

Geschäftsbericht 2019

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG



Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2019	2018	2017	2016	2015
Angaben in T€					
Bilanzsumme	46.220,8	45.201,0	44.610,9	44.288,0	43.317,3
Sachanlagevermögen	43.663,5				
Umlaufvermögen	2.365,0	2.240,7	2.287,1	2.107,3	2.338,2
davon flüssige Mittel (inkl. Bausparguthaben)	687,8	637,0	588,9	558,8	743,8
Eigenkapital	15.214,3	14.738,4	14.247,3	13.828,6	13.468,4
Rückstellungen	129,8	230,4	213,8	160,0	111,5
Verbindlichkeiten	30.840,2	30.195,8	30.115,9	30.267,3	29.704,9
davon gg. Kreditinstituten	27.152,2	26.566,4	26.564,0	26.851,9	26.227,9
davon gg. Anderen Kreditgebern	1.287,8	1.310,6	1.342,1	1.727,7	1.391,8
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	5.608,7	5.518,9	5.462,5	5.274,7	4.932,3
aus Betreuungstätigkeit	0,3	0,6	0,3	0,3	0,3
aus anderen Lieferungen & Leistungen	139,4	129,6	142,7	167,0	179,9
Instandhaltungs- /Modernisierungsaufwand	979,1	848,5	872,2	882,2	758,4
Personalaufwand	685,0	755,1	660,2	668,0	653,3
Abschreibungen	1.145,4	1.079,0	1.029,7	992,5	956,6
Jahresüberschuss	512,6	470,8	382,7	407,1	460,7
Mitglieder	1.439	1.398	1.360	1.315	1.224
Personal	15	16	16	15	13
davon Teilzeit	8	10	11	8	7
davon Azubis	1	1	1	2	1
Betriebliche Kennzahlen	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	32,92%	32,61%	31,94%	31,2%	31,1%
Cash Flow in T€	2.147,7	2.399,0	2.153,0	2.146,0	1.883,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete in €/p.m./m²	5,47	5,34	5,30	5,07	4,88
Fluktuationsrate	6,80%	7,44%	8,20%	7,87%	7,87%
Betriebskosten ca. /m²/p.a.	32,88	32,16	31,56	30,48	30,12
Instandhaltungs- /Modernisierungsaufwand in €/m²/p.a.	22,08	20,04	20,40	20,76	18,12
Gesamtwohn-/nutzfläche in m²	60.493	60.498	60.479	60.479	60.286
davon nur Wohnfläche	57.603	57.691	57.671	57.671	57.525
Anzahl eigene Wohneinheiten (WE)	926	927	927	927	927

Inhalt

Wichtiges auf einen Blick	2
I. Organe der Genossenschaft	5
II. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019	6
III. Bilanz zum 31. Dezember 2019	14
IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019	16
V. Anhang	17
A. Allgemeine Angaben	17
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
D. Sonstige Angaben	20
VI. Bericht des Aufsichtsrates	23
VII. Liegenschaften der Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG	24
Gedenken an verstorbene Mitglieder	26
Ansprechpartner	27

GBS-Zentrale Herborn



Die GBS

Gegründet: 1947

Eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgerichts Wetzlar, Nr. 311

Gesetzlicher Prüfungsverband:

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

Wohnungen in Herborn

Wie der Grafik zu entnehmen ist, befinden sich die meisten der insgesamt 926 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 Rechtsanwältin, Herborn
Ralph Schneeberger Informatiker, Herborn Schriftführer	
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

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Rahmenbedingungen

1. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Die Verengung des politischen Interesses für Wohnraumbedarf 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 noch vorhandene Zahl der zur Verfügung stehenden Bauflächen, die aufgrund der zunehmend steigenden Baukosten jedoch nicht effektiv genutzt werden. Obwohl weiterhin die Mieten in Herborn und Frankfurt deutlich auseinanderdriften, sind jedoch die Baukosten in den beiden Regionen auf einem ähnlich hohen Niveau. Allein durch die im Vergleich günstigeren 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 sozialverträglich 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.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2019 wurde eine Neufassung der Satzung beschlossen. Die neue Satzung wurde am 29. Juli 2019 im Genossenschaftsregister GnR 311 des AG Wetzlar eingetragen. Wesentliche Änderungen in der neuen Satzung sind die neue Firmierung und der Wegfall der Nachschusspflicht.

