	341,10	416,50	422,70	420,90	416,56
AfA auf Sachanlagen	423,60	421,00	445,20	468,70	524,50	583,10	621,80	652,01
Cashflow	833,20	657,70	770,00	809,80	941,00	1.005,80	1.042,70	1.068,57

Der Cashflow gibt Auskunft über die finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft. Er ermöglicht zusätzlich eine Analyse bezüglich der eigenerwirtschafteten Mittel zur Selbstfinanzierung.

der gewählten Rechtsform als Genossenschaft, zum anderen im Standort unserer Liegenschaften. Eine Mitgliedschaft beinhaltet ein lebenslanges sicheres Wohnrecht zu vernünftigen Konditionen.

Risiko- und Chancenmanagement

Bestandsgefährdende Risiken und solche, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft im Wesentlichen beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Die Überwachung möglicher Risiken erfolgt kontinuierlich. Fluktuation und damit verbundene mögliche Leerstände unterliegen einer ständigen Beobachtung. Für anstehende Maßnahmen werden Investitionsrechnungen durchgeführt, um die Wirtschaftlichkeit der Objekte zu gewährleisten.

Aufgrund der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes werden auch in den folgenden Jahren umfangreiche Investitionen für Instandhaltungen und Modernisierungen das Ergebnis nachhaltig beeinflussen. Ziel dieser Maßnahmen muss eine bezahlbare Miete sein, die jedoch nicht von ständigen Betriebskostenschwankungen beeinflusst wird. Da langfristig gesehen von einer steigenden Fluktuationsrate auszugehen ist, muss man sich darauf einstellen, dass zeitweise Leerstände von Wohnungen entstehen könnten.

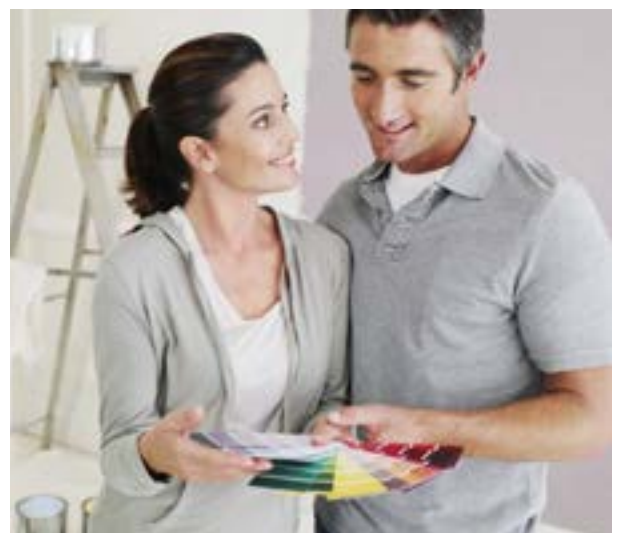
Durch das bestehende Angebot von bereits gut modernisierten und ausgestatteten Wohnungen in einem attraktiven Wohnumfeld zu bezahlbaren Preisen, ist bei der Genossenschaft jedoch von keinen hohen Leerstandsquoten auszugehen.

Die größte Chance, auf dem sich immer schwieriger entwickelnden Mietmarkt zu bestehen, liegt zum einen in

Tätigkeit der Organe

Aufsichtsrat und Vorstand haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu die notwendigen Beschlüsse gefasst. In der letzten Mitgliederversammlung wurde Herr Reinhard Michalik, nach 23 Jahren Aufsichtsrats Tätigkeit, gebührend verabschiedet. Als Nachfolger wurde Herr Helmut Schäfer aus Herborn – Guntersdorf für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Im Amt bestätigt wurde Frau Christl Becker-Hermann. Die Zusammensetzung des Prüfungsausschusses blieb unverändert.

Aus persönlichen Gründen hat Frau Becker-Hermann ihr Amt zum 31.12.2011 niedergelegt. Wir danken ihr für fast 10 Jahre aktives Mitwirken und wünschen für die Zukunft alles Gute.





Ausblick

Nach gutem Wachstum im vergangenen Jahr wird die deutsche Wirtschaft 2012 im Mittel stagnieren

Die konjunkturellen Erwartungen für 2012 haben sich im letzten Halbjahr 2011 deutlich eingetrübt, sodass vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist, der die deutsche Wirtschaft noch im Jahr 2011 geprägt hat. Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung belasten die deutsche Konjunktur.

Ursache sind die langjährigen Leistungsbilanzungleichgewichte im Euroraum, die bei den Defizitländern zu einer immer höheren öffentlichen wie auch privaten Verschuldung führten, während sich die Überschussländer – allen voran Deutschland – in einer immer besseren Vermögensposition wähten.

Die ausgelöste Vertrauenskrise hat mittlerweile den gesamten Eurowährungsraum erfasst. Die Kapitalmärkte



Der Franzosenweg 49 – 53

Die Weltwirtschaft dürfte 2012 deutlich schwächer expandieren als noch 2011. Die kräftige Erholung nach der Rezession der Jahre 2008 und 2009, die der Weltwirtschaft 2010 und 2011 sehr hohe Wachstumsraten beschert hatte, geht damit zu Ende. Die OECD sowie der IWF gehen von einer Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums auf 3,8 % bzw. 3,3 % für 2012 aus. Im Jahr 2011 waren es noch 4,1 % gewesen.

