

Einladung
zur Mitglieder-
versammlung 2016
(siehe Seite 3)





GBS-Zentrale Herborn

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung – Tagesordnung	3
I. Organe der Genossenschaft	5
II. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2015	6
III. Bilanz zum 31. Dezember 2015	14
IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015	16
V. Anhang	17
A. Allgemeine Angaben	17
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	18
D. Sonstige Angaben	20
VI. Bericht des Aufsichtsrates	23
VII. Liegenschaften der Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG	24
Gedenken an verstorbene Mitglieder	26
Ansprechpartner	27



Einladung

der Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG in Herborn

zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2016

in der Konferenzhalle, Kaiserstraße 28, 35745 Herborn

Mittwoch, 15. Juni 2016, um 17:00 Uhr

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Versammlungsleiter, Herrn Helmut Diehl, Aufsichtsratsvorsitzender
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015 unter Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Bericht des Abschlußprüfers
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2015
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2015
7. Entlastung der Genossenschaftsorgane: a) Vorstand b) Aufsichtsrat
8. Wahlen zum Aufsichtsrat
9. Ehrung langjähriger Mitglieder / Mieter
10. Verschiedenes

Der Jahresabschluss – sowie die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat – liegen vom 30.05. bis 15.06.2016 in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Herborn, Mühlbach 6-8, zur Einsicht für die Mitglieder aus. Der Geschäftsbericht für das Jahr 2015 steht ab dem 16.06.2016 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



Immer gut informiert:
www.gbs-herborn.de



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 927 Wohnungen mit einer
Gesamtwohnfläche von circa 58.000 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	Jürgen Bepperling Geschäftsführer, Gießen
Gabriele Jungbluth Angestellte, Herborn Schriftführerin	
Vorstand	Prokuristin
Mark-Thomas Kling Geschäftsführer, Herborn hauptamtlich	Jessica Trensinger Immobilienfachwirtin, Herborn
Karin Hendriks Dipl.-Ing., Schöffengrund nebenamtlich	
Handlungsbevollmächtigte	
Sandra Sauerwald Bilanzbuchhalterin, Herborn	
Prüfungsausschuss	Bauausschuss
Helmut Diehl	Jürgen Bepperling
Michael Benner	Helmut Diehl
Norbert Kischkewitz	Norbert Kischkewitz

II. Bericht des Vorstands

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in 35745 Herborn im Lahn-Dill-Kreis verfügt zum 31.12.2015 über 927 eigene Wohnungen verteilt auf 114 Häuser, neun Gewerbeeinheiten (davon drei selbstgenutzt) und 207 Garagen. Weiterhin werden 98 Pkw-Stellplätze vermietet. Der gesamte Bestand der Genossenschaft befindet sich mit Ausnahme von drei Liegenschaften in der Kernstadt von Herborn. Zwei Wohnhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen stehen im Stadtteil Burg und ein Haus mit sechs Wohnungen im Stadtteil Hörbach. Die Anzahl der eigenen Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Wohnungen werden an unsere Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und die gute Nachbarschaften pflegen.

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Stadt Herborn liegt im Lahn-Dill-Kreis im mittelhessischen Regierungsbezirk Gießen. Die wirtschaftliche Situation Mittelhessens ist besonders geprägt von der Nachbarschaft zum Rhein- / Maingebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen. Sie sind Verknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs. Durch die Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur soll die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt. Zum 01.01.2016 waren 20.784 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet. Das sind 461 mehr als zum Jahresbeginn 2015 (+ 2,27 %).

Einwohner (Hauptwohnung)	01.01.2016	01.01.2015
Amdorf	251	248
Burg	1.987	1.965
Guntersdorf	332	335
Herborn	9.086	8.672
Herborn-Seelbach	3.511	3.470
Hirschberg	253	267
Hörbach	1.357	1.365
Merkenbach	1.496	1.522
Schönbach	1.447	1.428
Uckersdorf	1.064	1.051
insgesamt	20.784	20.323

