

Geschäftsbericht 2017

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG



Einladung

zur Mitgliederversammlung 2018
(siehe Seite 2)

Einladung

der Gemeinnützigen Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG in Herborn
zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2018

in der Konferenzhalle, Kaiserstraße 28, 35745 Herborn
Mittwoch, 20. Juni 2018, um 17:00 Uhr

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Versammlungsleiter, Herrn Helmut Diehl, Aufsichtsratsvorsitzender
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017 unter Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
3. Bericht des Abschlussprüfers
4. Bericht des Aufsichtsrates
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2017
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2017
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 11.06. bis 20.06.2018 in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Herborn, Mühlbach 6-8, zur Einsicht für die Mitglieder aus. Der Geschäftsbericht für das Jahr 2017 steht ab dem 21.06.2018 als Download zur Verfügung. Gedruckte Exemplare sind in der Geschäftsstelle erhältlich.

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

Mit freundlichen Grüßen

für den Aufsichtsrat



Helmut Diehl
Aufsichtsratsvorsitzender

Inhalt

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung – Tagesordnung	2
I. Organe der Genossenschaft	5
II. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017	6
III. Bilanz zum 31. Dezember 2017	18
IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017	20
V. Anhang	21
A. Allgemeine Angaben.	21
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.	21
C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	22
D. Sonstige Angaben	25
VI. Bericht des Aufsichtsrates	27
VII. Liegenschaften der Gemeinnützigen Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG	28
Gedenken an verstorbene Mitglieder	30
Ansprechpartner	31

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

Wohnungen in Herborn

Wie der Grafik zu entnehmen ist, befinden sich die meisten der insgesamt 927 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von circa 58.000 Quadratmetern in Herborn, aufgeteilt auf die Standorte Alsbach, Kernstadt und Schießberg. Diese Wohnungen sind besonders aufgrund der relativ kurzen Wege ins Zentrum sehr begehrt. Hinzu kommen 15 Wohnungen in zwei Häusern im Stadtteil Burg sowie sechs Wohnungen in einem Haus in Hörbach.



Immer gut
informiert:
gbs-herborn.de



Burg
2 Häuser
15 Wohnungen

Alsbach
40 Häuser
238 Wohnungen

Kernstadt
39 Häuser
380 Wohnungen

Schießberg
32 Häuser
288 Wohnungen

Hörbach
1 Haus
6 Wohnungen

I. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat	
Helmut Diehl Dipl.-Bankbetriebswirt, Burbach Vorsitzender	Norbert Kischkewitz Pensionär, Herborn
Jürgen Bepperling Geschäftsführer, Gießen Stellv. Vorsitzender	Ralph Schneeberger Informatiker, Herborn Schriftführer
Michael Benner , bis 31.07.2017 Beamter, Herborn	Lars Heidemann , ab 21.06.2017 Bankbetriebswirt, Herborn
Vorstand	Prokuristin
Mark-Thomas Kling Geschäftsführer, Herborn hauptamtlich	Jessica Trensinger Immobilienfachwirtin, Herborn
Michael Benner , ab 01.08.2017 Beamter, Herborn nebenamtlich	
Karin Hendriks , bis 31.07.2017 Dipl.-Ing., Schöffengrund nebenamtlich	
Handlungsbevollmächtigte	
Sandra Sauerwald Bilanzbuchhalterin, Herborn	
Prüfungsausschuss	Bauausschuss
Helmut Diehl	Jürgen Bepperling
Norbert Kischkewitz	Helmut Diehl
Lars Heidemann	Norbert Kischkewitz

II. Bericht des Vorstandes

1. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

1.1 Allgemeine Trends

Die Wohnungswirtschaftliche Lage in Deutschland ist gespalten. Während zahlreiche Großstädte immer weiter wachsen und die zu wenigen dort verfügbaren Wohnungen immer teurer werden, haben Klein- und Mittelstädte in vielen ländlichen Regionen mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen und – vor allem im Osten Deutschlands – einer dadurch bedingten steigenden Anzahl von Wohnungsleerständen zu kämpfen.

Um die polyzentrale Siedlungsstruktur Deutschlands nachhaltig zu stärken und so langfristig zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in der gesamten Bundesrepublik beizutragen, setzen sich Interessenvertreter und Verbände wie der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen oder die Bundesstiftung Baukultur verstärkt dafür ein, den Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit nicht nur auf die Problemlagen in den Großstädten zu rücken, sondern auch den ländlichen Raum im Blick zu behalten und dort vorhandenes Entwicklungspotenzial zukünftig stärker zu nutzen. Denn letztlich sind es nach Einschätzung der Experten vor allem stabile Mittelstädte in wirtschaftlich oftmals durchaus starken ländlichen Regionen, die als ausgleichender Faktor innerhalb des erwähnten Spannungsfeldes zwischen Wachstum und Schrumpfung fungieren bzw. als Standortalternative dazu beitragen können, die gespannte Lage in den Ballungszentren auf lange Sicht erheblich zu entschärfen.

Große Chancen ergeben sich in kleinen und mittleren Städten im ländlichen Raum vor allem im Hinblick auf die vorhandene Fläche, die – im Gegensatz zu den nicht vermehrbaren Grundstücksflächen in den Großstädten – zahlreiche Möglichkeiten für Neubauten eröffnet. Hinzu kommen deutlich günstigere Mietpreise sowie niedrigere Lebenshaltungskosten.

Wirft man einen Blick auf Umfragen zu den Wohnungswünschen der Deutschen, wird umso deutlicher, warum dieses Potenzial unbedingt genutzt werden sollte. So hat eine von der Bundesstiftung Baukultur in Auftrag gegebene Bevölkerungsbefragung ergeben, dass 78 % der Bundesbürger es unabhängig von ihrer finanziellen und beruflichen Situation vorziehen würden, in einer Landgemeinde, einer Klein- oder Mittelstadt zu leben.

Es muss also in den kommenden Jahren in Politik und Gesellschaft verstärkt darum gehen, die Lebensqualität gerade in solchen Städten zu erhalten bzw. zu steigern, Orts- und Stadtkerne städtebaulich aufzuwerten und so einem Werteverfall der im ländlichen Raum vorhandenen Immobilien und einer Abwanderung entgegenzuwirken. Entsprechende Handlungsempfehlungen an die politischen Akteure hat die Bundesstiftung Baukultur bereits in ihrem Baukulturbericht 2016/2017 veröffentlicht, im Juni 2017 bekräftigte sie ihre Position noch einmal in einem gemeinsam mit dem GdW herausgegebenen Positionspapier.

1.2 Zur Situation in Hessen

Auch in Hessen besteht eine dringende Notwendigkeit, den Wohnungsbau anzukurbeln, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zugleich der Schrumpfung in ländlichen Gegenden entgegenzuwirken.

Nach Informationen unseres Regionalverbandes, des VdW südwest, werden in den Ballungszentren und Universitätsstädten bis zum Jahr 2020 jährlich 37.000 neue Wohnungen benötigt, fertiggestellt werden aber nur rund 20.000 Wohnungen im Jahr. Um hier Abhilfe zu schaffen, hat die Hessische Landesregierung in den letzten Jahren bereits die Mittel aufgestockt und im Oktober 2017 einen „Masterplan Wohnen in Hessen“ auf den Weg gebracht. Dennoch ist die Zahl der Baugenehmigungen in Hessen rückläufig – im dritten Quartal 2017 sank sie im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,1 %. Nun

soll mit einer Überarbeitung bzw. Anpassung der Hessischen Bauordnung (HBO) auch rechtlich ein Rahmen geschaffen werden, der langfristig zu einer Beschleunigung und Verschlankung von Verfahren und der Senkung von Baukosten und damit letztlich zu einer gesteigerten Bautätigkeit beitragen soll.