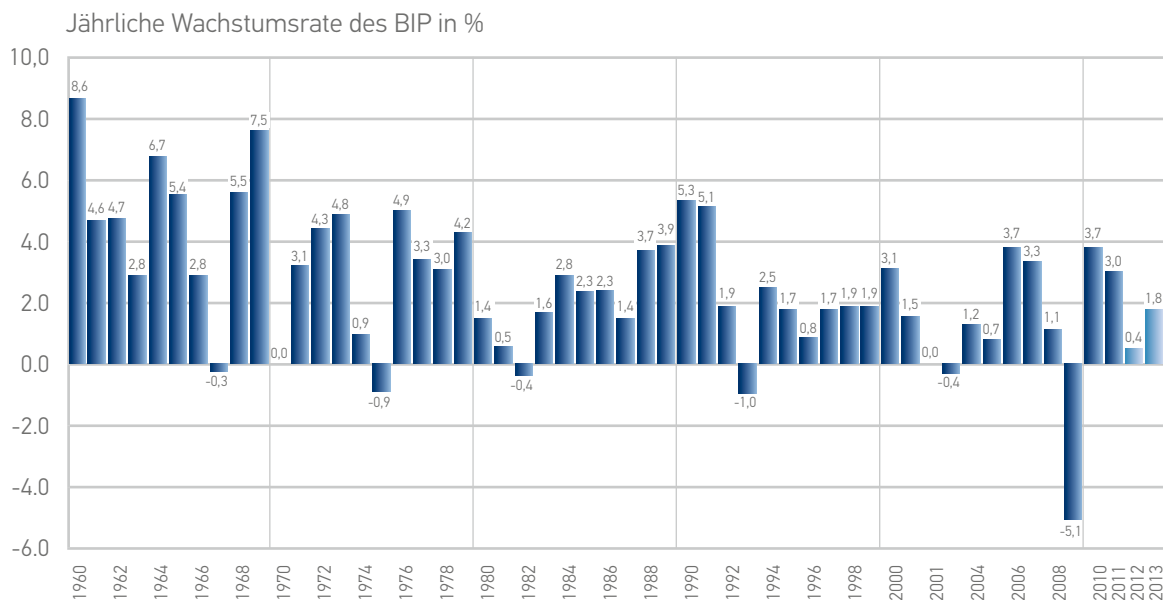
Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung der Weltkonjunktur nur schwer entziehen. Der entscheidende Belastungsfaktor für das Wachstum ist allerdings die Schuldenkrise im Euroraum, die zunächst nur Griechenland, dann Irland, Portugal und schließlich auch Spanien und Italien ergriffen hat. Eine

reagieren indessen nicht nur bei den hochverschuldeten Euroländern mit hohen Risikoprämien auf die Staatsanleihen. Um das Vertrauen der Finanzmärkte zurückzugewinnen, haben die Regierungen im Euroraum teilweise massive Sparprogramme verabschiedet, die die Konjunktur stark bremsen werden.

Zusätzliche Unsicherheit geht auch von den Verlusten aus, die den Banken aus der erforderlichen Neubewertung der Staatsanleihen entstehen. Ähnlich wie im Zuge der Subprime-Krise in den USA drohen Banken in eine Schieflage zu geraten. Das Misstrauen gegenüber der Solidität der Bilanzen der Geschäftspartner belastet den Interbankenmarkt bereits spürbar.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1960 – 2013



1) Die Ergebnisse von 1960 bis 1969 (Früheres Bundesgebiet) sind wegen konzeptioneller und definitorischer Unterschiede nicht voll mit den Ergebnissen von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) und den Angaben ab 1991 (Deutschland) vergleichbar. Die preisbereinigten Ergebnisse von 1960 bis 1969 (Früheres Bundesgebiet) sind in Preisen von 1991 berechnet. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR: 2012 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW Schrader 17-01-2012 1

Im Bann der krisenbedingten Austeritätspolitik in Europa und den USA wird die deutsche Wirtschaft vor allem im 1. Halbjahr 2012 stagnieren bzw. leicht schrumpfen. Auf das Gesamtjahr gerechnet gehen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 im Mittel von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,4 % aus. Ab dem Sommer 2012 rechnen die Institute mit einer zunehmenden Erholung der deutschen Konjunktur, sodass für das Gesamtjahr 2013 unter Vorbehalt der bestehenden Unsicherheiten ein leichtes Wachstum von im Mittel 1,8 % vorausgeschätzt wird.

Aufgrund der regen Modernisierungstätigkeiten in den letzten Jahren und dem unlängst begonnenen Neubau, ist unsere Genossenschaft mit ihrem breiten Wohnungsangebot gut aufgestellt. Gerade das abgelaufene Jahr zeigt weiterhin steigende Tendenzen bei der Nachfrage.

Darüber hinaus wird sich die Genossenschaft im Laufe 2012 an einer noch zu gründenden Servicegesellschaft beteiligen, die im wesentlichen Pflege-, Renovierungs-

und Wohnumfeldarbeiten erbringen wird. Hiermit soll zum einen ein Stück Unabhängigkeit von Marktteilnehmern in diesem Segment erreicht werden, im wesentlichen aber noch bessere Mieterzufriedenheit in den Wohnquartieren durch den einflussbeherrschenden Genossenschaftsverbund.

Die Ergebnisrechnungen der kommenden Jahre werden allerdings weiterhin bestimmt durch den hohen Bedarf an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Darüber hinaus muss auch das Angebot an barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage mittelfristig erhöht werden. Die derzeit sinkende Fluktuation, verbunden mit der derzeitigen Nachfragesituation, mindert aktuell den Aufbau von Leerstand. Allerdings werden im Rahmen von Einzelmodernisierungen – gerade nach Wohnungswechseln – kurzfristige Leerstandszeiten nicht zu vermeiden sein. Trotzdem wird die Ertragskraft der Genossenschaft dadurch nicht nachhaltig beeinträchtigt. Zudem sind derzeit keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder die einen wesentlichen negativen Einfluss auf



die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten. Die Prognose ist, dass das laufende Geschäftsjahr 2012 auf dem Niveau des Berichtsjahres liegen wird und das Ergebnis – wie geplant – positiv ausfällt.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Mietern für das im abgelaufenen Geschäftsjahr entgegengebrachte Vertrauen. Er bedankt sich weiterhin beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und notwendige Unterstützung. Darüber hinaus gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein großer Dank für ihren persönlichen Einsatz. Ebenfalls bedanken wir uns bei unseren Geschäftspartnern für die erbrachten Leistungen.



