

Geschäftsbericht 2016

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG



Einladung

zur Mitgliederversammlung 2017
(siehe Seite 2)

Einladung

der Gemeinnützigen Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG in Herborn

zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2017

in der Konferenzhalle, Kaiserstraße 28, 35745 Herborn

Mittwoch, 21. Juni 2017, um 16:00 Uhr

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Versammlungsleiter, Herrn Helmut Diehl, Aufsichtsratsvorsitzender
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016 unter Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Bericht des Abschlussprüfers
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2016
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2016
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 06.06. bis 21.06.2017 in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Herborn, Mühlbach 6-8, zur Einsicht für die Mitglieder aus. Der Geschäftsbericht für das Jahr 2016 steht ab dem 22.06.2017 als Download zur Verfügung. Gedruckte Exemplare sind in der Geschäftsstelle erhältlich.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung findet eine aktuelle Feierstunde anlässlich des 70-jährigen Bestehens der GBS Herborn statt. Daran schließt sich ein gemeinsames Essen mit Umtrunk an!

Mit freundlichen Grüßen

Für den Aufsichtsrat



Helmut Diehl
Aufsichtsratsvorsitzender

Inhalt

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung – Tagesordnung	2
I. Organe der Genossenschaft	5
II. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2016	6
III. Bilanz zum 31. Dezember 2016	14
IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016	16
V. Anhang	17
A. Allgemeine Angaben	17
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
D. Sonstige Angaben	20
VI. Bericht des Aufsichtsrates	23
VII. Liegenschaften der Gemeinnützigen Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG	24
Gedenken an verstorbene Mitglieder	26
Ansprechpartner	27

GBS-Zentrale Herborn





Die GBS

Gegründet: 1947

Eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgerichts Wetzlar, Nr. 311

Gesetzlicher Prüfungsverband:

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



**Immer gut
informiert:**
gbs-herborn.de

Wohnungen in Herborn

Die Grafik zeigt, wie sich die 927 Wohnungen mit einer Gesamt-
wohnfläche 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 , bis 15.06.2016 Angestellte, Herborn Schriftführerin	Ralph Schneeberger , ab 15.06.2016 Informatiker, Herborn Schriftführer
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

Zum 31.12.2016 verfügt unsere in 35745 Herborn im Lahn-Dill-Kreis ansässige Genossenschaft über 927 eigene Wohnungen (verteilt auf 114 Häuser), neun Gewerbeeinheiten (davon vier in eigener Nutzung) sowie 207 Garagen. Hinzu kommt die Vermietung von 88 Pkw-Stellplätzen und 10 Carports. Nahezu der gesamte Bestand der Genossenschaft befindet sich in der Kernstadt von Herborn. Hinzu kommen zwei Wohnhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen im Stadtteil Burg und ein Haus mit sechs Wohnungen im Stadtteil Hörbach. Die Anzahl der eigenen Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Vermietet werden unsere Wohnungen grundsätzlich nur an Mitglieder. Dabei zielt unser Geschäftsmodell nicht auf kurzfristige Gewinne durch hohe Mieteinnahmen ab, sondern auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und die guten Nachbarschaften zu schätzen wissen.

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-Main-Gebiet. Als Mittelzentrum ausgewiesen gilt Herborn als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen. Darüber hinaus ist die Stadt Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs. Durch die langfristige Bündelung der Bereiche Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur soll die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

Die Bevölkerungszahlen der Stadt sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Zum 01.01.2017 waren 20.537 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet, 247 weniger als zum Jahresbeginn 2016 (-1,19 %).

3. Geschäftsverlauf

Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen in unserem Geschäftsgebiet ist nach wie vor enorm hoch und gemessen an der Zahl der zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen ein deutlicher Nachfrageüberhang zu verzeichnen. Gesucht werden vorrangig mittelgroße Wohnungen in zentraler Lage. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen die Mietpreise im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht. Bei den Wohnungen, die keinen Bindungsvorschriften unterliegen, haben wir Mietanpassungen im gesetzlichen Rahmen durchgeführt sowie im Anschluss an umgesetzte Modernisierungsmaßnahmen die Mietpreise mit Zustimmung der betroffenen Mieter in angemessener Weise angehoben.

Auch wenn unser vorrangiges Interesse darin besteht, die Mietpreise langfristig günstig zu halten, wird es aufgrund der steigenden Material-, Handwerks- und Verwaltungskosten auch zukünftig notwendig sein, die Mieten moderat im gesetzlichen Rahmen anzupassen.

