

GESCHÄFTSBERICHT 2020

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- & SIEDLUNGSWESEN HERBORN eG



WICHTIGES AUF EINEN BLICK

Jahr	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Angaben in TEUR						
Bilanzsumme	46.551,3	46.220,8	45.201,0	44.610,9	44.288,0	43.317,3
Sachanlagevermögen	43.862,0	43.663,5	42.757,1	42.107,4	41.948,5	40.843,8
Umlaufvermögen	2.518,7	2.365,0	2.240,7	2.287,1	2.107,3	2.338,2
davon flüssige Mittel (inkl. Bausparguthaben)	829,9	687,8	637,0	588,9	558,8	743,8
Eigenkapital	15.611,5	15.214,3	14.738,4	14.247,3	13.828,6	13.468,4
Rückstellungen	140,8	129,8	230,4	213,8	160,0	111,5
Verbindlichkeiten	30.760,9	30.840,2	30.195,8	30.115,9	30.267,3	29.704,9
davon gg. Kreditinstituten	27.264,8	27.152,2	26.566,4	26.564,0	26.851,9	26.227,9
davon gg. Anderen Kreditgebern	1.252,5	1.287,8	1.310,6	1.342,1	1.367,0	1.391,8
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	5.729,6	5.608,7	5.518,9	5.462,5	5.274,7	4.932,3
aus Betreuungstätigkeit	0,3	0,3	0,6	0,3	0,3	0,3
aus anderen Lieferungen & Leistungen	140,3	139,4	129,6	142,7	167,0	179,9
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	1.091,6	979,1	848,5	872,2	882,2	758,4
Personalaufwand	686,2	685,0	755,1	660,2	668,0	653,3
Abschreibungen	1.183,5	1.145,4	1.079,0	1.029,7	992,5	956,6
Jahresüberschuss	437,5	512,6	470,8	382,7	407,1	460,7
Mitglieder	1.434	1.439	1.398	1.360	1.315	1.224
Personal	12	15	16	16	15	13
davon Teilzeit	6	8	10	11	8	7
davon Azubis	0	1	1	1	2	1
Betriebliche Kennzahlen						
Eigenkapitalquote	33,54%	32,92%	32,61%	31,94%	31,2%	31,1%
Cash Flow in TEUR	1.621,0	1.658,0	1.549,8	1.412,4	1.399,6	1.417,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR / p.m. / m²	5,81	5,47	5,34	5,30	5,07	4,88
Fluktuationsrate	7,02%	6,80%	7,44%	8,20%	7,87%	7,87%
Betriebskosten ca. / m² / p.a.	33,60	32,88	32,16	31,56	30,48	30,12
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand in EUR / m² / p.a.	24,84	22,08	20,04	20,40	20,76	18,12
Gesamtwohn- / nutzfläche in m²	60.493	60.493	60.498	60.479	60.479	60.286
davon nur Wohnfläche	57.603	57.603	57.691	57.671	57.671	57.525
Anzahl eigene Wohneinheiten (WE)	926	926	927	927	927	927
Anzahl eigene Gewerbeeinheiten (GE)	11	11	10	10	10	10
Anzahl Garagen	207	207	207	207	207	207
Anzahl Carports	14	14	14	11	11	10
Anzahl Pkw-Stellplätze	88	88	88	88	88	88

INHALT

WICHTIGES AUF EINEN BLICK	2
VORWORT	4
DIE GBS IN ZAHLEN	5
I. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	6
II. BERICHT DES VORSTANDES	8
III. JAHRESABSCHLUSS	18
BILANZ ZUM 31.DEZEMBER 2020	20
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	22
IV. ANHANG	26
A. ALLGEMEINE ANGABEN	27
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	27
C. ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	28
D. SONSTIGE ANGABEN	31
V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	34
GEDENKEN AN VERSTORBENE MITGLIEDER	38



VORWORT

2020 – WAS FÜR EIN AUFREGENDES JAHR...

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 hat für uns als Genossenschaft und insbesondere für die Menschen in unserem Land viele unerwartete und neue Dinge gebracht. Die Corona-Pandemie stellt uns vor völlig neue Herausforderungen, deren Bewältigung keine leichte Aufgabe ist. Die Wohnung an sich ist noch weiter in den Mittelpunkt des Lebens gerückt.

Das „Homeoffice“ wurde für viele Mieter zu einer persönlichen Hürde. Das berufliche und eben auch das öffentliche Leben musste in den privaten Bereich der Wohnung verlagert werden. Damit einhergehend wurde die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz für Familien und Nachbarschaft auf den Prüfstand gestellt.

Dennoch war die Bereitschaft zur gegenseitigen Hilfe wahrzunehmen und es wurde als Gemeinschaft weiter zusammengedrückt.

Als Wohnungsunternehmen betrifft uns das in einem außerordentlichen Maß. Die Anforderungen an die Infrastruktur unserer Häuser steigen, ebenso der energieeffiziente Umbau unserer Häuser in den kommenden Jahren.

Im Fokus steht für uns, unseren Mitgliedern und den Herborner Bürgern ein breites Wohnungsangebot unterbreiten zu können und als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen die Wohnbedingungen auf einem lebenswerten und zufriedenstellenden Niveau zu halten.

Durch die stetig steigenden Baukosten und politischen Visionen im Hinblick auf die Klimaneutralität 2045 wird es immer notwendiger, kostenbewusst zu bauen und zu modernisieren, um auch weiterhin bezahlbares Wohnen realisieren zu können. Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft bietet hierfür ein wegweisendes Fundament in Herborn und ist bereit, sich dieser Herausforderung zu stellen.

2020 machte deutlich, dass wir trotz aller Widrigkeiten erfolgreich gearbeitet haben.