Das Herborner Schloss mit den Büros der GBS Herborn

Prognosen für 2011/2012 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW
HWWI
ifo
IfW
IMK

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
Institut für Wirtschaftsforschung, München
Institut für Wirtschaft, Kiel
Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf

IWH
RWI
SVR
EU

Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen

© GdW Schrader 20-01-2011 2



III. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang



1. Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.029,00	12.152,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	25.448.879,35		24.723.763,78
Grundstücke ohne Bauten	278.330,12		579.783,37
Technische Anlagen	862.758,00		914.122,20
Geschäftsausstattung	62.521,00		44.071,00
Anlagen im Bau	962.871,58		18.153,18
Bauvorbereitungskosten	10.245,11	27.625.605,16	103.000,80
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.533,88		1.533,88
Sonstige Ausleihungen	32.883,43	34.417,31	37.635,62
Anlagevermögen insgesamt		27.673.051,47	26.434.215,83
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.009.938,05		903.879,96
Andere Vorräte	7.157,27	1.017.095,32	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.912,09		21.733,59
Sonstige Vermögensgegenstände	136.238,48	157.150,57	31.223,22
davon aus Steuern 6.663,50 €			
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand			
Guthaben bei Kreditinstituten	492.424,63		208.505,87
Bausparguthaben	306.706,85	799.131,48	243.947,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	689,41
Bilanzsumme Aktiva		29.646.428,84	27.844.195,27
Treuhandvermögen:		2.294,73	2.279,01



Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgesch. Mitglieder	68.104,43		107.227,02
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.765.689,32		1.724.916,25
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.833.793,75	620,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 23.931,26 €			(15.729,50)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.082.922,11		1.040.280,98
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 42.641,13 €			(42.629,37)
Bauerneuerungsrücklage	4.029.000,00		3.876.500,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 152.500,00 €			(157.500,00)
Andere Ergebnisrücklagen	4.665.000,00	9.776.922,11	4.512.500,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 152.500,00 €			(157.500,00)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	416.563,34		421.806,55
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	347.641,13	68.922,21	357.629,37
Eigenkapital insgesamt		11.679.638,07	11.326.221,43
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	97.504,00	97.504,00	28.179,00



Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.512.188,23		13.329.301,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.724.727,80		1.849.420,58
Erhaltene Anzahlungen	1.107.941,72		1.006.322,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	253,02		1.935,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	452.944,77		232.467,97
Sonstige Verbindlichkeiten	46.612,93	17.844.668,47	46.659,28
davon aus Steuern 9.257,68 €			(12.786,31)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		24.618,30	23.687,57
Bilanzsumme Passiva		29.646.428,84	27.844.195,27
Treuhandverbindlichkeiten:		2.294,73	2.279,01