Einwohner (Hauptwohnung)	01.01.2017	01.01.2016
Amdorf	256	251
Burg	1.979	1.987
Guntersdorf	359	332
Herborn	8.749	9.086
Hirschberg	257	253
Hörbach	1.351	1.357
Merkenbach	1.475	1.496
Schönbach	1.465	1.447
Seelbach	3.579	3.511
Uckersdorf	1.067	1.064
insgesamt	20.537	20.784

Die Durchschnittsmieten im Jahr 2016 betrugen 5,08 €/m² Wohnfläche. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind mit Blick auf die dauerhaft hohe Nachfrage auch künftig nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,88 % auf

dem Niveau des Vorjahres und liegt im regionalen Vergleich damit im Durchschnitt des Landes Hessen.

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

	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.130,0	5.274,7	4.930,3
Instandhaltungsaufwendungen	822,7	882,2	758,4
Zinsaufwendungen	675,0	711,7	716,1
Jahresüberschuss	415,6	407,1	460,7

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2016 vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich geringe Abweichungen ergeben.

Die Instandhaltungsaufwendungen inklusive eigener Leistungen betrugen durchschnittlich rund 20,75 €/m² (Vorjahr: 18,07 €/m²).

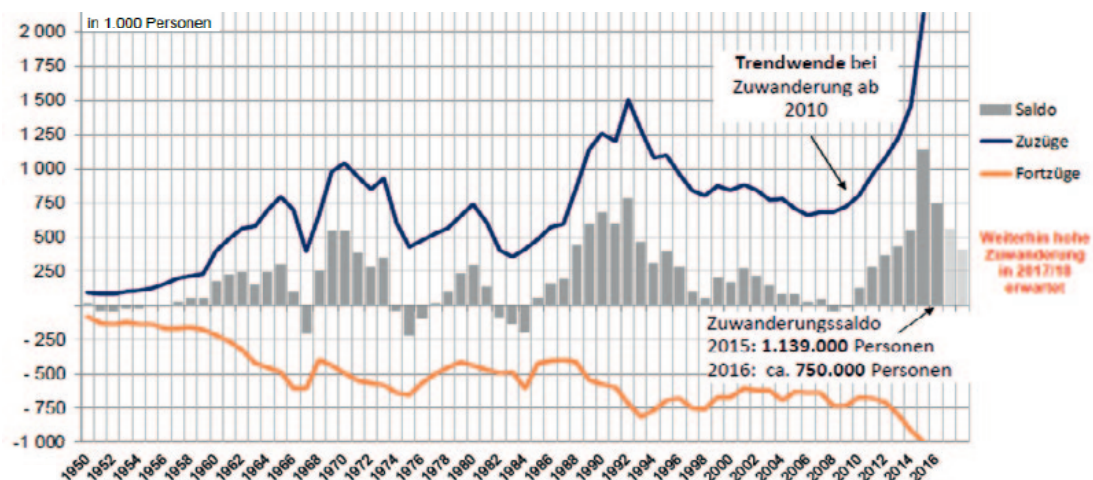
Neben den Aufwendungen für die Großmodernisierung der Liegenschaften Mühlbach 4-8 und Schmäler Weg 8 (892,6 T€) wurden zusätzlich rund

681,5 T€ (Vorjahr: 1.060,5 T€) für aktivierungspflichtige, wertsteigernde Modernisierungen fällig. Der Anstieg der Zinsaufwendungen ist durch die Verlängerung von kurzfristigen Darlehen sowie in der Teilfinanzierung eines Grundstückskaufes begründet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unseres Bestandes planmäßig und kontinuierlich fortgeführt haben und sich die Ertragslage durch die notwendigen Mietanpassungen stabilisiert hat.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950–2016