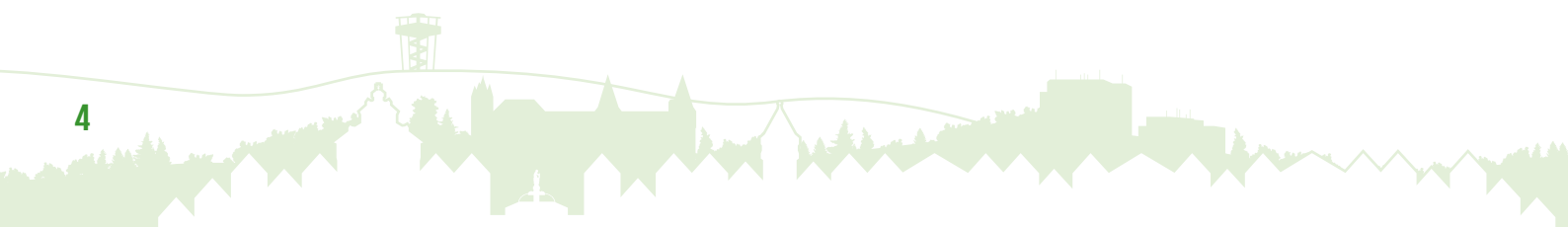
Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen – und bleiben Sie gesund!!



Mark-Thomas Kling
Vorstand



Michael Benner
Vorstand



DIE GBS IN ZAHLEN



GRÜNDUNG
1947



1434
MITGLIEDER



12
BESCHÄFTIGTE



60.000 m²
WOHN- / NUTZFLÄCHE



5,81 €/m²
GRUNDMIETE

SONSTIGES

GARAGEN

HÄUSER

WOHNUNGEN



I. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

I. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

AUFSICHTSRAT

Prüfungsausschuss

HELMUT DIEHL
Dipl.-Bankbetriebswirt, Burbach
Vorsitzender

LARS HEIDEMANN
Bankbetriebswirt, Herborn

Bauausschuss

JÜRGEN BEPPERLING
Geschäftsführer, Gießen
Stellv. Vorsitzender

ANTJE IWEN
Rechtsanwältin, Herborn

RALPH SCHNEEBERGER
Informatiker, Herborn
Schriftführer

VORSTAND

MARK THOMAS KLING
Geschäftsführer, Herborn
hauptamtlich

MICHAEL BENNER
Dipl.-Verwaltungswirt, Herborn
nebenamtlich

PROKURISTIN

JESSICA TRENSINGER
Immobilienfachwirtin, Herborn

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE

SANDRA SAUERWALD
Bilanzbuchhalterin, Herborn

NADINE VOSSEN (seit 01.01.2020)
Dipl.-Ing. Architektin, Herborn



II. BERICHT DES VORSTANDES

II. BERICHT DES VORSTANDES

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Rahmenbedingungen

1. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020 stark geschwächt.

Der Ausbruch der Pandemie in Verbindung mit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 führten zu einem historischen Einbruch des preisbringenden Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal um 9,8 %. Die Erholung wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Ein so niedriger Wert wurde zuletzt in der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008/2009 verzeichnet, wobei die Coronakrise mehr Länder umfasst. Aufgrund der ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie stellt die Coronakrise einen wirtschaftlichen Schock da, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt deutschlandweit angespannt. Die Immobilienpreise entwickeln sich trotz der Coronapandemie weiter nach oben, dennoch ist regional ein großer Unterschied zu erkennen. Steigt der Bedarf in den Ballungsgebieten weiter an, ist in den ländlichen Regionen oftmals von einer Landflucht zu sprechen. Ein Leerstand mit niedrigen Mieten polarisiert dort den Immobilienmarkt. 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. Im dritten Quartal 2020 teilte das Statistische Bundesamt einen weiteren Anstieg der Baupreise um +2,6 % zum Vorquartal. (+7,8 % zum Vorjahresquartal).

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

Die historische Fachwerkstadt Herborn liegt im Lahn-Dill-Kreis im mittelhessischen Regierungsbezirk Gießen am Fuße des Westerwaldes. 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.

Wirtschaftlich ist Mittelhessen besonders geprägt durch die Nachbarschaft zum Rhein-Main-Gebiet. Und ein zentraler Knotenpunkt für mittelständische Unternehmen. Der Lahn-Dill-Kreis besticht durch seine hohe Industriedichte sowie einem guten Mix aus Industrie, stabilem Mittelstand und traditionsreichem Handwerk mit circa 600 Betrieben im Bereich der Stadt.

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 Altstadt mit ihren alten Fachwerkhäusern ist darüber hinaus ein wichtiger Bestandteil des öffentlichen Nahverkehrs. Durch die langfristige Bündelung der Bereiche Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur soll die Tragfähigkeit zentralrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

Die GBS Herborn hält zum 31.12.2020

Wohnungen	926
Häuser	114
Gewerbeeinheiten	12 (davon 5 Eigennutzungen)
Garagen	207
Pkw-Stellplätze	88
Carports	10

3. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Genossenschaft wurde im Jahr 1947 in Herborn gegründet, seitdem vermieten wir Wohnungen an unsere Mitglieder. 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. Es geht uns darum, bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder bereitzustellen und die dauerhafte Nutzung einer Wohnung anzubieten. Denn zufriedene Mitglieder, die sich wohl fühlen, schaf-

fen nicht nur eine gute Nachbarschaftspflege sondern tragen auch zu einem guten Miteinander bei.

Im Jahr 2019 trat die Bau- & Siedlungsgenossenschaft den Kodex für ein faires Mi(e)teinander beim Wohnen des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. bei. Darin vertreten sind circa 200 genossenschaftliche, kommunale, öffentliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz. Zusammengeschlossen ergeben sich daraus rund 400.000 Wohnungen, die etwa eine Millionen Menschen ein bezahlbares und lebenswertes Zuhause sichern sollen. Gerade in der heutigen Pandemie-Zeit, gewinnt der Kodex an Bedeutung. Mit unserem Selbstverständnis als fairer und verantwortungsvoller Vermieter haben wir uns darauf verständigt, freiwillig über gesetzliche Vorgaben zum Schutz der Mieter hinaus zu gehen. Eine Übersicht des Leitfadens und Grundgedanken des Kodex lesen Sie von Seite 24 bis 25.

Die Bevölkerungszahlen der Stadt sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Aktueller Stand der Zahlen zum 30.06.2020:

Einwohner (Hauptwohnung)	30.06.2020	01.01.2020
insgesamt	20.362	20.457

4. Geschäftsverlauf

Corona hat den Geschäftsverlauf der Genossenschaft nur bedingt beeinflusst, es kam zu sehr wenigen Mietausfällen, die durch individuelle Vereinbarungen aus dem Weg geräumt werden konnten.

