

Einladung
zur Mitglieder-
versammlung 2013
(siehe Seite 3)



GBS-Zentrale Herborn

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung – Tagesordnung	3
I. Organe der Genossenschaft	5
II. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012	6
III. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012	17
1. Bilanz zum 31. Dezember 2012	17
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012	19
3. Anhang	20
A. Allgemeine Angaben	20
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	21
D. Sonstige Angaben	23
IV. Vermögens- und Kapitalstruktur	26
V. Bericht des Aufsichtsrates	27
VI. Liegenschaften der Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG	28

Einladung

der Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG in Herborn

zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2013

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



Mittwoch, 12. JUNI 2013, um 17:00 Uhr

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Versammlungsleiter, Herrn Helmut Diehl, Aufsichtsratsvorsitzender
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012 unter Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Beschlussfassung über die Form der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes 2012
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2012
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2012
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 28. Mai bis 12. Juni 2013 in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Herborn, Mühlbach 6-8, zur Einsicht für die Mitglieder aus. Der Geschäftsbericht für das Jahr 2012 steht ab dem 13.06.2013 als Download zur Verfügung. Gedruckte Exemplare sind in der Geschäftsstelle erhältlich.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung lädt die Genossenschaft zu einem Imbiss mit Umtrunk ein.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Aufsichtsrat

Helmut Diehl
Aufsichtsratsvorsitzender



Die GBS

Gegründet: 1947
Eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgericht Wetzlar Nr. 311
Gesetzlicher Prüfungsverband:
VdW südwest – Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V. in Frankfurt am Main

Wohnungen in Herborn

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.





I. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat	
Helmut Diehl Dipl.-Bankbetriebswirt, Burbach Vorsitzender	Norbert Kischkewitz Pensionär, Herborn
Michael Benner Beamter, Herborn Stv. Vorsitzender	Helmut Schäfer Pensionär, Herborn
Gabriele Jungbluth Angestellte, Herborn Schriftführerin	
Vorstand	Handlungsbevollmächtigte
Mark-Thomas Kling Geschäftsführer, Herborn hauptamtlich	Jessica Trensinger Immobilienfachwirtin, Herborn
Karin Hendriks Dipl.-Ing., Schöffengrund nebenamtlich	
Prüfungsausschuss	Bauausschuss
Helmut Diehl	Michael Benner
Helmut Schäfer	Helmut Diehl
Norbert Kischkewitz	Norbert Kischkewitz



II. Bericht des Vorstands

Der Blick zurück: 2012 war durch eine deutliche Abkühlung der Konjunktur geprägt

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes weiter gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 0,7 % höher als 2011. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gewachsen (2010 um 4,1 % und 2011 um 3 %). Dabei handelte es sich aber vor allem um Aufholprozesse nach der schweren Rezession im Jahr 2009, die durch umfangreiche Konjunkturmaßnahmen der Regierung gestützt wurden.

Obwohl sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich als sehr widerstandsfähig mit einem leichten Zuwachs behaupten konnte, trübte sich die Wachstumsdynamik im Jahresverlauf zunehmend ein. Im Schlussquartal dürfte die Wachstumsrate ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge sogar deutlich negativ gewesen sein.

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war im Jahr 2012 durch deutliche Bruttowertschöpfungssteigerungen in den Dienstleistungsbereichen geprägt. Insbesondere die Informations- und Kommunikationsdienstleister (+3,4 %) sowie die Branchen der unternehmensbezogenen Dienstleister (+2,7 %) konnten stärkere Zuwächse ausweisen.

Dagegen rutschten sowohl das Produzierende als auch das Baugewerbe ins Minus. Im Vergleich zum Vorjahr ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne Bau) um 0,8 % und im Baugewerbe sogar um 1,7 % zurück. Beide Branchen hatten in den Jahren 2010 und 2011 Rekordzuwächse.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anteil von 11,4 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich

zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 1,7 %.

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. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

Konsum bleibt weiterhin aufwärtsgerichtet

Die Konsumausgaben lieferten im Jahr 2012 mit +0,6 Prozentpunkten den zweitwichtigsten Beitrag zur Wachstumsrate des BIP. Dabei stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,0 %. Insgesamt waren die Konsumausgaben 2012 um 0,8 % höher als 2011.

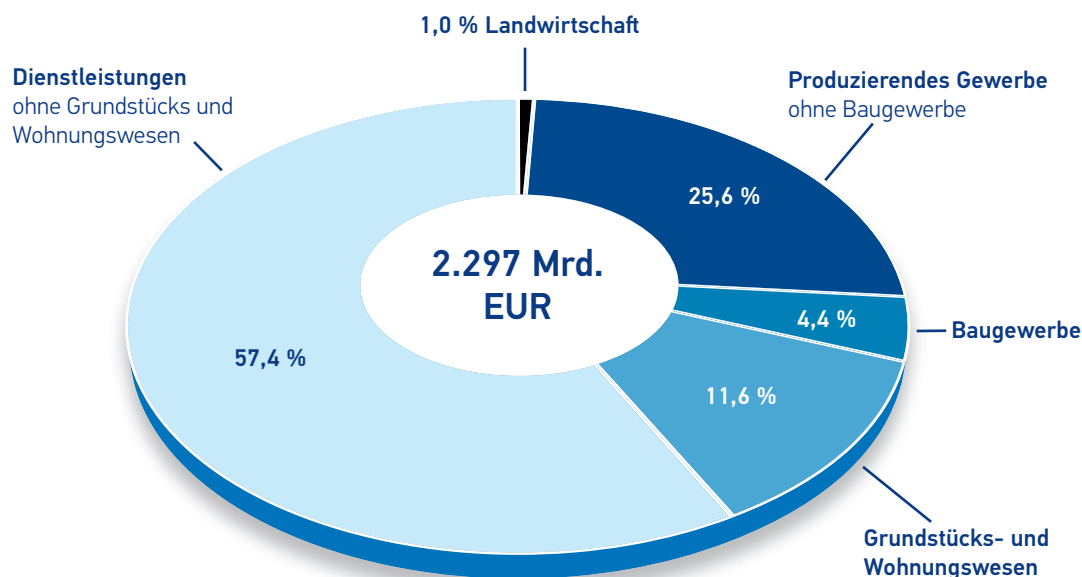
Die privaten Haushalte haben ihre Einkommenszuwächse 2012 überwiegend für den Konsum genutzt. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm im Jahr 2012 um 2,3 % zu. Die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen mit 2,4 % in ähnlicher Größenordnung.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltemiete sowie kalte und warme Betriebskosten) sind nominal um 2,2 % gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung ergibt sich allerdings nur ein geringer Anstieg um 0,4 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltemieten im Wohnungsbestand nieder, der 2012 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate von 2,0 % lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 5,6 %. Insgesamt gaben die privaten Haushalte im Jahr 2012 fast ein Viertel ihres Budgets für das Wohnen aus.