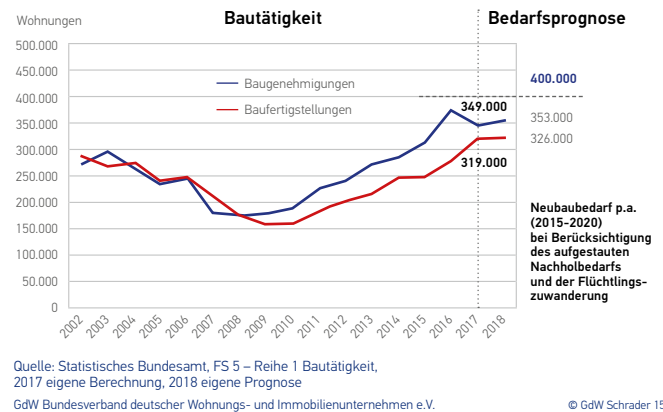
Wie die Verantwortlichen in unserem Regionalverband werten auch wir die vorgelegte Fassung als Schritt in die richtige Richtung. So ist etwa die geplante Einführung eines elektronischen Baugenehmigungsverfahrens ebenso zu begrüßen wie die vorgeschlagene Lockerung der Vorgaben bezüglich der Stellplatzpflicht, die es Kommunen zukünftig ermöglichen soll, Gebäude aufzustocken, ohne zwingend zusätzliche Parkflächen schaffen zu müssen. Als nachteilig hingegen erachten wir vor allem, dass der Entwurf nach wie vor keine Möglichkeiten zur Einführung und Umsetzung des seriellen und modularen Bauens bietet, das etwa in der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung bereits seit einiger Zeit verankert ist.

Mitglieder des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen haben wiederholt auf das enorme Potenzial eines solchen systematisierten Bauens hingewiesen, bei dem Module – wie zum Beispiel Badzellen oder sogenannte Sandwich-Paneele für die Fassade – industriell vorgefertigt werden könnten und auf der Baustelle nur noch montiert werden müssten. Dies würde nicht nur Zeit, sondern auch Kosten sparen und so letztlich dazu beitragen, die Mietpreise auf einem sozialverträglichen Niveau zu halten. Zudem müsste für Bauten dieser Art nicht mehr in jeder Kommune eine eigene Genehmigung eingeholt werden, was auch die kommunale Verwaltung erheblich entlasten würde.

Richtlinien für Systembauten sind in der Hessischen Bauordnung bislang allerdings nicht verankert und bedauerlicherweise wird auch die Novelle der HBO bezüglich dieses Punktes keinen Fortschritt bringen. Wir können uns dem Urteil unseres Verbandsdirektors Dr. Axel Tausendpfund daher nur anschließen, der im Rahmen der parlamentari-

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



schen Anhörung im Januar 2018 erklärte, die Politik nutze mit dem vorgelegten Entwurf die Chance auf eine zukunftsfähige Anpassung des hessischen Baurechts nur in Teilen.

Das Thema „Wohnen“ wird nach Ankündigung zahlreicher führender hessischer Politiker auch im bevorstehenden Landtagswahlkampf einen zentralen Stellenwert einnehmen. Es bleibt zu hoffen, dass aus diesem Diskurs langfristig eine zukunftsweisende Wende im Hinblick auf die HBO sowie attraktivere Konditionen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Hessen erwachsen, um geeignete Rahmenbedingungen zur verstärkten Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen zu etablieren.

1.3 Unsere Region

Die erwähnte Verengung des politischen Interesses auf Ballungszentren äußert sich in Hessen vor allem in der Fokussierung auf die Rhein-Main-Region mit Frankfurt als Anziehungspunkt. Dabei ist gerade Mittelhessen eine Region, die als Standort im erweiterten Einzugsgebiet der Metropolregion Rhein-Main zunehmend an wirtschaftlicher Bedeutung gewinnt. Zwar prognostiziert das Institut für Wohnen und Umwelt auch in unserer Region langfristig einen Bevölkerungsrückgang, von der vielberufenen

Verödung ländlicher Gegenden kann im Hinblick auf den Lahn-Dill-Kreis aber keine Rede sein.

Das größte wohnungswirtschaftliche Potenzial unserer Region ist die große Zahl der zur Verfügung stehenden Bauflächen, die aufgrund der zunehmend steigenden Baukosten jedoch nicht effektiv genutzt werden. Obwohl die Mieten in Herborn und Frankfurt deutlich auseinanderdriften, sind die Baukosten in den beiden Regionen auf einem ähnlich hohen Niveau. Allein durch vergleichsweise günstige Grundstücke kann diese enorme Belastung auf Dauer nicht kompensiert werden. Wir hoffen daher darauf, dass die Politik Regionen wie Mittelhessen durch eine angemessene Wohnraumförderung nachhaltig stärkt und auch die Anforderungen zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes sozialverträglicher gestaltet, da ansonsten bezahlbarer Wohnraum langfristig auch im Lahn-Dill-Kreis knapp werden könnte.

2. Grundlagen des Unternehmens

Unsere in 35745 Herborn ansässige Genossenschaft wurde im Jahr 1947 als Reaktion auf die katastrophale Wohnungssituation gegründet und verfolgt seitdem das Ziel, in unserer Stadt eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Während die ersten Jahrzehnte maßgeblich von großen Bauoffensiven bestimmt waren, steht seit einiger Zeit die kontinuierliche Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes im Vordergrund. Hinzu kommen immer wieder auch Neubauprojekte (wie zuletzt in der Konrad-Adenauer-Straße), mit denen wir einen wichtigen Beitrag zum sozialen Wohnungsbau und zur Stadtentwicklung leisten.

Zum 31.12.2017 verfügt unsere Genossenschaft über 927 eigene Wohnungen (verteilt auf 114 Häuser), 12 Gewerbeeinheiten (davon fünf in eigener Nutzung) sowie 207 Garagen. Die Anzahl der eigenen Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Zudem vermieten wir 88 Pkw-Stellplätze und 10 Carports. Der größte Teil des Bestandes unserer 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.

Vermietet werden unsere Wohnungen prinzipiell nur an Mitglieder unserer Genossenschaft. Unser Geschäftsmodell zielt nicht auf kurzfristige Gewinne durch hohe Mieteinnahmen ab, sondern auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Bestand umgehen und gute Nachbarschaften zu schätzen wissen.

3. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Stadt Herborn liegt im Lahn-Dill-Kreis im mittelhessischen Regierungsbezirk Gießen. Wirtschaftlich ist Mittelhessen besonders geprägt durch die Nachbarschaft zum Rhein-Main-Gebiet, der Lahn-Dill-Kreis besticht durch seine hohe Industriedichte sowie einen guten Mix aus Industrie, stabilem Mittelstand und traditionsreichem Handwerk. Herborn ist als Mittelzentrum ausgewiesen und gilt als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Sektor sowie für zahlreiche private Dienstleister. Die Kernstadt ist darüber hinaus ein wichtiger 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 01.01.2018 waren 20.527 Einwohner mit Erstwohnsitz in Herborn und den Stadtteilen gemeldet, zehn weniger als zum Jahresbeginn 2017 (-0,05 %). Bevölkerungsverluste verzeichnen allerdings in erster Linie die Stadtteile, in der Kernstadt hingegen ist sogar ein leichter Zuwachs zu verzeichnen.

Einwohner (Hauptwohnung)	01.01.2018	01.01.2017
Amdorf	240	256
Burg	1.983	1.979
Guntersdorf	356	359
Herborn	8.898	8.749

Hirschberg	251	257
Hörbach	1.342	1.351
Merkenbach	1.432	1.475
Schönbach	1.430	1.465
Seelbach	3.535	3.579
Uckersdorf	1.060	1.067
insgesamt	20.527	20.537

4. Geschäftsverlauf

In unserem Geschäftsgebiet herrscht nach wie vor eine enorm hohe Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen. Gemessen an der Zahl der tatsächlich zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen ist ein deutlicher Nachfrageüberhang zu verzeichnen. Gesucht werden vorrangig Wohnungen mittlerer Größe in zentraler Lage.

