

Geschäftsbericht 2018

Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG



Einladung

zur Mitgliederversammlung 2019
(siehe Seite 2)

Einladung

der Gemeinnützigen Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG in Herborn

zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2019

in der Konferenzhalle, Kaiserstraße 28, 35745 Herborn

Mittwoch, 19. Juni 2019, um 17:00 Uhr

Tagesordnung

1. Begrüßung und Eröffnung durch den Versammlungsleiter, Herrn Helmut Diehl, Aufsichtsratsvorsitzender
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018 unter Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Beschlussfassung über die Form der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes 2018
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2018
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2018
7. Entlastung der Genossenschaftsorgane:
 - a) Vorstand
 - b) Aufsichtsrat
8. Wahlen zum Aufsichtsrat
9. Neufassung der Satzung

Der neue Satzungsvorschlag liegt in der Zeit vom 05.06. bis 19.06.2019 in der Geschäftsstelle aus.
Zusätzlich kann der Entwurf der Neufassung unter www.gbs-herborn.de eingesehen werden bzw. steht zum Download bereit.
10. Ehrung langjähriger Mitglieder / Mieter
11. Verschiedenes

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen vom 05.06. bis 19.06.2018 in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Herborn, Mühlbach 6-8, zur Einsicht für die Mitglieder aus. Der Geschäftsbericht für das Jahr 2018 steht ab dem 20.06.2019 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Diehl".

Helmut Diehl
Aufsichtsratsvorsitzender

Inhalt

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung – Tagesordnung	2
I. Organe der Genossenschaft	5
II. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018	6
III. Bilanz zum 31. Dezember 2018	18
IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018	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.



I. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat	
Helmut Diehl Dipl.-Bankbetriebswirt, Burbach Vorsitzender	Lars Heidemann Bankbetriebswirt, Herborn
Jürgen Bepperling Geschäftsführer, Gießen Stellv. Vorsitzender	Antje Iwen , seit 20.06.2018 Rechtsanwältin, Herborn
Ralph Schneeberger Informatiker, Herborn Schriftführer	Norbert Kischkewitz , bis 20.06.2018 Pensionär, Herborn
Vorstand	Prokuristin
Mark-Thomas Kling Geschäftsführer, Herborn hauptamtlich	Jessica Trensinger Immobilienfachwirtin, Herborn
Michael Benner Dipl.-Verwaltungswirt, Herborn nebenamtlich	
Handlungsbevollmächtigte	
Sandra Sauerwald Bilanzbuchhalterin, Herborn	
Prüfungsausschuss	Bauausschuss
Helmut Diehl	Jürgen Bepperling
Lars Heidemann	Antje Iwen
	Ralph Schneeberger

II. Bericht des Vorstandes

1. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

1.1 Allgemeine Trends

Im September 2018 wurde auf bundespolitischer Ebene das Thema Wohnungsbau endlich zur Chefsache erklärt – ein wichtiges Signal, auf das Vertreter der im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen engagierten Verbände schon seit langer Zeit gewartet haben. Im Rahmen des Wohngipfels im Kanzleramt wurde unter anderem verkündet, dass der Bund die Länder auch nach 2019 bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterstützen will und dass die derzeit geltenden Bestimmungen in der Energieeinsparverordnung und im Erneuerbare-Energien-Gesetz in den nächsten Jahren nicht weiter verschärft werden sollen. Zwar ist der erarbeitete Maßnahmenkatalog zunächst nur als Absichtserklärung anzusehen, könnte in einigen Bereichen die Weichen aber durchaus in die richtige Richtung stellen. Und das ist angesichts der angespannten wohnungswirtschaftlichen Lage in Deutschland auch dringend notwendig.

Vor allem in den stetig wachsenden Großstädten macht sich der Mangel an Wohnraum – insbesondere an bezahlbarem Wohnraum – immer deutlicher bemerkbar und führt in einigen Regionen sogar bereits zu Diskussionen über die Enteignung von Wohnungsunternehmen. Wir können uns im Hinblick auf solche Forderungen nur der Einschätzung unserer Kollegen im Bundesverband sowie auf regionaler Ebene anschließen, die das Mittel der Enteignung als gefährliche Scheinlösung ansehen und stattdessen eine wirksame Wohnraumoffensive fordern. Denn wie GdW-Chef Axel Gedaschko und auch VdW-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund kürzlich erläuterten, entstehe durch Enteignung kein neuer Wohnraum und die notwendigen Entschädigungszahlungen könnten sehr viel sinnvoller in den Bau neuer bezahlbarer Wohnungen investiert werden.

Laut aktueller Prognosen liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei etwa 400.000

Wohnungen, davon allein rund 80.000 Einheiten im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment. Nach letztem Datenstand aus dem Jahr 2017 leben 7 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung, in der es gemessen an der Haushaltsgröße zu wenige Zimmer gibt. Hier besteht also dringender Handlungsbedarf.

Tatsächlich wurde im vergangenen Jahr nach bisherigem Stand (November 2018) der Bau von 315.200 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,5 Prozent bzw. knapp 1.600 zusätzlichen Genehmigungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen jedoch weiter deutlich steigen.

Negativ wirkt sich in diesem Zusammenhang vor allem der Mangel an verfügbaren Grundstücken aus, denn die nicht vermehrbaren Flächen in den Ballungszentren schränken die Möglichkeiten für Neubauten massiv ein. Daher geht man beispielsweise in Frankfurt inzwischen dazu über, mehrgeschossige Siedlungsbauten aus den 1950er-Jahren mit vorproduzierten Holzmodulen um weitere Stockwerke zu erhöhen. Vielerorts ist also Aufstocken die machbare Alternative zum Neubau.

Neben fehlenden Flächen ist auch der seit 2008 kontinuierlich zu verzeichnende Anstieg des sogenannten Bauüberhangs ein großes Problem. Derzeit warten in ganz Deutschland nämlich rund 653.300 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung – viele dieser Bauvorhaben wurden noch gar nicht begonnen.