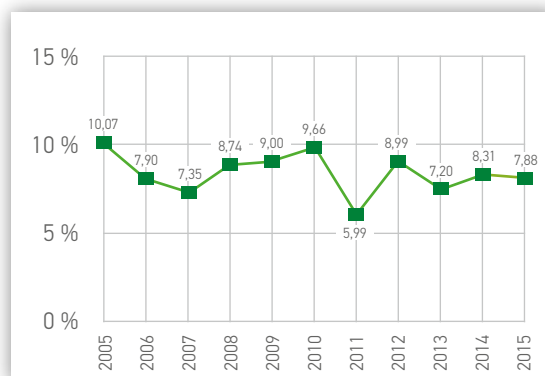
3. Geschäftsverlauf

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in unserem Geschäftsgebiet ist von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Vorrangig werden mittelgroße Wohnungen in zentraler Lage gesucht. Die Mieten wurden bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht. Darüber hinaus wurden bei den Wohnungen, die keinen Bindungsvorschriften unterliegen, lediglich Mietanpassungen nach Modernisierungen und mit Zustimmung der betroffenen Mieter durchgeführt. Für die künftige Entwicklung unserer Genossenschaft ist es jedoch notwendig, die Mieten aufgrund der in der Vergangenheit gestiegenen Material-, Handwerks- und Verwaltungskosten moderat im gesetzlichen Rahmen anzupassen.



Die Durchschnittsmiete im Jahr 2015 betrug € 4,87 /m² Wohnfläche. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,88 % um 0,42 % gegenüber dem Vorjahr gesunken und liegt im Vergleich zu der Region damit unter dem Durchschnitt des Landes Hessen (8 % in 2014).

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:



Fluktuation in %

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.962,5	4.930,3	4.379,4
Instandhaltungsaufwendungen	1.057,7	758,4	997,1
Zinsaufwendungen	650,0	716,1	645,4
Jahresüberschuss	327,6	460,7	150,0

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben, die auf die höhere Anzahl der umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen nach Mieterwechsel und die damit verbundenen längeren Leerstandszeiten zurückzuführen sind.

Die Instandhaltungsaufwendungen inkl. eigener Leistungen betrugen durchschnittlich rund € 18,07 / m² (Vorjahr € 21,48 / m²).

Neben den Schlussrechnungen für den Neubau in der Konrad-Adenauer-Str. 38 - 40a (T€ 283,3) wurden zusätzlich rund T€ 1.060,5 (Vorjahr T€ 57,0) für aktivierungspflichtige, wertverbessernde Modernisierungen aufgewendet.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen ist durch die Vollausswirkungen der Neubaufinanzierung nach Fertigstellung sowie den Ankauf der Liegenschaften der AWO begründet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand kontinuierlich durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt haben und sich die Ertragslage durch die Vollausswirkungen der Zugänge des letzten Jahres bei leicht erhöhtem notwendigen Personalbestand stabilisiert hat.



4. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

4.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. Dez 15		31. Dez 14	
	€	%	T€	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.317,00	0,00	5,70	0,02
Sachanlagen	40.843.766,85	94,29	40.367,07	93,65
Finanzanlagen	134.033,95	0,31	141,62	0,33
	40.979.117,80	94,60	40.514,39	94,00
Umlaufvermögen	2.327.764,99	5,37	2.572,60	5,97
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.391,66	0,03	13,32	0,03
Gesamtvermögen	43.317.274,45	100,00	43.100,31	100,00
Fremdmittel	29.816.403,10		30.119,78	
Rechnungsabgrenzungsposten	32.432,61		33,20	
Reinvermögen am Jahresende	13.468.438,74		12.947,34	
Reinvermögen am Jahresanfang	12.947.341,07		12.596,81	
Vermögenszunahme	521.097,67	4,03	350,53	2,79
Kapitalstruktur	31. Dez 15		31. Dez 14	
	€	%	€	%
Geschäftguthaben	2.741.827,35	6,33	2.595,66	6,03
Rücklagen	10.625.425,09	24,53	10.265,86	23,81
Reingewinn	101.186,30	0,23	85,82	0,20
Eigenkapital	13.468.438,74	31,09	12.947,34	30,04
Rückstellungen	111.471,00	0,26	97,85	0,23
Verbindlichkeiten	29.704.932,10	68,58	30.021,92	69,66
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.432,61	0,07	33,20	0,07
	29.848.835,71	68,91	30.152,97	69,96
Gesamtkapital	43.317.274,45	100,00	43.100,31	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 94,60 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 521,1 zu. Davon entfallen T€ 460,7 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,1 % (Vorjahr 30,0 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



4.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,59 % nach 2,63 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 2*:

Kapitalflussrechnung nach DRS 2 (indirekte Methode)		2015 T€	2014 T€
1	Jahresüberschuss	460,70	150,00
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	956,60	809,10
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	13,60	2,70
4	+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Tilgungszuschuss)	66,10	0,00
5	- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-17,70	- 8,40
6	- Zunahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte, der Forderungen aus dem Geschäftsprozess sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 218,10	- 153,40
7	+ / - Abnahme / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investition- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-84,00	589,00
8	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.177,20	1.389,00
9	+ planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	- 586,70	- 597,80
10	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	590,50	791,20
11	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	115,50	54,60
12	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	10,20	9,40
13	- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 1.592,70	- 8.226,60
14	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 2,60	-18,10
15	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.469,60	- 8.180,7