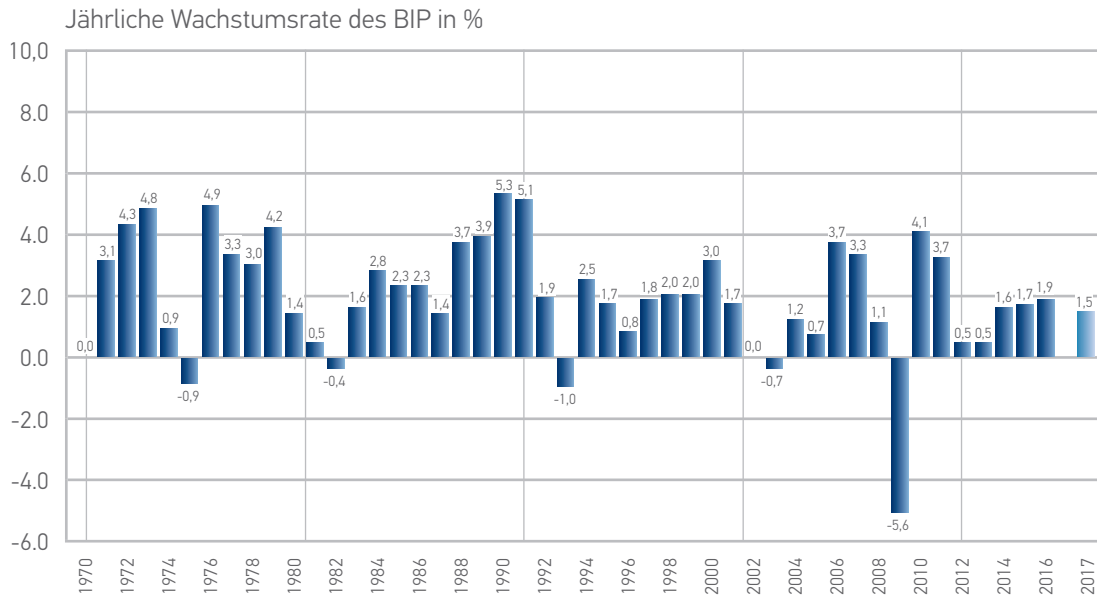
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2016 erste Schnellschätzung auf Grundlage der Daten des AZR für 1. Halbjahr 2016, 2017 / 2018 eigene Trendschätzung

© GdW Schrader 27.01.2017

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970–2017

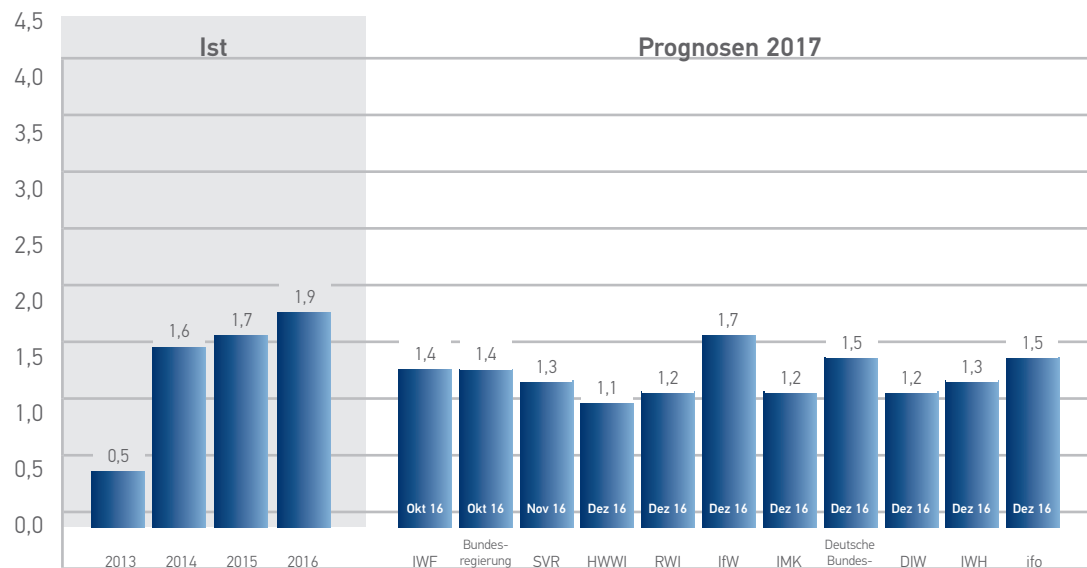


Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR.
Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2017 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

© GdW Schrader 17.01.2016

Prognosen für 2017 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
 HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
 ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
 ifW Institut für Wirtschaft, Kiel
 IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
 IWF Internationaler Währungsfonds, Washington
 IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
 RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
 SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

© GdW Schrader 17.01.2017

4. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

4.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2016		31.12.2015	
	€	%	T€	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	873,00	0,00	1,32	0,00
Sachanlagen	41.948.457,74	94,71	40.843,77	94,29
Finanzanlagen	231.379,79	0,53	134,03	0,31
	42.180.710,53	95,24	40.979,12	94,60
Umlaufvermögen	2.099.848,69	4,74	2.327,76	5,37
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.466,56	0,02	10,39	0,03
Gesamtvermögen	44.288.025,78	100,00	43.317,27	100,00
Fremdmittel	30.427.207,16		29.816,40	
Rechnungsabgrenzungsposten	32.266,76		32,43	
Reinvermögen am Jahresende	13.828.551,86		13.468,44	
Reinvermögen am Jahresanfang	13.468.438,74		12.947,34	
Vermögenszunahme	360.113,12	2,67	521,10	4,03