1.2 Zur Situation in Hessen

Auch in Hessen gilt es, den Wohnungsbau noch stärker anzukurbeln, denn laut Informationen des VdW fehlen hierzulande bis zum Jahr 2040 rund 500.000 neue Wohnungen. Hier muss vor allem die Politik in den nächsten Jahren tätig werden. Im Koalitionsvertrag zwischen der hessischen CDU und Bündnis 90/Die Grünen Hessen ist zu lesen,

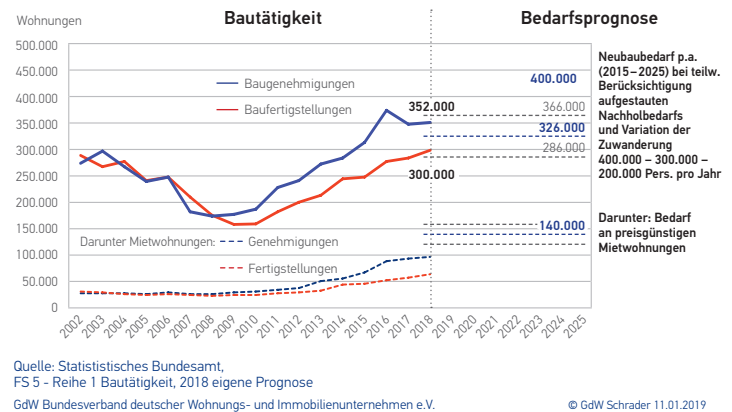
im Zentrum der gemeinsamen Wohnungspolitik stehe das Ziel, allen Menschen in Hessen die Möglichkeit zu geben, eine gute Wohnung zu bezahlbaren Konditionen zu finden. Der Wohnungsbau sowie die Schaffung und der Erhalt preiswerter Mieten seien als Kernaufgaben der Daseinsvorsorge anzusehen. Daher wolle man die Allianz für Wohnen und die Baulandoffensive des Landes fortsetzen sowie den im Oktober 2017 auf den Weg gebrachten „Masterplan Wohnen in Hessen“ deutlich ausbauen und um weitere Förderinstrumente und zusätzliche Mittel erweitern.

Ein Thema, das derzeit Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland und natürlich auch bei uns in Hessen umtreibt, ist die geplante Reform der Grundsteuer. Aufgrund veralteter Bemessungswerte (von 1935 im Osten und 1964 im Westen Deutschlands) hatte das Bundesverfassungsgericht im April 2018 eine Reform gefordert und dafür eine Frist bis Ende 2019 gesetzt. Die Bundesregierung muss also bis Ende des Jahres eine verfassungskonforme Neuregelung beschließen. Experten bewerten die bislang vorgelegten Pläne kritisch und prognostizieren, viele Immobilienbesitzer müssten künftig deutlich tiefer in die Tasche greifen – und zwar vor allem dann, wenn die Kommunen nicht zugleich ihre Hebesätze für die Grundsteuer senken.

Unser Regionalverband VdW südwest fordert daher von der Politik die Schaffung eines Grundsteuer-Modells, das nicht zu Mehrbelastungen der Eigentümer und Mieter in Hessen führe und für die Bürger transparent und leicht nachvollziehbar sei. Vor allem dürfe an der Umlagefähigkeit der Grundsteuer keinesfalls gerüttelt werden. Hier gelte es, sich auf den eigentlichen Zweck der Steuer zu besinnen, denn Einnahmen daraus seien in erster Linie für die Finanzierung von Infrastruktur in der Kommune vorgesehen. Daher sollten auch nur diejenigen die Grundsteuer zahlen müssen, die im Nachgang dann auch davon profitierten. Dies seien ausschließlich selbstnutzende Eigentümer oder Mieter, nicht aber außerhalb ansässige Vermieter. Schaffe man die Umlagefähigkeit ab, würde dieses Prinzip aufgehoben und in gewissem Sinne eine Vermögenssteuer

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



durch die Hintertür eingeführt. Dies könne als verfassungswidrig bezeichnet und müsse um jeden Preis verhindert werden. Zudem dürfe der Wert des Grundstücks nicht in die Berechnungen für die Grundsteuer einbezogen werden. Durch eine Kopplung der Steuerhöhe an die stetig steigenden Immobilienpreise drohe ein Aufschaukelungseffekt mit deutlich spürbaren Mehrbelastungen für die Bürger, der angesichts von Rekordsteuereinnahmen des Staates nicht hinzunehmen sei.

1.3 Lahn-Dill-Kreis und Herborn

Mittelhessen gewinnt seit Jahren als Wirtschaftsstandort im erweiterten Einzugsgebiet der Metropolregion Rhein-Main an Bedeutung und ist auch im Hinblick auf den Wohnungsmarkt eine zunehmend attraktive Alternative zu den überlaufenen Ballungszentren.

Obwohl sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in unserer Region bei Weitem noch nicht so dramatisch darstellt wie etwa in Frankfurt, ist dennoch auch in Herborn die enorm hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum deutlich spürbar. Vielerorts wird in diesem Zusammenhang über die Mietpreisbremse oder andere restriktive Maßnahmen zur Eindämmung der Miethöhe diskutiert. Aus unserer Sicht sind solche Instrumente schon allein

deshalb wenig Erfolg versprechend, weil durch sie unterm Strich keine neuen Wohnungen geschaffen werden. Über die Mietpreisbremse müssen unsere Mieter sich aber generell keine Gedanken machen, da sie zu Konditionen wohnen, die ohnehin unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Und das soll auch zukünftig so bleiben.

Deshalb erhoffen wir uns, dass die Politik Regionen wie Mittelhessen langfristig durch eine angemessene Wohnraumförderung stärkt und auch die Anforderungen zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes sozialverträglicher gestaltet, damit unsere Mieter nicht über Gebühr belastet werden.

2. Grundlagen des Unternehmens

Seit ihrer Gründung vor mehr als 70 Jahren hat es sich unsere in 35745 Herborn ansässige Genossenschaft zur Aufgabe gemacht, in unserer Stadt eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Natürlich waren die ersten Jahrzehnte hauptsächlich von großen Bauoffensiven bestimmt – ein großer Teil unserer Liegenschaften stammt aus dieser Zeit. Entsprechend steht seit einigen Jahren vor allem die kontinuierliche Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes im Zentrum unserer Bemühungen. Aber auch einige Neubauprojekte konnten erfolgreich umgesetzt werden und wir hoffen, auch zukünftig mit attraktiven Vorhaben einen Beitrag zur Entwicklung unserer Stadt leisten zu können.