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

Arbeitsmarkt zeigt robuste Entwicklung im schwierigen Umfeld

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen oder 1 % gegenüber dem Jahr 2011.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen allerdings damit, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland 2013 leicht eintrübt. Die Zunahme der Erwerbstätigkeit war bereits im 2. Halbjahr 2012 deutlich rückläufig. Im Jahresdurchschnitt 2013 dürfte die Erwerbstätigkeit nur noch um 50.000 Personen zunehmen und damit weitgehend auf dem hohen Niveau des Jahres 2012 stagnieren. Das insgesamt erbrachte Arbeitsvolumen wird sich indes nach Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute durch Nutzung flexibler Arbeitszeitmodelle und Kurzarbeit deutlich verringern.



Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Wohnungsbau weiter im Aufwind, Wirtschaftsbau schwächelt

Im Jahr 2012 wurden in Bauten insgesamt 1,1 % weniger investiert als im Jahr zuvor. Der Rückgang der Bauinvestitionen war in erster Linie kräftigen Einbußen beim öffentlichen Bau geschuldet (-10 %). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die öffentlichen Bauinvestitionen im Jahr 2011 noch stark durch die Konjunkturprogramme geprägt gewesen sein dürften. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Tiefbauvorhaben. Der gewerbliche Bau entwickelte sich in 2012 ebenfalls rückläufig und weist ein Minus von 2,2 % aus.

Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % im Jahr 2012 nun im dritten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeits-

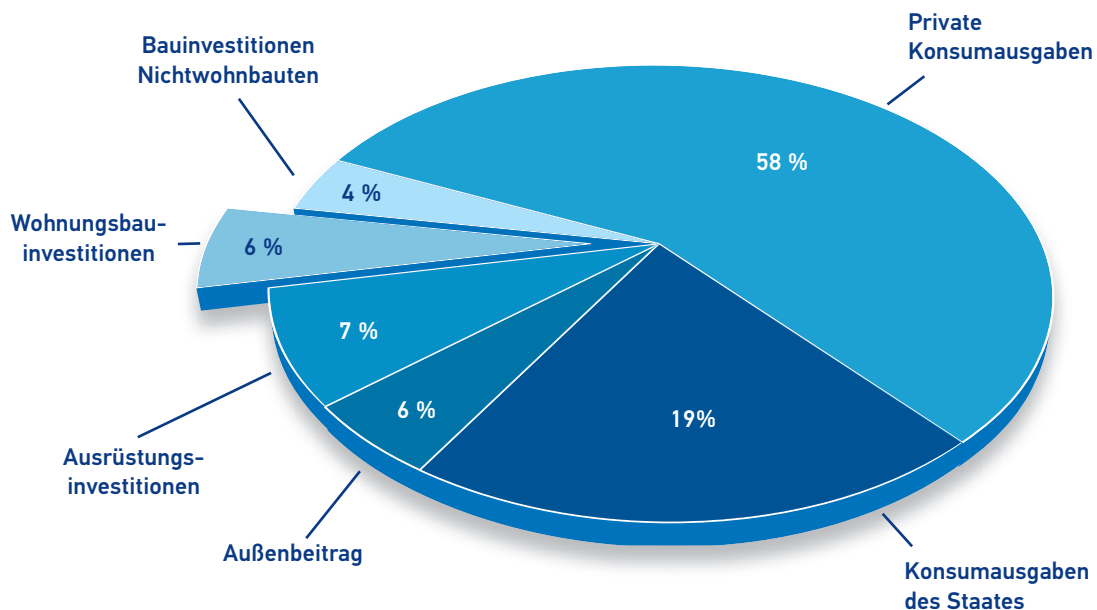
markt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von gut 58 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2013 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Für den Wirtschaftsbau wird dagegen analog zur Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen erneut mit einem leichten Rückgang gerechnet. Der öffentliche Bau dürfte sich im Spannungsfeld erhöhter Steuereinnahmen bei gleichzeitig fortbestehender Schuldenlast der kommunalen Haushalte nur zögerlich beleben. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2013 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,2 % bis 2,5 %.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2012

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2012, nominal

BIP 2011: 2.645 Mrd. EUR



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

© GdW Schrader 12-01-2012



Wohnungsneubau legt weiter deutlich zu

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der verstärkte 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 osthessischen 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.

Mitgliederverwaltung

Die Mitgliederentwicklung ist gegenüber den Vorjahren weiter 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 jedoch 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

Der Bestand unserer Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Zum 31.12.2012 verwaltet die GBS Herborn 768 eigene Wohnungen in 103 Häusern. Von den vier Gewerbeeinheiten werden drei als Verwaltungsstelle selbst genutzt. Weiterhin hat die Genossen-





schaft 206 Garagen und 16 vermietete PKW-Stellplätze in ihrem Angebot. Im Berichtsjahr wurde von der Stadt Herborn eine Parkplatzfläche in der Willy-Brandt-Straße in der Alsbach erworben. Dort werden im Jahr 2013 anmietbare Stellplätze für unsere Mitglieder errichtet.