Im vergangenen Geschäftsjahr fand bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen eine Mietpreiserhöhung im gesetzlich vorgegebenen Rahmen statt. Bei den Wohnungen, die keinen Bin-

dungsvorschriften unterliegen, haben wir Mietanpassungen ebenfalls im gesetzlichen Rahmen durchgeführt sowie die Mietpreise im Anschluss an umgesetzte Modernisierungsmaßnahmen mit Zustimmung der betroffenen Mieter moderat angehoben. Natürlich besteht unser vorrangiges Interesse darin, die Mietpreise langfristig günstig zu halten. Dennoch wird es angesichts stetig steigender Material-, Handwerks- und Verwaltungskosten auch zukünftig nötig sein, die Mieten in angemessener Weise im gesetzlichen Rahmen anzupassen.

Die Durchschnittsmieten im Jahr 2017 betrugen 5,21 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,08 €/m²). Nennenswerte Leerstände waren auch in diesem Jahr nicht zu verzeichnen und sind mit Blick auf die erwähnte dauerhaft hohe Nachfrage auch künftig nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 8,20 % im Vergleich zum Vorjahr (7,88 %) leicht gestiegen und liegt im regionalen Vergleich damit im hessischen Durchschnitt.

Die folgende Tabelle fasst die für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.427,0	5.462,5	5.274,7
Instandhaltungsaufwendungen	1.221,0	872,2	882,2
Zinsaufwendungen	650,0	683,0	711,7
Jahresüberschuss	132,9	382,7	407,1

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2017 vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen Abweichungen ergeben.

Die Instandhaltungsaufwendungen inklusive eigener Leistungen betrugen durchschnittlich rund 19,36 €/m² (Vorjahr: 20,75 €/m²).

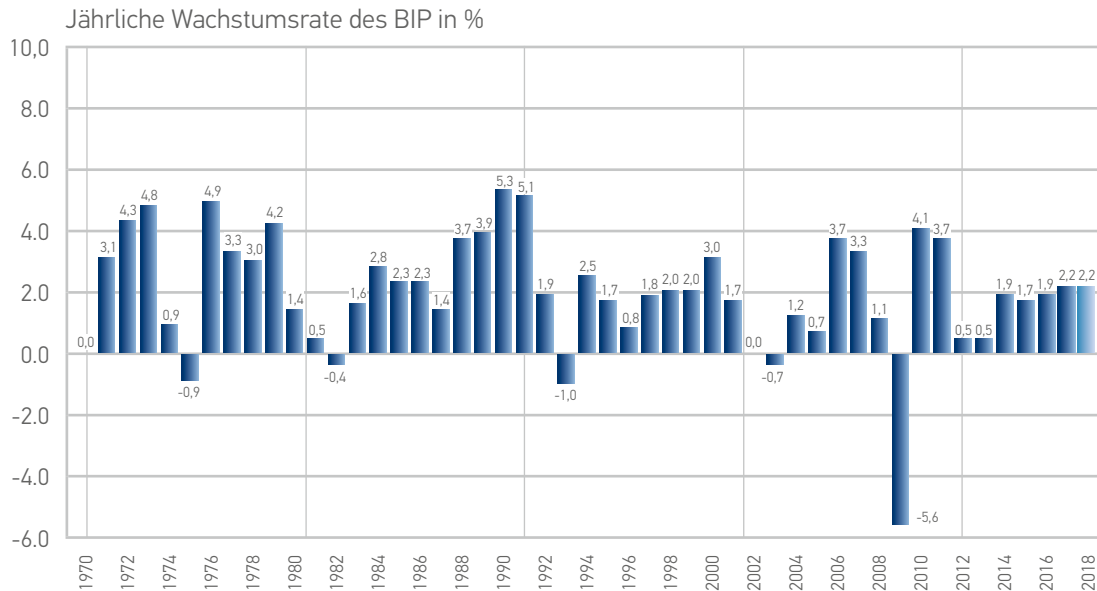
Im Rahmen der anschaffungsnahen Aufwendungen in den Liegenschaften im Walkmühlenweg 5, 7 und 13 in Höhe von 297,9 T€ kamen für aktivie-

rungspflichtige, wertsteigernde Modernisierungen rund 812,8 T€ (Vorjahr: 681,5 T€) hinzu. Der Rückgang der Zinsaufwendungen ist durch die Verlängerung von Darlehen zu verbesserten Zinskonditionen begründet.

Da wir die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unseres Bestandes planungsge-
mäß umsetzen und kontinuierlich fortführen konnten und sich die Ertragslage durch die notwendigen Mietanpassungen stabilisiert hat, beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens insgesamt weiterhin positiv.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970–2017

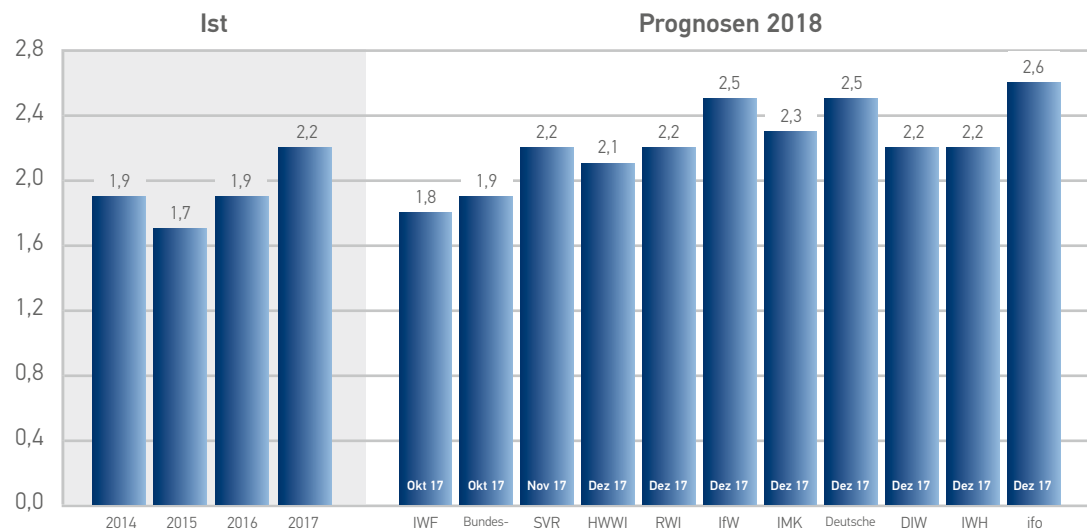


Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2018 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 16.01.2018

Prognosen für 2018 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
HWI 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 Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 16.01.2018

5. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

5.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	€	%	T€	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	567,00	0,00	0,87	0,00
Sachanlagen	42.107.427,27	94,39	41.948,46	94,71
Finanzanlagen	215.755,16	0,48	231,38	0,53
	42.323.759,43	94,87	42.180,71	95,24
Umlaufvermögen	2.282.567,45	5,12	2.099,85	4,74
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.541,54	0,01	7,47	0,02
Gesamtvermögen	44.610.858,42	100,00	44.288,03	100,00
Fremdmittel	30.329.680,38		30.427,21	
Rechnungsabgrenzungsposten	33.839,38		32,27	
Reinvermögen am Jahresende	14.247.338,66		13.828,55	
Reinvermögen am Jahresanfang	13.828.551,86		13.468,44	
Vermögenszunahme	418.786,80	3,03	360,11	2,67

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	2.936.530,93	6,58	2.796,06	6,31
Rücklagen	10.964.407,00	24,58	10.666,13	24,08
Reingewinn	346.400,73	0,77	366,36	0,83
Eigenkapital	14.247.338,66	31,93	13.828,55	31,22
Rückstellungen	213.777,00	0,48	159,95	0,36
Verbindlichkeiten	30.115.903,38	67,51	30.267,25	68,35
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.839,38	0,08	32,27	0,07
	30.363.519,76	68,07	30.459,47	68,78
Gesamtkapital	44.610.858,42	100,00	44.288,03	100,00

Das Anlagevermögen entspricht 94,87 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) vollständig gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 418,8 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,9 % (Vorjahr: 31,2 %).