16	+	Veränderung Geschäftsguthaben	146,10	279,00
17	-	Auszahlungen für Dividenden	-85,80	-78,50
18	-	Auszahlungen für Ansparen von Bauspardarlehen	-47,90	-22,40
19	+	Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen (davon T€ 536,1 für Umschuldungen)	916,60	8.130,00
20	-	Außerplanmäßige Tilgungen (davon T€ 536,1 für Umschuldungen)	-563,60	-934,40
21		Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	365,40	7.373,70
22		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 10., 15., 21.)	-513,70	-15,80
23		Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	753,10	768,90
24	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	239,40	753,10
Jahres-Cashflow (Ziffern 1-4)			1.497,00	961,80

* Deutscher Rechnungslegungsstandard

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 513,7 ab. Um anstehende energetische Modernisierungen gemäß den Vorschriften der EnEV durchführen zu können, werden zusätzliche Fremdmittel aus den jeweiligen Programmen der KfW eingesetzt. Weiterhin besteht bei einem Kreditinstitut eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt T€ 700,0 die bisher mit T€ 600,0 in Anspruch genommen wurde. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens auch zukünftig gesichert bleiben.

4.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie in nebenstehender Tabelle zusammen.

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus den anderen Lieferungen & Leistungen und dem Finanzergebnis wurden, berechnet zu

Vollkosten, zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielt, wohl aber positive Deckungsbeiträge. Das negative Ergebnis der Mitgliederbetreuung ergibt sich daraus, dass den Verwaltungsaufwendungen lediglich die Einnahmen aus den Eintrittsgeldern gegenüber gestellt

Ertragslage	Geschäftsjahr T €	Vorjahr T €
Hausbewirtschaftung	466,1	163,8
Verwaltung für Dritte	-0,1	0,0
Andere Lieferungen & Leistungen	3,2	2,1
Finanzergebnis	7,5	-1,1
Mitgliederbetreuung	-13,9	-13,5
Ordentliches Ergebnis	462,8	151,3
Sonstiges Ergebnis	3,4	5,3
Ergebnis vor Steuern	466,2	156,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5,5	-6,6
Jahresüberschuss	460,7	150,0



werden. Im sonstigen Ergebnis sind im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen enthalten.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

6. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling sowie regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch energetische Modernisierungen und notwendige Einzelmodernisierungen im Rahmen von Wohnungswechseln ebenso wahrnehmen wie durch die Ausweitung des Betreuungsgeschäfts. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten) unserer Mitglieder. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) und bei weiterhin nicht deutlich ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnen wir für 2016 mit Mieterträgen von T€ 3.730,0 Zinsaufwendungen von T€ 675,0 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 823,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 416,0. Damit wird

unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen ebenso verbessert.

7. Beteiligungsunternehmen

Die seit dem 02. Mai 2012 existierende Firma IMMODILL Service GmbH wurde von den beiden Wohnungsbaugenossenschaften GBS Herborn eG und WB Dill eG, Dillenburg, mit einem Beteiligungskapital von je 50 % gegründet. Sie hat ihren Sitz in 35745 Herborn-Burg, Bleichwiese 2.

Seit der Gründung ist sie für die Erbringung von Pflege-, Service- und Instandhaltungsleistungen zuständig, wobei die beiden Wohnungsbaugenossenschaften vorrangig betreut werden. Neben dem klar definierten Förderauftrag der Genossenschaften, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, steht die klare Zielvorgabe an das Beteiligungsunternehmen, mieterorientierte Dienstleistungen zu erbringen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 beschäftigte die IMMODILL Service GmbH durchschnittlich acht gewerbliche Mitarbeiter in Vollzeit, sowie eine gewerbliche Mitarbeiterin in Teilzeit. Im Bereich Pflege und Disposition waren durchschnittlich fünf Mitarbeiter geringfügig beschäftigt. In der Verwaltung waren drei Mitarbeiterinnen in Teilzeit angestellt.

Neben den Schwerpunkten laufende Pflege und Sicherstellung des Winterdienstes wurden im Jahr 2015 wiederum eine Vielzahl von Wohnungen einzelmodernisiert. Der Gesamtumsatz des Jahres 2015 lag bei rund T€ 635,9 (i. Vj. T€ 642,2). Das Jahr 2014 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 13,3; eine festgestellte Jahresrechnung zum 31.12.2015 lag zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor, jedoch wird aufgrund der bisher vorliegenden Zahlen mit einem Jahresüberschuss auf dem Niveau des Vorjahres gerechnet. Auch die Planzahlen für das Jahr 2016 lassen ein positives Ergebnis erwarten.