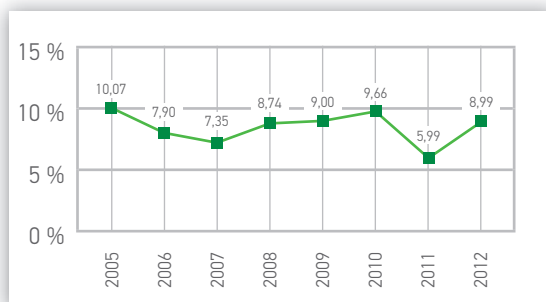
Mit insgesamt 69 Nutzerwechseln (im Vorjahr 46) in den Wohnungen ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr allerdings deutlich gestiegen. Die daraus resultierende Fluktuationsquote von 8,99 % (im Vorjahr 5,99 %) entspricht jedoch dem Bundesdurchschnitt.

Folgende Wechselgründe waren der Anlass:

- 9 Erwerb von Eigentum
- 18 Umzug außerhalb der Genossenschaft/Ortswechsel
- 7 Wechsel in ein Alten-/ Pflegeheim
- 12 Umzug innerhalb des Bestandes
- 5 Todesfälle/ Haushaltsauflösungen
- 7 Kündigung durch GBS
- 11 Unbekannte Gründe oder keine Angaben

Darüber hinaus wechselten auch 15 Garagen ihren Besitzer (im Vorjahr 19).

Fluktuation in %



In den meisten Fällen waren Leerstände im Berichtsjahr nur aufgrund modernisierungsbedingter Arbeiten zu verzeichnen. Lediglich in zwei Fällen dauerte die Suche nach geeigneten Nachmietern etwas länger. Für Wohnungen in zentraler City-Lage besteht auch weiterhin ein Nachfrageüberhang. Interessenten für kleine Wohnungen (bis 50 m²) müssen längere Wartezeiten 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 Einsparungser-

gebnis aufgrund der steigenden Preise in diesem Bereich nur anhand der Verbrauchswerte messbar.

Neubau

Der hohen Nachfrage gerecht werdend und mit dem demographischen Wandel im Blick, wurde im Herbst 2011 mit der Errichtung einer Wohnanlage in zentraler City-Lage begonnen. Die im ersten Bauabschnitt befindlichen 20 Wohnungen, davon 19 barrierefrei, konnten im ersten Quartal 2013 bezogen werden. Die zwei Büroeinheiten wurden bereits zum 01. Januar 2013 an die neuen Nutzer übergeben.

Im zweiten Bauabschnitt werden weitere 37 Wohnungen, davon 35 barrierefrei, errichtet. Aufgrund bestehender Reservierungen wurde bereits im Oktober 2012 mit den Vorarbeiten begonnen und die Bodenplatte fertig gestellt. Mit Beginn des Frühlings 2013 erfolgt der Hochbau, der Bezug der Wohnungen ist für Mitte 2014 geplant.

Modernisierung und Instandhaltung

Um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen, mussten auch im Geschäftsjahr 2012 umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten ausgeführt werden. Folgende Leistungen bildeten unter anderem den Schwerpunkt:

- Energetische Flachdachsanieierung in der Händelstraße 4
- Neue Heizungsanlage im Steinseiter Weg 1
- Müllstellplätze im Franzosenweg 21 und Händelstr. 2
- Modernisierung der Aufzugsanlage in der Mozartstraße 11

Im Rahmen von Nutzerwechseln wurden rund 477,1 T€ in die Einzelmodernisierungen der Wohnungen investiert. Der Schwerpunkt lag vor allem in der Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation. In vielen Fällen war auch der Austausch der Oberböden zwingend notwendig. Die laufenden Instandhaltungen und Reparaturen sind gegenüber dem Jahr 2011 deutlich gestiegen. So wurden in diesem Bereich im abgelaufenen Jahr rund 220,2 T€ ausgegeben.



Händelstraße 4: Neuer Anstrich und Flachdachsaniegung



Franzosenweg 21: Neuer Müllstellplatz, neuer Eingangsbereich und zusätzlicher Parkplatz



Konrad-Adenauer-Str. 58-60a: Außenanlage



Alsbachstraße 16: Garagenanlage



Der erste Bauabschnitt unseres Neubaus in zentraler City-Lage konnte im ersten Quartal 2013 bezogen werden.



Beteiligungsunternehmen

Die IMMODILL Service GmbH mit Sitz in Herborn-Burg wurde am 02.05.2012 von den beiden Wohnungsbaugenossenschaften **GBS Herborn eG** und **WB-Dill eG** mit einem Beteiligungskapital von je 50 % als Beteiligungsunternehmen gegründet.

Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Pflege-, Service- und Instandhaltungsleistungen, vorrangig für die beiden Wohnungsbaugenossenschaften. Anliegen der Genossenschaften ist die nachhaltige Wirtschaftlichkeit und Nutzung von Synergieeffekten, sowie die Mitgliederförderung und Mieterbindung.

Neben dem klar definierten Förderauftrag der Genossenschaften sind die Bereitstellung preiswerten Wohnraums sowie die Erbringung mieterorientierter Dienstleistungen erklärte Zielvorgaben an das Beteiligungsunternehmen.

Hierfür waren im Gründungsjahr durchschnittlich 7 gewerbliche Mitarbeiter in Vollzeit und 2 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter tätig. Unterstützt wird die verwaltungsmäßige Betreuung durch zwei kaufmännische Angestellte, davon eine in Teilzeit und eine geringfügig Beschäftigte.

Neben der laufenden Wohnumfeldpflege bestand die Haupttätigkeit im Rumpfgeschäftsjahr in der pflegerischen Aufarbeitung der Außenanlagen, Sanierung von Bädern, Wohnungsmodernisierungen sowie Putz- und Malerarbeiten.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegt eine festgestellte Jahresrechnung zum 31.12.2012 noch nicht vor. Gründungsbedingt ist im Rumpfgeschäftsjahr jedoch mit



einem Anlaufverlust zu rechnen. Doch schon für das Wirtschaftsjahr 2013 wird unter derzeit gleichen Bedingungen ein Jahresüberschuss in der Größenordnung von voraussichtlich 28,1 T€ erwartet.