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

5.2. Finanzlage

Unser Finanzmanagement zielt in erster Linie darauf ab, 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 empfundenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, damit 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 keinerlei Risiken durch Änderungen von Fremdwährungskursen bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente kommen nicht zum Einsatz.

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 2,44 % (Vorjahr: 2,55 %).

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

Kapitalflussrechnung		2017 T€	2016 T€
1	Jahresüberschuss	382,7	407,0
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.029,7	992,5
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	53,8	48,5
4	+ / - Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-149,6	66,10
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	168,8	-37,9
6	+ / - Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-14,8
7	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	673,2	703,7
8	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	46,0	39,6
9	+ / - Ertragssteuerzahlungen	-46,0	-39,6
10	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.158,6	2.144,8
11	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	-	0,0
12	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-	105,3
13	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.242,1	-2.187,2
14	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	20,7	11,2
15	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5,1	-108,5
16	- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (Bausparvertrag)	-46,6	175,2
17	+ Erhaltene Zinsen	9,8	8,0

18 =	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.263,3	-1.996,0
19 +	Einzahlungen Eigenkapitalzuführungen	140,4	54,2
20 +	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.050,0	1.410,0
21 -	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.314,9	-809,9
22 -	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-	0,0
23 -	Gezahlte Zinsen	-682,9	-711,7
24 -	Gezahlte Dividenden	-104,4	-101,2
25 =	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-911,8	-158,6
26	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-16,5	-9,8
27 +	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	229,6	239,4
28 =	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	213,1	229,6

Wie aus der Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, konnte auf Basis des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur die planmäßige Tilgung und die Ausschüttung einer Dividende von 4 % erfolgen, sondern es waren wie in den Vorjahren auch Investitionsauszahlungen möglich. Die liquiden Mittel nahmen um 16,5 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 Kreditusage in laufender Rechnung über insgesamt 700,0 T€, die mit 450,0 T€ 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.

5.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss resultiert, wie auch in den Vorjahren, in erster Linie 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 Er-

gebnis hinsichtlich der Mitgliederbetreuung ist auf den Umstand zurückzuführen, dass den Verwaltungsaufwendungen lediglich die Einnahmen aus den Eintrittsgeldern gegenübergestellt werden. Im sonstigen Ergebnis sind hauptsächlich Erträge aus Anzeigen für die Jubiläumsfestschrift enthalten. Diesen stehen jedoch einmalige Aufwendungen für die EDV-Umstellung und Kosten für die Jubiläumsveranstaltung gegenüber.

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	Geschäftsjahr T €	Vorjahr T €
Hausbewirtschaftung	523,7	420,9
Verwaltung für Dritte	0,0	0,0
Andere Lieferungen & Leistungen	18,5	21,9
Finanzergebnis	6,5	6,3
Mitgliederbetreuung	-21,2	-14,9
Ordentliches Ergebnis	527,5	434,2
Sonstiges Ergebnis	-98,8	12,5
Ergebnis vor Steuern	428,7	446,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-46,0	-39,6
Jahresüberschuss	382,7	407,1

6. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser fortwährend aktualisiertes Risikomanagement-System umfasst das Controlling sowie eine regelmäßige interne Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Wie eingangs bereits erwähnt, erwarten wir auch zukünftig eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten.

Wesentliche Chancen auf eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir vor allem im Bereich effizient und wirtschaftlich umgesetzter Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sowie bezüglich notwendiger Einzelmodernisierungen im Rahmen von Wohnungswechseln. Wir sind zudem bestrebt, das Betreuungsgeschäft weiter auszubauen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Begünstigt wird die Ertragslage derzeit auch durch ein nach wie vor historisch niedriges Zinsniveau. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft weiterhin in überschaubarem Rahmen.

Als besonders vorteilhaft stellt sich innerhalb unseres Geschäftsmodells der regelmäßige Eingang der Nutzungsgebühren (Mieten) unserer Mitglieder dar. Wie erwähnt ist aufgrund der aktuellen Marktlage sowie der zu erwartenden Entwicklung in den nächsten Jahren auch zukünftig nicht mit nennenswertem Leerstand oder gar mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei weiterhin moderat steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) und nicht deutlich ansteigenden Zinsen sowie im Hinblick auf eine kontinuierliche Fortführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir für 2018 mit Mieterträgen von 3.958,6 T€, Zinsaufwendungen von 650,0 T€ sowie Instandhaltungskosten von 923,0 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 370,5 T€. Damit wird die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert und das Eigenkapital gestärkt.

7. Beteiligungsunternehmen

Um unseren Mietern in allen Belangen des Wohnungswesens zuverlässige und kurzfristig verfügbare Fachkräfte zur Seite stellen zu können, uns langfristig von Fremdfirmen unabhängiger zu machen sowie den klar definierten Förderauftrag der Genossenschaften um einen wesentlichen Faktor zu erweitern und so zukünftig nicht nur preiswerten Wohnraum, sondern auch zuverlässigen Service bereitstellen zu können, haben wir im Jahr 2012 die ImmoDill Service GmbH gegründet. Im vergangenen Jahr feierte unsere Tochtergesellschaft ihr fünfjähriges Bestehen und wir freuen uns berichten zu können, dass sie sich zu einer festen Größe innerhalb unserer alltäglichen Arbeitspraxis entwickelt hat.

Das Arbeitsvolumen ist seit der Gründung stetig gestiegen und auch das Team hat sich vergrößert. Zum 01.01.2018 ist ein kompetentes vierzehnköpfiges Team für das Unternehmen im Einsatz, bestehend aus einem Geschäftsführer, drei kaufmännischen Angestellten in Teilzeit im Büro, vier Garten- bzw. Landschaftsbauern, zwei Fliesenlegern, einem Auftragskoordinator sowie drei Reinigungskräften in Teilzeit. Die Servicekräfte sind pro Jahr rund 12.000 Stunden im Einsatz und bieten eine Vielzahl von Leistungen an, von der Durchführung des Winterdienstes und der Treppenhausreinigung über die Pflege der Außenanlagen bis hin zu regelmäßig anfallenden Reparatur- und Renovierungsarbeiten.

Mitarbeiter der ImmoDill bei der Demontage der alten Balkonabtrennungen im Walkmühlenweg 9



Gerade in Fällen von Einzelmodernisierungen nach Auszügen bzw. vor Mieterwechseln gelingt es uns durch den Einsatz unseres eigenen Serviceunternehmens, die Leerstandszeiten der betreffenden Wohnungen enorm zu verkürzen. Das kommt nicht nur uns, sondern auch den Mietern zugute.

Doch nicht nur der Arbeitsalltag der Kolleginnen und Kollegen bei der ImmoDill hat sich merklich verändert, auch die Gesellschafterstruktur ist seit dem vergangenen Jahr eine andere. Wie bereits im letzten Geschäftsbericht erläutert, konnten wir nach dem Ausscheiden des Wohn- und Bauvereins Dill eG am Ende des Geschäftsjahres 2016 zum Beginn des Jahres 2017 die Stadtwerke Herborn GmbH als neuen Anteilspartner mit einem Beteiligungskapital von 6 % gewinnen. Die Liegenschaften der Stadtwerke werden seitdem ebenfalls durch die ImmoDill betreut. Während das Geschäftsjahr 2016 bedingt durch das Ausscheiden der WB Dill eG mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 27,9 T€ schloss, haben sich die Zahlen innerhalb des neuen Gesellschaftermodells merklich stabilisiert.