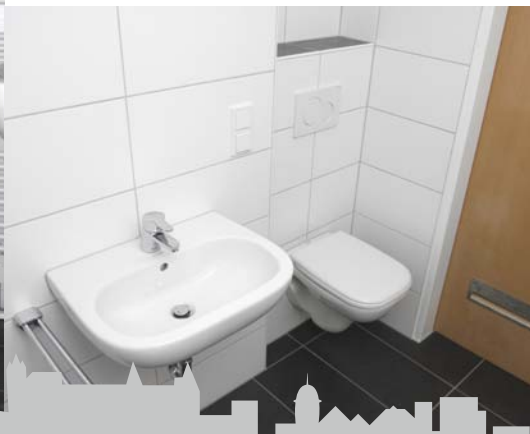


8. Neuerungen und Sanierungen 2015



Nicht vergessen!

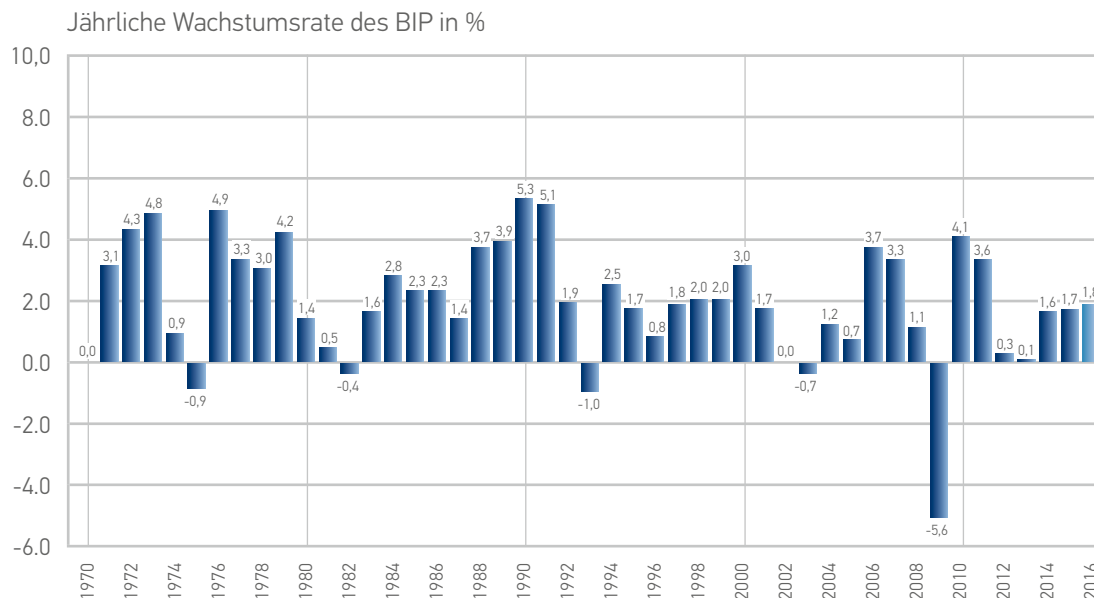
Hessentag in Herborn
vom 20. bis 29.05.2016





Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970 – 2016

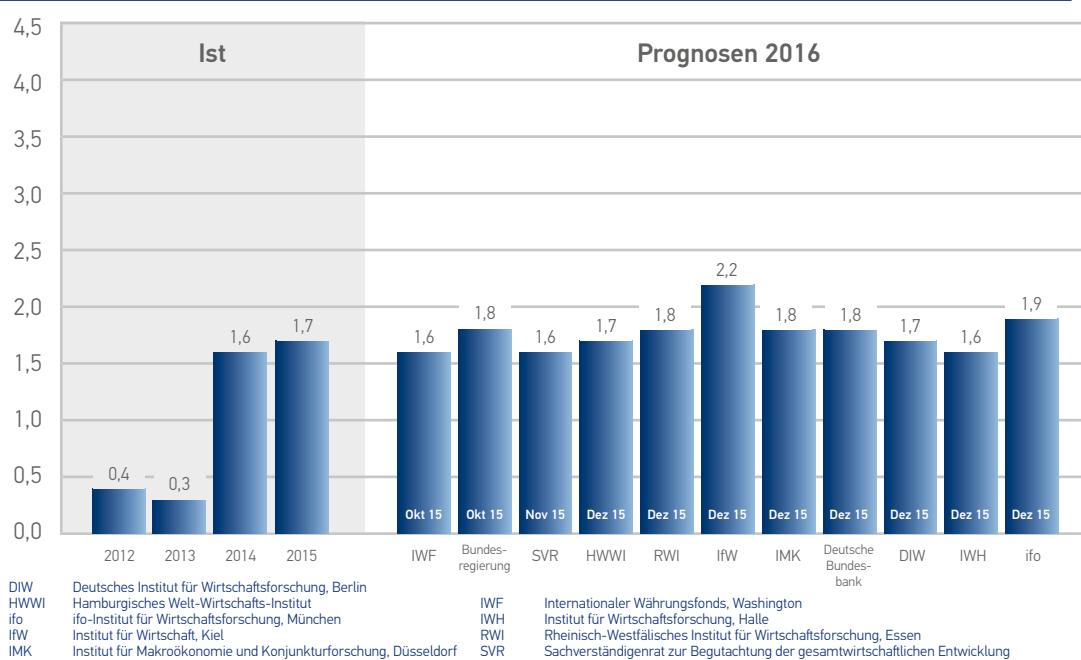


Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR.
Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2015 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

© GdW Schrader 26.01.2016

Prognosen für 2016 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



© GdW Schrader 26.01.2016

III. Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.317,00	5.708,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	38.276.765,72		37.750.348,52
Grundstücke mit anderen Bauten	1.194.325,54		1.249.440,06
Grundstücke ohne Bauten	167.159,53		264.863,01
Technische Anlagen	812.423,00		868.186,00
Geschäftsausstattung	64.778,00		63.290,00
Anlagen im Bau	326.691,50		166.314,74
Bauvorbereitungskosten	1.623,56	40.843.766,85	4.623,56
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	12.500,00		12.500,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	102.967,03		111.836,25
Sonstige Ausleihungen	18.566,92	134.033,95	17.283,50
Anlagevermögen insgesamt		40.979.117,80	40.514.393,64
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.449.318,14		1.264.853,32
Andere Vorräte	5.482,84	1.454.800,98	7.795,77
Geleistete Anzahlungen		0,00	10.531,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.408,05		33.687,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.783,91		18.374,28
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	872,51		872,51
Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Steuern: 0,00 €	71.110,22	129.174,69	26.932,50 10.256,34
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	239.372,87		753.081,09
Bausparguthaben	504.416,45	743.789,32	456.475,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.391,66	13.316,76
Bilanzsumme Aktiva		43.317.274,45	43.100.314,19



Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	97.397,52		66.003,57
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.612.189,83		2.529.657,27
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 37.579,74 €	32.240,00	2.741.827,35	0,00 23.572,25
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 46.562,26 €	1.202.925,09		1.156.362,83 15.220,48
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 €	4.398.500,00		4.248.500,00 49.000,00
Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 163.000,00 €	5.024.000,00	10.625.425,09	4.861.000,00 0,00
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	460.748,56		150.037,88
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	359.562,26	101.186,30	64.220,48
Eigenkapital insgesamt		13.468.438,74	12.947.341,07
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	9.103,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	102.368,00	111.471,00	97.851,75
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.227.928,06		26.433.095,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.391.846,12		1.418.573,85
Erhaltene Anzahlungen	1.680.988,26		1.496.585,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.162,06		410,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268.067,04		606.282,37
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.545,91		30.602,67
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 24.004,43 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 969,28 €	61.394,65	29.704.932,10	36.374,24 12.609,79 0,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten		32.432,61	33.197,66
Bilanzsumme Passiva		43.317.274,45	43.100.314,19

IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.932.283,65		4.380.609,33
b) aus Betreuungstätigkeit	264,31		264,31
c) aus Lieferungen und Leistungen	179.886,85	5.112.434,81	140.479,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		184.464,82	122.968,52
Andere aktivierte Eigenleistungen		64.952,34	107.900,37
Sonstige betriebliche Erträge		34.746,95	31.492,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.274.085,83		2.337.763,07
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.947,64	2.300.033,47	17.678,55
Rohergebnis	3.096.565,45		2.428.272,57
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	518.320,98		429.474,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davan für Altersversorgung: 34.218,24 €	135.026,79	653.347,77	111.684,07 29.013,75
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		956.625,37	809.077,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		235.754,64	219.068,97
Sonstige Zinserträge		4.836,18	4.834,49
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.184,08	4.218,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		716.060,75	645.386,92
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	543.797,18		222.633,69
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.460,72	6.637,15
Sonstige Steuern		77.587,90	65.958,66
Jahresüberschuss	460.748,56		150.037,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		359.562,26	64.220,48
Bilanzgewinn	101.186,30		85.817,40