Programm 2013

Neben der Fortführung des Neubauprojektes wird auch das Modernisierungsprogramm planmäßig fortgeführt. So sollen die noch fehlenden Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet werden. Die Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Trinkwasserverordnung ist für 2013 bindend.

Darüber hinaus werden auch im Geschäftsjahr 2013 umfangreiche und ungeplante Instandhaltungsarbeiten durchzuführen sein, vor allem im Rahmen von Mieterwechseln. Die Elektroinstallationen werden gemäß den Vorschriften geprüft und – wenn notwendig – neu installiert. Sanitäröbekte werden erneuert, alte Fliesen bei Bedarf 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.

Prüfungsausschuss	Gesamtkosten	davon aktivierungsfähig
Laufende Instandhaltung	200.000,00 €	
Im Rahmen von Mieterwechsel	450.000,00 €	
Modernisierung & Instandhaltung	270.300,00 €	164.000,00 €

Der mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan sieht für das Jahr 2014 gleiche Größenansätze vor.



Wirtschaftliche Lage

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T €	%	T €	%
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	30.471,5	94,4	27.673,1	93,4
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.071,9	3,3	1.017,1	3,4
Forderungen	107,9	0,3	157,1	0,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	635,4	2,0	799,1	2,7
Aktive Rechnungsabgrenzung	-	0,0	-	0,0
Gesamtvermögen	32.286,7	100,0	29.646,4	100,0
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	2.011,8	6,2	1.833,8	6,2
Rücklagen	9.997,7	31,0	9.776,9	33,0
Bilanzgewinn	70,6	0,2	68,9	0,2
Rückstellungen	93,8	0,3	97,5	0,3
Verbindlichkeiten	20.087,1	62,2	17.844,7	60,2
Passive Rechnungsabgrenzung	25,7	0,1	24,6	0,1
Gesamtkapital	32.286,7	100,0	29.646,4	100,0

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr um 2.640,3 T€ auf 32.286,7 T€. Das Anlagevermögen stieg um 2.798,5 T€, der Anteil am Gesamtvermögen erhöhte sich auf 94,38 % (im Vorjahr 93,34 %). Die Forderungen aus Vermietung stiegen um 14,9 T€ auf 35,8 T€, die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen verringerten sich um 64,1 T€ auf 72,1 T€. Mit der Abnahme der flüssigen Mittel um 163,8 T€ auf 635,3 T€ sank der Anteil des Umlaufvermögens um 158,2 T€ auf 1.815,1 T€, was einem Anteil von 5,62 % (im Vorjahr 6,66 %) entspricht. Das Reinvermögen der Genossenschaft ist um 400,4 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Mit 12.080,0 T€ entspricht dies einer Eigenkapitalquote von 37,42 % (im Vorjahr 39,40 %). Für die zu erwartende Körperschaftssteuer wurde eine Rückstellung in Höhe von 3,0 T€ gebildet. Die sonstigen Rückstellungen betragen insgesamt 90,9 T€. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Verminderung um 3,7 T€. Die Verbind-

lichkeiten (inklusive dem langfristigen Fremdkapital) erhöhten sich von 17.844,7 T€ um 2.242,4 T€ auf 20.087,1 T€, damit ist der Anteil am Gesamtkapital von 60,19 % um 2,02 % auf 62,21 % 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 2012 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 291,3 T€ ab. Das Ergebnis ist folgenden Unternehmensbereichen zuzuordnen.

Ertragslage	Geschäftsjahr T €	Vorjahr T €
Hausbewirtschaftung	274,2	307,3
Verwaltung für Dritte	0,0	-0,1
Andere Lieferungen & Leistungen	22,0	26,2
Finanzergebnis	4,7	4,2
Mitgliederbetreuung	-6,8	-7,0
Ordentliches Ergebnis	294,1	330,6
Sonstiges Ergebnis	-0,4	86,0
Ergebnis vor Steuern	293,7	416,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2,4	0,0
Jahresüberschuss	291,3	416,6

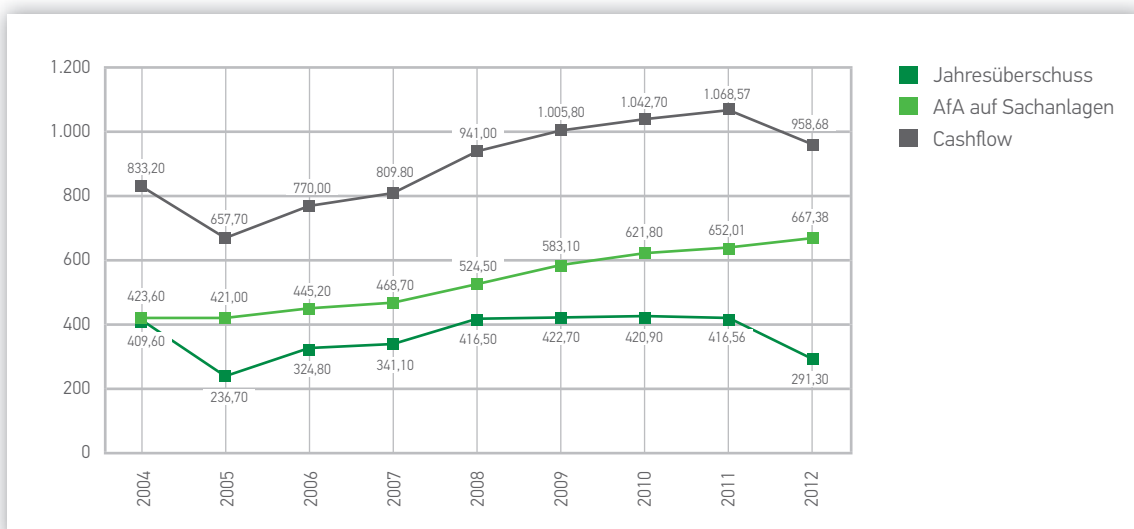
Entwicklung des Cashflow in T€

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

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





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. Die Zusammensetzung des Prüfungsausschusses blieb unverändert. Im Jahr 2012 wurde zudem ein Bauausschuss gebildet, dessen konstituierende Sitzung am 23.10.2012 stattfand.

