



GESCHÄFTSBERICHT 2021

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- & SIEDLUNGSWESEN HERBORN eG



WICHTIGES AUF EINEN BLICK

Jahr	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Angaben in TEUR						
Bilanzsumme	46.887,9	46.551,3	46.220,8	45.201,0	44.610,9	44.288,0
Sachanlagevermögen	44.194,0	43.862,0	43.663,5	42.757,1	42.107,4	41.948,5
Umlaufvermögen	2.529,4	2.518,7	2.365,0	2.240,7	2.287,1	2.107,3
davon flüssige Mittel (inkl. Bausparguthaben)	847,2	829,9	687,8	637,0	588,9	558,8
Eigenkapital	16.145,5	15.611,5	15.214,3	14.738,4	14.247,3	13.828,6
Rückstellungen	82,4	140,8	129,8	230,4	213,8	160,0
Verbindlichkeiten	30.621,9	30.760,9	30.840,2	30.195,8	30.115,9	30.267,3
davon gg. Kreditinstituten	26.932,0	27.264,8	27.152,2	26.566,4	26.564,0	26.851,9
davon gg. Anderen Kreditgebern	1.229,8	1.252,5	1.287,8	1.310,6	1.342,1	1.367,0
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	5.783,0	5.729,6	5.608,7	5.518,9	5.462,5	5.274,7
aus Betreuungstätigkeit	0,3	0,3	0,3	0,6	0,3	0,3
aus anderen Lieferungen & Leistungen	123,8	140,3	139,4	129,6	142,7	167,0
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	984,6	1.091,6	979,1	848,5	872,2	882,2
Personalaufwand	696,3	686,2	685,0	755,1	660,2	668,0
Abschreibungen	1.219,6	1.183,5	1.145,4	1.079,0	1.029,7	992,5
Jahresüberschuss	571,6	437,5	512,6	470,8	382,7	407,1
Mitglieder	1.443	1.434	1.439	1.398	1.360	1.315
Personal	11	12	15	16	16	15
davon Teilzeit	5	6	8	10	11	8
davon Azubis	0	0	1	1	1	2
Betriebliche Kennzahlen						
Eigenkapitalquote	34,43%	33,54%	32,92%	32,61%	31,94%	31,2%
Cash Flow in TEUR	1.791,6	1.621,0	1.658,0	1.549,8	1.412,4	1.399,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR / p.m. / m²	5,60	5,53	5,47	5,34	5,30	5,07
Fluktuationsrate	7,34%	7,02%	6,80%	7,44%	8,20%	7,87%
Betriebskosten ca. / m² / p.a.	34,32	33,60	32,88	32,16	31,56	30,48
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand in EUR / m² / p.a.	23,04	24,84	22,08	20,04	20,40	20,76
Gesamtwohn- / nutzfläche in m²	60.493	60.493	60.493	60.498	60.479	60.479
davon nur Wohnfläche	57.603	57.603	57.603	57.691	57.671	57.671
Anzahl eigene Wohneinheiten (WE)	926	926	926	927	927	927
Anzahl eigene Gewerbeeinheiten (GE)	11	11	11	10	10	10
Anzahl Garagen	209	207	207	207	207	207
Anzahl Carports	15	14	14	14	11	11
Anzahl Pkw-Stellplätze	94	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 2021	20
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	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

2021 – EIN WEITERES JAHR IM ZEICHEN DER PANDEMIE

Die neu gewonnenen Kenntnisse und Erfahrungen mit der Corona-Pandemie aus dem Jahr 2020 fanden ihre Fortsetzung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021. So wurden die Möglichkeiten im Homeoffice zu arbeiten, Gremiensitzungen ausschließlich in Videokonferenzen und Mitgliederversammlungen im schriftlichen Verfahren zur Dauereinrichtung. Die meisten Unternehmen konnten diese Umstellungen, dank der guten Unterstützung durch die Regionalverbände, erfolgreich meistern. Allerdings waren einige Teilbereiche, wie z. B. Handwerker, Gärtner, Energieversorger, etc. weiterhin präsent unterwegs, da diese Arbeiten nicht digital ausgeführt werden konnten. Dadurch traten, insbesondere bei Wohnungswechsel und damit verbundenen Verwaltungs-, Reparatur- und Modernisierungsarbeiten zeitliche Verschiebungen auf, die bei den meisten unserer Mitglieder jedoch auf großes Verständnis trafen. Hierfür ein herzliches Dankeschön.