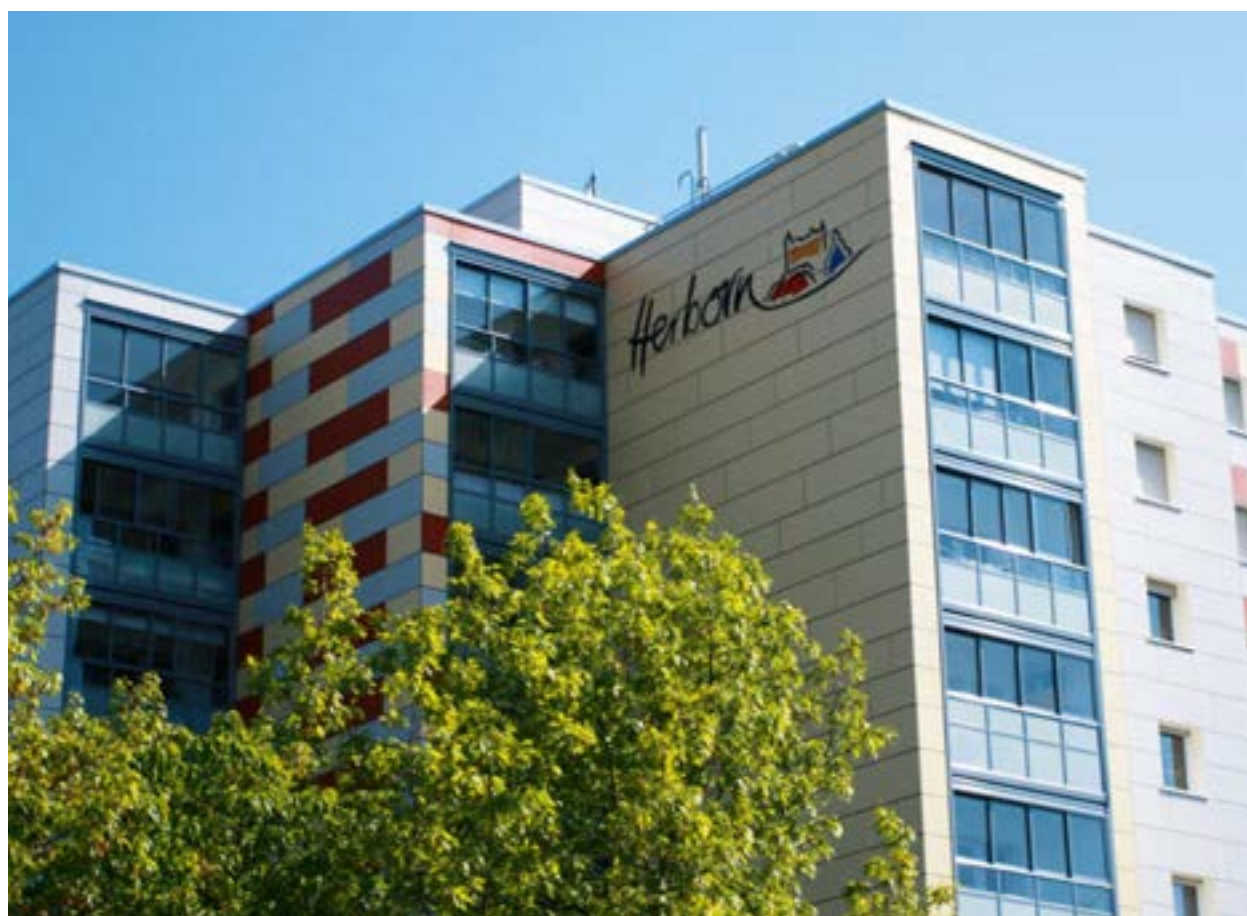


2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.579.106,08		3.523.040,81
b) aus Betreuungstätigkeit	254,80		254,80
c) aus Lieferungen und Leistungen	129.130,05	3.708.490,93	117.122,25
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		106.058,09	5.215,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		28.143,70	18.715,86
Sonstige betriebliche Erträge		138.503,53	183.895,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.944.206,71		1.829.472,97
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.644,53	1.948.851,24	9.854,73
Rohergebnis		2.032.345,01	2.008.917,54
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	316.932,90		315.812,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 19.523,23 €	78.532,18	395.465,08	82.518,79 (21.300,95)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		652.014,07	622.455,26
davon außerplanmäßig: 0,00 €			(1.463,44)
Sonstige betriebliche Aufwendungen		149.015,19	144.137,20
Sonstige Zinserträge		5.332,11	4.490,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		362.281,51	364.233,69



	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	478.901,27	484.250,76
Erstattungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag (i. Vj. Erstattungen)	0,55	337,15
Sonstige Steuern	62.338,48	62.781,36
Jahresüberschuss	416.563,34	421.806,55
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	347.641,13	357.629,37
Bilanzgewinn	68.922,21	64.177,18



Westfassade der Mozartstraße 11 mit Logo der Stadt Herborn



3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung in Staffelform erfolgte gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Sie werden linear mit 20% abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen beinhalten die eigenen Verwaltungsleistungen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abschreibung unterliegen, wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, sowie 25 Jahren bei Garagen und den neu errichteten Pkw-Stellplätzen.

Bei den umfassend modernisierten Wohngebäuden:

- Konrad-Adenauer-Straße 1, 3 – 5

wurde die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre erhöht.

- Aus der Position „Grundstücke ohne Bauten“ wurden 301,45 T€ in die Position „Anlagen im Bau“ umgebucht.
- Für die Photovoltaik-Anlagen wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.
- Geschäftsausstattung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 6,67% – 33,33%.
- „Geringwertige Wirtschaftsgüter“ werden auf die Dauer von 5 Jahren mit jährlich 20 % ab dem Jahr des Zugangs abgeschrieben.

Finanzanlagen:

Die Beteiligung ist zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen ein verzinsliches Arbeitgeberbaudarlehen an ein Vorstandsmitglied (13,6 T€) sowie ein weiteres verzinsliches Arbeitgeberdarlehen.

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Umlagen) wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten für Betriebskosten und Grundsteuer sowie Eigenleistungen in Form von Löhnen für Hauswarte zusammen.

Die Position Andere Vorräte enthält die Bestände an Heizöl, Flüssiggas und Streusalz. Sie wurden mit der FiFo – Methode bewertet.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ist zum Nennwert durchgeführt.

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit ihrem Erfüllungsbetrag bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.





C. Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Angaben zur Bilanz:

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2011

Anlagevermögen	Anschaffungs- Herstellungskosten historisch EUR	Zugänge 2011 EUR	Abgänge ursprünglich 2011 EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR	Buchwert 31.12.2010 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögens- gegenstände	33.535,54	3.980,55	2.427,62	0,00	22.059,47	13.029,00	12.152,00	3.103,55
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	37.090.410,49	1.290.729,39	0,00	18.153,18	12.950.413,71	25.448.879,35	24.723.763,78	583.767,00
Grundstücke ohne Bauten	579.783,37	0,00	0,00	-301.453,25	0,00	278.330,12	579.783,37	0,00
Technische Anlagen	1.004.801,15	0,00	0,00	0,00	142.043,15	862.758,00	914.122,20	51.364,20
Geschäftsausstattung	190.759,88	32.229,32	66.344,48	0,00	94.123,72	62.521,00	44.071,00	13.779,32
Anlagen im Bau	18.153,18	568.662,64	0,00	376.055,76	0,00	962.871,58	18.153,18	0,00
Bauvorbereitungskosten	103.000,80	0,00	0,00	-92.755,69	0,00	10.245,11	103.000,80	0,00
Sachanlagen gesamt:	38.986.908,87	1.891.621,35	66.344,48	0,00	13.186.580,58	27.625.605,16	26.382.894,33	648.910,52
Finanzanlagen								
Beteiligungen	1.533,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,88	1.533,88	0,00
Sonstige Ausleihungen	37.635,62	0,00	4.752,19	T 0,00	0,00	32.883,43	37.635,62	0,00
Finanzanlagen gesamt:	39.169,50	0,00	4.752,19	T 0,00	0,00	34.417,31	39.169,50	0,00
Gesamt	39.059.613,91	1.895.601,90	73.524,29	0,00	13.208.640,05	27.673.051,47	26.434.215,83	652.014,07