V. 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 ergab sich keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Sie werden linear mit 20% bzw. 33% 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 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. Die Restnutzungsdauer in der VE 26 – Franzosenweg 21-23 wurde im Geschäftsjahr nach umfangreichen Modernisierungen um 9 Jahre auf 40 Jahre verlängert.
- Für die Photovoltaik-Anlagen wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die im Rahmen des AWO-Erwerbs mitgekauften 2 PV-Anlagen haben eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren.
- Für das BHKW in der Konrad-Adenauer-Straße 38a wurde eine Nutzungsdauer von 15 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 31.12.2015 besteht eine Beteiligung 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 25.000,00 €. Das Geschäftsjahr 2014 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 13.289,84 € ab (i. Vj. Jahresfehlbetrag 6.203,67 €). Zum 31.12.2014 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 19.396,00 €.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen im Wesentlichen ein verzinsliches Arbeitgeberbaudarlehen.

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Umlagen) wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten für Betriebskosten und Grundsteuer 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 31.12.2015

Anlagevermögen	Anschaff.-/ Herstell- kosten historisch €	Zugänge 2015 €	Abgänge ursprünglich 2015 €	Umbu- chungen (+/-) €	Abschrei- bungen (kumuliert) €	Buchwert 31.12.2015 €	Buchwert 31.12.2014 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	40.553,68	517,65	0,00	0,00	39.754,33	1.317,00	5.708,00	4.908,65
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	52.647.830,91	1.243.430,93	66.073,00	166.314,74	15.714.737,86	38.276.765,72	37.750.348,52	817.255,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.278.066,28	0,00	0,00	0,00	83.740,74	1.194.325,54	1.249.440,06	55.114,52
Grundstücke ohne Bauten	264.863,01	0,00	97.703,48	0,00	0,00	167.159,53	264.863,01	0,00
Technische Anlagen	1.170.137,45	7.116,37	0,00	0,00	364.830,82	812.423,00	868.186,00	62.879,37
Geschäftsausstattung	128.666,57	17.955,36	0,00	0,00	81.843,93	64.778,00	63.290,00	16.467,36
Anlagen im Bau	166.314,74	323.691,50	0,00	-163.314,74	0,00	326.691,50	166.314,74	0,00
Bauvorbereitungskosten	4.623,56	0,00	0,00	-3.000,00	0,00	1.623,56	4.623,56	0,00
Sachanlagen gesamt:	55.660.502,52	1.592.194,16	163.776,48	0,00	16.245.153,35	40.843.766,85	40.367.065,89	951.716,72
Finanzanlagen								
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00	0,00
Ausleihungen Beteiligungsuntern.	111.836,25	0,00	8.869,22 T	0,00	0,00	102.967,03	111.836,25	0,00
Sonstige Ausleihungen	17.283,50	2.600,00	1.316,58 T	0,00	0,00	18.566,92	17.283,50	0,00
Finanzanlagen gesamt:	141.619,75	2.600,00	10.185,80	0,00	0,00	134.033,95	141.619,75	0,00
Gesamt	55.842.675,95	1.595.311,81	173.962,28	0,00	16.284.907,68	40.979.117,80	40.514.393,64	956.625,37

T = Tilgungen = 9.361,70 €



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	31.408,05	5.965,58	10.249,14
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.783,91	0,00	0,00
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	872,51		
Sonstige Vermögensgegenstände	71.110,22	0,00	0,00
	129.174,69	5.965,58	10.249,14

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Ergebnis- rücklagen €
Stand 01.01.2015	1.156.362,83	4.248.500,00	4.861.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2015	46.562,26	150.000,00	163.000,00
Stand 31.12.2015	1.202.925,09	4.398.500,00	5.024.000,00

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	€
Prüfungskosten	17.000,00
Beratungskosten	1.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	5.000,00
Dämmungen oberste Geschossdecken	60.000,00
Berufsgenossenschaft	3.100,00
Steuerberatung	8.000,00
Urlaubsansprüche	8.268,00
	102.368,00

Umlaufvermögen

Die Position Unfertige Leistungen enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von T€ 1.449,32.
Die Anderen Vorräte sind Restbestände an Heizöl, Fliesen und Streusalz.