Ebenfalls betroffen waren die geplanten größeren Bau- und Modernisierungsarbeiten. Der Beschluss zur Änderung des im Oktober 2019 vorgestellten Bebauungsplanes im Hinterthal wurde schlussendlich im August 2021 rechtskräftig verabschiedet. Die Abbruch-, Altenlasten- und Bodenordnungsmaßnahmen, welche durch Gutachter und das Regierungspräsidium Gießen intensiv begleitet werden, sind auch über das Jahr 2021 hinaus noch nicht abgeschlossen.

Die im Berichtsjahr erfolgte Dynamik im Hinblick der klimapolitischen Ziele der neuen Bundesregierung und die Änderungen bzw. Streichung von Fördermitteln für den Wohnungsbau, führte bereits zu beängstigenden Steigerungen der Baukosten. Damit rückte das Ziel, bezahlbare Wohnungen zu erstellen, in weite Ferne. Mit dem unglaublichen Kriegsausbruch in der Ukraine und den damit einhergehenden humanitären und wirtschaftlichen Folgen, vor allem die explosive Entwicklung der Energie- und Stromkosten, führt nun dazu, das Bauvorhaben zunächst auszusetzen.

Unsere Gedanken sind bei den betroffenen Menschen in der Ukraine. Inzwischen häufen sich die Anfragen nach Unterkünften für die Betroffenen, die wir versuchen angemessen zu erfüllen.

Der folgende Bericht des Vorstandes mit angehängtem Jahresabschluss zeigt, trotz der vorbeschriebenen Einflüsse, ein positives Ergebnis.



Mark-Thomas Kling
Vorstand



Michael Benner
Vorstand

DIE GBS IN ZAHLEN



GRÜNDUNG
1947



1443
MITGLIEDER



11
BESCHÄFTIGTE



60.000 m²
WOHN- / NUTZFLÄCHE

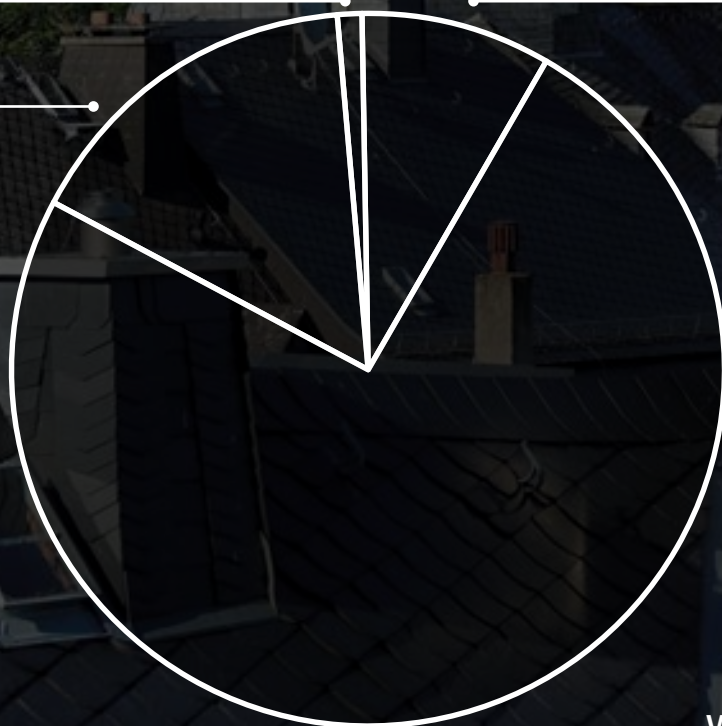


5,60 €/m²
GRUNDMIETE

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
Dipl.-Ing. Architektin, Herborn

II. BERICHT DES VORSTANDES

II. BERICHT DES VORSTANDES

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Rahmenbedingungen

1. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,7 % höher als in 2020. Das reichte jedoch nicht aus, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit verbundenen Schutzmaßnahmen.