Zum 31.12.2018 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 14 Carports. Der größte Teil des Bestandes unserer Genossenschaft befindet sich in der Kernstadt von Herborn. Darüber hinaus verfügen wir über 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. Mittelhessen ist wirtschaftlich vor allem durch die Nachbarschaft zum Rhein-Main-Gebiet geprägt, unser Landkreis weist eine hohe Industriedichte auf und besticht darüber hinaus durch 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 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 01.01.2019 waren 20.490 Einwohner mit Erstwohnsitz in Herborn und den Stadtteilen gemeldet, 37 weniger als zum Jahresbeginn 2018 (-0,18 %). Bevölkerungsverluste verzeichnen in erster Linie die Stadtteile Burg und Amdorf, in der Kernstadt hingegen gab es erneut einen leichten Zuwachs.

Einwohner (Hauptwohnung)	01.01.2019	01.01.2018
Amdorf	251	240
Burg	1.985	1.983
Guntersdorf	352	356
Herborn	8.960	8.898
Hirschberg	250	251
Hörbach	1.325	1.342
Merkenbach	1.429	1.432



Schönbach	1.401	1.430
Seelbach	3.508	3.535
Uckersdorf	1.029	1.060
insgesamt	20.490	20.527

4. Geschäftsverlauf

Der im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Herborn erwähnte Einwohnerzuwachs in der Kernstadt spiegelt sich auch in der nach wie vor sehr hohen Nachfrage nach bezahlbaren und zugleich gut ausgestatteten Wohnungen mittlerer Größe in zentraler Lage wider. Gemessen an der Zahl der tatsächlich zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen verzeichnen wir hier seit Jahren einen deutlichen Nachfrageüberhang.

Gemäß unserer genossenschaftlichen Grundprinzipien besteht unser Interesse in erster Linie darin, die Mietpreise langfristig auf einem günstigen und sozialverträglichen Niveau zu halten. Dennoch werden wir angesichts stetig steigender Mate-

rial-, Handwerks- und Verwaltungskosten auch zukünftig um angemessene Anpassungen der Mietpreise nicht herumkommen.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen eine Mietpreiserhöhung im gesetzlich vorgegebenen Rahmen durchgeführt. Bei den Wohnungen ohne Bindungsvorschriften wurden Mietanpassungen ausschließlich im Anschluss an umgesetzte Modernisierungsmaßnahmen mit Zustimmung der betroffenen Mieter moderat angehoben.

Die Durchschnittsmieten im Jahr 2018 betrugen 5,34 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,33 €/m²). Auch in diesem Jahr waren keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen und sind angesichts der dauerhaft hohen Nachfrage auch zukünftig nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,45 % im Vergleich zum Vorjahr (8,20 %) leicht gesunken und liegt im regionalen Vergleich damit im hessischen Durchschnitt.

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

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.531,3	5.518,9	5.462,5
Instandhaltungsaufwendungen	923,0	848,5	872,2
Zinsaufwendungen	679,0	637,2	683,0
Jahresüberschuss	370,5	470,8	382,7

Auf Basis vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2018 zuvor vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen Abweichungen ergeben.

Die Instandhaltungsaufwendungen inklusive eigener Leistungen betrugen durchschnittlich rund 19,09 €/m² (Vorjahr: 19,36 €/m²).

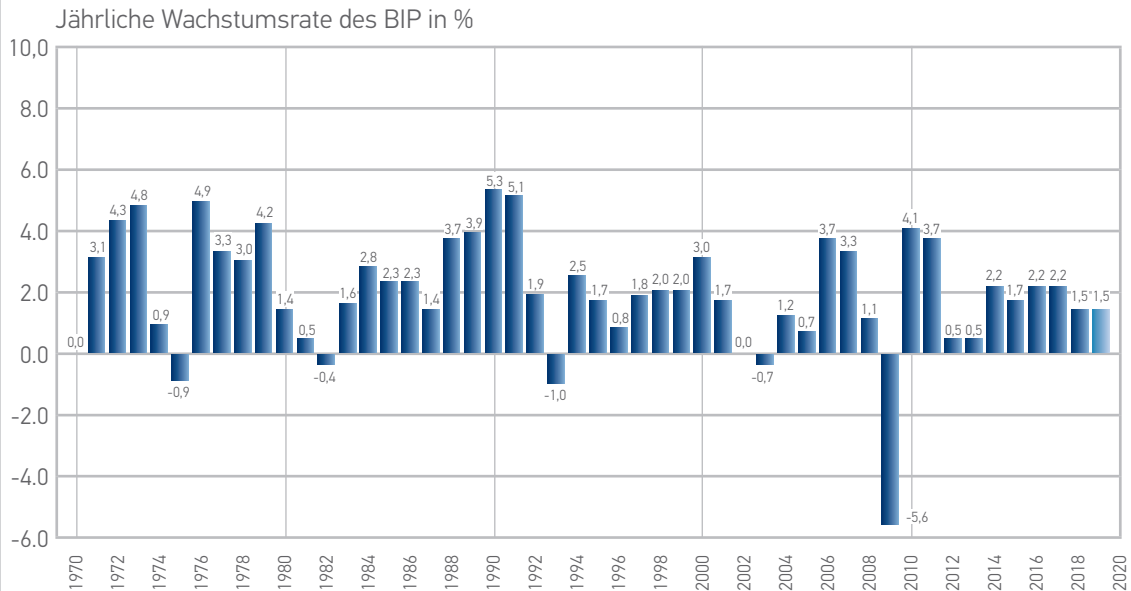
Anschaffungsnahe Aufwendungen wurden im Wesentlichen für den ersten Bauabschnitt des Nahwärmenetzes in der Handelstraße 2-12 (481,5 T€), die Balkon- und Fassadengestaltung im Walkmühlenweg 9 und 11 (326,2 T€) sowie für

wertsteigernde Einzelmodernisierungen (819,6 T€) getätigt. Der Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 45,8 T€ basiert hauptsächlich auf Neuprolongationen von Darlehen zu verbesserten Konditionen bei neuen Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren oder Volltilgung.