Zum 31.12.2019 verfügt unsere Genossenschaft über 926 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 um eine reduziert. 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 01.01.2020 waren 20.457 Einwohner mit Erstwohnsitz in Herborn und den Stadtteilen gemeldet, 33 weniger als zum Jahresbeginn 2019 (-0,17 %). Bevölkerungsverluste verzeichnen allerdings in erster Linie die Stadtteile, in der Kernstadt hingegen ist weiterhin ein leichter Zuwachs zu verzeichnen.

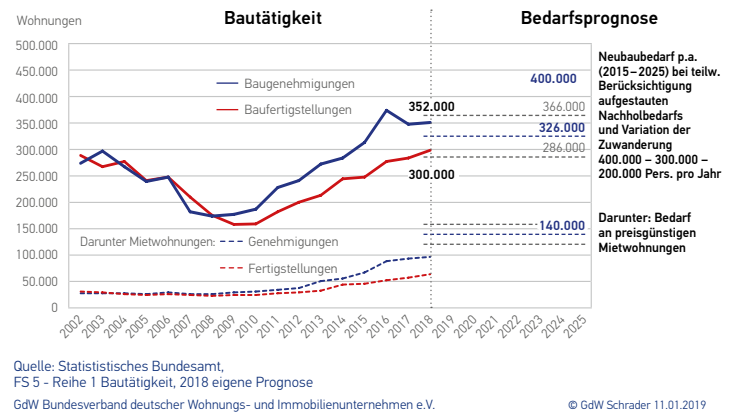
Einwohner (Hauptwohnung)	01.01.2020	01.01.2019
Amdorf	243	251
Burg	2.007	1.985
Guntersdorf	344	352
Herborn	8.986	8.960
Hirschberg	245	250
Hörbach	1.327	1.325
Merkenbach	1.448	1.429
Schönbach	1.382	1.401
Seelbach	3.454	3.508
Uckersdorf	1.021	1.029
insgesamt	20.457	20.490

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.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Im vergangenen Geschäftsjahr fand bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen Mietpreisanpassungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen statt. Bei den Wohnungen, die keinen Bindungsvorschriften unterliegen, haben wir Mieterhöhungen 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 notwendig sein, die Mieten in angemessener Weise im gesetzlichen Rahmen anzupassen.

Die Durchschnittsmieten im Jahr 2019 betrugen 5,47 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,34 €/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 6,80 % im Vergleich zum Vorjahr (7,45 %) gesunken und liegt im regionalen Vergleich damit im hessischen Durchschnitt.

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.570,0	5.608,7	5.518,9
Instandhaltungsaufwendungen	823,0	979,1	848,5
Zinsaufwendungen	635,0	603,2	637,2
Jahresüberschuss	500,6	512,6	470,8

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2019 vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich aufgrund verbesserter Mietkonditionen in Verbindung mit geringeren Erlöschmälerungen und trotz gestiegener Instandhaltungsaufwendungen leicht positive Abweichungen ergeben.

Die Instandhaltungsaufwendungen inklusive eigener Leistungen betrugen durchschnittlich rund 22,08 €/m² (Vorjahr: 20,04 €/m²).

Anschaffungsnahe Aufwendungen wurden im Wesentlichen für den zweiten Bauabschnitt des Nahwärmenetzes im Franzosenweg 31 - 53 mit dem

Anschluss von weiteren 72 Wohnungen (rd. 1.027,1 T€), die energetische Modernisierung der Händelstraße 8 (231,3 T€) sowie für wertsteigernde Einzelmodernisierungen (744,7 T€) erbracht. Der Rückgang der Zinsaufwendungen ist durch fortgeführte Tilgungen und durch die Verlängerung von Darlehen zu verbesserten Zinskonditionen begründet.

Die weitere Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens beurteilen wir insgesamt als positiv, da die planmäßige und kontinuierliche Fortführung unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit moderaten notwendigen Mietanpassungen eine stabile Ertragslage erwarten lassen.



Zukünftiges Einsatzgebiet und Heizzentrale des Nahwärmenetzes.

5. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

5.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	€	%	T€	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.329,73	0,00	1,87	0,00
Sachanlagen	43.663.523,80	94,47	42.757,12	94,59
Finanzanlagen	190.982,18	0,41	201,35	0,45
	43.855.835,71	94,88	42.960,34	95,04
Umlaufvermögen	2.364.981,38	5,12	2.240,67	4,96
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtvermögen	46.220.817,09	100,00	45.201,00	100,00
Fremdmittel	30.970.036,02		30.426,20	
Rechnungsabgrenzungsposten	36.521,10		36,38	
Reinvermögen am Jahresende	15.214.253,67		14.738,43	
Reinvermögen am Jahresanfang	14.738.426,27		14.247,34	
Vermögenszunahme	475.827,40	3,23	401,09	3,45

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	3.087.751,65	6,68	3.038,69	6,72
Rücklagen	11.662.807,00	25,23	11.271,51	24,94
Reingewinn	463.695,02	1,01	428,23	0,95
Eigenkapital	15.214.253,67	32,92	14.738,42	32,61
Rückstellungen	129.846,00	0,28	230,39	0,51
Verbindlichkeiten	30.840.190,32	66,72	30.195,81	66,80
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.527,10	0,08	36,38	0,08
	31.006.563,42	67,08	30.462,58	67,39
Gesamtkapital	46.220.817,09	100,00	45.201,00	100,00

Das Anlagevermögen entspricht 94,88 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) vollständig gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 476,7 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,9 % (Vorjahr: 32,6 %).

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 2,15 % (Vorjahr: 2,30 %).

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

Kapitalflussrechnung		2019 T€	2018 T€
1	Jahresüberschuss	512,6	470,8
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.145,4	1.079,0
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-51,4	26,1
4	+ / - Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-73,5	94,5
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	70,1	111,3
6	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	593,3	627,7
7	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	-40,5	-4,9
8	+ / - Ertragssteuerzahlungen	-8,3	-4,6
9	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.147,7	2.399,9
10	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	0,0	-1,7
11	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.051,3	-1.728,3
12	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	10,4	15,4
13	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-1,0
14	+ Erhaltene Zinsen	9,9	9,5
15	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.031,0	-1.706,1

16 + / -	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	49,1	102,2
17 -	Auszahlungen für Dividenden	-86,3	-81,9
18 + / -	Auszahlungen aus / Einzahlungen in Bausparguthaben	-62,3	-47,1
19 +	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.068,7	935,0
20 -	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.242,3	-956,9
21 -	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-250,9	-6,3
22 -	Gezahlte Zinsen	-604,2	-637,8
23 =	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-128,2	-692,8
24	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-11,5	1,0
25 +	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	214,1	213,1
26 =	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	202,6	214,1

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 11,5 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 Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 700,0 T€, die zum Bilanzstichtag mit 550,0 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 wurden, berechnet zu Vollkosten, ein Überschuss erzielt. Das negative Ergebnis im Finanzergebnis beruht auf der Zurech-

nung der einmalig gezahlten Bauspargebühren und bei der Mitgliederbetreuung ist es 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 zusätzliche Aufwendungen für die EDV-Umstellung auf Wodis Sigma gegenüber.

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	Geschäftsjahr T €	Vorjahr T €
Hausbewirtschaftung	477,7	471,8
Verwaltung für Dritte	-0,1	0,2
Andere Lieferungen & Leistungen	35,0	20,2
Finanzergebnis	-1,4	6,8
Mitgliederbetreuung	-24,5	-21,3
Ordentliches Ergebnis	486,7	477,7
Sonstiges Ergebnis	-14,6	-11,8
Ergebnis vor Steuern	472,1	465,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	40,5	4,9
Jahresüberschuss	512,6	470,8

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 im überschaubaren 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 kalkulieren wir für 2020 mit Mieterträgen von 4.019,0 T€, Zinsaufwendungen von 580,0 T€ sowie Instandhaltungskosten von 930,0 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 457,4 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 und 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.