Industrie und Dienstleistungen erholten sich 2021 von Einbrüchen, Baugewerbe wurden durch die anhaltenden Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Bau-preisentwicklung geschwächt.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %).

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in

der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Demgegenüber lag die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe trotz des Anstiegs im Jahr 2021 noch 6 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier erreichte die Bruttowertschöpfung 2021 lediglich ein Niveau von 90 % des Vorkrisenstandes.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

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 ca. 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 31.12.2021

Wohnungen	926
Häuser	114
Gewerbeeinheiten	11 (davon 5 Eigennutzungen)
Garagen	209 (2 Zugänge in 2021)
Pkw-Stellplätze	88
Carports	15

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 bereit zu stellen und die dauerhafte Nutzung einer Wohnung anzubieten. Denn zufriedene Mitglieder, die sich wohl fühlen, schaffen nicht nur eine gute Nachbarschaft, sondern tragen auch zu einem guten Miteinander bei.

Im Jahr 2019 unterwarf sich die Bau- & Siedlungsgenossenschaft dem Kodex für ein faires Mi(e)teinander beim Wohnen des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.. Darin vertreten sind ca. 200 genossenschaftliche, kommunale, öffentliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz. Zusammengeschlossen ergeben sich daraus 400.000 Wohnungen, die rund einer Million Menschen ein bezahlbares und lebenswertes zu Hause 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 finden Sie auf unserer Homepage www.gbs-herborn.de.

Die Bevölkerungszahlen der Stadt Herborn sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Der aktuelle Stand der Zahlen zum 30.06.2021 ist wie folgt:

Einwohner (Hauptwohnung)	30.06.2020	30.06.2021
insgesamt	20.362	20.356

4. Geschäftsverlauf

Corona hat den Geschäftsverlauf der Genossenschaft auch in diesem Jahr nur bedingt beeinflusst. Mietausfälle und -stundungen bewegen sich noch auf einem niedrigen Niveau. Lediglich Verzögerungen bei der Umsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit Kostensteigerungen, sind in diesem Bereich zu verzeichnen.

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

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Ist 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	5.787,5	5.783,0	5.730,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.002,0	981,2	1.091,6
Zinsaufwendungen	530,0	514,8	577,0
Jahresüberschuss	462,4	572,0	437,5

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2021 wurden auf Grundlage vorläufiger Jahreszahlungen vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich aufgrund pandemiebedingter Erlösschmälerungen, geringeren Instandhaltungsaufwendungen sowie günstigeren Zinskonditionen positive Abweichungen ergeben. Die Instandhaltungsaufwendungen inklusive eigener Leistungen betrugen durchschnittlich rund 23,04 €/m² (Vorjahr: 24,84 €/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 auch weiterhin eine stabile Ertragslage erwarten lassen.

5. Vermietungssituation

Es besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang an Wohnungen mittlerer Größe in zentraler Lage und an seniorengerechten Wohnungen. Nicht nur wir als Genossenschaft haben großes Interesse dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken, auch andere Bauträger sind an Neubauprojekten in Herborn interessiert und setzten diese zum Teil schon um.

In unserem Geschäftsgebiet herrscht nach wie vor eine enorm hohe Nachfrage nach bezahlbaren und 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 mit Balkon und einer Stellplatzmöglichkeit. Die Leerstandsquote

bleibt wie in den vorherigen Jahren auf einem niedrigen Stand, zu erklären ist dies mit der deutlichen Nachfrage. Die Durchschnittsmieten im Jahr 2021 betrugen 5,60 €/m² Wohnfläche, im Vergleich zum Vorjahr waren es 5,52 €/m². Die Fluktuationsquote ist im Vergleich um 0,32 % gestiegen.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes werden wir weiterhin genau beobachten und auf Veränderungen zielgerichtet reagieren.