Der Gesamtumsatz des Jahres 2017 lag bei rund 668,7 T€ (Vorjahr: 547,0 T€). Eine festgestellte Jahresrechnung zum 31.12.2017 lag zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor, jedoch wird aufgrund der bisher vorliegenden Zahlen mit einem Jahresüberschuss gerechnet. Und auch für das Jahr 2018 lassen die Planzahlen erneut ein positives Ergebnis erwarten.

8. Neuerungen und Sanierungen 2017

8.1 EDV-Umstellung

Wie im Rahmen der letzten Mitgliederversammlung angekündigt, erfolgte im Geschäftsjahr 2017 die Umstellung der EDV von unserer seit Langem genutzten Software GES auf das Nachfolgesystem Wodis Sigma. Der gesamte Prozess erforderte von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in vielerlei Hinsicht ein hohes Maß an zusätzlichem Engagement. Zum einen musste die Abrechnung der Nebenkosten früher als gewohnt erfolgen, was uns dank der Un-

terstützung unserer Abrechnungsdienstleister (vor allem ista und Techem) auch gelang. Zum anderen galt es, trotz der Umstellung einen weitgehend unbeeinträchtigten Ablauf des Tagesgeschäftes zu gewährleisten, was sich umso schwieriger gestaltete, als die Schulungen zum Umgang mit der neuen Software zeitgleich zu den Vorbereitungen auf unsere Jubiläumsfeierlichkeiten zum 70. Bestehen unserer Genossenschaft starteten. Die eigentliche Migration der Daten erfolgte dann zum 1. August 2017.

Auch wenn nach wie vor nicht alles reibungslos läuft und wir bei der einen oder anderen Nachbesserung noch auf die Unterstützung durch unseren Systemdienstleister, die Aareon AG in Mainz angewiesen sind, können wir inzwischen die zentralen Abläufe innerhalb des Tagesgeschäftes über das System koordinieren. Wir arbeiten darauf hin, den Umgang mit Wodis Sigma im Geschäftsjahr 2018 weiter zu optimieren.

8.2 Relaunch der Website

Ein weiteres großes Projekt im vergangenen Jahr war die Überarbeitung unserer Internetpräsenz. Die neue Website ging am 1. Dezember 2017 online und ermöglicht dank einer Optimierung des Webdesigns nun auch die problemlose Nutzung auf mobilen Endgeräten wie Smartphones und Tablets.

Darüber hinaus haben wir auch bezüglich der Struktur und der Inhalte grundlegende Veränderungen vorgenommen und bieten neben allgemeinen Informationen zu unserem Unternehmen und den wichtigsten Fakten zu einer Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft nun auch viele hilfreiche Tipps rund um das Thema Wohnen. In der Rubrik „Aktuelles“ halten wir unsere Mitglieder und alle Interessierten über die neuesten wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen auf dem Laufenden und berichten über Aktivitäten in und um Herborn. Darüber hinaus stehen den Nutzern auch alle unsere regelmäßig erscheinenden Publikationen zur Online-Lektüre oder zum Download zur Verfügung.

Bereits gut angenommen wird die neu eingerichtete Möglichkeit, Wohnungsgesuche direkt über

ein Online-Formular auf der Website bei uns einzureichen. Zwar ersetzt das Absenden des Formulars nicht die persönliche Vorsprache in unserer Geschäftsstelle, dank der Angaben gewinnen unsere Mitarbeiter aber schon einmal einen ersten Eindruck davon, in welche Richtung die Wohnungssuche der betreffenden Personen geht.

8.3 Modernisierungen und Sanierungen

Auch im vergangenen Geschäftsjahr standen wieder zahlreiche Sanierungs- und Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen auf dem Programm. Einen Schwerpunkt bildeten dabei unsere Liegenschaften im Walkmühlenweg.

Auf die Modernisierung der Fahrstuhlanlage im Walkmühlenweg 13 folgte im Herbst die aufwendige Installierung einer neuen Aufzuganlage im Walkmühlenweg 5. Nach vierwöchiger Umbauzeit konnte der Fahrstuhl Mitte Oktober wieder in Betrieb gehen. Neben der Steuerung und dem Antrieb wurde auch der Fahrkorb komplett erneuert. Er bietet fortan nicht nur mehr Platz, sondern ist auch mit einer modernen LED-Beleuchtung sowie einem übersichtlichen und gut erreichbaren Bedienfeld mit integrierter Notruffunktion sowie einem Spiegel und einem Handlauf ausgestattet. Die Tür zur Kabine muss fortan nicht mehr per Hand aufgezogen werden, sondern öffnet auf Knopfdruck selbstständig. Dank dieser Neuerungen wird die Anlage zukünftig für große Erleichterungen sorgen, die – so hoffen wir – die Bewohner langfristig für die zum Teil nicht ganz unproblematische Umbauphase entschädigen werden.

Ebenfalls im Herbst ging es im Walkmühlenweg auch mit der Balkon- und Fassadensanierung weiter. Seit Januar 2018 erstrahlt nun das Gebäude im Walkmühlenweg 7 in frischem Glanz und fügt sich dank der neuen Fassadengestaltung wunderbar ins Erscheinungsbild des Großteils unserer Liegenschaften ein. Die neuen modernen Balkone sind nicht nur optisch ein Highlight, sondern lassen mehr Tageslicht in die Wohnungen und bieten den Bewohnern auch etwas mehr Platz als ihre in die Jahre gekommenen Vorgänger. Zudem sind die ver-

bauten Materialien – hauptsächlich Edelstahl und Glas – enorm witterungsbeständig und leicht sauber zu halten.

Zusätzlich zu diesen aufwendigeren und zum Teil auch etwas langwierigeren Umbaumaßnahmen haben wir auch in 2017 wieder zahlreiche Einzelmodernisierungen im Rahmen von Wohnungswechseln umsetzen und die kurzzeitig entstehenden Leerstandszeiten so optimal nutzen können. Über das gesamte Geschäftsjahr verteilt konnten insgesamt rund 45 Bäder saniert werden.

9. Ausblick

9.1 Geplante Instandsetzungen und Modernisierungen

Um den Zustand unserer Liegenschaften weiter zu optimieren und den Mietern damit auch zukünftig gut ausgestattete Wohnungen anbieten und das Wohnen angenehmer gestalten zu können, haben wir uns auch für das kommende Geschäftsjahr einiges vorgenommen.

Im Walkmühlenweg wird es mit der Sanierung der Balkone und der Fassadengestaltung weitergehen – an der Reihe sind dann die Hausnummern 9 und 11. Zudem soll im Walkmühlenweg 15 die Modernisierung der Aufzuganlage in Angriff genommen werden. In der Alsbachstraße wollen wir mit der Sanierung der Balkone beginnen und in der



Händelstraße 8 steht die Erneuerung des Daches und der Fenster sowie die Umgestaltung der Fassade auf dem Programm.

Hinzu kommen voraussichtlich wieder zahlreiche Einzelsanierungen von Sanitäranlagen sowie die kontinuierliche Fortführung der Umstellung der Beleuchtung in Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen auf LED, mit der wir bereits im Jahr 2017 begonnen haben.

9.2 Energetische Maßnahmen

In den kommenden Jahren werden im Hinblick auf die Modernisierung der Altbestände vor allem energetische Maßnahmen eine immer wichtigere Rolle spielen. Zusätzlich zu insgesamt 19 auf diversen Dächern installierten PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 288,6 kW_p und einem Blockheizkraftwerk im Neubau in der Konrad-Adenauer-Straße haben wir im Geschäftsjahr 2017 einige weitere Projekte auf den Weg gebracht, mit denen wir langfristig einen Beitrag zur voranschreitenden Energiewende leisten wollen.