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

	Plan 2020 TEUR	Ist 2020 TEUR	Ist 2019 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	5.787,5	5.730,0	5.608,7
Instandhaltungsaufwendungen	930,0	1.091,6	979,1
Zinsaufwendungen	580,0	577,0	603,2
Jahresüberschuss	457,4	437,5	512,6

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2020 vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich, aufgrund pandemiebedingter höheren Erlösschmälerungen und gestiegener Instandhaltungsaufwendungen, leicht negative Abweichungen ergeben. Die Instandhaltungsaufwendungen inklusive eigener Leistungen betrugen durchschnittlich rund 24,84 €/m² (Vorjahr: 20,08 €/m²). 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.

5. Vermietungssituation

Es besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang an Wohnungen mittlerer Größe in zentraler Lage und an seniorengerechten Wohnungen.

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. Die Leerstandsquote bleibt wie in den vorherigen Jahren auf einem niedrigen Stand, zu erklären ist dies mit der deutlichen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Trotz der Corona-Pandemie sind keine vermehrten Sterbefälle in der Mieterschaft zu verzeichnen gewesen. Die Durchschnittsmieten im Jahr 2020 betrugen 5,81 €/m² Wohnfläche, im Vergleich zum Vorjahr waren es 5,47 €/m². Die Fluktuationsquote ist im Vergleich um 0,22 % gestiegen.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes werden wir weiterhin genau beobachten, um auf Veränderungen zielgerichtet reagieren zu können.

6. Moderne Arbeitswelt

Digitalisierung

Weltweit befindet sich die Wirtschaft in einem stetigen Wandel und einer Weiterentwicklung. Auch die Erwartungen an digitalen Transformationen von Geschäftskunden, Mitgliedern, Mietern und Mitarbeitern steigen stetig. So ist auch die GBS daran interessiert, bestehende Prozesse effizient zu digitalisieren.

Nicht zuletzt hat die Corona-Pandemie die Digitalisierung vorangetrieben und für jeden Mitarbeiter wurde eine wesentliche Grundlage geschaffen, auf mobiles Arbeiten zurückgreifen zu können. Jeder Mitarbeiter kann nun von Zuhause aus im Homeoffice arbeiten.

Die Vernetzung der Handwerker, Mieter und Mitarbeiter hat in dieser Zeit sehr gut funktioniert und soll weiter ausgebaut werden. Aber auch weitere digitale Möglichkeiten sollen in Zukunft weiter ausgeschöpft werden. Denn Digitalisierung bedeutet für uns Innovation und ist eine unternehmerische Daueraufgabe, der wir uns in Zukunft gerne stellen wollen.

7. Kundenservice

Eine kleine Änderung für unsere Mieter, Mitglieder und Interessenten ergibt sich aus der Corona-Pandemie für die offenen Sprechstunden. Da eine persönliche Terminvergabe im letzten Jahr nur bedingt möglich war, haben wir uns dazu entschlossen, künftige Termine nur nach Vereinbarung zu vergeben. Damit können lange Wartezeiten vermieden werden – dennoch können wir individuell auf die Bedürfnisse unserer Mieter und Mitglieder eingehen.

Jederzeit sind wir per E-Mail oder telefonisch erreichbar. Zudem können über unsere Website ebenfalls Anliegen mitgeteilt werden. Alle Unterlagen, die für eine Mitgliedschaft benötigt werden, stehen zum Download bereit oder können auf Anfrage postalisch verschickt werden. Wir sind bestrebt, unsere laufenden Prozesse weiterhin zu optimieren.

8. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

8.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	944,41		1,33	
Sachanlagen	43.862.022,60	94,22	43.663,52	94,47
Finanzanlagen	169.622,46	0,36	190,98	0,41
	44.032.589,47	94,59	43.855,83	94,88
Umlaufvermögen	2.518.681,67	5,41	2.364,98	5,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtvermögen	46.551.271,14	100,00	46.220,8	100,00
Fremdmittel	30.901.732,29		30.970,04	
Rechnungsabgrenzungsposten	38.006,06		36,52	
Reinvermögen am Jahresende	15.611.472,79		15.214,25	
Reinvermögen am Jahresanfang	15.214.253,67		14.738,43	
Vermögenszunahme	397.219,12	2,61	475,83	3,23

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.106.268,20	6,67	3.087,75	6,68
Rücklagen	12.106.607,00	26,01	11.662,81	25,23
Reingewinn	398.597,59	0,86	463,69	1,01
Eigenkapital	15.611.472,79	33,54	15.214,25	32,92
Rückstellungen	140.819,00	0,3	129,85	0,28
Verbindlichkeiten	30.760.913,29	66,1	30.840,19	66,72
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	38.066,06	0,08	36,53	0,08
	30.939.798,35	66,46	31.006,56	67,08
Gesamtkapital	46.551.271,14	100,00	46.220,81	100,00

Das Anlagevermögen entspricht 94,59 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) vollständig gedeckt. Das Eigenkapital nahm um TEUR 396,3 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,5 % (Vorjahr: 32,9 %).

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

8.2. 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 be-

einträchtigt 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 2,02 % (Vorjahr: 2,12 %).

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

Kapitalflussrechnung		2020	2019
		TEUR	TEUR
1	Jahresüberschuss	437,5	512,6
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.183,5	1.145,4
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	14,4	-51,4
4	+ / - Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11,6	-73,5
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-155,1	70,1
6	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	567,6	593,3
7	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	-25,7	-40,5
8	+ / - Ertragssteuerzahlungen	22,1	-8,3
9	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.032,7	2.147,7
10	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.429,2	-2.051,3
11	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	23,4	10,4
12	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2,0	0,0
13	+ Erhaltene Zinsen	9,4	9,9
14	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.398,4	-2.031,0
15	+ / - Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	18,4	49,1
16	- Auszahlungen für Dividenden	-58,8	-86,3
17	+ / - Auszahlungen aus / Einzahlungen in Bausparguthaben	-70,5	-62,3
18	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.189,0	2.068,7
19	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.052,7	-1.242,3
20	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-12,5	-250,9
21	- Gezahlte Zinsen	-575,8	-604,2
22	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-562,8	-128,2
23	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	71,5	-11,5
24	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	202,6	214,1
25	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	274,1	202,6
26	Jahres-Cashflow (Ziffern 1 – 2)	1.621,0	1.658,0

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 2 % erfolgen, sondern es waren wie in den Vorjahren auch Investitionsauszahlungen möglich. Die liquiden Mittel sind um TEUR 71,5 gestiegen.