6. Kundenservice

Die Änderung der offenen Sprechstunden wurde bei unseren Mietern, Mitgliedern und Interessenten sehr gut angenommen da eine persönliche Terminvergabe aufgrund der Pandemie nicht möglich war. Damit konnten lange Wartezeiten vermieden werden und individueller auf die Bedürfnisse der Mieter und Mitglieder eingegangen werden.

Gerne 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 zudem als Download bereit oder können auf Anfrage postalisch versendet werden.

Reparaturaufträge an unsere Handwerker sind über die Geschäftsstelle zu stellen, damit diese schnellstmöglich erledigt werden können. Lediglich in Notfällen an Wochenenden, Feiertagen und außerhalb der Geschäftszeiten ist der Fachhandwerker der GBS direkt zu kontaktieren.

Wir sind dauerhaft bestrebt unsere laufenden Prozesse weiterhin zu optimieren.

7. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

7.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	611,09		0,95	
Sachanlagen	44.193.994,52	94,25	43.862,02	94,22
Finanzanlagen	163.951,58	0,35	169,62	0,36
	44.358.557,19	94,60	44.032,59	94,59
Umlaufvermögen	2.529.396,85	5,40	2.518,68	5,41
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtvermögen	46.887.954,04	100,00	46.551,27	100,00
Fremdmittel	30.704.337,90		30.901,73	
Rechnungsabgrenzungsposten	38.147,30		38,07	
Reinvermögen am Jahresende	16.145.468,84		15.611,48	
Reinvermögen am Jahresanfang	15.611.472,79		15.214,26	
Vermögenszunahme	533.996,05	3,42	397,22	2,61

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.128.336,44	6,67	3.106,27	6,67
Rücklagen	12.501.307,00	26,66	12.106,61	26,01
Reingewinn	515.825,40	1,10	398,59	0,86
Eigenkapital	16.145.468,84	34,43	15.611,47	33,54
Rückstellungen	82.415,00	0,18	140,82	0,3
Verbindlichkeiten	30.621.922,90	65,31	30.760,91	66,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	38.147,30	0,08	38,07	0,08
	30.742.485,20	65,57	30.939,80	67,46
Gesamtkapital	46.887.954,04	100,00	46.551,27	100,00

Das Anlagevermögen entspricht 94,60 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) vollständig gedeckt. Das Eigenkapital nahm um TEUR 534,0 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,43 % (Vorjahr: 33,5 %).

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

7.2. 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 1,82 % (Vorjahr: 2,02 %).

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

Kapitalflussrechnung		2021	2020
		TEUR	TEUR
1	Jahresüberschuss	572,0	437,5
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.219,6	1.183,5
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-58,4	14,4
4	+ / - Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6,6	-11,6
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	216,6	-155,1
6	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	507,5	567,6
7	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	-1,9	-25,7
8	+ / - Ertragssteuerzahlungen	1,9	22,1
9	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.463,9	2.032,7
10	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	0,0	0,0
11	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.671,0	1.429,2
12	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	10,7	23,4
13	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5,0	-2,0
14	+ Erhaltene Zinsen	3,9	9,4
15	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.661,4	-1.398,4
16	+ / - Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	22,0	18,5
17	- Auszahlungen für Dividenden	-60,0	-58,8
18	+ / - Auszahlungen aus / Einzahlungen in Bausparguthaben	-43,0	-70,5
19	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	900,0	1.189,0
20	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.132,9	-1.052,7
21	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	0,0	-12,5
22	- Gezahlte Zinsen	-517,7	-575,8
23	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-831,6	-562,8
24	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-29,1	-71,5
25	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	274,1	202,6
26	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	245,0	274,1

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 2 % erfolgen, sondern es waren wie in den Vorjahren auch Investitionsauszahlungen möglich. Die liquiden Mittel nahmen um TEUR 29,2 ab.