Ausblick

Rezession in der Eurozone schwächt die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland deutlich

Die Wachstumszahlen aus dem Euroraum zeigen in 2012 für etliche Länder einen Rückgang der Wirtschaftstätigkeit. In acht Staaten der Eurozone schrumpfte die Wirtschaftsleistung, am stärksten in Griechenland (-6,0 %), Portugal (-3,0 %), Italien (-2,3 %), Slowenien (-2,3 %) und Zypern (-2,3 %). In der Summe ist das Bruttoin-

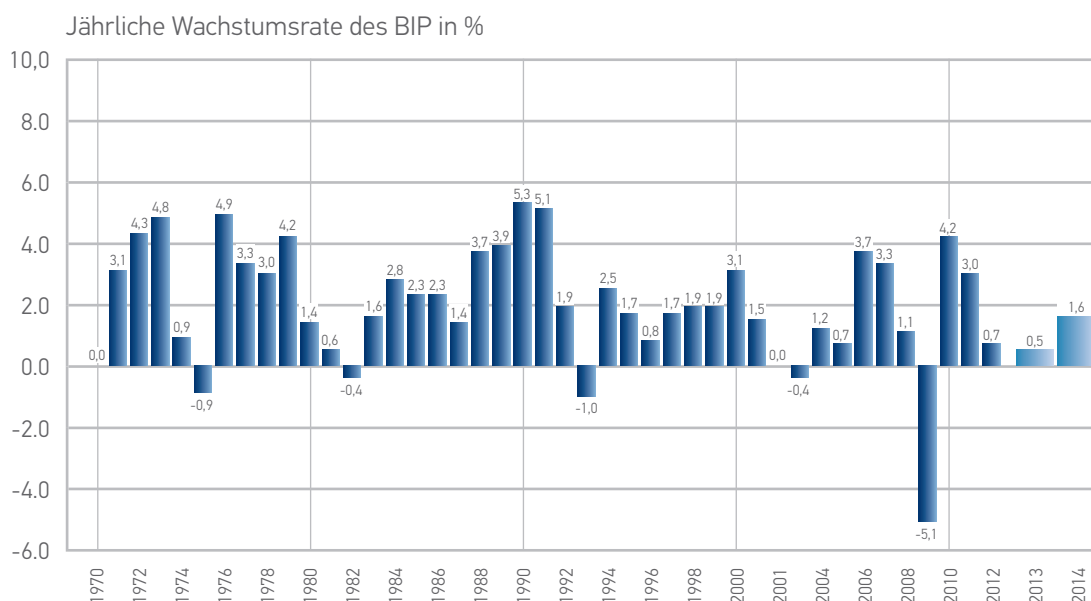
landsprodukt (BIP) der Eurostaaten um 0,4 % gesunken. Auch für 2013 wird ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung erwartet.

Außerhalb der Eurozone wiesen zudem Tschechien, Ungarn und Großbritannien eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf, sodass auch das BIP aller EU-Staaten zusammengekommen 2012 ebenfalls rückläufig war (-0,3 %). Die EU findet sich nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 erneut in einer Phase des Wachstumsrückgangs. Etliche Länder haben einen erneuten Rückfall in die Rezession zu befürchten.

Immer deutlicher wird die Diskrepanz zwischen dem eher prosperierenden Norden mit Deutschland als Zentrum und den schuldengeplagten Euroländern im Süden. Auch wenn sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland vor allem im letzten Quartal des Jahres spürbar abgeschwächt hat, beschreibt die deutsche Wirtschaftsentwicklung aktuell weiterhin einen flachen Wachstumspfad.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970 – 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR: 2013/2014.

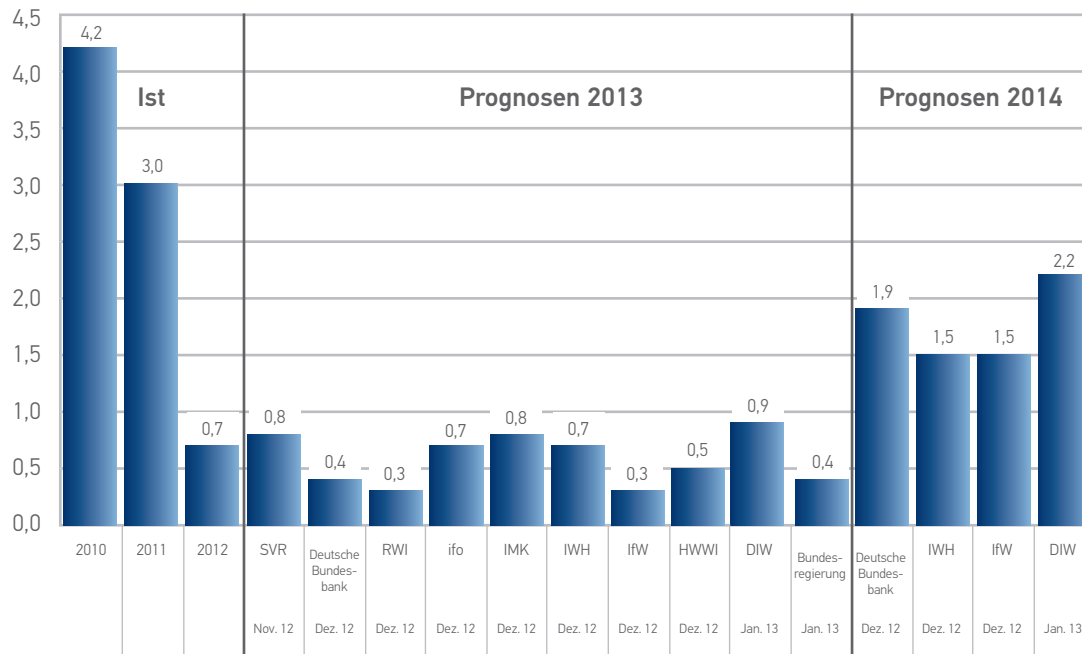
Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

© GdW Schrader 18-01-2013 1



Prognosen für 2013/2014 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

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

© GdW Schrader 18-01-2013 2

2012 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 0,7 % gestiegen. Für das laufende Jahr 2013 kann nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erneut mit einem schwachen Wachstum von 0,3 % bis 0,9 % gerechnet werden.