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

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970–2019

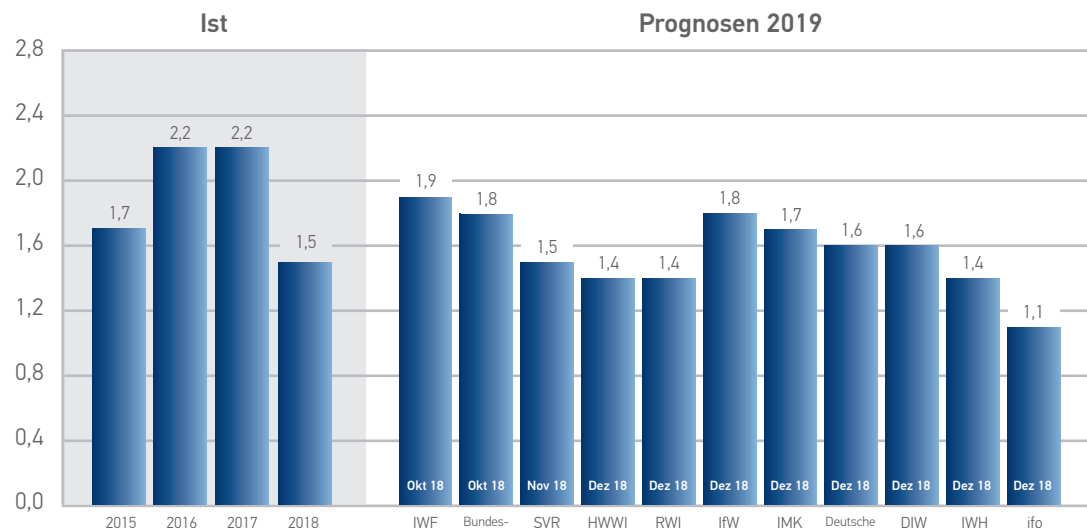


Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2019 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 18.01.2019

Prognosen für 2019 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 21.01.2019

5. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

5.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2018		31.12.2017	
	€	%	T€	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.872,05	0,00	0,57	0,00
Sachanlagen	42.757.118,43	94,59	42.107,43	94,39
Finanzanlagen	201.345,63	0,45	215,75	0,48
	42.960.336,11	95,04	42.323,75	94,87
Umlaufvermögen	2.240.670,51	4,96	2.282,57	5,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	4,54	0,01
Gesamtvermögen	45.201.006,62	100,00	44.610,86	100,00
Fremdmittel	30.426.200,25		30.329,68	
Rechnungsabgrenzungsposten	36.380,10		33,84	
Reinvermögen am Jahresende	14.738.426,27		14.247,34	
Reinvermögen am Jahresanfang	14.247.338,66		13.828,55	
Vermögenszunahme	491.087,61	3,45	418,78	3,03

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	3.038.690,00	6,72	2.936,53	6,58
Rücklagen	11.271.507,00	24,94	10.964,41	24,58
Reingewinn	428.229,27	0,95	346,40	0,78
Eigenkapital	14.738.426,27	32,61	14.247,34	31,94
Rückstellungen	230.389,00	0,51	213,78	0,48
Verbindlichkeiten	30.195.811,25	66,80	30.115,90	67,50
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.380,10	0,08	33,84	0,08
	30.462.580,35	67,39	30.363,52	68,06
Gesamtkapital	45.201.006,62	100,00	44.610,86	100,00

Das Anlagevermögen entspricht 95,04 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) vollständig gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 491,1 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,6 % (Vorjahr: 31,9 %).

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

5.2 Finanzlage

Unser Finanzmanagement ist in erster Linie darauf ausgerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Zudem ist es unser Ziel, 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 sich dadurch eine Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote ergibt.

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 2,30 % (Vorjahr: 2,44 %).

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

Kapitalflussrechnung		2018 T€	2017 T€
1	Jahresüberschuss	470,8	382,7
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.079,0	1.029,7
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	16,6	53,8
4	+ / - Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	94,5	-149,6
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	110,7	168,8
6	+ / - Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-
7	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	627,7	673,2
8	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	-4,9	46,0
9	+ / - Ertragssteuerzahlungen	4,9	-46,0
10	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.399,3	2.158,6
11	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	-1,7	0,0
12	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-
13	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.728,3	-1.242,1
14	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	15,4	20,7
15	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1,0	-5,1
16	- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (Bausparvertrag)	-47,1	-46,6
17	+ Erhaltene Zinsen	9,5	9,8

18 =	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.753,2	-1.263,3
19 +	Einzahlungen Eigenkapitalzuführungen	102,2	140,4
20 +	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	935,0	1.050,0
21 -	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-956,9	-1.314,9
22 -	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-6,3	-
23 -	Gezahlte Zinsen	-637,2	-682,9
24 -	Gezahlte Dividenden	-81,9	-104,4
25 =	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-645,1	-911,8
26	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1,0	-16,5
27 +	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	213,1	229,6
28 =	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	214,1	213,1

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 3 % erfolgen, sondern es waren wie in den Vorjahren auch Investitionsauszahlungen möglich. Die liquiden Mittel nahmen um 1,0 T€ zu.

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 zum Bilanzstichtag mit 700,0 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 Ergebnis 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 der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Diesen stehen jedoch weitere Aufwendungen für die EDV-Umstellung gegenüber.

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	Geschäftsjahr T €	Vorjahr T €
Hausbewirtschaftung	478,8	523,7
Verwaltung für Dritte	0,2	0,0
Andere Lieferungen & Leistungen	20,2	18,5
Finanzergebnis	6,8	6,5
Mitgliederbetreuung	-21,3	-21,2
Ordentliches Ergebnis	484,7	527,5
Sonstiges Ergebnis	-18,8	-98,8
Ergebnis vor Steuern	465,9	428,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	4,9	-46,0
Jahresüberschuss	470,8	382,7

6. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser fortwährend aktualisiertes Risikomanagement-System umfasst das Controlling sowie eine regelmäßige interne Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum erwarten wir auch zukünftig eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten.