Um anstehende energetische Modernisierungen gemäß den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) durchführen zu können, werden zusätz-

liche Fremdmittel aus den jeweiligen Programmen der KfW eingesetzt. Weiterhin besteht bei einem Kreditinstitut eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt TEUR 700,0, die zum Bilanzstichtag mit TEUR 700,0 in Anspruch genommen wurde.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens auch zukünftig gesichert bleiben.

8.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 75,1 verringert. Dies ergibt sich in erster Linie aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus den anderen Lieferungen und Leistungen wurde, berechnet zu Vollkosten, ein Überschuss erzielt.

Das positive Ergebnis im Finanzergebnis beruht im Wesentlichen auf der Zurechnung der einmalig gezahlten Treueprämie der Bausparkasse. Das Minus bei „Mitgliederbetreuung“ ist auf den Umstand zurückzuführen, dass den Verwaltungsaufwendungen lediglich die Einnahmen aus den Eintrittsgeldern gegenübergestellt werden.

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	368,4	477,7
Verwaltung für Dritte	-0,1	-0,1
Andere Lieferungen & Leistungen	35,6	35,0
Finanzergebnis	29,6	-1,4
Mitgliederbetreuung	-23,7	-24,5
Ordentliches Ergebnis	409,8	486,7
Sonstiges Ergebnis	2,0	-14,6
Ergebnis von Steuern	411,8	472,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	25,7	40,5
Jahresüberschuss	437,5	512,6

9. 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. Wohnungsverkäufe sind grundsätzlich 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 Modernisierungs-

maßnahmen kalkulieren wir für 2021 mit Erträgen von TEUR 5.840,5, Zinsaufwendungen von TEUR 530,0 sowie Instandhaltungskosten von TEUR 1.002,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von TEUR 462,4. Damit wird die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert und das Eigenkapital gestärkt.

10. 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 31.12.2020 beschäftigte das Unternehmen unverändert 17 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 2020 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 5.120 ab (i.Vj. TEUR +34,7). Die Umsatzerlöse betrugen im Berichtszeitraum TEUR 756 (i. Vj. TEUR 722,4). Der für das Jahr 2021 aufgestellte Wirtschaftsplan geht von einem positiven Ergebnis aus.



11. Neuerungen und Sanierungen 2020

11.1 Modernisierungen und Sanierungen

Modernisierung im Bestand

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die im Jahr 2018 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen an den Objekten Walkmühlenweg, Herborn, fortgeführt. Hierfür sind im Berichtsjahr 2020 nachträglich Herstellungskosten von TEUR 462,4 angefallen. Die Finanzierung hierfür erfolgt aus Eigenmitteln.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 den in den Vorjahren begonnenen Ausbau des Nahwärmenetzes „Am Schießberg“ fortgesetzt. Hierfür sind im Geschäftsjahr nachträgliche Herstellungskosten von TEUR 385,0 entstanden. Die vorgenannten Kosten sind mit Fremdmitteln (KfW-Darlehen) finanziert, von denen im Jahr insgesamt TEUR 504,0 zugegangen sind. Darüber hinaus wurden der Genossenschaft Tilgungszuschüsse von insgesamt TEUR 47,6

gewährt. Die Maßnahme soll mit dem Anschluss der beiden Hochhäuser in der Schumannstraße 7 und der Mozartstraße 11 an das Nahwärmenetz fortgesetzt werden.

Des Weiteren erfolgten im Geschäftsjahr 2020 weitere Wohnungseinzelmodernisierungen im Rahmen von mehrjährigen Modernisierungsplänen mit nachträglichen Herstellungskosten von insgesamt TEUR 364,3. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen wurden Fremdmittel in TEUR 385,0 aufgenommen, die bis 31.12.2020 geflossen sind.

Für das Geschäftsjahr 2021 sind laut Wirtschaftsplan Investitionen von TEUR 593,0 geplant, die im Wesentlichen aus Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert werden.

12. Ausblick

12.1 Ausblick

Der Anspruch an nachhaltiges Wohnen ist hoch, denn er bedeutet die Vereinbarkeit von wirtschaftlichen,

Eindrücke aus der Maisonette-Wohnung im Neubau in der Konrad-Adenauer-Straße 38 – 40



ökologischen und sozialen Interessen – ein Balanceakt, der umsichtiges Handeln auf allen Ebenen erforderlich macht. Die Klimaschutzmaßnahmen und steigende Nutzungsgebühren sind nur zwei der kommenden Faktoren. Gleichzeitig senken aber entsprechende Investitionen dauerhaft die Energiekosten und sichern somit einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Dieser Mehrnutzen muss immer im Auge behalten werden. Als Wohnungsgenossenschaft möchten wir unseren Mitgliedern und Nutzern auch weiterhin bezahlbaren und komfortablen Wohnraum zur Verfügung stellen. Der Aspekt der Nachhaltigkeit beinhaltet somit nicht nur das Zusammenspiel von Bestandserhaltung, Gebietspflege und der Erwirtschaftung von Erträgen. Er steht immer auch für sozial und ökologisch verantwortliches Handeln im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter. Deshalb fließen alle erwirtschafteten Gewinne in die Instandhaltung, Modernisierung und den Bau neuer Wohnanlagen.

Nicht zuletzt sind es unsere Mitglieder, die unser Selbstverständnis als genossenschaftliches Unternehmen ausmachen: Wir verwalten nicht anonym, sondern stets im persönlichen Austausch mit den Menschen, die uns ihr Vertrauen schenken. Die Sicherung von Wohn- und Lebensraum bestimmt seit 1947 diesen Kurs – für diese und zukünftige Generationen.