Kapitalstruktur	31.12.2016		31.12.2015	
	€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	2.796.063,55	6,31	2.741,83	6,33
Rücklagen	10.666.132,00	24,08	10.625,42	24,53
Reingewinn	366.356,31	0,83	101,19	0,23
Eigenkapital	13.828.551,86	31,22	13.468,44	31,09
Rückstellungen	159.954,00	0,36	111,47	0,26
Verbindlichkeiten	30.267.253,16	68,35	29.704,93	68,58
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.266,76	0,07	32,43	0,07
	30.459.473,92	68,78	29.848,83	68,91
Gesamtkapital	44.288.025,78	100,00	43.317,27	100,00

Das Anlagevermögen entspricht 95,24 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 360,1 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,2 % (Vorjahr: 31,1 %).

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

4.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir vorrangig darauf, 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 Euro, sodass sich Risiken durch Änderungen von Fremdwährungskursen nicht ergeben. 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 2,55 % nach 2,59 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung		2016 T€	2015 T€
1	Jahresüberschuss	407,0	460,70
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	992,5	956,60
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	48,5	13,60
4	+ / - Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	66,10	66,10
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-37,9	-19,8
6	+ / - Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14,8	-17,7
7	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	703,7	707,1
8	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	39,6	5,5
9	+ / - Ertragssteuerzahlungen	-39,6	-5,5
10	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.144,8	1.882,5
11	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	0,0	-0,5
12	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	105,3	115,5
13	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.187,2	-1.592,2
14	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11,2	10,2
15	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-108,5	-2,6
16	- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (Bausparvertrag)	175,2	-47,9
17	+ Erhaltene Zinsen	8,0	9,0

18 =	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.996,0	- 1.508,5
19 +	Einzahlungen Eigenkapitalzuführungen	54,2	146,1
20 +	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.410,0	380,5
21 -	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-809,9	-586,7
22 -	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	0,0	-27,5
23 -	Gezahlte Zinsen	-711,7	-714,3
24 -	Gezahlte Dividenden	-101,2	-85,8
25	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 158,6	- 887,7
26	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 9,8	-513,7
27 +	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	239,4	753,1
28	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	229,6	239,4

Wie die Kapitalflussrechnung belegt, reichte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Ausschüttung einer Dividende von 4 % aus, sondern ermöglichte darüber hinaus Investitionsauszahlungen. Die liquiden Mittel nahmen um 9,8 T€ ab. Um anstehende energetische Modernisierungen gemäß den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (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 700,0 T€, die vollumfänglich 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 Jahresüberschuss ergibt sich, wie auch in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus den anderen Lieferungen und Leistungen sowie dem Finanzergebnis wurden, berechnet zu Vollkosten, zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielt, wohl aber positive Deckungsbeiträge. Das negative Ergebnis hinsichtlich der Mitgliederbetreuung ist auf den Umstand zurückzuführen, dass den Verwaltungsaufwendungen lediglich die Einnahmen aus den Eintrittsgeldern gegenübergestellt werden. Im

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

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	Geschäftsjahr T €	Vorjahr T €
Hausbewirtschaftung	420,9	466,1
Verwaltung für Dritte	0,0	0,0
Andere Lieferungen & Leistungen	21,9	3,2
Finanzergebnis	6,3	7,5
Mitgliederbetreuung	-14,9	-13,9
Ordentliches Ergebnis	434,2	462,9
Sonstiges Ergebnis	12,5	3,3
Ergebnis vor Steuern	446,7	466,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-39,6	-5,5
Jahresüberschuss	407,1	460,7

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagement-System umfasst das Controlling sowie eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Wie eingangs bereits erwähnt, erwarten wir auch für die Zukunft eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Wesentliche Chancen auf eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft sehen

wir im Bereich effizient und wirtschaftlich umgesetzter Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sowie im Falle von notwendigen Einzelmodernisierungen im Rahmen von Wohnungswechseln. Zudem sind wir bestrebt, das Betreuungsgeschäft weiter auszubauen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Aufgrund 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. Aufgrund der aktuellen Marktlage sowie der zu erwartenden Entwicklung ist in den nächsten Jahren nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig moderat steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) und bei weiterhin nicht deutlich ansteigenden Zinsen sowie im Hinblick auf eine planmäßige Fortführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir für 2017 mit Mieterträgen von 3.930,0 T€, Zinsaufwendungen von 675,0 T€ sowie Instandhaltungskosten von 1.221,0 T€. Aufgrund höherer Aufwendungen für Instandhaltung und zusätzlicher Kosten für die geplante EDV-Umstellung von GES auf WodisSigma wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 132,0 T€ gerechnet.