Am Bilanzstichtag zum 31.12.2019 beschäftigte das Unternehmen 17 Personen (i.Vj. 16 Personen). Die Betriebsstätte befindet sich in Herborn-Burg, Bleichwiese 2. Folgende Gesellschafter sind an der ImmoDill beteiligt:

- GBS Herborn eG mit 94%
- Stadtwerke Herborn GmbH mit 6%

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresüberschuss von 34.721,90 € ab (i.Vj. 102,73 €). Die Umsatzerlöse betrugen im Berichtszeitraum 722.424,93 € (i. Vj. 656.251,33 €). Der für das Jahr 2020 aufgestellte Wirtschaftsplan geht von einem ähnlichen Verlauf wie das Vorjahr aus und lässt somit ein positives Ergebnis erwarten.

ImmoDill-Zentrale in der Bleichwiese 2 in Herborn-Burg im neuen Anstrich



8. Neuerungen und Sanierungen 2019

Modernisierungen und Sanierungen

Auch im vergangenen Geschäftsjahr standen wieder zahlreiche Sanierungs-, Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen auf dem Programm. Einen Schwerpunkt bildeten dabei der Anschluss von weiteren 72 Wohnungen im Franzosenweg 31-53 an das Nahwärmenetz.

Das Wohnhaus in der Händelstraße 8 mit 12 Wohnungen erhielt eine mit Wärmedämmung versehene Flachdachsanierung, neue dreifachverglaste Fenster, Kellerdeckendämmung und einen neu gestalteten Fassadenanstrich.

Im Walkmühlenweg 5 wurde eine neue Büroeinheit für die AWO-Verwaltung umgebaut und die Arbeiten im Saal und die Sanierung der sanitären Anlagen im Haus 5a fertiggestellt.

Zusätzlich zu diesen aufwendigeren und zum Teil auch etwas langwierigeren Umbaumaßnahmen haben wir auch im Jahr 2019 wieder zahlreiche Einzelmodernisierungen im Rahmen von Nutzerwechseln umsetzen können. Über das gesamte Geschäftsjahr verteilt konnten insgesamt rund 40 Bäder saniert werden.

Neu gestalteter Fassadenanstrich
in der Händelstraße 8



9. Ausblick

9.1 Geplante Instandsetzungen und Modernisierungen

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

Der Anschluss von Wohnungen an das Nahwärmenetz geht mit den Häusern Mozartstraße 26-32 weiter.

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 Neubau

Die Planungen und Vorbereitungen für den Bau von 60 Wohnungen in drei Gebäuden im Hinterthal schreiten weiter voran. Allerdings gilt es noch das ein oder andere Hindernis zu überwinden. So fehlt es an der endgültigen Änderung des Bebauungsplanes. Ziel bleibt die Errichtung von barrierearmen Wohnungen zu bezahlbaren Mieten mit öffentlicher Förderung.

Allerdings geraten durch die Corona Misere alle Pläne für das Jahr 2020 ins Stocken. Im Vordergrund steht die Bekämpfung des Virus, so dass wir uns anschließend alle gesund den neuen Aufgaben stellen können. Bis heute haben die Wenigsten eine derartige Krise erlebt und somit fehlt die Erfahrung mit dem Umgang der Pandemie. Durch einen starken Zusammenhalt, gemeinsames Handeln, gegenseitige Unterstützung und Verständnis sollte uns der Weg aus der Krise gelingen.

III. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.329,73	1.872,05
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	41.237.451,94		40.172.184,39
Grundstücke mit anderen Bauten	1.021.264,02		1.079.657,81
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		670.228,94
Technische Anlagen	560.455,27		623.484,84
Geschäftsausstattung	73.523,14		79.236,16
Bauvorbereitungskosten	100.600,49		86.649,23
Geleistete Anzahlungen	0,00	43.663.523,80	45.677,06
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88		27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	143.579,74		153.112,49
Sonstige Ausleihungen	18.420,56		19.251,26
Andere Finanzanlagen	1.100,00	190.982,18	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		43.855.835,71	42.960.336,11
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.608.535,81		1.524.272,63
Andere Vorräte	5.632,71	1.614.168,52	6.317,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	34.036,29		46.269,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.494,24		14.492,59
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.159,45		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Steuern: 0,00 €	10.283,43	62.973,41	12.287,49 0,00
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		202.568,49	214.072,02
Bausparguthaben		485.270,96	422.958,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme Aktiva		46.220.817,09	45.201.006,62



Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	101.529,37		119.753,33
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.985.500,78		2.904.986,67
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 90.988,35 €	721,50	3.087.751,65	13.950,00 106.260,00
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 eingestellt: 51.300,00 €	1.380.307,00		1.329.007,00 47.100,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 eingestellt: 170.000,00 €	4.828.500,00		4.658.500,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 eingestellt: 170.000,00 €	5.454.000,00	11.662.807,00	5.284.000,00
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.414,39		4.514,16
Jahresüberschuss	512.580,63		470.815,11
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	51.300,00	463.695,02	47.100,00
Eigenkapital insgesamt		15.214.253,67	14.738.426,27
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	3.400,00		52.500,00
Sonstige Rückstellungen	126.446,00	129.846,00	177.889,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.152.185,43		26.566.357,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.287.757,39		1.310.855,01
Erhaltene Anzahlungen	1.829.999,69		1.821.270,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.025,40		47.442,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	463.723,31		356.755,38
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.455,56		26.936,30
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 21.092,22 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.591,82 €	56.043,54	30.840.190,32	66.194,05 20.207,08 1.386,34
D. Rechnungsabgrenzungsposten		36.527,10	36.380,10
Bilanzsumme Passiva		46.220.817,09	45.201.006,62

IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.608.652,72		5.518.885,99
b) aus der Betreuungstätigkeit	284,63		569,26
c) aus Lieferungen und Leistungen	139.406,57	5.748.343,92	129.610,13
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		84.263,18	12.210,26
Andere aktivierte Eigenleistungen		79.886,64	74.319,86
Sonstige betriebliche Erträge		55.714,85	56.059,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.748.927,06		2.547.276,64
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.630,48	2.761.557,54	11.893,89
Rohergebnis		3.206.651,05	3.232.484,52
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	524.962,04		597.041,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 40.831,80 €	160.087,12	685.049,16	158.022,42 40.413,83
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.145.452,59	1.079.014,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		311.477,52	305.504,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.639,61	4.005,60
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon gg. verbundene Unternehmen: 4.740,02 €		5.253,32	5.521,94 4.978,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		603.209,56	637.240,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-40.506,52	-4.868,07
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		511.861,67	470.056,53
Sonstige Steuern		-718,96	-758,58
Jahresüberschuss		512.580,63	470.815,11
Gewinnvortrag		2.414,39	4.514,16
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		51.300,00	47.100,00
Bilanzgewinn		463.695,02	428.229,27

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 verbundenen Unternehmen:

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Zum 31.12.2019 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 31.12.2019 in Höhe von 143,6 T€. Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 102,73 € ab (2017 Jahresüberschuss: 32.442,64 €). Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 34.721,90 € ab. Zum 31.12.2019 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 72.517,09 €.

Die sonstigen Ausleihungen enthalten ein an die Lahn-Dill-Bergland Energiegenossenschaft eG in Höhe von 5 T€ ausgereichtes, verzinsliches Darlehen, an der unsere Genossenschaft ein 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. 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 31.12.2019:

Anlagevermögen	Anschaff.-/ Herstell.- kosten 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-) €	Abgänge €	Umb- chungen (+/-) €	Anschaff.-/ Herstell.- kosten 31.12.2019 €	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2019 €	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.737,93	0,00	0,00	0,00	42.737,93	40.865,88	542,32	41.408,20	1.872,05	1.329,73
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.586.172,91	2.026.906,33	0,00	45.677,06	60.658.756,30	18.413.988,52	1.007.315,84	19.421.304,36	40.172.184,39	41.237.451,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.335.785,53	0,00	0,00	0,00	1.335.785,53	256.127,72	58.393,79	314.521,51	1.079.657,81	1.021.264,02
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	553.768,98	63.029,57	616.798,55	623.484,84	560.455,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.529,77	10.458,05	0,00	0,00	210.987,82	121.293,61	16.171,07	137.464,68	79.236,16	73.523,14
Bauvorbereitungskosten	86.649,23	13.951,26	0,00	0,00	100.600,49	0,00	0,00	0,00	86.649,23	100.600,49
Geleistete Anzahlungen	45.677,06	0,00	0,00	-45.677,06	0,00	0,00	0,00	0,00	45.677,06	0,00
Sachanlagen gesamt	62.102.297,26	2.051.315,64	0,00	0,00	64.153.612,90	19.345.178,83	1.144.910,27	20.490.089,10	42.757.118,43	43.663.523,80
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	153.112,49	0,00	9.532,75 T	0,00	143.579,74	0,00	0,00	0,00	153.112,49	143.579,74
Sonstige Ausleihungen	19.251,26	0,00	830,70 T	0,00	18.420,56	0,00	0,00	0,00	19.251,26	18.420,56
Andere Finanzanlagen	1.100,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00	1.100,00
Finanzanlagen gesamt	201.345,63	0,00	10.363,45 T	0,00	190.982,18	0,00	0,00	0,00	201.345,63	190.982,18
Anlagevermögen gesamt	62.346.380,82	2.051.315,64	10.363,45	0,00	64.387.333,01	19.386.044,71	1.145.452,59	20.531.497,30	42.960.336,11	43.855.835,71