Wie auch in den vergangenen Jahren sehen wir das größte Potenzial im Hinblick auf eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft im Bereich effizient und wirtschaftlich umgesetzter Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sowie bezüglich der kontinuierlichen Durchführung von Einzelmodernisierungen im Rahmen von Wohnungswechseln. Zudem möchten wir das Betreuungsgeschäft weiter ausbauen. Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Begünstigt wird die Ertragslage 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 2019 mit Mieterträgen von 4.020,0 T€, Zinsaufwendungen von 637,0 T€ sowie Instandhaltungskosten von 823,0 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 500,6 T€. Damit

wird die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert und das Eigenkapital gestärkt.

7. Beteiligungsunternehmen

In den vergangenen Geschäftsberichten sowie in den letzten Ausgaben des Magazins haben wir umfassend über die Gründung unseres Tochterunternehmens, der ImmoDill Service GmbH, im Jahr 2012 berichtet. Wir freuen uns, dank dieses Schrittes inzwischen in vielen Bereichen von Fremdfirmen unabhängiger agieren und unseren Mietern nun schon seit einigen Jahren zuverlässige und kurzfristig verfügbare Fachkräfte zur Seite stellen zu können.

Zum 01.01.2019 ist ein kompetentes vierzehnköpfiges Team für das Unternehmen im Einsatz, bestehend aus einem Geschäftsführer, zwei kaufmännischen Angestellten in Teilzeit im Büro, fünf Garten- bzw. Landschaftsbauern, zwei Fliesenlegern, einem Auftragskoordinator sowie drei Reinigungskräften in Teilzeit. Die Servicekräfte sind pro Jahr mehr als 12.000 Stunden im Einsatz und bieten eine Vielzahl an Leistungen an, von der Durchführung des Winterdienstes und der Treppenhausreinigung über die Pflege der Außenanlagen bis hin zu regelmäßig anfallenden Reparatur- und Renovierungsarbeiten. Gerade in Fällen von Einzelmodernisierungen nach Auszügen bzw. vor einem Mieterwechsel gelingt es uns durch den Einsatz unseres eigenen Serviceunternehmens, die Leerstandszeiten der betreffenden Wohnungen enorm zu verkürzen. Das kommt nicht nur uns, sondern auch unseren

Von der ImmoDill angelegter schwellenloser Zugangsweg im Walkmühlenweg 9



Mietern zugute. Im vergangenen Jahr waren die Kollegen vor allem in den Liegenschaften im Walkmühlenweg sehr aktiv und haben einen großen Teil dazu beigetragen, dass die Gebäude und Außenanlagen nun in neuem Glanz erstrahlen können.

Die seit Beginn des Jahres 2017 bestehende Gesellschafterstruktur mit der Stadtwerke Herborn GmbH als Anteilspartner mit einem Beteiligungskapital von sechs Prozent hat sich insgesamt, aber vor allem auch im Hinblick auf die Geschäftszahlen positiv ausgewirkt. Der Gesamtumsatz des Jahres 2018 lag bei rund 656,3 T€ (Vorjahr: 668,7 T€).

8. Neuerungen und Sanierungen 2018

8.1 EDV-Umstellung

Obwohl die Umstellung der EDV von unserer seit Langem genutzten Software GES auf das Nachfolgesystem Wodis Sigma bereits im Geschäftsjahr 2017 auf dem Programm stand, hat sie uns auch 2018 noch über weite Strecken beschäftigt. Auch wenn nach wie vor noch einzelne Nachbesserungen im System vorgenommen werden müssen, haben sich die meisten Abläufe inzwischen eingespielt und wir konnten den Umgang mit der neuen Software im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter optimieren.

8.2 Modernisierungen und Sanierungen

Seit einigen Jahren liegt ein Fokus im Hinblick der Sanierungs- und Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen auf den Liegenschaften im Walkmühlenweg. Dort sind (außer im Pflegeheim) die geplanten Arbeiten inzwischen größtenteils abgeschlossen, die Fahrstuhlanlagen modernisiert bzw. erneuert, die Fassaden neu gestaltet und die Balkone saniert. So passen sich die Gebäude wunderbar in das Gesamtbild unserer Liegenschaften ein und bilden mit den Gebäuden in der Konrad-Adenauer-Straße eine harmonische Einheit. Doch nicht nur optisch macht der Walkmühlenweg etwas her, denn die Neuerungen – vor allem die benutzerfreundlichen Bedienelemente der Aufzuganlagen, die größeren und helleren Balkone sowie die schwellenlosen Zugangswege zu den Gebäuden – stellen für die Mieter auch eine deutliche Verbesserung ihrer Wohnsituation dar.

Zusätzlich zu diesen zum Teil sehr aufwendigen Umbaumaßnahmen haben wir auch 2018 wieder etliche Einzelmodernisierungen im Rahmen von Wohnungswechseln durchgeführt und die kurzzeitig entstehenden Leerstandszeiten so optimal nutzen können. Über das gesamte Geschäftsjahr verteilt konnten insgesamt rund 40 Bäder saniert werden.

Ergebnis des Baumschnittes
durch die ImmoDill Service GmbH



Blick in ein im Rahmen einer
Einzelmodernisierung komplett saniertes Bad



8.3 Nahwärmenetz und andere energetische Maßnahmen

Wie bereits im Vorjahresbericht erwähnt, wird im Hinblick auf die Modernisierung unserer Altbestände in den kommenden Jahren angesichts der voranschreitenden Energiewende der Fokus vor allem auf energetischen Maßnahmen liegen. Eines der wichtigsten Projekte in diesem Zusammenhang ist das Nahwärmenetz, das in Kooperation mit den Stadtwerken bis 2020 auf dem Herborner Schießberg entstehen soll. Die Erdarbeiten hatten bereits im Herbst 2017 begonnen, im Frühjahr 2018 ging es mit der Verlegung der ersten Leitungen sowie dem Bau der unterirdischen Wärmezentrale zwischen Kindertagesstätte und den beiden GBS-Hochhäusern los. Inzwischen sind bereits die ersten Häuser in der Händelstraße 2-12 an das Netz angeschlossen. Im Verlauf dieses Jahres kommen die Häuser in der Mozartstraße 26-32 sowie im Franzosenweg

hinzü, 2020 soll dann der Anschluss der beiden Hochhäuser erfolgen.