Verbindlichkeiten per 31.12.2015

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	26.227.928,06 26.433.095,38	1.404.779,35 1.288.466,98	2.996.695,68 3.047.542,08	21.826.453,03 22.097.086,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.391.846,12 1.418.573,85	24.887,15 25.071,22	99.548,60 100.284,88	1.267.410,37 1.293.217,75
Erhaltene Anzahlungen	1.680.988,26 1.496.585,00	1.680.988,26 1.496.585,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.162,06 410,20	51.162,06 410,20		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268.067,04 606.282,37	268.067,04 606.282,37		
Verbindlichkeiten gg. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.545,91 30.602,67	23.545,91 30.602,67		
Sonstige Verbindlichkeiten	61.394,65 36.374,24	44.595,33 20.968,40	511,56 45,06	16.287,76 15.360,78
Gesamt (im Vorjahr)	29.704.932,10 30.021.923,71	3.498.025,10 3.468.386,84	3.096.755,84 3.147.872,02	23.110.151,16 23.405.664,85
Abgesichert sind			€	im Vorjahr €
mit Grundpfandrecht: gg. Kreditinstituten			25.963.045,66	26.091.896,87
durch Sicherungsübereignung gg. Kreditinstituten			264.882,40	341.198,51
mit Grundpfandrecht: gg. anderen Kreditgebern			1.391.846,12	1.418.573,85
			27.619.774,18	27.851.669,23

Der Fa. WTC – Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co.KG wurde ein Grundpfandrecht in Höhe von 700.000,00 € eingeräumt. Stand: 31.12.2015: 384.347,35 €

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 43.200,00 € abgegeben. Diese werden je zur Hälfte von den beiden Gesellschaftern verbürgt. Eine weitere Bürgschaft wurde für einen weiteren Kfz-Leasingvertrag bis zum Höchstbetrag von 31.100,00 € übernommen sowie eine Bürgschaft in Höhe von 30.000,00 € für den Ankauf der Geschäftsräume in Herborn – Burg, Bleichwiese 2.



2. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Am 01.01.2015	1.176	8.259
Abzüglich Korrekturen früherer Jahre		5
Zugänge	125	775
Abgänge	77	446
Am 01.01.2016	1.224	8.583

Die Haftsumme zum 31.12.2015 beträgt 804.760,00 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 45.880,00 € erhöht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 82.532,56 € 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

IMMODILL Service GmbH, Herborn-Burg

5. Mitglieder des Vorstandes

Mark-Thomas Kling, hauptamtlich

Karin Hendriks, nebenamtlich

Daneben betrug die Zahl der im Jahr 2015 durchschnittlichen Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	3,0	2,0
Technische Angestellte	2,0	2,0
Auszubildende	1,0	-
Haus- und Aufzugswarte	-	3,0
	6,0	7,0

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Helmut Diehl, Dipl. Bankbetriebswirt (Vorsitzender)	2015
Michael Benner, Beamter (stellv. Vorsitzender)	2017
Gabriele Jungbluth, Angestellte (Schriftführerin)	2015
Norbert Kischkewitz, Pensionär	2017
Jürgen Bepperling, Geschäftsführer	2016

7. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

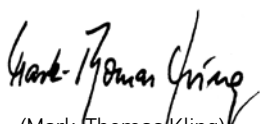
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

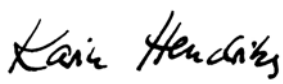
	€
Ausschüttung einer Dividende von 4%	101.186,30
Bilanzgewinn	101.186,30

Herborn den 31.Dezember 2015 / 22. April 2016

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG

Der Vorstand


(Mark-Thomas/Kling)


(Karin Hendriks)



VI. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2015 kamen der Aufsichtsrat und der Vorstand in vier gemeinsamen Sitzungen zusammen. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand direkt im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 10. Juni 2015 statt.

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

Im Jahr 2015 traf sich der Bauausschuss einmal.

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 2015 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 31.12.2015 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 2015 wurde in der Zeit vom 04. April bis 08. April 2016 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Sie schließt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 an die am 10. April 2015 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 22. April 2016 wurde ausführlich über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Der schriftliche Prüfungsbericht für 2015 von dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, wurde am 22. April 2016 aufgestellt. Festzuhalten bleibt, dass sich aus dem Prüfbericht 2015 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 2015 gegeben. Die geplanten Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind durch die vorhandenen Finanzreserven auch im Jahr 2016 nicht gefährdet.

Mit der Entlastung für das Jahr 2015 scheiden die Mitglieder Frau Gabriele Jungbluth und Herr Helmut Diehl aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Diehl steht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Frau Jungbluth steht aus persönlichen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Für ihren persönlichen Einsatz bedanken wir uns sehr und wünschen ihr für die Zukunft alles erdenklich Gute.

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 2015 geleistete Arbeit.