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	34.036,29	9.612,31	7.561,09
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.494,24		0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.159,45		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	10.283,43		0,00
	62.973,41	9.612,31	7.561,09

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs- rücklage €	Andere Ergebnis- rücklagen €
Stand 01.01.2019	1.329.007,00	4.658.500,00	5.284.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2019	51.300,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2018 gem. Beschluss Mitgliederversammlung	0,00	170.000,00	170.000,00
Stand 31.12.2019	1.380.307,00	4.828.500,00	5.454.000,00

Die Steuerrückstellungen beinhalten Rückstellungen für Gewerbesteuer.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	€
Prüfungskosten	18.000,00
Beratungskosten	9.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	5.000,00
Dämmungen oberste Geschossdecken	60.000,00
Berufsgenossenschaft	4.500,00
Steuerberatung	9.300,00
Urlaubsansprüche	20.646,00
	126.446,00

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.608,54 T€.

Verbindlichkeiten per 31.12.2019

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	27.152.185,43 26.566.357,15	1.627.556,18 1.423.212,11	4.170.762,11 3.761.397,50	21.353.867,14 21.381.747,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.287.757,39 1.310.855,01	23.097,62 23.097,62	89.322,62 90.856,50	1.175.337,15 1.196.900,89
Erhaltene Anzahlungen	1.829.999,69 1.821.270,63	1.829.999,69 1.821.270,63		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.025,40 47.442,73	17.025,40 47.442,73		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	463.723,31 356.755,38	463.723,31 356.755,38		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.455,56 26.936,30	33.455,56 26.936,30		
Sonstige Verbindlichkeiten	56.043,54 66.194,05	54.495,56 46.076,44	264,04 1.530,73	1.283,94 18.586,88
Gesamt	30.840.190,32	4.049.353,32	4.260.348,77	22.530.488,23
Vorjahr	30.195.811,25	3.744.791,21	3.853.784,73	22.597.235,31
Abgesichert sind	€ im Vorjahr €			
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			27.152.185,43	26.520.941,53
durch Sicherungsübereignung			0,00	45.415,62
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.287.757,39	1.310.855,01
			28.439.942,82	27.877.212,16

Der Fa. WTC - Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co.KG wurde ein Grundpfandrecht in Höhe von 700.000,00 € eingeräumt. Stand 31.12.2019: 84.306,55 €

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 27,87 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 abgegeben. Eine Bürgschaft wurde für einen Kfz-Leasingvertrag bis zum Höchstbetrag von 31,1 T€ übernommen sowie drei Bürgschaften in Höhe von insgesamt 70,0 T€ für den Ankauf der Geschäftsräume in Herborn-Burg, Bleichwiese 2.

2. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Am 01.01.2019	1.398	9.674
Korrektur	-3	-13
Zugänge	122	768
Abgänge	78	527
Am 01.01.2020	1.439	9.902

Mit der Satzungsänderung im Jahr 2019 wurde auf eine Nachschusspflicht verzichtet. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 80.514,11 € 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 2019 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	5	2
Technische Angestellte	1	1
Auszubildende	1	0
Hauswarte	0	5
	7	8

(davon 11 weiblich, 4 männlich)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Helmut Diehl, Dipl. Bankbetriebswirt (Vorsitzender)	2021
Jürgen Bepperling, Geschäftsführer (stellv. Vorsitzender)	2019
Ralph Schneeberger, Informatiker (Schriftführer)	2021
Lars Heidemann, Bankbetriebswirt	2020
Antje Iwen, Rechtsanwältin	2020

7. Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Dazu gehören zu erwartende Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bauvorhaben verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der damit einhergehenden Verspätung von geplanten Einnahmen. Ebenso ist ein Anstieg von Mietausfällen nicht auszuschließen.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	€
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	190.000,00
Zuweisung in die freie Rücklage	185.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 3%	88.175,55
Vortrag auf neue Rechnung	519,47
Bilanzgewinn	463.695,02

Herborn, den 31. Dezember 2019 / 30. März 2020

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG

Der Vorstand



(Mark-Thomas Kling)



(Michael Benner)

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2019 kamen der Aufsichtsrat und der Vorstand in vier gemeinsamen Sitzungen zusammen. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand am 19. Juni 2019 statt.

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

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

Der Jahresabschluss 2019 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 31.12.2019 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 wurde in der Zeit vom 30. März bis 03. April 2020 sowohl in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Herborn als auch im Büro des VdW Südwest in Frankfurt am Main durchgeführt. Sie schließt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 an die am 26. April 2019 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 29. Mai 2020 wurde ausführlich über das Ergebnis der Prüfung schriftlich berichtet. Aus dem vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, am 03. April 2020 aufgestellten schriftlichen Prüfungsbericht für 2019 haben sich keine Beanstandungen ergeben. Aufgrund der

Verschiebung der Mitgliederversammlung in den September 2020 nahm der Aufsichtsrat gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht die Möglichkeit wahr, den Jahresabschluss für 2019 festzustellen. So können die Auseinandersetzungsguthaben fristgerecht bis Ende Juni 2020 ausgezahlt werden.

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 2019 gegeben. Durch die vorhandenen Finanzreserven ist die Durchführung der geplanten Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im Jahr 2020 nicht gefährdet.

Mit der Entlastung für das Jahr 2019 scheidet Herr Jürgen Bepperling aus dem Aufsichtsrat aus. Er steht für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern für ihre Unterstützung und Treue sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für das motivierte Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.

Herborn, im Mai 2020
Der Vorsitzende
des Aufsichtsrates



Helmut Diehl



VII. Liegenschaften der Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen 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		3 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	101		5 Gewerbe
		114	926	207	12



Seit der letzten Berichterstattung sind folgende Mitglieder der Genossenschaft verstorben:

Saribektas, Mehmet
Lohse, Ilse
Kegel, Gisela
Danaci, Hasan
Geybukh, Nyusya
Gaab, Olga
Brück, Elke
Benisch, Anna
Dörnemann, Udo
Surek, Peter
Stolzenburg, Bernd
Minaidis, Georgios

Michalik, Reinhard
Weber, Walter
Gocht, Erich
Schardt, Adelheid
Ruffert, Horst
Fehring, Rudi
Haas, Christl
Nicodemus, Helmut
Gofman, Efim
Bückardt, Rosel
Hiemer, Brunhilde
Baumann, Karl Otto

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
Handlungsbevollmächtigte
Telefon: 02772/40277
vossen@gbs-herborn.de



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



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



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



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



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



Lena Sauerwald
Rechnungswesen*
Telefon: 02772/40277
l.sauerwald@gbs-herborn.de



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

* Parallel in Weiterbildung

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 / 25777777

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

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG

Mühlbach 6–8, 35745 Herborn

Tel. 02772 / 40277

www.gbs-herborn.de

Inhaltlich Verantwortlicher

Mark-Thomas Kling, GBS Herborn eG

Bildnachweis

Cover: © Thomas Kempfer

S. 3, 4, 8, 12, 13: Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH

S. 23: Private Quelle, Archiv GBS

S. 26: www.shutterstock.com

S. 27: Fotostudio am Hexenturm / Beate Short

Quellennachweis

GdW Berlin, VdW südwest Frankfurt, Stadt Herborn, DESWOS

Gesamtherstellung

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg

www.ee-werbeagentur.de