Um darüber hinaus noch weitere nachhaltige Konzepte alternativer Energiegewinnung zu unterstützen, sind wir seit 2017 Mitglied in der Lahn-Dill-Bergland Energiegenossenschaft eG. Auf dem Titelbild dieser Ausgabe ist die Windenergieanlage im Windpark Hemmrain in Dillenburg-Manderbach zu sehen, an deren Erträgen wir im Rahmen unserer Mitgliedschaft zukünftig beteiligt sind.

8.4 Textilcontainer-Initiative

Im Jahr 2018 haben wir unsere Zusammenarbeit mit der DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. weiter ausgebaut. Der Verein, bei dem wir bereits seit fast 40 Jahren Mitglied sind, hat vor einiger Zeit ein Programm ins Leben gerufen, mit dem zur Entlastung von Klima und Umwelt beigetragen und



Zukünftiges Einsatzgebiet und Heizzentrale des Nahwärmenetzes.

zugleich der Wohnungsbau in Entwicklungsländern unterstützt werden soll.

Die Rede ist von der Textilcontainer-Initiative, über die wir bereits in unserem Magazin sowie auf unserer Internetseite berichtet haben. Dank ihr kann nicht nur ein Teil der nahezu 375.000 Tonnen Alttextilien, die jährlich bundesweit im Restmüll landen, weiter sinnvoll genutzt werden, sondern die Erlöse fließen auch unmittelbar in Bauprojekte in Entwicklungsländern und kommen damit notleidenden Menschen zugute.

In enger Abstimmung mit den Kollegen des Vereins und Sachverständigen eines zertifizierten Sammel- und Recyclingunternehmens konnten insgesamt zehn passende Plätze in Herborn gefunden werden, an denen Container aufgestellt wurden. Wir würden uns freuen, wenn Sie unseren Einsatz unterstützen und Ihre ausgedienten Kleidungsstücke zukünftig in einem unserer Container entsorgen würden.

9. Ausblick

Neben zahlreichen Einzelsanierungen, die wir selbstverständlich auch im kommenden Geschäftsjahr umsetzen werden, wollen wir uns unmittelbar nach Umzug des AWO-Pflegeheims in den Neubau auf dem Vitos-Gelände im Jahr 2020 der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes im Walkmühlenweg widmen. Natürlich wird die Umsetzung dieses Projektes einige Zeit in Anspruch nehmen, aber wir sind davon überzeugt, dass es sich lohnen wird. Die Vorbereitungen laufen und wir werden Sie regelmäßig über den Fortgang auf dem Laufenden halten.

Zusätzlich nehmen derzeit die Planungen für die Bebauung des Grundstücks am Hintertal konkretere Formen an. Der notwendige Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde gestellt. Jetzt ist die Herborner Politik am Zug. Auch über den Fortgang dieses Projektes werden wir zu gegebener Zeit intensiver berichten.



- 1** Blick auf die Liegenschaften im Walkmühlenweg sowie in der Konrad-Adenauer-Straße
- 2** Neu angelegter Mülltonnen-Stellplatz im Walkmühlenweg
- 3** Textilcontainer im Franzosenweg
- 4/5** Blick in den renovierten Veranstaltungssaal im Walkmühlenweg 5a

III. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.872,05	567,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	40.172.184,39		39.435.061,69
Grundstücke mit anderen Bauten	1.079.657,81		1.138.051,60
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		670.228,94
Technische Anlagen	623.484,84		686.514,42
Geschäftsausstattung	79.236,16		69.486,44
Bauvorbereitungskosten	86.649,23		86.649,23
Geleistete Anzahlungen	45.677,06	42.757.118,43	21.434,95
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88		27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	153.112,49		167.721,44
Sonstige Ausleihungen	19.251,26		20.051,84
Andere Finanzanlagen	1.100,00	201.345,63	100,00
Anlagevermögen insgesamt		42.960.336,11	42.323.749,43
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.524.272,63		1.512.062,37
Andere Vorräte	6.317,32	1.530.589,95	4.833,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.269,59		54.481,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.492,59		27.613,89
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		872,51
Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Steuern: 0,00 €	12.287,49	73.049,67	93.765,94 0,00
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		214.072,02	213.113,23
Bausparguthaben		422.958,87	375.824,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	4.541,54
Bilanzsumme Aktiva		45.201.006,62	44.610.858,42



Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	119.753,33		75.507,52
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.904.986,67		2.861.023,41
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 106.260,00 €	13.950,00	3.038.690,00	0,00 99.299,07
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 eingestellt: 47.100,00 €	1.329.007,00		1.281.907,00 38.275,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 eingestellt: 130.000,00 €	4.658.500,00		4.528.500,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 eingestellt: 130.000,00 €	5.284.000,00	11.271.507,00	5.154.000,00
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	4.514,16		1.930,71
Jahresüberschuss	470.815,11		382.745,02
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	47.100,00	428.229,27	38.275,00
Eigenkapital insgesamt		14.738.426,27	14.247.338,66
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	52.500,00		62.000,00
Sonstige Rückstellungen	177.889,00	230.389,00	151.777,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.566.357,15		26.563.957,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.310.855,01		1.342.071,82
Erhaltene Anzahlungen	1.821.270,63		1.801.948,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.442,73		17.571,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	356.755,38		309.565,03
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.936,30		34.229,62
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 20.207,08 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.386,34 €	66.194,05	30.195.811,25	46.560,02 19.284,66 1.212,58
D. Rechnungsabgrenzungsposten		36.380,10	33.839,38
Bilanzsumme Passiva		45.201.006,62	44.610.858,42

IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.518.885,99		5.462.507,15
b) aus der Betreuungstätigkeit	569,26		332,43
c) aus Lieferungen und Leistungen	129.610,13	5.649.065,38	142.735,44
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		12.210,26	37.982,26
Andere aktivierte Eigenleistungen		74.319,86	58.322,95
Sonstige betriebliche Erträge		56.059,55	36.018,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.547.276,64		2.572.695,61
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.893,89	2.559.170,53	12.605,09
Rohergebnis		3.232.484,52	3.152.598,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	597.041,59		519.875,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 40.413,83 €	158.022,42	755.064,01	140.368,98 36.062,24
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.079.014,90	1.029.665,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		305.504,39	362.927,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.005,60	3.524,56
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon gg. verbundene Unternehmen: 4.978,52 €		5.521,94	6.271,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		637.240,30	682.995,08
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-4.868,07	46.016,11
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		470.056,53	380.545,62
Sonstige Steuern		-758,58	-2.199,40
Jahresüberschuss		470.815,11	382.745,02
Gewinnvortrag		4.514,16	1.930,71
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		47.100,00	38.275,00
Bilanzgewinn		428.229,27	346.400,73

V. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der 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 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 31.12.2018 besteht eine Beteiligung an der IMMODILL Service GmbH (gegründet 02.05.2012) mit Sitz in Herborn-Burg. Der Anteil an deren Stammkapital beträgt seit 01.01.2017 94 % (bei der Gründung: 50 %) bei einem Stammkapital von 25.000,00 €. Weiterhin bestehen Ausleihungen an die IMMODILL Service GmbH zum 31.12.2018 in Höhe von 153,1 T €. Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 32.442,64 € ab (in 2016 Jahresfehlbetrag: 27.876,56 €). Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 102,73 € ab. Zum 31.12.2018 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 37.795,19 €.

Die sonstigen Ausleihungen enthalten ein an die Lahn-Dill-Bergland Energiegenossenschaft eG in Höhe von 5 T€ 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 im Jahr 2018 erworbenen Anteile in Höhe von 1.000,00 € an der VR Bank Lahn-Dill eG werden ebenfalls unter der Position „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesen.

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 31.12.2018:

Anlagevermögen	Anschaff.-/ Herstell.- kosten 01.01.2018 €	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-) €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	Anschaff.-/ Herstell.- kosten 31.12.2018 €	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2018 €	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.071,33	1.666,60	0,00	0,00	42.737,93	40.504,33	361,55	40.865,88	567,00	1.872,05
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.905.248,41	1.659.489,55	0,00	21.434,95	58.586.172,91	17.470.186,72	943.801,80	18.413.988,52	39.435.061,69	40.172.184,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.335.785,53	0,00	0,00	0,00	1.335.785,53	197.733,93	58.393,79	256.127,72	1.138.051,60	1.079.657,81
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	490.739,40	63.029,58	553.768,98	686.514,42	623.484,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.351,87	23.177,90	0,00	0,00	200.529,77	107.865,43	13.428,18	121.293,61	69.486,44	79.236,16
Bauvorbereitungskosten	86.649,23	0,00	0,00	0,00	86.649,23	0,00	0,00	0,00	86.649,23	86.649,23
Geleistete Anzahlungen	21.434,95	45.677,06	0,00	-21.434,95	45.677,06	0,00	0,00	0,00	21.434,95	45.677,06
Sachanlagen gesamt	60.373.952,75	1.728.344,51	0,00	0,00	62.102.297,26	18.266.525,48	1.078.653,35	19.345.178,83	42.107.427,27	42.757.118,43
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	167.721,44	0,00	14.608,95 T	0,00	153.112,49	0,00	0,00	0,00	167.721,44	153.112,49
Sonstige Ausleihungen	20.051,84	0,00	800,58 T	0,00	19.251,26	0,00	0,00	0,00	20.051,84	19.251,26
Andere Finanzanlagen	100,00	1000,00	0,00	0,00	1.100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	1.100,00
Finanzanlagen gesamt	215.755,16	1.000,00	15.409,53 T	0,00	201.345,63	0,00	0,00	0,00	215.755,16	201.345,63
Anlagevermögen gesamt	60.630.779,24	1.731.011,11	15.409,53	0,00	62.346.380,82	18.307.029,81	1.079.014,90	19.386.044,71	42.323.749,43	42.960.336,11

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	46.269,59	7.561,09	7.351,02
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.492,59	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	12.287,49	0,00	0,00
	73.049,67	7.561,09	7.351,02

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Ergebnis- rücklagen €
Stand 01.01.2018	1.281.907,00	4.528.500,00	5.154.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2018	47.100,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2017 gem. Beschluss Mitgliederversammlung	0,00	130.000,00	130.000,00
Stand 31.12.2018	1.329.007,00	4.658.500,00	5.284.000,00

Die Steuerrückstellungen beinhalten Rückstellungen für Körperschafts- und Gewerbesteuer.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	€
Prüfungskosten	20.000,00
Beratungskosten	17.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	5.000,00
Dämmungen oberste Geschossdecken	60.000,00
Berufsgenossenschaft	4.000,00
Steuerberatung	19.610,00
Urlaubsansprüche	21.430,00
Altersteilzeit	30.849,00
	177.889,00

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.524,3 T€.