T = Tilgungen



Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.009.938,05 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Anderen Vorräte enthalten Restbestände an Heizöl, Flüssiggas und Streusalz.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € Geschäftsjahr	€ Vorjahr
Forderungen aus Vermietungen	20.912,09	2.670,48	5.037,51
Sonstige Vermögensgegenstände	136.238,48		
	157.150,57	2.670,48	5.037,51

Die Sonstigen Rückstellungen
enthalten Rückstellungen für:

	€
Prüfungskosten	14.000,00
Beratungskosten	1.500,00
Veröffentlichungen Jahresabschluss	5.000,00
Instandhaltungen < 3 Monate	8.000,00
Dämmungen oberste Geschossdecken	60.000,00
Berufsgenossenschaft Steuerberatung	2.500,00
Urlaubsansprüche	5.304,00
	97.504,00

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage €	Bauererneu- rungsrücklage €	Andere Ergebnis- rücklagen €
Stand 1.1.2011	1.040.280,98	3.876.500,00	4.512.500,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2011	42.641,13	152.500,00	152.500,00
Stand 31.12.2011	1.082.922,11	4.029.000,00	4.665.000,00



Die Häuser im Franzosenweg Nr. 31 – 41 aus der Vogelperspektive



Verbindlichkeiten per 31.12.2011

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	insgesamt (im Vorjahr) €	unter 1 Jahr (im Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre (im Vorjahr) €	über 5 Jahre (im Vorjahr) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.512.188,23 13.329.301,35	599.771,02 385.418,80	1.718.689,58 1.729.183,09	12.193.727,63 11.214.699,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.724.727,80 1.849.420,58	36.698,00 45.312,68	144.276,45 183.595,03	1.543.753,35 1.620.512,87
Erhaltene Anzahlungen	1.107.941,72 1.006.322,10	1.107.941,72 1.006.322,10		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	253,02 1.935,99	253,02 1.935,99		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	452.944,77 232.467,97	452.944,77 232.467,97		
Sonstige Verbindlichkeiten	46.612,93 46.659,28	30.240,90 30.651,96	783,91 436,70	15.588,12 15.570,62
Gesamt (Vorjahr)	17.844.668,47 16.466.107,27	2.227.849,43 1.702.109,50	1.863.749,94 1.913.214,82	13.753.069,10 12.850.782,95
Abgesichert sind:			EUR	im Vorjahr EUR
mit Grundpfandrecht gg. Kreditinstituten			13.961.993,50	12.715.642,64
durch Sicherungsübereignung gg. Kreditinstituten			550.194,73	613.658,71
mit Grundpfandrecht gg. anderen Kreditgebern			1.724.727,80	1.849.420,58
			16.236.916,03	15.178.721,93

Der Fa. WTC – Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co KG wurde ein Grundpfandrecht in Höhe von 700.000,00 € eingeräumt. Stand: 31.12.2011: 641.638,08 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine erwähnenswerten periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.



D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es besteht Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2.294,73 €.

2. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2011	996	5.624	617.520,00
Zugänge	90	415	55.800,00
Abgänge	62	257	38.440,00
Stand 31.12.2011	1.024	5.782	634.880,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 40.773,07 € erhöht.

3. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main



Weitere Mitgliedschaften:

- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln
- Deutsches Volksheimstättenwerk e.V., Landesverband Hessen, Frankfurt am Main
- Institut für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität, Marburg/Lahn

4. Beteiligungen:

- Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH., Frankfurt am Main

5. Mitglieder des Vorstandes

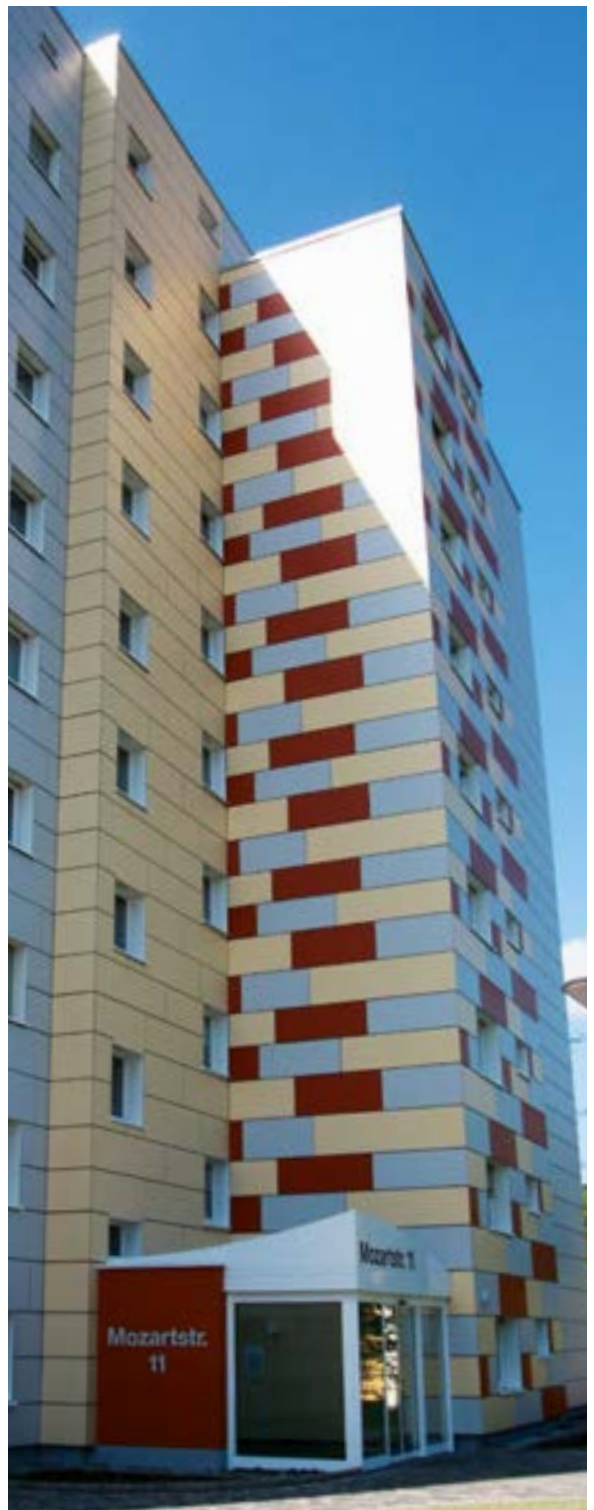
- Mark-Thomas Kling, hauptamtlich
- Karin Hendriks, nebenamtlich