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.

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 schwankende 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 2013 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.



III. Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.788,00	13.029,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	25.048.753,40		25.448.879,35
Grundstücke mit anderen Bauten	8.883,16		0,00
Grundstücke ohne Bauten	278.330,12		278.330,12
Technische Anlagen	811.395,00		862.758,00
Geschäftsausstattung	53.701,00		62.521,00
Anlagen im Bau	4.175.472,41		962.871,58
Bauvorbereitungskosten	13.245,11	30.389.780,20	10.245,11
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	14.033,88		1.533,88
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.000,00		0,00
Sonstige Ausleihungen	27.930,96	71.964,84	32.883,43
Anlagevermögen insgesamt		30.471.533,04	27.673.051,47
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.062.587,16		1.009.938,05
Andere Vorräte	9.326,24	1.071.913,40	7.157,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	35.770,44		20.912,09
Forderungen aus anderen Lieferungen & Leistungen	12.925,28		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände Davon aus Steuern: 5.750,36 €	59.180,89	107.876,61	136.238,48
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	265.248,16		492.424,63
Bausparguthaben	370.093,79	635.341,95	306.706,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme Aktiva		32.286.665,00	29.646.428,84
Treuhandvermögen		2.306,63	2.294,73



Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.471,07		68.104,43
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.939.332,91		1.765.689,32
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 44.960,98 €	0,00	2.011.803,98	0,00 (23.931,26)
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 29.284,18 €	1.112.206,29		1.082.922,11 (42.641,13)
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 95.500,00 €	4.124.500,00		4.029.000,00 (152.500,00)
Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 96.000,00 €	4.761.000,00	9.997.706,29	4.665.000,00 (152.500,00)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	291.337,37		416.563,34
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	220.784,18	70.553,19	347.641,13
Eigenkapital insgesamt		12.080.063,46	11.679.638,07
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	3.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	90.850,00	93.850,00	97.504,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.808.744,62		14.512.188,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.469.145,78		1.724.727,80
Erhaltene Anzahlungen	1.146.369,61		1.107.941,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	232,86		253,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	542.569,33		452.944,77
gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.514,61		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.694,98 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	97.503,32	20.087.080,13	46.612,93 (9.257,68) (0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		25.671,41	24.618,30
Bilanzsumme Passiva		32.286.665,00	29.646.428,84
Treuhandverbindlichkeiten		2.306,63	2.294,73



II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.725.938,45		3.579.106,08
b) aus Betreuungstätigkeit	264,31		254,80
c) aus Lieferungen und Leistungen	122.659,18	3.848.861,94	129.130,05
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.649,11	106.058,09
Andere aktivierte Eigenleistungen		91.411,95	28.143,70
Sonstige betriebliche Erträge		21.838,80	138.503,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.014.277,03		1.944.206,71
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.924,46	2.019.201,49	4.644,53
Rohergebnis		1.995.560,31	2.032.345,01
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	333.217,18		316.932,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 22.436,75 €	86.128,92	419.346,10	78.532,18 (19.523,23)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		667.378,48	652.014,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		142.501,03	149.015,19
Sonstige Zinserträge		5.498,64	5.332,11
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		865,28	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		415.660,74	362.281,51
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		357.037,88	478.901,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag (i. Vj. Erstattungen)		2.434,40	0,55
Sonstige Steuern		63.266,11	62.338,48
Jahresüberschuss		291.337,37	416.563,34
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		220.784,18	347.641,13
Bilanzgewinn		70.553,19	68.922,21



III. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach § 266 Abs. 2 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. Während der Bauzeit angefallene Zinsen für Fremdkapital wurden aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

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

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Zum 31.12.2012 bestehen Beteiligungen an der TdW Südwest, Frankfurt am Main und an der IMMODILL Service GmbH (gegründet 02.05.2012) mit Sitz in Herborn-Burg. Der Anteil an deren Stammkapital beträgt 50 % bei einem Stammkapital von 25.000,- €. Im Rumpfgeschäftsjahr ist mit einem Verlust von voraussichtlich rd. 8.500,- € zu rechnen.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen ein verzinsliches Arbeitgeberbaudarlehen an ein Vorstandsmitglied (9,3 T€) sowie ein weiteres, verzinsliches Arbeitgeberbaudarlehen.

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, Fliesen 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 ebenfalls mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.



C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Angaben zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2012