Zu nennen ist hier zunächst das in Kooperation mit den Stadtwerken geplante Nahwärmenetz auf dem Herborner Schießberg, an das bis 2019 rund 240 Wohnungen in der Händelstraße, in der Mozartstraße, im Franzosenweg 31-53 und in der Schumannstraße 7 angeschlossen werden sollen. Die Erdarbei-

ten haben im Herbst 2017 begonnen, erste Leitungen sind bereits verlegt. An der jetzigen Trafostation in der Mozartstraße zwischen Kindertagesstätte und den beiden GBS-Hochhäusern entsteht die unterirdische Wärmezentrale. Die Arbeiten werden in diesem Jahr fortgesetzt und werden sich noch bis ins Jahr 2019 erstrecken. Mit der Umstellung der Heizung, die sich für die betroffenen Bewohner kostenneutral gestaltet, wollen wir langfristig zur Stabilisierung bzw. weiteren Eindämmung der Heizkosten beitragen und den Mietern zudem den Bezug von günstigem Mieterstrom ermöglichen.

Darüber hinaus sind wir seit 2017 Mitglied in der Lahn-Dill-Bergland Energiegenossenschaft eG, die es sich zum Ziel gesetzt hat, die regenerative Energiegewinnung durch Windkraft in unserer Region effektiv voranzutreiben und damit einen wichtigen Beitrag zur Etablierung nachhaltiger Konzepte für die zukünftige Gewinnung von sauberem Strom zu leisten. Die Mitgliedschaft beinhaltet in unserem Fall auch die Beteiligung am Windpark Hemmrain und damit die Teilhabe an den durch die beiden Windenergieanlagen in Dillenburg-Manderbach erzielten Erträgen.

Wir sind überzeugt, dass wir mit Projekten dieser Art nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten, sondern langfristig in die Zukunft unserer Region investieren.



- 1 Alter Fahrkorb im Walkmühlenweg 5
- 2 Fahrkorb nach der Erneuerung
- 3 Walkmühlenweg 7 vor der Umgestaltung
- 4 Modernes Erscheinungsbild nach der Sanierung
- 5 Rohbau der Heizzentrale auf dem Schießberg im März 2018

III. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		567,00	873,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	39.435.061,69		39.311.166,76
Grundstücke mit anderen Bauten	1.138.051,60		1.147.696,48
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		670.228,94
Technische Anlagen	686.514,42		749.544,00
Geschäftsausstattung	69.486,44		68.198,00
Bauvorbereitungskosten	86.649,23		1.623,56
Geleistete Anzahlungen	21.434,95	42.107.427,27	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88		27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	167.721,44		186.874,54
Sonstige Ausleihungen	20.051,84		16.623,37
Andere Finanzanlagen	100,00	215.755,16	0,00
Anlagevermögen insgesamt		42.323.749,43	42.180.710,53
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.512.062,37		1.474.080,11
Andere Vorräte	4.833,33	1.516.895,70	4.672,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	54.481,39		39.743,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.613,89		12.518,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	872,51		872,51
Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Steuern: 0,00 €	93.765,94	176.733,73	9.200,63 0,00
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		213.113,23	229.559,86
Bausparguthaben		375.824,79	329.201,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.541,54	7.466,56
Bilanzsumme Aktiva		44.610.858,42	44.288.025,78

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.507,52		60.700,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.861.023,41		2.729.603,41
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 99.299,07 €	0,00	2.936.530,93	5.760,14 69.804,95
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 eingestellt: 38.275,00 €	1.281.907,00		1.243.632,00 40.706,91
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 eingestellt: 130.000,00 €	4.528.500,00		4.398.500,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 eingestellt: 130.000,00 €	5.154.000,00	10.964.407,00	5.024.000,00
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.930,71		0,00
Jahresüberschuss	382.745,02		407.063,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	38.275,00	346.400,73	40.706,91
Eigenkapital insgesamt		14.247.338,66	13.828.551,86
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	62.000,00		40.103,00
Sonstige Rückstellungen	151.777,00	213.777,00	119.851,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.563.957,00		26.851.865,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.342.071,82		1.366.958,97
Erhaltene Anzahlungen	1.801.948,67		1.727.740,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.571,22		28.839,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309.565,03		243.111,12
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.229,62		4.789,34
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 19.284,66 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.212,58 €	46.560,02	30.115.903,38	43.947,76 16.314,68 1.123,16
D. Rechnungsabgrenzungsposten		33.839,38	32.266,76
Bilanzsumme Passiva		44.610.858,42	44.288.025,78

IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.462.507,15		5.274.691,50
b) aus der Betreuungstätigkeit	332,43		279,35
c) aus Lieferungen und Leistungen	142.735,44	5.605.575,02	166.950,15
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		37.982,26	24.761,97
Andere aktivierte Eigenleistungen		58.322,95	52.018,07
Sonstige betriebliche Erträge		36.018,85	40.524,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.572.695,61		2.495.781,76
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.605,09	2.585.300,70	14.634,58
Rohergebnis		3.152.598,38	3.048.809,53
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	519.875,20		530.479,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 36.062,24 €	140.368,98	660.244,18	137.508,35 35.115,67
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.029.665,62	992.456,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		362.927,42	238.501,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.524,56	4.174,65
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon gg. verbundenen Unternehmen: 5.698,62 €		6.271,09	3.815,72 3.215,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		682.995,08	711.671,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag		46.016,11	39.566,96
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		380.545,62	406.615,25
Sonstige Steuern		-2.199,40	-447,97
Jahresüberschuss		382.745,02	407.063,22
Gewinnvortrag		1.930,71	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		38.275,00	40.706,91
Bilanzgewinn		346.400,73	366.356,31

V. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach § 266 Abs. 2 Handelsgesetzbuch (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 eigene Verwaltungs- 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.
- Für die Photovoltaikanlagen wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die im Rahmen des AWO-Erwerbs mitgekauften 2 Photovoltaikanlagen haben eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren.
- Für das BHKW in der Konrad-Adenauer-Straße 38a wurde eine Nutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt.
- Für 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.

Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen:

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Zum 31.12.2017 besteht eine Beteiligung an der IMMODILL Service GmbH (gegründet 02.05.2012) mit Sitz in Herborn-Burg. Der Anteil an deren Stammkapital beträgt 94 % (bei der Gründung: 50 %) bei einem Stammkapital von 25.000,00 €. Weiterhin bestehen Ausleihungen an die IMMODILL Service GmbH zum 31.12.2017 in Höhe von 167,7 T€. Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 27.876,56 € ab (im Vorjahr Jahresüberschuss: 13.730,38 €). Zum 31.12.2016 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 5.249,82 €. Die Vorjahreswerte wurden angepasst.

Die sonstigen Ausleihungen enthalten ein an die Lahn-Dill-Bergland Energiegenossenschaft eG in Höhe von 5.000,00 € ausgereichtes, verzinsliches Darlehen, an der unsere Genossenschaft einen Anteil in Höhe von 100,00 € hält, welcher unter der Position „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesen ist, sowie 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 31.12.2017:

Anlagevermögen	Anschaff.-/ Herstell.- kosten 01.01.2017 €	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-) €	Abgänge des Geschäftsjahres (+/-) €	Umbu- chungen (+/-) €	Anschaff.-/ Herstell.- kosten 31.12.2017 €	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2017 €	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.071,33	0,00	0,00	0,00	41.071,33	40.198,33	306,00	40.504,33	873,00	567,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.887.192,13	1.071.806,28	53.750,00	0,00	56.905.248,41	16.576.025,37	894.161,35	17.470.186,72	39.311.166,76	39.435.061,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.287.036,62	48.748,91	0,00	0,00	1.335.785,53	139.340,14	58.393,79	197.733,93	1.147.696,48	1.138.051,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	670.228,94	0,00	0,00	0,00	670.228,94	0,00	0,00	0,00	670.228,94	670.228,94
Technische Anlagen und Maschinen	1.177.253,82	0,00	0,00	0,00	1.177.253,82	427.709,82	63.029,58	490.739,40	749.544,00	686.514,42
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.288,53	15.063,34	0,00	0,00	177.351,87	94.090,53	13.774,90	107.865,43	68.198,00	69.486,44
Bauvorbereitungskosten	1.623,56	85.025,67	0,00	0,00	86.649,23	0,00	0,00	0,00	1.623,56	86.649,23
Geleistete Anzahlungen	0,00	21.434,95	0,00	0,00	21.434,95	0,00	0,00	0,00	0,00	21.434,95
Sachanlagen gesamt	59.185.623,60	1.242.079,15	53.750,00	0,00	60.373.952,75	17.237.165,86	1.029.359,62	18.266.525,48	41.948.457,74	42.107.427,27
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88	0,00	0,00	0,00	27.881,88	0,00	0,00	0,00	27.881,88	27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	186.874,54	0,00	19.153,10 T	0,00	167.721,44	0,00	0,00	0,00	186.874,54	167.721,44
Sonstige Ausleihungen	16.623,37	5.000,00	1.571,53 T	0,00	20.051,84	0,00	0,00	0,00	16.623,37	20.051,84
Andere Finanzanlagen	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Finanzanlagen gesamt	231.379,79	5.100,00	20.724,63 T	0,00	215.755,16	0,00	0,00	0,00	231.379,79	215.755,16
Anlagevermögen gesamt	59.458.074,72	1.247.179,15	74.474,63	0,00	60.630.779,24	17.277.364,19	1.029.665,62	18.307.029,81	42.180.710,53	42.323.749,43

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	54.481,39	7.351,02	7.334,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.613,89	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	872,51	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	93.765,94	0,00	0,00
	176.733,73	7.351,02	7.334,59

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Ergebnis- rücklagen €
Stand 01.01.2017	1.243.632,00	4.398.500,00	5.024.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2017	38.275,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2016 gem. Beschluss Mitgliederversammlung	0,00	130.000,00	130.000,00
Stand 31.12.2017	1.281.907,00	4.528.500,00	5.154.000,00

Die Steuerrückstellungen beinhalten Rückstellungen für Körperschafts- und Gewerbesteuer.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	€
Prüfungskosten	25.000,00
Beratungskosten	22.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	5.000,00
Dämmungen oberste Geschossdecken	60.000,00
Berufsgenossenschaft	3.600,00
Steuerberatung	22.000,00
Urlaubsansprüche	11.470,00
Steuerberatung	2.707,00
	151.777,00

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.512,1 T€.

Verbindlichkeiten per 31.12.2017

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	26.563.957,00 26.851.865,45	1.444.226,33 949.257,05	3.569.902,04 3.582.506,96	21.549.828,63 22.320.101,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.342.071,82 1.366.958,97	24.887,15 24.887,15	97.758,80 99.548,43	1.219.425,87 1.242.523,39
Erhaltene Anzahlungen	1.801.948,67 1.727.740,92	1.801.948,67 1.727.740,92		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.571,22 28.839,60	17.571,22 28.839,60		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309.565,03 243.111,12	309.565,03 243.111,12		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.229,62 4.789,34	34.229,62 4.789,34		
Sonstige Verbindlichkeiten	46.560,02 43.947,76	27.640,79 26.182,63	479,33 479,76	18.439,90 17.285,37
Gesamt Vorjahr	30.115.903,38 30.267.253,16	3.660.068,81 3.004.807,81	3.668.140,17 3.682.535,15	22.787.694,40 23.579.910,20
Abgesichert sind			€	im Vorjahr €
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			26.455.446,49	26.666.887,93
durch Sicherungsübereignung			108.510,51	184.977,52
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.342.071,82	1.366.958,97
			27.906.028,82	28.218.824,42

Der Fa. WTC - Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co.KG wurde ein Grundpfandrecht in Höhe von 700.000,00 € eingeräumt. Stand 31.12.2017: 240.090,64 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Kosten für Grundsteuern in Höhe von 99,9 T€ wurden aus der Position „Sonstige Steuern“ in die Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ umgegliedert. Die Vorjahreszahlen (101,0 T€) wurden entsprechend angepasst.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind einmalige Mehrkosten für die EDV-Umstellung von GES auf Wodis Sigma und das Jubiläum zum 70. Bestehen unserer Genossenschaft 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 01.01.2017	1.315	9.075
Korrektur früherer Jahre	2	16
Zugänge	118	750
Abgänge	75	324
Am 01.01.2018	1.360	9.517

Die Haftsumme zum 31.12.2017 beträgt 882.880,00 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 34.100,00 € erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 131.420,00 € erhöht.

3. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

Weitere Mitgliedschaften

Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hessen, Kassel
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln
Gesellschaft zur Förderung des Instituts für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität, Marburg
Lahn-Dill-Bergland Energiegenossenschaft eG, Dillenburg
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Berlin
Wohnen in Genossenschaften e.V., Düsseldorf

4. Beteiligungen

IMMODILL Service GmbH, Herborn-Burg

5. Mitglieder des Vorstandes

Mark-Thomas Kling, hauptamtlich
Karin Hendriks, nebenamtlich (bis 31.07.2017)
Michael Benner, nebenamtlich (ab 01.08.2017)

Daneben betrug die Zahl der im Jahr 2017 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	3	5
Technische Angestellte	1	1
Auszubildende	1	0
Haus- und Aufzugswarte	0	5
	5	11

(davon 12 weiblich, 4 männlich)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Helmut Diehl, Dipl. Bankbetriebswirt (Vorsitzender)	2018
Jürgen Bepperling, Geschäftsführer (stellv. Vorsitzender)	2019
Ralph Schneeberger, Informatiker (Schriftführer)	2018
Norbert Kischkewitz, Pensionär	2017
Michael Benner, Beamter (bis 31. Juli 2017)	2017
Lars Heidemann, Bankbetriebswirt (ab 21. Juni 2017)	2020

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.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn inklusive des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr (1.930,71 €) in Höhe von 346.400,73 € steht zur Stärkung der anderen Rücklagen sowie zur Ausschüttung einer angemessenen Dividende zur Verfügung.

Herborn, den 31. Dezember 2017 / 28. März 2018

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG

Der Vorstand



(Mark-Thomas Kling)



(Michael Benner)

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2017 kamen der Aufsichtsrat und der Vorstand in sechs gemeinsamen Sitzungen zusammen. Darüber hinaus tagte der Aufsichtsrat zwei weitere Male ohne den Vorstand. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand am 28. Juli 2017 statt.

Der aus den Reihen des Aufsichtsrates gebildete Prüfungsausschuss führte im abgelaufenen Geschäftsjahr vier Sitzungen durch, in denen sich im Hinblick auf die geprüften Geschäftsabläufe keinerlei Beanstandungen ergaben.

Wie in den vergangenen Jahren wurde der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2017 durch den Vorstand regelmäßig und ausführlich über die wirtschaftliche Lage, die geschäftliche Entwicklung und alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet. Auf dieser Grundlage ergeben sich vonseiten des Aufsichtsrates bezüglich der Tätigkeiten des Vorstandes keine Beanstandungen. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Jahresabschluss 2017 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 31.12.2017 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung. Weiterhin folgt der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes, eine Dividende in Höhe von 3 % an die Mitglieder auszuschütten.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 wurde in der Zeit vom 3. bis 6. April 2018 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Herborn durchgeführt. Sie schließt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 an die am 7. April 2017 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 4. Mai 2018 wurde auf Grundlage des vom Verband

der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Frankfurt erstellten schriftlichen Prüfungsberichtes ausführlich über das Ergebnis der Prüfung für 2017 berichtet. Es haben sich daraus 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 2017 gegeben. Durch die vorhandenen Finanzreserven ist die Durchführung der geplanten Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im Jahr 2018 nicht gefährdet.