Daneben betrug die Zahl der im Jahr 2011 durchschnittlichen Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	3,2	1
Technische Angestellte	1	–
Auszubildende	–	–
Haus- und Aufzugswarte	–	1
	4,2	2

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlassung für das Geschäftsjahr
Helmut Diehl Dipl.-Bankbetriebswirt (Vorsitzender)	2012
Michael Benner Beamter (stellv. Vorsitzender)	2011
Gabriele Jungbluth Angestellte (Schriftführerin)	2012
Christl Becker-Hermann Rentnerin (stellv. Schriftführerin), bis 31.12.2011	
Reinhard Michalik , Rentner, bis 29.06.2011	
Helmut Schäfer , Pensionär, ab 29.06.2011	2013
Norbert Kischkewitz , Pensionär	2011





7. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	68.922,21
Bilanzgewinn	68.922,21

Herborn, den 31. Dezember 2011
15. März 2012

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG

Der Vorstand

Karin Hendriks

Mark-Thomas Kling





IV. Vermögens- und Kapitalstruktur





Vermögensstruktur	31. Dezember 2011		31. Dezember 2010	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	13,03	0,04	12,15	0,04
Sachanlagen	27.625,60	93,18	26.382,89	94,76
Finanzanlagen	34,42	0,12	39,17	0,14
	27.673,05	93,34	26.434,21	94,94
Umlaufvermögen	1.973,38	6,66	1.409,29	5,06
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,69	0,00
Gesamtvermögen	29.646,43	100,00	27.844,19	100,00
Fremdmittel	17.942,17		16.494,28	
Rechnungsabgrenzungsposten	24,62		23,69	
Reinvermögen am Jahresende	11.679,64		11.326,22	
Reinvermögen am Jahresanfang	11.326,22		10.863,45	
Vermögenszunahme	353,42	3,13	462,77	4,26
Kapitalstruktur				
Geschäftsguthaben	1.833,79	6,19	1.832,76	6,58
Rücklagen	9.776,92	32,98	9.429,28	33,86
Reingewinn	68,93	0,23	64,18	0,23
Eigenkapital	11.679,64	39,40	11.326,22	40,68
Rückstellungen	97,50	0,33	28,17	0,10
Verbindlichkeiten	17.844,67	60,19	16.466,10	59,13
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24,62	0,08	23,68	0,09
Gesamtkapital	29.646,43	100,00	27.844,19	100,00

V. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2011 kamen der Aufsichtsrat und der Vorstand in vier gemeinsamen Sitzungen zusammen. Darüber hinaus tagte der Aufsichtsrat einmal alleine. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand direkt im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 29. Juni 2011 statt.

Der aus der Mitte des Aufsichtsrates gebildete Prüfungsausschuss hat im abgelaufenen Geschäftsjahr vier Sitzungen durchgeführt. Beanstandungen haben sich keine ergeben.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in allen Sitzungen ausführlich über die wirtschaftliche Lage, geschäftliche Entwicklung und alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet. Die Tätigkeiten des Vorstandes geben keinen Anlass zu Beanstandungen. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Jahresabschluss 2011 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt worden. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung wurden beachtet. Die Bilanzgliederung erfolgte nach den Grundsätzen für kleine Genossenschaften. Der Anhang enthält alle erforderlichen Angaben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2011 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung. Der Aufsichtsrat folgt ebenfalls dem Vorschlag des Vorstandes, eine Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2011 wurde in der Zeit vom 02. April – 13. April 2012 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Sie schließt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010 an die am 20. Mai 2011 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 20. April 2012 wurde ausführlich über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Der schriftliche Prüfungsbericht für 2011 von dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, wurde am 20. April 2012 aufgestellt. Festzuhalten bleibt, dass sich aus dem Prüfbericht 2011 keine Beanstandungen ergeben haben.



Aufgrund des Vorschlages des Vorstandes und aus den Erkenntnissen der eigenen Prüfung sind vorweg die Einstellungen in die jeweiligen Rücklagen und die Empfehlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes gebilligt worden. Die Rentabilität war auch im Jahr 2011 gegeben. Die geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind durch die vorhandenen Finanzreserven auch im Jahr 2012 nicht gefährdet.

Frau Christl Becker-Hermann hat ihre Aufsichtsrats Tätigkeit zum 31.12.2011 auf eigenen Wunsch niedergelegt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für fast 10 Jahre engagierte Mitarbeit und wünscht ihr für die Zukunft Gesundheit und alles Gute.

Weiterhin bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitgliedern für ihre Unterstützung und Treue. Darüber hinaus dankt er den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die im Jahr 2011 geleistete Arbeit.