Anlagevermögen	Anschaff.-/ Herstell. kosten historisch €	Zugänge 2012 €	Abgänge ursprüng- lich 2012 €	Umbu- chungen (+/-) €	Abschrei- bungen (kumuliert) €	Buchwert 31.12.2012 €	Buchwert 31.12.2011 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	35.088,47	0,00	0,00	0,00	25.300,47	9.788,00	13.029,00	3.241,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	38.399.293,06	198.708,98	0,00	0,00	13.549.248,64	25.048.753,40	25.448.879,35	598.834,93
Grundstücke mit anderen Bauten	0,00	8.883,16	0,00	0,00	0,00	8.883,16	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	278.330,12	0,00	0,00	0,00	0,00	278.330,12	278.330,12	0,00
Technische Anlagen	1.004.801,15	0,00	0,00	0,00	193.406,15	811.395,00	862.758,00	51.363,00
Geschäftsausstattung	156.644,72	11.002,55	25.071,70	0,00	88.874,57	53.701,00	62.521,00	13.939,55
Anlagen im Bau	962.871,58	3.212.600,83	0,00	0,00	0,00	4.175.472,41	962.871,58	0,00
Bauvorbereitungskosten	10.245,11	3.000,00	0,00	0,00	0,00	13.245,11	10.245,11	0,00
Sachanlagen gesamt:	40.812.185,74	3.434.195,52	25.071,70	0,0	13.831.529,36	30.389.780,20	27.625.605,16	664.137,48
Finanzanlagen								
Beteiligungen	1.533,88	12.500,00	0,00	0,00	0,00	14.033,88	1.533,88	0,00
Ausleihungen Beteiligungsuntern.	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	32.883,43	0,00	4.952,47 T	0,00	0,00	27.930,96	32.883,43	0,00
Finanzanlagen gesamt:	34.417,31	42.500,00	4.952,47 T	0,00	0,00	71.964,84	34.417,31	0,00
Gesamt	40.881.691,52	3.476.695,52	30.024,17	0,00	13.856.829,83	30.471.533,04	27.673.051,47	667.378,48

T = Tilgungen

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.062,59 T€. Die anderen Vorräte sind Restbestände an Heizöl, Fliesen 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 Vermietung	35.770,44	2.651,74	2.670,48
Forderungen aus anderen Lieferungen & Leistungen	12.925,28	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	59.180,89	0,00	0,00
	107.876,61	2.651,74	2.670,48



Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen

	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Ergebnis- rücklagen €
Stand 01.01.2012	1.082.922,11	4.029.000,00	4.665.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2012	29.284,18	95.500,00	96.000,00
Stand 31.12.2012	1.112.206,29	4.124.500,00	4.761.000,00

Die Rückstellungen für Steuern in Höhe von € 3.000,- betreffen Körperschaftssteuer.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	€
Prüfungskosten	14.500,00
Beratungskosten	1.000,00
Jahresabschluss	5.000,00
Dämmungen oberste Geschossdecken	60.000,00
Berufsgenossenschaft	2.500,00
Steuerberatung	1.885,00
Urlaubsansprüche	5.965,00
	90.850,00





Verbindlichkeiten per 31.12.2012

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	insgesamt im Vorjahr €	unter 1 Jahr im Vorjahr €	1 bis 5 Jahre im Vorjahr €	über 5 Jahre im Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.808.744,62 14.512.188,23	405.974,12 599.771,02	1.772.087,65 1.718.689,58	14.630.682,85 12.193.727,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.469.145,78 1.724.727,80	25.500,71 36.698,00	100.284,88 144.276,45	1.343.360,19 1.543.753,35
Erhaltene Anzahlungen	1.146.369,61 1.107.941,72	1.146.369,61 1.107.941,72		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	232,86 253,02	232,86 253,02		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	542.569,33 452.944,77	542.569,33 452.944,77		
Verbindlichkeiten gg. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.514,61 0,00	22.514,61 0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	97.503,32 46.612,93	81.391,73 30.240,90	828,08 783,91	15.283,51 15.588,12
Gesamt	20.087.080,13	2.224.552,97	1.873.200,61	15.989.326,55
Vorjahr	17.844.668,47	2.227.849,43	1.863.749,94	13.753.069,10
Abgesichert sind			€	im Vorjahr €
mit Grundpfandrecht: gg. Kreditinstituten			16.325.040,78	13.961.993,50
durch Sicherungsübereignung gg. Kreditinstituten			483.703,84	550.194,73
mit Grundpfandrecht: gg. anderen Kreditgebern			1.469.145,78	1.724.727,80
			18.277.890,40	16.236.916,03

Der Fa. WTC – Wohnen & TeleCommunication GmbH & CoKG wurde ein Grundpfandrecht in Höhe von 700.000,00 € eingeräumt. **Stand 31.12.2012: 580.967,08 €**

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Beteiligungsverhältnisses an der IMMODILL Service GmbH wurden Bürgschaftserklärungen für Leasingverträge an zwei Nutzfahrzeugen mit einer Gesamtverpflichtung von 43,2 TEUR abgegeben. Diese werden je zur Hälfte von den beiden Gesellschaftern verbürgt. Eine weitere Bürgschaft wurde für einen weiteren Kfz-Leasingvertrag bis zum Höchstbetrag von 31,1 TEUR übernommen.



2. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsummen €
Am 01.01.2012	1.024	5.782	634.880,00
Zugänge	111	858	68.820,00
Abgänge	52	271	32.240,00
Am 01.01.2013	1.083	6.369	671.460,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 173.643,59 € 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

Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hessen, Kassel

4. Beteiligungen

Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH., Frankfurt am Main

IMMODILL Service GmbH, Herborn-Burg

5. Mitglieder des Vorstandes

Mark-Thomas Kling, hauptamtlich

Karin Hendriks, nebenamtlich

Daneben betrug die Zahl der im Jahr 2012 durchschnittlichen Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	3,9	1,0
Technische Angestellte	1,0	0,1
Auszubildende	0,5	-
Haus- und Aufzugswarte	-	0,5
	5,4	1,6



6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Helmut Diehl, Dipl. Bankbetriebswirt (Vorsitzender)	2012
Michael Benner, Beamter (stellv. Vorsitzender)	2014
Gabriele Jungbluth, Angestellte (Schriftführerin)	2012
Helmut Schäfer, Pensionär	2013
Norbert Kischkewitz, Pensionär	2014

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%	70.553,19
Bilanzgewinn	70.553,19

Herborn, den 31. Dezember 2012 / 15. März 2013

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG

Der Vorstand

(Mark-Thomas Kling)

(Karin Hendriks)