An diesen Werten werden wir auch in Zukunft unser Handeln orientieren.

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.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mit einem Anstieg der Mietausfälle ist weiterhin nicht zu rechnen, die Lage ist in Herborn weiterhin unter Kontrolle.

12.2 Neubautätigkeit „Bedea Grundstück“

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit dem Abriss auf dem im Jahr 2016 erworbenen Grundstück Hinterthal 2, Herborn, – ehemals Werksgelände der Bedea Berkenhoff & Drebes GmbH – begonnen. Auf dem rund 7.000 m² großen Grundstück sollen insgesamt 66 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.041 m², verteilt auf drei Gebäude (davon 33 öffentlich geförderte Wohneinheiten mit mittelbarer Belegungsbindung), entstehen. Die geschätzten Baukosten einschließlich Grundstückskosten betragen laut Wirtschaftlichkeitsberechnung aus dem Jahr 2020 15 Mio. Euro. Im Jahr 2020 sind Bauvorbereitungskosten von insgesamt TEUR 250,5 entstanden. Die Abrissarbeiten erfolgten bislang bis Oberkante der Kellerräume der ehemaligen Produktionshalle.

Für die 33 öffentlich geförderten Wohneinheiten sind im Oktober 2020 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Fördermittel reserviert. Die Reservierung ist zunächst bis zum 31. Dezember 2021 befristet. Die weitere Finanzierung des Bauvorhabens soll über KfW-Darlehen, Kapitalmarktdarlehen sowie Eigenmittel und Zuschüsse der Stadt Herborn erfolgen.

12.3 Umbau Pflegeheim im Walkmühlenweg

Der Umzug des Pflegeheims der AWO ist zum Jahresende 2021 geplant. Im Anschluss soll das Gebäude so umgebaut werden, dass im Erdgeschoss eine Tagespflege und im ersten Obergeschoss Apartments für Senioren entstehen.

12.4 Mögliche Neubaumaßnahme „Austraße“

Die Genossenschaft untersucht, in den kommenden Jahren auf dem unbebauten Grundstück Austraße 59, Herborn, einen Neubau mit 12 Zwei- bis Dreizimmerwohnungen zu errichten.

III. JAHRES- ABSCHLUSS



III A. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		944,41	1.329,73
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	41.354.022,20		41.237.451,94
Grundstücke mit anderen Bauten	962.870,23		1.021.264,02
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		670.228,94
Technische Anlagen	497.425,69		560.455,27
Geschäftsausstattung	61.379,80		73.523,14
Bauvorbereitungskosten	316.095,74	43.862.022,60	100.600,49
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88		27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	133.640,58		143.579,74
Sonstige Ausleihungen	7.000,00		18.420,56
Andere Finanzanlagen	1.100,00	169.622,46	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt	44.032.589,47		43.855.835,71
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.598.226,47		1.608.535,81
Andere Vorräte	3.411,66	1.601.638,13	5.632,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.310,33		34.036,29
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.937,46		13.494,24
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.849,17		5.159,45
Sonstige Vermögensgegenstände	37.013,87	87.110,83	10.283,43
davon aus Steuern: 664,46 €			0,00
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		274.140,58	202.568,49
Bausparguthaben		555.792,13	485.270,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme Aktiva	46.551.271,14		46.220.817,09

PASSIVA		Geschäftsjahr		Vorjahr
		EUR		EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.421,72			101.529,37
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.003.446,48			2.985.500,78
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.400,00	3.106.268,20		721,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 85.181,80 €				90.988,35
II. Ergebnismrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.424.107,00			1.380.307,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 eingestellt: 43.800,00 €				51.300,00
Bauerneuerungsrücklage	5.028.500,00			4.828.500,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 eingestellt: 200.000,00 €				
Andere Ergebnismrücklagen	5.654.000,00	12.106.607,00		5.454.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 eingestellt: 200.000,00 €				
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	4.911,40			2.414,39
Jahresüberschuss	437.486,19			512.580,63
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	43.800,00	398.597,59		51.300,00
Eigenkapital insgesamt	15.611.472,79			15.214.253,67
B. Rückstellungen				
Steuerrückstellungen	0,00			3.400,00
Sonstige Rückstellungen	140.819,00	140.819,00		126.446,00
C. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.264.766,98			27.152.185,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.252.488,47			1.287.757,39
Erhaltene Anzahlungen	1.754.363,79			1.829.999,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.916,46			17.025,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.163,32			463.723,31
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	72.334,57			33.455,56
Sonstige Verbindlichkeiten	47.879,70	30.760.913,29		56.043,54
davon aus Steuern: 19.538,44 €				21.092,22
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.724,04 €				1.591,82
D. Rechnungsabgrenzungsposten		38.066,06		36.527,10
Bilanzsumme Passiva		46.551.271,14		46.220.817,09

III B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	Geschäftsjahr EUR		Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.729.566,80		5.608.652,72
b) aus der Betreuungstätigkeit	298,41		284,63
c) aus Lieferungen und Leistungen	140.259,04	5.870.124,25	139.406,57
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i.Vj. Erhöhung)		10.309,34	84.263,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		41.187,96	79.886,64
Sonstige betriebliche Erträge		72.856,27	55.714,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.880.397,87		2.748.927,06
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.161,18	2.891.559,05	12.630,48
Rohergebnis	3.082.300,09		3.206.651,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	539.090,55		524.962,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 36.836,10 €	147.095,40	686.185,95	160.087,12 40.831,80
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.183.471,57	1.145.452,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		238.771,97	311.477,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.666,20	4.639,61
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon gg. verbundene Unternehmen: 4.354,65 €		4.724,40	5.253,32 4.740,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		576.982,12	603.209,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-25.699,65	-40.506,52
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	431.978,73		511.861,67
Sonstige Steuern		-5.507,46	-718,96
Jahresüberschuss	437.486,19		512.580,63
Gewinnvortrag		4.911,40	2.414,39
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		43.800,00	51.300,00
Bilanzgewinn	398.597,59		463.695,02



FAIRES MI(E)TEINANDER

DER KODEX DER SÜDWESTDEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Hand drauf:
bezahlbarer Wohnraum und
verantwortungsvolles Handeln
für Menschen und Umwelt