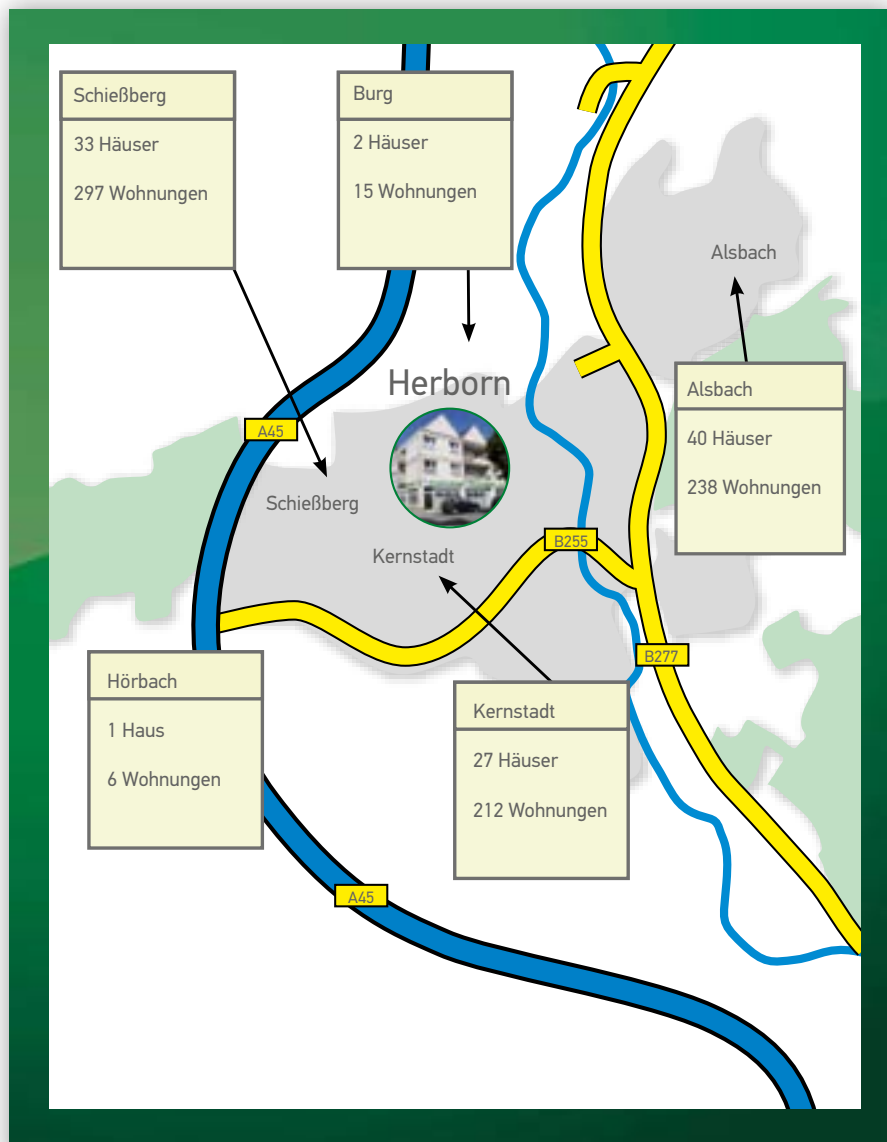
Herborn, im April 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Helmut Diehl



Die GBS-Wohnungen in Herborn



Gegründet: 1947

Eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgericht Wetzlar Nr: 311

Gesetzlicher Prüfungsverband: VdW südwest – Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Frankfurt am Main

Die Grafik zeigt, wie sich die 768 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 49.100 Quadratmetern in Herborn aufteilen. Besonders auffällig: die relativ kurzen Wege ins Zentrum.



Unsere Notdienste

Elektro-Notfälle:

Fa. Elektro-Zutt, Inhaber Volker Zutt
Wetzlar, Tel. 06441 - 951063

Heizung-/Sanitär-Notfälle:

- Fa. Eberhard Schleich, Herborn, Tel. 02772 - 3203
- Fa. K. Tempich, Niederscheld, Tel. 02771 - 7497

Die jeweilige Zuständigkeit entnehmen Sie bitte dem Aushang auf der Info-Tafel Ihres Treppenhauses.

Schlüsselnotdienst:

- Service Haus & Garten, Jens Fesser,
Tel. 02772-2191
Mobil: 0175-5194454

Notdienst der Stadtwerke Herborn:

Tel. 02772 - 5020

Der Notdienst steht Ihnen generell in Notfällen an Wochenenden und Feiertagen zur Verfügung.