Verbindlichkeiten per 31.12.2018

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	26.566.357,15 26.563.957,00	1.423.212,11 1.444.226,33	3.761.397,50 3.569.902,04	21.381.747,54 21.549.828,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.310.855,01 1.342.071,82	23.097,62 24.887,15	90.856,50 97.758,80	1.196.900,89 1.219.425,87
Erhaltene Anzahlungen	1.821.270,63 1.801.948,67	1.821.270,63 1.801.948,67		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.442,73 17.571,22	47.442,73 17.571,22		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	356.755,38 309.565,03	356.755,38 309.565,03		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.936,30 34.229,62	26.936,30 34.229,62		
Sonstige Verbindlichkeiten	66.194,05 46.560,02	46.076,44 27.640,79	1.530,73 479,33	18.586,88 18.439,90
Gesamt Vorjahr	30.195.811,25 30.115.903,38	3.744.791,21 3.660.068,81	3.853.784,73 3.668.140,17	22.597.235,31 22.787.694,40
Abgesichert sind			€	im Vorjahr €
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			26.520.941,53	26.455.446,49
durch Sicherungsübereignung			45.415,62	108.510,51
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.310.855,01	1.342.071,82
			27.877.212,16	27.906.028,82

Der Fa. WTC - Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co.KG wurde ein Grundpfandrecht in Höhe von 700.000,00 € eingeräumt. Stand 31.12.2018: 163.695,43 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Mehrkosten in Höhe von 33,5 T€ für die EDV-Umstellung von GES auf Wodis Sigma 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 01.01.2018	1.360	9.517
Korrektur	-2	-8
Zugänge	121	636
Abgänge	81	471
Am 01.01.2019	1.398	9.674

Die Haftsumme zum 31.12.2018 beträgt 916.980,00 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 34.100,00 € erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 43.963,26 € 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
VR Bank Lahn-Dill eG, Dillenburg

4. Beteiligungen

IMMODILL Service GmbH, Herborn-Burg

5. Mitglieder des Vorstandes

Mark-Thomas Kling, hauptamtlich
Michael Benner, nebenamtlich

Daneben betrug die Zahl der im Jahr 2018 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	4	4
Technische Angestellte	1	1
Auszubildende	1	0
Haus- und Aufzugswarte	0	5
	6	10

(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 (bis 20. Juni 2018)	2017
Lars Heidemann, Bankbetriebswirt	2020
Antje Iwen, Rechtsanwältin (ab 21. Juni 2018)	2021

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.

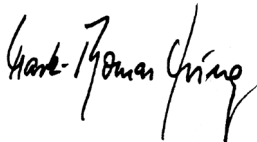
8. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	€
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	170.000,00
Zuweisung in die freie Rücklage	170.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 3%	86.325,74
Vortrag auf neue Rechnung	1.903,53
Bilanzgewinn	428.229,27

Herborn, den 31. Dezember 2018 / 2. April 2019
Gemeinnützige Bau- & Siedlungsgenossenschaft Herborn eG

Der Vorstand



(Mark-Thomas Kling)



(Michael Benner)

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und der Vorstand kamen im Berichtsjahr 2018 in insgesamt fünf gemeinsamen Sitzungen zusammen. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand am 20. Juni 2018 statt.

Der aus den Reihen des Aufsichtsrates gebildete Prüfungsausschuss tagte im abgelaufenen Geschäftsjahr vier Mal und hatte im Hinblick auf die geprüften Geschäftsabläufe keinerlei Anlass zu Beanstandungen. Der Bauausschuss traf sich ein Mal.

Der Aufsichtsrat wurde auch im Geschäftsjahr 2018 gewohnt ausführlich und in regelmäßigen Abständen durch den Vorstand über die wirtschaftliche Lage, die geschäftliche Entwicklung und alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet. Es ergeben sich auf dieser Grundlage vonseiten des Aufsichtsrates hinsichtlich der Tätigkeiten des Vorstandes keine Beanstandungen. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Jahresabschluss 2018 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 31.12.2018 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung. Des Weiteren schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes an und empfiehlt die Ausschüttung einer Dividende an die Mitglieder in Höhe von 3 %.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2018 wurde in der Zeit vom 15. bis 26. April 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Herborn durchgeführt. Sie schließt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 an die am 8. April 2018 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 26. April 2019 wurde auf Grundlage des vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Frankfurt erstellten schriftlichen Prüfungsberichtes ausführlich über das Ergebnis der Prüfung für 2018

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 2018 gegeben. Durch die vorhandenen Finanzreserven ist die Durchführung der geplanten Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im Jahr 2019 nicht gefährdet.

Nachdem Herr Norbert Kischkewitz mit der Entlastung für das Jahr 2017 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist, wurde Frau Antje Iwen im Rahmen der ordentlichen Mitgliederversammlung am 20. Juni 2018 neu in das Gremium berufen. Der Aufsichtsrat darf sich damit auf die Unterstützung durch eine Kollegin freuen, die in ihrer Tätigkeit als Rechtsanwältin auf die Bereiche Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht spezialisiert ist und sich in der Immobilienbranche gut auskennt.

Mit der Entlastung für das Jahr 2018 scheiden die Herren Helmut Diehl und Ralph Schneeberger aus dem Aufsichtsrat aus. Beide stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern für ihre Unterstützung und Treue und spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand einen Dank für die im Jahr 2018 geleistete Arbeit aus.

Herborn, im April 2019
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:

Friedrich Heuser

Ulrich Wagner

Ulrike Cunz

Wladimir Nasalski

Helga Jung

Gisela Eick

Marianne Gattermann

Anton König

Helga Langer

Otto Reiter

Walter Breidenstein

Monika Müller

Gennadij Reich

Samuil Molchadsky

Ursula Nicodemus

Adelheid Ludwig

Michael Marx

Manfred Schreiner-Heidrich

Gerhard Dapprich

Georg Heinz Zaude

Otto Glaser

Liane Baumann-Schleich

Igor Domberg

Marliese Broschkus

Viktor Fomenko

Elvira Lypova

Annette Renfo

Heinrich Rotmann

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 Schell
Vermietung
Telefon: 02772/40277
schell@gbs-herborn.de



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



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



Lena Sauerwald
Duale Studentin der
Immobilienwirtschaft
Telefon: 02772/40277
l.sauerwald@gbs-herborn.de



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



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



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

* Parallel in Weiterbildung:
Studium zum Bachelor of Arts
Real Estate (EBZ Bochum)



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. PŸUR (vormals WTC)

Tel. 030 / 25777333

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, 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: © Hermann Hofmann Erneuerbare Energien Projekt GmbH

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

S. 14, 15, 17, 27: Private Quelle, Archiv GBS

S. 30: www.shutterstock.com

S. 31: Fotostudio am Hexenturm / Beate Short

Quellennachweis

GdW Berlin, VdW südwest Frankfurt, Stadt Herborn, DESWOS

Gesamtherstellung

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg

www.ee-werbeagentur.de