Mit der Entlastung für das Jahr 2017 scheidet Herr Norbert Kischkewitz aus dem Aufsichtsrat aus. Er steht für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Kischkewitz für seinen genossenschaftlichen Einsatz in den vergangenen 13 Jahren und wünscht ihm für die Zukunft alles erdenklich Gute.

Darüber hinaus spricht der Aufsichtsrat auch den Mitgliedern einen Dank für ihre Unterstützung und Treue aus und bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die im Jahr 2017 geleistete Arbeit.

Herborn, im April 2018
Der Vorsitzende
des Aufsichtsrates



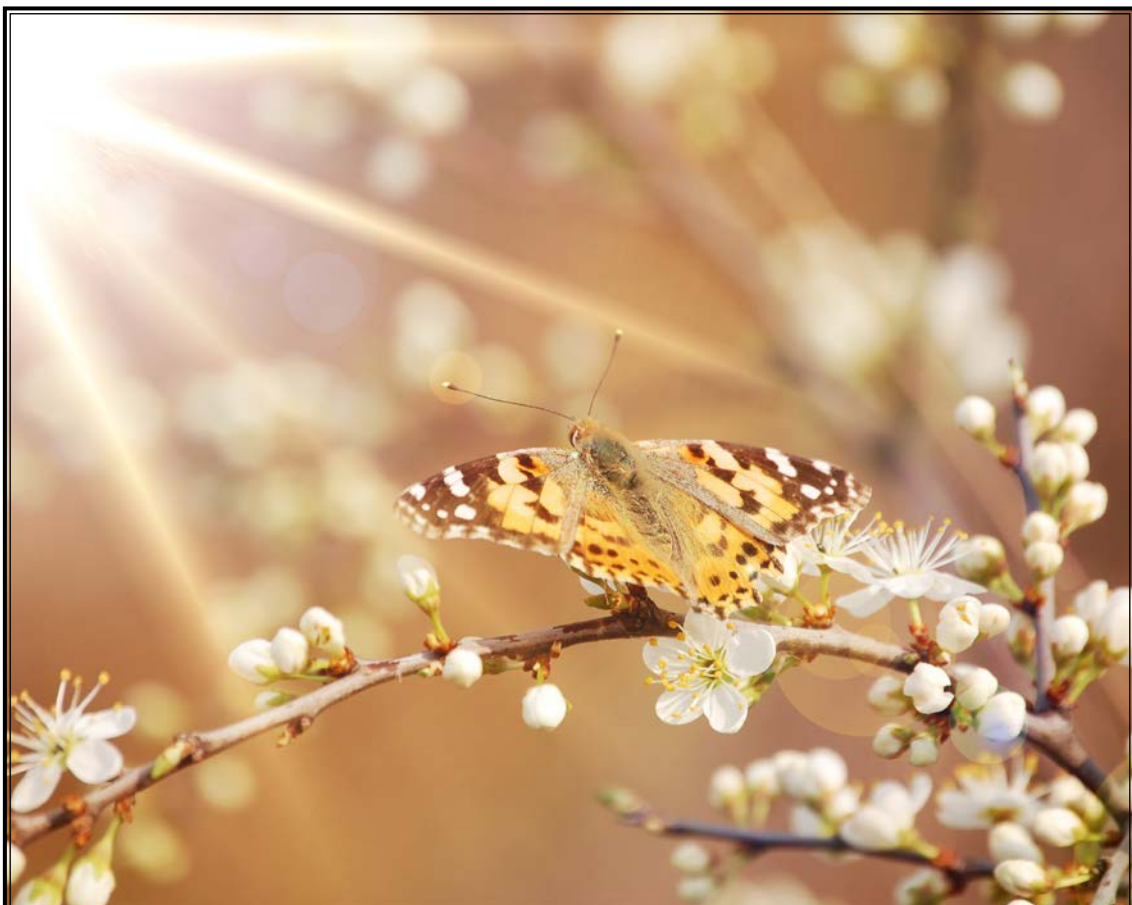
Helmut Diehl



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	8	
Franzosenweg 45	1966	1	6		
Franzosenweg 47	1966	1	6		
Franzosenweg 49	1966	1	6		
Franzosenweg 51	1966	1	6		
Franzosenweg 53	1966	1	6		
Mozartstraße 26	1967	1	6		
Mozartstraße 28	1967	1	6		
Mozartstraße 30	1967	1	6		
Mozartstraße 32	1967	1	6		
Schumannstraße 7	1968	1	36	38	
Mühlbach 4	1970	1	6		
Mühlbach 6	1970	1	4		1 Büro
Mühlbach 8	1970	1	4		1 Büro
Schmaler Weg 8	1970	1	4		2 Büros
Alsbachstraße 22	1971	1	6		
Alsbachstraße 22a	1971	1	6		
Alsbachstraße 20	1971	1	6	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:

Gabriele Jungbluth

Erich Zell

Ingrid Albrecht

Horst Kurt Scheidt

Ernst Becker

Klaus-Peter Schmidt

Carl-Heinz Krasemann

Fritz Schäfer

Gisela Stabik

Hildegard Hauß

Brigitte Wogenstahl

Irmgard Selzer

Africa Serrano Caballero

Maria Dahl

Katarina Peceljan

Peter Postler

Rosa Notzon

Werner Geiß

Sofia Braylovska

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.

Geschäftsleitung /
Allgemeine Organisation



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

Hausbewirtschaftung /
Mitgliederwesen



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

Rechnungswesen /
Betriebskosten



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

Technik /
Service



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



Michael Benner
Vorstand
Telefon: 02772/40277
info@gbs-herborn.de



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



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



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



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



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



Stephania Weyel
Rechnungswesen
Telefon: 02772/40277
weyel@gbs-herborn.de



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



Brunhilde Schmidt
Service
Telefon: 02772/40277
info@gbs-herborn.de



Unsere Notdienste

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

Elektro

Fa. Elektro Zutt, Wetzlar

Tel. 06441 / 951063

Heizung/Sanitär

Bitte Aushang im Haus beachten!

Fa. Tempich, Dillenburg

Tel. 02771 / 7497

Fa. Schleich, Herborn

Tel. 02772 / 3203

Stadtwerke

Tel. 02772 / 5020

Salzbestellung

Steht immer zur Verfügung!

ImmoDill Service GmbH

Tel. 02772 / 9237995

Befreiung von Abflussverstopfungen

Fa. Wild

Tel. 06443 / 810080

Rauchwarnmelder

Fa. ista

Tel. 0201 / 50744497

Fernsehversorgung

Steht immer zur Verfügung!

Fa. WTC

Tel. 0800 / 2200333

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

Fa. unitymedia

Tel. 0234 / 893039321

Schlüsseldienst / Notöffnungen

Fa. Dieter Beck

Tel. 02772 / 54371

Soweit nicht anders vermerkt, steht Ihnen der Notdienst **nur in Notfällen** außerhalb unserer Geschäftszeiten sowie an Wochenenden und Feiertagen zur Verfügung. Schadensmeldungen werden weiterhin zuerst dem Büro der Genossenschaft gemeldet.

Impressum

Herausgeber

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG

Mühlbach 6–8 / Schmalter Weg 8, 35745 Herborn

Tel. 02772 / 40277

www.gbs-herborn.de

Inhaltlich Verantwortlicher

Mark-Thomas Kling, GBS Herborn eG

Redaktion

Dr. Martina Hofmann, GBS Herborn eG

Bildnachweis

Cover, S. 30: www.shutterstock.com

S. 3, 4, 16: Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH

S. 14, 17, 27: Private Quelle, Archiv GBS

S. 31: Fotostudio am Hexenturm / Beate Short

Quellennachweis

GdW Berlin, Statistisches Bundesamt, Stadt Herborn

Gesamtherstellung

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg

www.ee-werbeagentur.de