VI. Liegenschaften der Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG

Ort und Straße	Bezug	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Willy-Brandt-Straße 26	1950	1	5	2	
Willy-Brandt-Straße 28	1950	1	5		
Willy-Brandt-Straße 30	1950	1	5		
Willy-Brandt-Straße 32	1950	1	5		
Willy-Brandt-Straße 33	1951	1	6		
Willy-Brandt-Straße 35	1951	1	6		
Am Galgenberg 1	1951	1	6		
Am Galgenberg 3	1951	1	6		
Willy-Brandt-Straße 29	1951	1	6	5	
Willy-Brandt-Straße 31	1951	1	6		
Am Galgenberg 5	1952	1	6		
Am Galgenberg 7	1952	1	6		
Willy-Brandt-Straße 41	1952	1	6		
Willy-Brandt-Straße 37	1952	1	6		
Willy-Brandt-Straße 39	1953	1	6	3	
Hoffmannstraße 28	1954	1	6		
Hoffmannstraße 30	1954	1	6	4	
Hoffmannstraße 32	1954	1	6		
Alte Marburger Straße 3	1954	1	9		
Johann-Piscator-Weg 1	1955	1	9		
Hoffmannstraße 24	1955	1	6		
Hoffmannstraße 26	1955	1	6		
Eichendorffhöhe 5	1956	1	4		
Eichendorffhöhe 1	1957	1	6		
Eichendorffhöhe 3	1957	1	6		
Eichendorffhöhe 8	1957	1	4		
Eichendorffhöhe 2	1957	1	6		
Eichendorffhöhe 6	1957	1	4		
Hoffmannstraße 34	1957	1	6		
Eichendorffhöhe 4	1958	1	6		
Johannisbergstraße 5	1959	1	6		
Johannisbergstraße 7	1959	1	6	7	
Johannisbergstraße 9	1959	1	6		
Am Eichelberg 2	1961	1	6		
Am Eichelberg 4	1961	1	6	6	
Konrad-Adenauer-Straße 1	1963	1	12		
Konrad-Adenauer-Straße 3	1963	1	12		
Konrad-Adenauer-Straße 5	1963	1	12		
Konrad-Adenauer-Straße 7	1963	1	12	30	
Konrad-Adenauer-Straße 9	1963	1	12		
Tilsiter Straße 2	1962	1	9		
Tilsiter Straße 4	1962	1	6	6	
Tilsiter Straße 6	1962	1	6		
Konrad-Adenauer-Straße 11	1963	1	6		
Konrad-Adenauer-Straße 13	1963	1	6		
Willy-Brandt-Straße 14	1965	1	8		
Franzosenweg 21	1966	1	6		
Franzosenweg 23	1966	1	6		



Ort und Straße	Bezug	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Franzosenweg 31	1966	1	6		
Franzosenweg 33	1966	1	6	28	
Franzosenweg 35	1966	1	6		
Franzosenweg 37	1966	1	6		
Franzosenweg 39	1966	1	6		
Franzosenweg 41	1966	1	6		
Franzosenweg 43	1966	1	6		
Franzosenweg 45	1966	1	6		
Franzosenweg 47	1966	1	6		
Franzosenweg 49	1966	1	6		
Franzosenweg 51	1966	1	6		
Franzosenweg 53	1966	1	6		
Mozartstraße 26	1967	1	6		
Mozartstraße 28	1967	1	6		
Mozartstraße 30	1967	1	6		
Mozartstraße 32	1967	1	6		
Schumannstraße 7	1968	1	36	38	
Mühlbach 4	1970	1	6		
Mühlbach 6	1970	1	4		1 Büro
Mühlbach 8	1970	1	4		1 Büro
Schmaler Weg 8	1970	1	4		2 Büros
Alsbachstraße 22	1971	1	6		
Alsbachstraße 22a	1971	1	6		
Alsbachstraße 20	1971	1	6		
Alsbachstraße 20a	1971	1	6		
Alsbachstraße 16	1972	1	6	30	
Alsbachstraße 16a	1972	1	6		
Alsbachstraße 18	1972	1	6		
Alsbachstraße 18a	1972	1	6		
Dr.-Großkopf-Straße 14	1972	1	6		
Mozartstraße 11	1973	1	36	3	
Händelstraße 2	1974	1	12		
Händelstraße 4	1976	1	12		
Dr.-Großkopf-Straße 16	1977	1	6		
Dr.-Großkopf-Straße 18	1977	1	6		
Konrad-Adenauer-Straße 42	1979	1	12	12	
Händelstraße 6	1980	1	12		
Mühlbach 9	1981	1	7		
Schmaler Weg 6	1981	1	2		
Händelstraße 8	1981	1	12	12	
Konrad-Adenauer-Straße 36	1982	1	12	8	
Händelstraße 10	1984	1	12	12	
Händelstraße 12	1985	1	12		
Austraße 29	1987	1	12		
Mühlgasse 11-15	1990	1	5		
Konrad-Adenauer-Straße 58	1991	1	7		
Konrad-Adenauer-Straße 60	1991	1	7		
Konrad-Adenauer-Straße 60a	1992	1	8		
Austraße 27	1993	1	12		
Austraße 61	2000	1	8		
Konrad-Adenauer-Straße 44	1961	1	6		
Alstedstraße 1	1966	1	6		
Gutenbergstraße 3 OT Burg	1967	1	9		
Steinseiter Weg 1 OT Burg	1950	1	6	1	
Schmalbachstraße 38 OT Hörbach	1949	1	6		
		103	768	207	4



Seit dem Zeitpunkt der letzten Berichterstattung sind folgende Mitglieder der Genossenschaft verstorben:

Köhler	Hilde
Schneider	Gert-Alwin
Lehmann	Olga
Gurski	Viktor
Reich	Ewald
Pfeifer	Rosemarie
Metz	Hans

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten.



... zuhause sein!

... zuhause sein!

Impressum

Herausgeber:

Gemeinnützige Bau- &
Siedlungsgenossenschaft
Herborn eG

Mühlbach 6-8
35745 Herborn
Tel. 02772/40277

www.gbs-herborn.de

Redaktion:

Mark-Thomas Kling
Gemeinnützige Bau- &
Siedlungsgenossenschaft
Herborn eG

Quellennachweis:

GdW Berlin, Hessisches Statistisches Landesamt,
Stadt Herborn, IHK Dillenburg und Wetzlar

Fotos:

www.shutterstock.com
Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Renee Eichler

Bild Umschlag 2:

Karl-Heinz Schnörch, Herborn

Archiv:

Gemeinnützige Bau- &
Siedlungsgenossenschaft
Herborn eG

Gesamtherstellung:

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg,
www.ee-werbeagentur.de
Friedrich-Druck GmbH, Wetzlar

© Gemeinnützige Bau- &
Siedlungsgenossenschaft
Herborn eG, Herborn 2012