IV. Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011		
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	30.471.533,04	94,38	27.673,05	93,34	1,04
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.788,00	0,03	13,03	0,04	-0,01
Sachanlagen	30.389.780,20	94,12	27.625,60	93,18	0,94
Finanzanlagen	71.964,84	0,22	34,42	0,12	0,10
Umlaufvermögen	1.815.131,96	5,62	1.973,38	6,66	-1,04
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	-	-	0,00	-
Gesamtvermögen	32.286.665,00	100,00	29.646,43	100,00	-
Fremdmittel	20.180.930,13	-	17.942,17	-	-
Rechnungsabgrenzungsposten	25.671,41	-	24,62	-	-
Reinvermögen am Jahresende	12.080.063,46	-	11.679,64	-	-
Reinvermögen am Jahresanfang	11.679.638,07	-	11.326,22	-	-
Vermögenszunahme	400.425,39	3,43	353,42	3,13	0,30
Kapitalstruktur	20.206.601,54	62,58	17.966,79	60,60	1,98
Geschäftsguthaben	2.011.803,98	6,23	1.833,79	6,19	0,04
Rücklagen	9.997.706,29	30,97	9.776,92	32,98	-2,01
Reingewinn	70.553,19	0,22	68,92	0,23	-0,01
Eigenkapital	12.080.063,46	37,42	11.679,63	39,40	-1,98
Rückstellungen	93.850,00	0,29	97,50	0,33	-0,04
Verbindlichkeiten	20.087.080,13	62,21	17.844,67	60,19	2,02
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	25.671,41	0,08	24,62	0,08	-0,00
Gesamtkapital	32.286.665,00	100,00	29.646,42	100,00	-





V. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2012 kamen der Aufsichtsrat und der Vorstand in vier gemeinsamen Sitzungen zusammen. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand direkt im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 06. Juni 2012 statt.

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

Der neue Bauausschuss konstituierte sich am 23.10.2012. Eine Bestandsbesichtigung erfolgte am 15.11.2012. 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 2012 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 31.12.2012 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 2012 wurde in der Zeit vom 25. März bis 05. April 2012 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Sie schließt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2011 an die am 13. April 2012 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 05. April 2012 wurde ausführlich über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Der schriftliche Prüfungsbericht für 2012 von

dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, wurde am 05. April 2013 aufgestellt. Festzuhalten bleibt, dass sich aus dem Prüfungsbericht 2012 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 2012 gegeben. Die geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind durch die vorhandenen Finanzreserven auch im Jahr 2013 nicht gefährdet.

Mit der Entlastung für das Jahr 2012 scheiden die Mitglieder, Frau Gabriele Jungbluth und Herr Helmut Diehl aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist möglich. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern für ihre Unterstützung und Treue. Darüber hinaus dankt er den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die im Jahr 2012 geleistete Arbeit.

Herborn, im April 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Helmut Diehl





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		
Franzosenweg 31	1966	1	6		
Franzosenweg 33	1966	1	6	28	



Ort und Straße	Bezug	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
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:

Stabik	Erich	Dell	Margit
Kollmar	Elfriede	Becker	Maria
Görzel	Walter	Sauerbrunn	Horst
Sarikaya	Hüseyin	Küth	Hans-Joachim
Satori	Henriette	Schneider	Alexander
Elenschläger	Sergej	Müller	Elke
Diener	David	Rink	Erich
Fritsch	Hans	Bolger	Berta
Bernauer	Gertrud	Karpmann	Michail

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten.



Ihre Ansprechpartner

Ganz gleich, was Ihnen am Herzen liegt – ob Sie Wünsche oder Anregungen haben:

Wir freuen uns, wenn Sie sich an uns wenden. Für jedes Thema haben wir den richtigen Ansprechpartner für Sie.



Vorstand

Mark-Thomas Kling
Telefon: 02772 / 40277
kling@gbs-herborn.de



Vorstand

Dipl. Ing. Karin Hendriks
Telefon: 02772 / 40277
karin.hendriks@naheimst.de



Rechnungswesen / Finanzbuchhaltung

Sandra Sauerwald
Telefon: 02772 / 40277
sauerwald@gbs-herborn.de



Rechnungswesen / Betriebskosten

Martina Wagner
Telefon: 02772 / 40277
wagner@gbs-herborn.de



Hausbewirtschaftung / Reparaturannahme

Jessica Trensinger
Handlungsbevollmächtigte
Telefon: 02772 / 40277
trensinger@gbs-herborn.de



Mieten

Anna Wolochow
Telefon: 02772 / 40277
wolochow@gbs-herborn.de



Technik

Matthias Peter
Telefon: 02772 / 40277
peter@gbs-herborn.de



Technik

Dipl. Ing. (FH) Nadine Vossen
Telefon: 02772 / 40277
vossen@gbs-herborn.de



Auszubildende

Tatjana Pletka
pletka@gbs-herborn.de

Reparatur- & Schadensmeldung

Telefon: 02772 / 40277



...zuhause sein!





Unsere Notdienste

Elektro	Fa. Elektro Zutt, Wetzlar	06441 / 951063
Heizung-Sanitär	Fa. E. Schleich, Herborn Fa. K. Tempich, Dillenburg (Welche Firma für Ihre Wohnung zuständig ist, entnehmen Sie bitte dem Aushang im Hausflur)	02772 / 3203 02771 / 7497
Stadtwerke		02772 / 5020
Schlüsseldienst / Notöffnungen	Firma Dieter Beck	02772 / 54371
Salzbestellung	ImmoDill GmbH	02772 / 9237995
Befreiung von Abflussverstopfungen	Firma Wild	06443 / 810080
Fernsehversorgung	Firma WTC Steht immer zur Verfügung!	0180 / 2020810021
Rauchwarnmelder	Firma ista	01805 / 101501

Der Notdienst steht Ihnen nur **in Notfällen** an Wochenenden und Feiertagen zur Verfügung.
Schadensmeldungen werden weiterhin zuerst dem Büro der Genossenschaft gemeldet.



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

Quellennachweis:
GdW Berlin, Statistisches Bundesamt
Gesamtherstellung:
Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg
www.ee-werbeagentur.de
© Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG,
Herborn 2013