Herborn, im April 2016
Der Vorsitzende
des Aufsichtsrates

Helmut Diehl



VII. 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	1	
Hoffmannstraße 30	1954	1	6		
Hoffmannstraße 32	1954	1	6		
Alte Marburger Straße 3	1954	1	9		
Johann-Piscator-Weg 1	1955	1	9		
Hoffmannstraße 24	1955	1	6	1	
Hoffmannstraße 26	1955	1	6	2	
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		
Johannisbergstraße 9	1959	1	6	7	
Am Eichelberg 2	1961	1	6	6	
Am Eichelberg 4	1961	1	6		
Konrad-Adenauer-Straße 1	1963	1	12	7	
Konrad-Adenauer-Straße 3	1963	1	12	14	
Konrad-Adenauer-Straße 5	1963	1	12		
Konrad-Adenauer-Straße 7	1963	1	12	9	
Konrad-Adenauer-Straße 9	1963	1	12		
Tilsiter Straße 2	1962	1	9		
Tilsiter Straße 4	1962	1	6		
Tilsiter Straße 6	1962	1	6	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	20	
Franzosenweg 33	1966	1	6		
Franzosenweg 35	1966	1	6		



Ort und Straße	Bezug	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
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	8	
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	10	
Alsbachstraße 20a	1971	1	6		
Alsbachstraße 16	1972	1	6	20	
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	11	
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	5	
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		
K.-Adenauer-Str. 44	1961	1	6		
Alstedtstraße 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		
K.-Adenauer-Str. 38-40A	2013	3	20		2 Büros
K.-Adenauer-Str. 38A	2014	1	37		
Walkmühlenweg 5-15	1967	7	102		2 Gewerbe
		114	927	207	8



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

Meier	Olaf	Lorenz	Kurt
Mutz	Emilie	Lenz	Egon Alfred
Otto	Erika	Schneider	Victoria
Selzer	Hans	Theis	Brigitte
Klein	Walter	Plaum	Lothar
Betz	Lieselotte	Langer	Kurt
Brehmer	Elfriede	Hulitz	Willibald
Achtzehnter	Karl	Grimm	Elisabeth
Rohrberg	Helmut	Schmidt	Walter
Wolf	Isolde	Otto	Achim
Markert	Helmut	Vakar	Varvara
Turreck	Annerose	Westenberger	Maria
Thomas	Ingeborg		

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
info@gbs-herborn.de



Vorstand

Dipl.-Ing. Karin Hendriks
Telefon: 02772 / 40277
info@gbs-herborn.de



Prokuristin

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



Rechnungswesen / Finanzbuchhaltung / Handlungsbevollmächtigte

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



Rechnungswesen / Betriebskosten

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



Rechnungswesen / Betriebskosten / Reparaturannahme

Jessica Ghosh
Telefon: 02772 / 40277
ghosh@gbs-herborn.de



Hausbewirtschaftung

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



Technik

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



Technik

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



Technik

Peter Zauberys
Telefon: 02772 / 40277
info@gbs-herborn.de



Service

Anatolij Miller
Telefon: 02772 / 40277
info@gbs-herborn.de



Service

Angelika Ysker
Telefon: 02772 / 40277
info@gbs-herborn.de



Auszubildende

Mascha Grün
Telefon: 02772 / 40277
gruen@gbs-herborn.de



Auszubildender

Julius Eckhardt
Telefon: 02772 / 40277
eckhardt@gbs-herborn.de





Unsere Notdienste

Alle wichtigen Rufnummern sind detailliert im Eingangsbereich der jeweiligen Hausflure zu finden.

Elektro	Fa. Elektro Zutt, Wetzlar	06441 / 951063
Heizung-Sanitär	Die Zuständigkeit entnehmen Sie bitte dem Aushang im Treppenhaus.	
Stadtwerke		02772 / 5020
Schlüsseldienst / Notöffnungen	Firma Dieter Beck	02772 / 54371
Salzbestellung	ImmoDill GmbH	02772 / 9237995
Befreiung von Abflussverstopfungen	Firma Wild	06443 / 810080
Rauchwarnmelder	Firma ista	0201 / 50744497

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- & Siedlungs-
genossenschaft Herborn eG
Mühlbach 6-8, 35745 Herborn,
Tel. 02772 / 40277
www.gbs-herborn.de

Redaktion:
Mark-Thomas Kling
Gemeinnützige Bau- & Siedlungs-
genossenschaft Herborn eG

Fotos:
Eichler Engelhardt Werbeagentur
GmbH, Renee Eichler
www.shutterstock.com
Titelbild: Frau Anastasiya Frolova

Quellennachweis:
GdW Berlin, Statistisches
Bundesamt, Stadt Herborn

Gesamtherstellung:
Eichler Engelhardt Werbeagentur
GmbH, Dillenburg
www.ee-werbeagentur.de