6. Beteiligungsunternehmen

Am 02. Mai 2012 wurde die Firma IMMODILL Service GmbH von der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Herborn eG und dem Wohn- und Bauverein Dill eG (Dillenburg) mit einem Beteiligungskapital von je 50 % gegründet. Sie hat ihren Sitz in 35745 Herborn-Burg, Bleichwiese 2.

Die klare Zielvorgabe an das Beteiligungsunternehmen lautete, den Mietern ein breites Spektrum an fachgerecht und zeitnah ausgeführten Dienstleistungen anzubieten und sich so nicht nur langfristig von Fremdfirmen unabhängig zu machen, sondern den klar definierten Förderauftrag der Genossenschaften um einen wesentlichen Faktor zu erweitern und so zukünftig nicht nur preiswerten Wohnraum, sondern auch zuverlässigen Service bereitzustellen.

Zum Ablauf des Geschäftsjahres 2016 hat die WB Dill eG ihre Anteile an die GBS Herborn eG und die Stadtwerke Herborn GmbH veräußert. Damit ist die GBS Herborn eG nunmehr mit 94 % und die Stadtwerke Herborn GmbH mit 6 % beteiligt. Die Betreuungsverträge mit der WB Dill eG sowie Anstellungsverträge mit einzelnen Mitarbeitern wurden zum 31.12.2016 beendet.

Zum 01.01.2017 beschäftigt die IMMODILL Service GmbH nunmehr sechs gewerbliche Mitarbeiter in Vollzeit und eine gewerbliche Mitarbeiterin in Teilzeit. Im Bereich Pflege und Disposition sind drei Mitarbeiter bzw. Mitarbeiterinnen geringfügig beschäftigt. In der Verwaltung sind zwei Mitarbeiterinnen in Teilzeit sowie eine geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Gesamtumsatz des Jahres 2016 lag bei rund 547,0 T€ (Vorjahr: 635,9 T€). Das Jahr 2015 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 13,7 T€. Eine festgestellte Jahresrechnung zum 31.12.2016 lag zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor, jedoch wird aufgrund der bisher vorliegenden Zahlen und bedingt durch das Ausscheiden der WB Dill eG mit einem Jahresfehlbetrag gerechnet.

Die Planzahlen für das Jahr 2017 lassen jedoch wieder ein positives Ergebnis erwarten.



1



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

7. Neuerungen und Sanierungen 2016

- 1** Walkmühlenweg 5 mit neu gestalteter Fassade
- 2** Berkenhoff GmbH im Hinterthal – rund 7000 m² Grundstückserwerb
- 3-5** Die GBS-Geschäftsstelle im Wandel der Zeit – vollmodernisiert 2015–2016

2



3



4



5



III. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		873,00	1.317,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	39.311.166,76		38.276.765,72
Grundstücke mit anderen Bauten	1.147.696,48		1.194.325,54
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		167.159,53
Technische Anlagen	749.544,00		812.423,00
Geschäftsausstattung	68.198,00		64.778,00
Anlagen im Bau	0,00		326.691,50
Bauvorbereitungskosten	1.623,56	41.948.457,74	1.623,56
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	27.881,88		12.500,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	186.874,54		102.967,03
Sonstige Ausleihungen	16.623,37	231.379,79	18.566,92
Anlagevermögen insgesamt		42.180.710,53	40.979.117,80
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.474.080,11		1.449.318,14
Andere Vorräte	4.672,79	1.478.752,90	5.482,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	39.743,04		31.408,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.518,00		25.783,91
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	872,51		872,51
Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Steuern: 0,00 €	9.200,63	62.334,18	71.110,22 0,00
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	229.559,86		239.372,87
Bausparguthaben	329.201,75	558.761,61	504.416,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.466,56	10.391,66
Bilanzsumme Aktiva		44.288.025,78	43.317.274,45



Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.700,00		97.397,52
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.729.603,41		2.612.189,83
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 69.804,95 €	5.760,14	2.796.063,55	32.240,00 37.579,74
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 40.706,91 €	1.243.632,00		1.202.925,09 46.562,26
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €	4.398.500,00		4.398.500,00 150.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €	5.024.000,00	10.666.132,00	5.024.000,00 163.000,00
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	407.063,22		460.748,56
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	40.706,91	366.356,31	359.562,26
Eigenkapital insgesamt		13.828.551,86	13.468.438,74
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	40.103,00		9.103,00
Sonstige Rückstellungen	119.851,00	159.954,00	102.368,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.851.865,45		26.227.928,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.366.958,97		1.391.846,12
Erhaltene Anzahlungen	1.727.740,92		1.680.988,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.839,60		51.162,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	243.111,12		268.067,04
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.789,34		23.545,91
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 16.314,68 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.123,16 €	43.947,76	30.267.253,16	61.394,65 24.004,43 969,28
D. Rechnungsabgrenzungsposten		32.266,76	32.432,61
Bilanzsumme Passiva		44.288.025,78	43.317.274,45

IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.274.691,50		4.932.283,65
b) aus Betreuungstätigkeit	279,35		264,31
c) aus Lieferungen und Leistungen	166.950,15	5.441.921,00	179.886,85
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		24.761,97	184.464,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		52.018,07	64.952,34
Sonstige betriebliche Erträge		40.524,83	34.746,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.394.751,46		2.274.085,83
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.634,58	2.409.386,04	25.947,64
Rohergebnis		3.149.839,83	3.096.565,45
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	530.479,92		518.320,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 35.115,67 €	137.508,35	667.988,27	135.026,79 34.218,24
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		992.456,51	956.625,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		238.501,42	235.754,64
Sonstige Zinserträge		4.174,65	4.836,18
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.815,72	4.184,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		711.671,49	716.060,75
Steuern vom Einkommen und Ertrag		39.566,96	5.460,72
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		507.645,55	538.336,46
Sonstige Steuern		100.582,33	77.587,90
Jahresüberschuss		407.063,22	460.748,56
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		40.706,91	359.562,26
Bilanzgewinn		366.356,31	101.186,30

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. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung in Staffelform erfolgte gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren.

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 und Architektenleistungen.

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 34 – Mühlbach 4-8; Schmalter Weg 8 wurde im Geschäftsjahr nach umfangreichen Modernisierungen um 13 Jahre auf 45 Jahre verlängert.
- Für die Photovoltaikanlagen 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 31.12.2016 besteht eine Beteiligung an der IMMODILL Service GmbH (gegründet 02.05.2012) mit Sitz in Herborn-Burg. Der Anteil an deren Stammkapital beträgt 94 % (i. Vj. 50 %) bei einem Stammkapital von 25.000,00 €. Weiterhin bestehen Ausleihungen an die IMMODILL Service GmbH in Höhe von 186,9 T€. Das Geschäftsjahr 2015 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 13.730,38 € ab (im Vorjahr: 13.289,84 €). Zum 31.12.2015 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 33.126,38 €.

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 und Fliesen. 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 31.12.2016:

Anlagevermögen	Anschaff.-/ Herstell.- kosten 01.01.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-) €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	Anschaff.-/ Herstell.- kosten 31.12.2016 €	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2016 €	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Buchwert am 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.071,33	0,00	0,00	0,00	41.071,33	39.754,33	444,00	40.198,33	1.317,00	873,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.991.503,58	1.574.116,08	5.119,03	326.691,50	55.887.192,13	15.714.737,86	861.287,51	16.576.025,37	38.276.765,72	39.311.166,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.278.066,28	8.970,34	0,00	0,00	1.287.036,62	83.740,74	55.599,40	139.340,14	1.194.325,54	1.147.696,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	167.159,53	588.458,82	85.389,41	0,00	670.228,94	0,00	0,00	0,00	167.159,53	670.228,94
Technische Anlagen und Maschinen	1.177.253,82	0,00	0,00	0,00	1.177.253,82	364.830,82	62.879,00	427.709,82	812.423,00	749.544,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.621,93	15.666,60	0,00	0,00	162.288,53	81.843,93	12.246,60	94.090,53	64.778,00	68.198,00
Anlagen im Bau	326.691,50	0,00	0,00	-326.691,50	0,00	0,00	0,00	0,00	326.691,50	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.623,56	0,00	0,00	0,00	1.623,56	0,00	0,00	0,00	1.623,56	1.623,56
Sachanlagen gesamt	57.088.920,20	2.187.211,84	90.508,44	0,00	59.185.623,60	16.245.153,35	992.012,51	17.237.165,86	40.843.766,85	41.948.457,74
Finanzanlagen										
Beteiligungen	12.500,00	15.381,88	0,00	0,00	27.881,88	0,00	0,00	0,00	12.500,00	27.881,88
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	102.967,03	93.118,12	9.210,61 T	0,00	186.874,54	0,00	0,00	0,00	102.967,03	186.874,54
Sonstige Ausleihungen	18.566,92	0,00	1.943,55 T	0,00	16.623,37	0,00	0,00	0,00	18.566,92	16.623,37
Finanzanlagen gesamt	134.033,95	108.500,00	11.154,16 T	0,00	231.379,79	0,00	0,00	0,00	134.033,95	231.379,79
Anlagevermögen gesamt	57.264.025,48	2.295.711,84	101.662,60	0,00	59.458.074,72	16.284.907,68	992.456,51	17.277.364,19	40.979.117,80	42.180.710,53