Der Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft



Den kompletten Kodex der
Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft
finden Sie im Internet unter
www.gbs-herborn/kodex/ oder
www.vdwsuedwest.de/kodex.html

**Wir stehen für
bezahlbares Wohnen**



**Wir wollen, dass unsere Mieter
bei uns alt werden können**



**Wir sind wesentlicher Motor
des sozialen Lebens in unseren
Wohnquartieren**



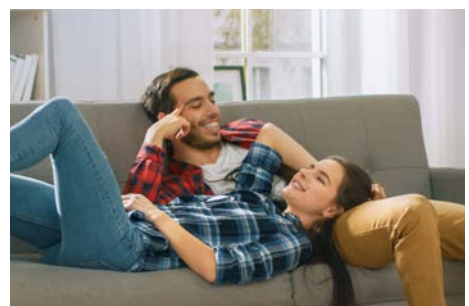
**Wir lassen keine Wohnungen leer
stehen, wir spekulieren nicht**



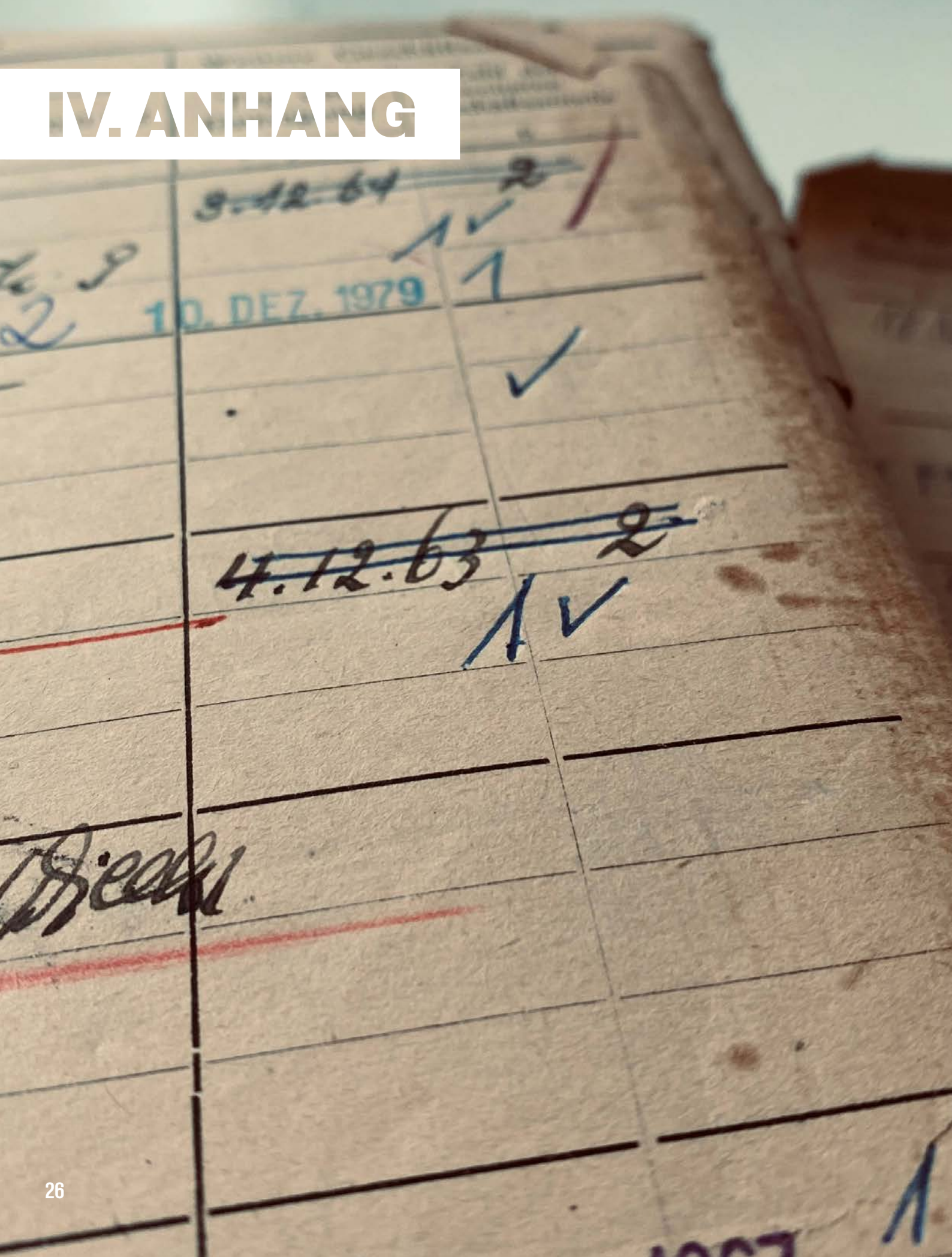
**Wir sagen: Einmal Mietwoh-
nung, immer Mietwohnung**



**Im Mittelpunkt:
Unsere Mieter**



IV. ANHANG



IV. 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 Verwaltungsleistungen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie 25 Jahren bei Garagen und neu errichteten Pkw-Stellplätzen.
- 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.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Zum 31.12.2020 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 EUR 25.000,00. Weiterhin bestehen Ausleihungen an die IMMODILL Service GmbH zum 31.12.2020 in Höhe von TEUR 133,6.

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 34.721,90 ab. Zum 31.12.2019 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft EUR 72.517,09. Das Jahresergebnis zum 31.12.2020 stand zum Abschlusszeitpunkt noch nicht fest. Aufgrund aufwendiger Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten am Bestandsgebäude des Unternehmens wird mit einem geringen Jahresfehlbetrag gerechnet.

Die sonstigen Ausleihungen enthalten ein an die Lahn-Dill-Bergland Energiegenossenschaft eG in Höhe von EUR 5.000,00 ausgereichtes, verzinsliches Darlehen, an der unsere Genossenschaft einen Anteil in Höhe von EUR 100,00 hält, welcher unter der Position „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesen ist, sowie ein im Jahr 2020 ausgereichtes verzinsliches Darlehen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in Höhe von EUR 2.000,00. Das in den Vorjahren ausgewiesene Arbeitnehmerbaudarlehen wurde 2020 zurückgezahlt. Die im Jahr 2018 erworbenen Anteile in Höhe von EUR 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 den Bestand an Heizöl. Dieser wurde 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 31.12.2020:

Anlagevermögen	Anschaff.- / Herstell.- kosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-)	Abgänge	Umb- chungen (+/-)	Anschaff.- / Herstell.- kosten 31.12.2020	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2020	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.737,93	0,00	0,00	0,00	42.737,93	41.408,20	385,32	41.793,52	1.329,73	944,41
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.658.756,30	1.211.669,31	-47.629,94	0,00	61.822.795,67	19.421.304,36	1.047.469,11	20.468.773,47	41.237.451,94	41.354.022,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.335.785,53	0,00	0,00	0,00	1.335.785,53	314.521,51	58.393,79	372.915,30	1.021.264,02	962.870,23
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	616.798,55	63.029,58	679.828,13	560.455,27	497.425,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.987,82	2.050,43	0,00	0,00	213.038,25	137.464,68	14.193,77	151.658,45	73.523,14	61.379,80
Bauvorbereitungskosten	100.600,49	215.495,25	0,00	0,00	316.095,74	0,00	0,00	0,00	100.600,49	316.095,74
Sachanlagen gesamt	64.153.612,90	1.429.214,99	-47.629,94	0,00	65.535.197,95	20.490.089,10	1.183.086,25	21.673.175,35	43.663.523,80	43.862.022,60
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	143.579,74	0,00	9.939,16 T	0,00	133.640,58	0,00	0,00	0,00	143.579,74	133.640,58
Sonstige Ausleihungen	18.420,56	2.000,00	13.420,56 T	0,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	18.420,56	7.000,00
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	190.982,18	2.000,00	23.359,72 T	0,00	169.622,46	0,00	0,00	0,00	190.982,18	169.622,46
Anlagevermögen gesamt	64.387.333,01	1.431.214,99	70.989,66	0,00	65.747.558,34	20.531.497,30	1.183.471,57	21.714.968,87	43.855.835,71	44.032.589,47

T = Tilgungen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	29.310,33	9.829,61	9.612,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.937,46		0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.849,17		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	37.013,87		0,00
	87.110,83	9.829,61	9.612,31

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungs- rücklage EUR	Andere Ergebnis- rücklagen EUR
Stand 01.01.2020	1.380.307,00	4.828.500,00	5.454.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2020	43.800,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2019 gem. Beschluss Mitgliederversammlung	0,00	200.000,00	200.000,00
Stand 31.12.2020	1.424.107,00	5.028.500,00	5.654.000,00

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	EUR
Prüfungskosten	18.000,00
Beratungskosten	6.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	5.000,00
Dämmungen oberste Geschossdecken	71.400,00
Berufsgenossenschaft	5.000,00
Steuerberatung	10.000,00
Urlaubsansprüche	25.419,00
	140.819,00

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von TEUR 1.598,2.



Verbindlichkeiten per 31.12.2020

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

Verbindlichkeiten im Vorjahr	insgesamt im Vorjahr EUR	unter 1 Jahr im Vorjahr EUR	1 bis 5 Jahre im Vorjahr EUR	über 5 Jahre im Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.264.766,98 27.152.185,43	1.141.421,84 1.627.556,18	4.323.497,43 4.170.762,11	21.799.847,71 21.353.867,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.252.488,47 1.287.757,39	22.729,49 23.097,62	86.316,22 89.322,62	1.143.442,76 1.175.337,15
Erhaltene Anzahlungen	1.754.363,79 1.829.999,69	1.754.363,79 1.829.999,69		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.916,46 17.025,40	26.916,46 17.025,40		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.163,32 463.723,31	342.163,32 463.723,31		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	72.334,57 33.455,56	72.334,57 33.455,56		
Sonstige Verbindlichkeiten	47.879,70 56.043,54	45.142,19 54.495,56	45,06 264,04	2.692,45 1.283,94
Gesamt Vorjahr	30.760.913,29 30.840.190,32	3.405.071,66 4.049.353,32	4.409.858,71 4.260.348,77	22.945.982,92 22.530.488,23
Abgesichert sind			EUR	im Vorjahr EUR
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			27.264.766,98	27.152.185,43
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.252.488,47	1.287.757,39
			28.517.255,45	28.439.942,82

Der Fa. WTC – Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co.KG wurde ein Grundpfandrecht in Höhe von EUR 700.000,00 eingeräumt. Stand 31.12.2020: EUR 1.806,65 (i.Vj. TEUR 84,3)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine erwähnenswerten periodenfremden Aufwendungen enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten eine einmalige Treueprämie der Bausparkasse in Höhe von TEUR 22,9.

Die Grundsteuer ist der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung zugeordnet.

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 TEUR 31,1 übernommen sowie drei Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 70,0 für den Ankauf der Geschäftsräume in Herborn-Burg, Bleichwiese 2.

2. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
am 01.01.2020	1.439	9.902
Korrektur	-1	-4
Zugänge	67	398
Abgänge	71	380
am 01.01.2021	1.434	9.916

Mit der Satzungsänderung im Jahr 2019 wurde auf eine Nachschusspflicht verzichtet. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 17.945,70 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
- AGV der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf

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 2020 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	5	1
Technische Angestellte	1	1
Auszubildende	0	0
Hauswarte	0	4
	6	6

(8 weibliche-; 4 männliche Beschäftigte)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Da im Jahr 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie keine Präsenz-Mitgliederversammlung stattgefunden hat, wurde im Rahmen der schriftlichen Mitgliederversammlung auf den Tagesordnungspunkt – Wahlen zum Aufsichtsrat – verzichtet. Somit bleibt Herr Bepperling bis zur nächsten körperlichen Mitgliederversammlung im Amt.