T = Tilgungen

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	39.743,04	7.334,59	5.965,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.518,00	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	872,51	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	9.200,63	0,00	0,00
	62.334,18	7.334,59	5.965,58

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Ergebnis- rücklagen €
Stand 01.01.2016	1.202.925,09	4.398.500,00	5.024.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2016	40.706,91	0,00	0,00
Stand 31.12.2016	1.243.632,00	4.398.500,00	5.024.000,00

Die Steuerrückstellungen beinhalten Rückstellungen für Körperschafts- und Gewerbesteuer.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	€
Prüfungskosten	18.500,00
Beratungskosten	1.200,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	5.000,00
Dämmungen oberste Geschossdecken	60.000,00
Berufsgenossenschaft	3.600,00
Steuerberatung	22.000,00
Urlaubsansprüche	9.551,00
	119.851,00

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.474,1 T€.

Verbindlichkeiten per 31.12.2016

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	26.851.865,45 26.227.928,06	949.257,05 1.404.779,35	3.582.506,96 2.996.695,68	22.320.101,44 21.826.453,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.366.958,97 1.391.846,12	24.887,15 24.887,15	99.548,43 99.548,60	1.242.523,39 1.267.410,37
Erhaltene Anzahlungen	1.727.740,92 1.680.988,26	1.727.740,92 1.680.988,26		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.839,60 51.162,06	28.839,60 51.162,06		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	243.111,12 268.067,04	243.111,12 268.067,04		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.789,34 23.545,91	4.789,34 23.545,91		
Sonstige Verbindlichkeiten	43.947,76 61.394,65	26.182,63 44.595,33	479,76 511,56	17.285,37 16.287,76
Gesamt	30.267.253,16 29.704.932,10	3.004.807,81 3.498.025,10	3.682.535,15 3.096.755,84	23.579.910,20 23.110.151,16
Abgesichert sind			€	im Vorjahr €
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			26.666.887,93	25.963.045,66
durch Sicherungsübereignung gegenüber Kreditinstituten			184.977,52	264.882,40
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.366.958,97	1.391.846,12
			28.218.824,42	27.619.774,18

Der Fa. WTC - Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co.KG wurde ein Grundpfandrecht in Höhe von 700.000,00 € eingeräumt. Stand 31.12.2016: 313.605,08 €

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 T€ abgegeben. Eine weitere Bürgschaft wurde für einen weiteren Kfz-Leasingvertrag bis zum Höchstbetrag von 31,1 T€ übernommen sowie eine Bürgschaft in Höhe von 30,0 T€ für den Ankauf der Geschäftsräume in Herborn-Burg, Bleichwiese 2.

2. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Am 01.01.2016	1.224	8.583
Abzüglich Korrekturen früherer Jahre		4
Zugänge	150	751
Abgänge	59	255
Am 01.01.2017	1.315	9.075

Die Haftsumme zum 31.12.2016 beträgt 848.780,00 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 44.020 € erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 117.413,58 € 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 2016 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	3,0	2,0
Technische Angestellte	1,5	2,0
Auszubildende	2,0	-
Haus- und Aufzugswarte	-	4,0
	6,5	8,0

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Helmut Diehl, Dipl. Bankbetriebswirt (Vorsitzender)	2018
Michael Benner, Beamter (stellv. Vorsitzender)	2017
Gabriele Jungbluth, Angestellte (Schriftführerin) – bis 15.06.2016	2015
Ralph Schneeberger, Informatiker (Schriftführer) – ab 15.06.2016	2018
Norbert Kischkewitz, Pensionär	2017
Jürgen Bepperling, Geschäftsführer	2016

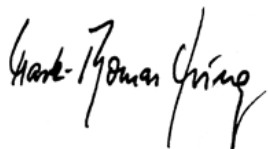
7. Nachtragsbericht

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

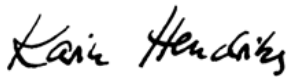
Herborn, den 31. Dezember 2016 / 03. April 2017

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG

Der Vorstand



(Mark-Thomas Kling)



(Karin Hendriks)

V. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2016 kamen der Aufsichtsrat und der Vorstand in vier gemeinsamen Sitzungen zusammen. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand am 15. Juni 2016 direkt im Anschluss an die Mitgliederversammlung statt.