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 wirtschaftlichen Leben, geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiterhin 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 eventuelle 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. Waren die Einschränkungen im abgelaufenen Geschäftsjahr noch von geringem Ausmaß, so ist von einer künftigen Verschlechterung bei den vorgenannten Maßnahmen auszugehen.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	EUR
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	172.500,00
Zuweisung in die freie Rücklage	165.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 2 %	60.023,24
Vortrag auf neue Rechnung	1.074,35
Bilanzgewinn	398.597,59

Herborn, den 31. Dezember 2020 / 30. März 2021

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG

Der Vorstand



(Mark-Thomas Kling)



(Michael Benner)



V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES



V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2020 wurde entscheidend von einer Entwicklung geprägt, die zu Beginn des Jahres kaum jemand so vorhergesehen hat: der Corona-Pandemie. COVID-19 hat das Leben, das unternehmerische Handeln sowie die Wirtschaft maßgeblich bestimmt und vor neue Herausforderungen gestellt. So wurde erstmals in der Geschichte der Genossenschaft die Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Die Mitwirkungsbereitschaft der Mitglieder war sehr hoch, wofür wir uns nochmals recht herzlich bedanken möchten.

Im Berichtsjahr 2020 kamen der Aufsichtsrat und der Vorstand, unter Auflagen der gesetzlichen Hygienebestimmungen, in vier gemeinsamen Sitzungen zusammen und der aus den Reihen des Aufsichtsrates gebildete Prüfungsausschuss führte im abgelaufenen Geschäftsjahr drei 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.

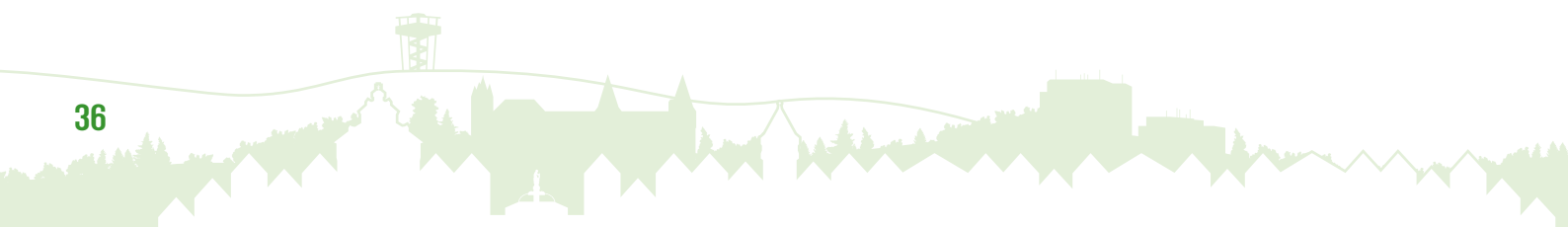
Der Jahresabschluss 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung wurden berücksichtigt. Die Bilanzgliederung erfolgte nach den Grundsätzen für kleine Genossenschaften. Der Anhang enthält alle erforderlichen Angaben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2020 ge-

billigt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020 wurde in der Zeit vom 06. April bis 09. April 2021 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 31.12.2019 an die am 03. April 2020 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 21. Mai 2021 wurde ausführlich über das Ergebnis der Prüfung schriftlich berichtet. Aus dem vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, am 09. April 2021 aufgestellten schriftlichen Prüfungsbericht für 2020 haben sich keine Beanstandungen ergeben. Aufgrund der Verschiebung der Mitgliederversammlung in den September 2021 nahm der Aufsichtsrat gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht auch in diesem Jahr die Möglichkeit wahr, den Jahresabschluss für 2020 festzustellen, sodass die Auseinandersetzungsguthaben fristgerecht bis Ende Juni 2021 ausgezahlt werden können.

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 2020 gegeben. Durch die vorhandenen Finanzreserven ist die Durchführung der geplanten Investitions-, Moder-



nisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im Jahr 2021 nicht gefährdet.

Mit der Entlastung für das Jahr 2020 scheiden Frau Antje Iwen sowie Herr Lars Heidemann aus dem Aufsichtsrat aus. Beide stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Auch steht, bedingt durch die im schriftlichen Verfahren durchgeführte Mitgliederversammlung für das Jahr 2019, die Wahl für den ausscheiden-

den Herrn Jürgen Bepperling aus. Auch er stellt sich zur Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat bedankt sich abschließend bei den Mitgliedern für ihre Unterstützung und Treue sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für das motivierte Engagement im herausfordernden Geschäftsjahr 2020 und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.



Herborn, im Mai 2021

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates



Helmut Diehl

DANK

Im Geschäftsjahr 2020 zeigten unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wiederum hohen persönlichen Einsatz. Sie haben sich ausnahmslos mit großer Leistungsbereitschaft für unsere Mitglieder und Mieter engagiert. Dafür dankt der Vorstand allen recht herzlich. Ferner danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die von gegenseitigem Vertrauen getragene gute und erfolgreiche Zusammenarbeit. Ganz besonders gilt unser Dank aber auch den Mitgliedern und Mietern für ihre Treue, ebenso den zahlreichen Handwerkern und Unternehmen für das erfolgreiche und harmonische Zusammenwirken.

EHRENTAFEL



EHRENTAFEL

SEIT DER LETZTEN BERICHTERSTATTUNG SIND FOLGENDE
MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT VERSTORBEN:

Rudolf Stahl
Sigrid Reimann
Carmen Nehring
Irma Ruhs
Michaela Wagner
Dagmar Moos
Viktor Schneider
Heidi Kring
Maria Gorokhovska
Emma Fürst
Horst Buttler
Christa Kubis
Hans Walter Wichmann
Gottlieb Schleich
Marianne Walter
Helmut Fräde
Mustafa Yöntem
Manfred Krack
Adolf Ortlieb
Ursula Krauskopf
Helmut Simon
Dagmar Adamovic
Heiko Schwarz
Christel Heidrich
Anita Rotmann

WIR WERDEN IHR ANDENKEN STETS IN EHREN HALTEN.

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: Private Quelle, Archiv GBS

S. 3, 5, 8, 15, 16, 23, 24, 26, 40: Private Quelle, Archiv GBS

S. 4, 37: Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH

S. 6, 18, 24, 25, 30, 34, 38: www.shutterstock.com

Quellennachweis

GdW Berlin, VdW südwest Frankfurt, Stadt Herborn, DESWOS

Gesamtherstellung

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg

www.ee-werbeagentur.de