Auch der aus den Reihen des Aufsichtsrates gebildete Prüfungsausschuss führte im abgelaufenen Geschäftsjahr vier Sitzungen durch, in denen sich keinerlei Beanstandungen ergaben.

Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand regelmäßig und ausführlich über die wirtschaftliche Lage, die geschäftliche Entwicklung und alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet. Bezüglich der Tätigkeiten des Vorstandes ergeben sich vonseiten des Aufsichtsrates keine Beanstandungen. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Jahresabschluss 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung wurden berücksichtigt. Die Bilanzgliederung erfolgte nach den Grundsätzen für kleine Genossenschaften. Der Anhang enthält alle erforderlichen Angaben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2016 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung. Weiterhin folgt der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes, eine Dividende in Höhe von 4 % an die Mitglieder auszuschütten.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2016 wurde in der Zeit vom 3. bis 7. April 2017 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Herborn durchgeführt. Sie schließt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 an die am 8. April 2016 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am

21. April 2017 wurde ausführlich über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Aus dem vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, am 21. April 2017 aufgestellten schriftlichen Prüfungsbericht für 2016 haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Einem Vorschlag des Vorstandes folgend sowie auf Basis der Erkenntnisse der eigenen Prüfung wurden im Vorfeld die Einstellungen in die gesetzliche Rücklage und die Empfehlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes gebilligt. Die Rentabilität war auch im Jahr 2016 gegeben. Durch die vorhandenen Finanzreserven ist die Durchführung der geplanten Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im Jahr 2017 nicht gefährdet.

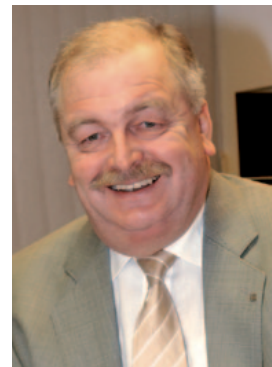
Mit der Entlastung für das Jahr 2016 endet für Herrn Jürgen Bepperling zunächst die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat. Er steht jedoch für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern für ihre Unterstützung und Treue sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für die im Jahr 2016 geleistete Arbeit.

Herborn, im April 2017
Der Vorsitzende
des Aufsichtsrates



Helmut Diehl



VII. Liegenschaften der Gemeinnützigen 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		

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	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		
Konrad-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		
Konrad-Adenauer-Str. 38-40A	2013	3	20		2 Büros
Konrad-Adenauer-Str. 38A	2014	1	37		
Walkmühlenweg 5-15	1967	7	102		2 Gewerbe
		114	927	207	8



Seit der letzten Berichterstattung sind folgende Mitglieder der Genossenschaft verstorben:

Schuppan	Mathilde	Weitzel	Anita
Ferderer	Flora	Zeiler	Bernd
Frank	Walter	Stark	Heidemarie
Dr. Hartmann	Gert	Feldmann	Sima
Liebig	Katharina	Brose	Ingo
Hartmann	Johanna	Marquart	Katharina
Steinleger	Michael	Chermomordik	Sima
Müller	Anneliese	Theimer	Peter
Pößnecker	Gerd	Heun	Irmgard
Malcomess	Marianne	Hahn	Erna
Schönbach	Ute		

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



Handlungsbevollmächtigte

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



**Rechnungswesen /
Betriebskosten**

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



**Rechnungswesen / Betriebs-
kosten / Reparaturannahme**

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



Hausbewirtschaftung

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



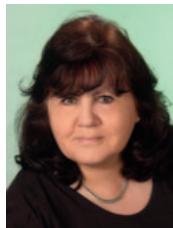
Technik

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



Technik

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



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



...zu Hause sein!



Unsere Notdienste

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

Elektro

Fa. Elektro Zutt, Wetzlar

06441 / 951063

Heizung-Sanitär

Bitte Aushang im Haus beachten!

Fa. Tempich, Dillenburg

02771 / 7497

Fa. E. Schleich, Herborn

02772 / 3203

Stadtwerke

02772 / 5020

Schlüsseldienst / Notöffnungen

Firma Dieter Beck

02772 / 54371

Fernsehversorgung

Steht immer zur Verfügung!

Fa. WTC

0800 / 2200333

Für Bewohner der ehemaligen AWO-
Gebäude (Walkmühlenweg 5 – 15):

Fa. unitymedia

0234 / 893039321

Salzbestellung

ImmoDill GmbH

02772 / 9237995

Befreiung von Abflussverstopfungen

Fa. Wild

06443 / 810080

Rauchwarnmelder

Fa. 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

Quellennachweis:

GdW Berlin, Statistisches Bundesamt, Stadt Herborn

Gesamtherstellung:

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg

www.ee-werbeagentur.de