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 0,0 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.

7.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 134,5 erhöht, Dies ergibt sich in erster Linie aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus den anderen Lieferungen und Leistungen wurden, berechnet zu Vollkosten, ebenfalls ein Überschuss erzielt.

Das negative Ergebnis bei der Mitgliederbetreuung ist auf den Umstand zurückzuführen, dass den Verwaltungsaufwendungen lediglich die Einnahmen aus den Eintrittsgeldern gegenübergestellt werden.

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	505,7	368,4
Verwaltung für Dritte	-0,1	-0,1
Andere Lieferungen & Leistungen	15,3	35,6
Finanzergebnis	3,8	29,6
Mitgliederbetreuung	-22,8	-23,7
Ordentliches Ergebnis	501,9	409,8
Sonstiges Ergebnis	68,2	2,0
Ergebnis von Steuern	570,1	411,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,9	25,7
Jahresüberschuss	572,0	437,5

8. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

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 im Rahmen notwendiger Einzelmodernisierungen bei 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 2022 mit Mieterträgen von TEUR 5.765,0, Zinsaufwendungen von TEUR 480,0 sowie Instandhaltungskosten von TEUR 933,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von TEUR 417,0. Damit wird die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert und das Eigenkapital gestärkt.

9. Beteiligungsunternehmen

Um unseren Mietern in allen Belangen des Wohnungswesens zuverlässige und kurzfristig verfügbare Fachkräfte zur Seite stellen zu können, haben wir im Jahr 2012 die ImmoDill Service GmbH gegründet. Damit ist es uns gelungen, zeitnah auf verschiedene Gewerke reagieren zu können, ein stabiles Preisniveau zu halten, um damit die Abhängigkeit von Fremdfirmen auf ein geringeres Maß zu begrenzen.

Zum 31.12.2021 beschäftigte das Unternehmen 17 Personen (i. Vj. 19 Personen). Die Betriebsstätte befindet sich in Herborn-Burg, Bleichwiese 2. Folgende Gesellschafter sind an der ImmoDill Service GmbH beteiligt:

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

Das Geschäftsjahr 2020 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 5,1 ab (i. Vj. Jahresüberschuss TEUR 34,7). Die Umsatzerlöse betrugen im Jahr 2020 TEUR 756 (i. Vj. TEUR 722,4).

Der für das Jahr 2021 aufgestellte, noch ungeprüfte Jahresabschluss geht von einem positiven Ergebnis aus.

10. Neuerungen und Sanierungen 2021

10.1 Modernisierung im Bestand

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Stromzähler der Häuser im Walkmühlenweg 7 und 9 zentralisiert, das bedeutet sie wurden von den Etagen in den Keller verlegt. Hierbei wurden die gesamten elektrischen Versorgungsleitungen in den Fluren und den Treppenhäusern

erneuert. Ebenso wurden diese mit einer Flockentechnik versehen und bekamen somit eine neue Gestaltung. Darüber hinaus haben wir einige unserer Müllstellplätze erweitert oder komplett erneuert, da durch das Hinzukommen der gelben Tonne mehr Platz geschaffen werden musste.

Hinter der Austraße 29 haben wir eine neue Doppelgarage aufstellen lassen, die als Lager für unsere Tochterfirma ImmoDill Service GmbH dient. Hierfür sind im Geschäftsjahr 25.241,62 Euro angefallen. Die Finanzierung erfolgte über Eigenkapital.

Um die Werterhaltung unseres Bestandes weiterhin zu sichern, wurden die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten auch im Jahr 2021 fortgeführt.

Zusätzlich zu den größeren Modernisierungsmaßnahmen haben wir auch im Jahr 2021 wieder zahlreiche Einzelmodernisierungen im Rahmen von Nutzerwechseln umsetzen können. Die Wohnungen wurden bei Auszug durch unsere technische Abteilung abgenommen und erhielten einen zeitgemäßen, attraktiven Zustand, der auf eine langfristige Vermietbarkeit zielt. Über das gesamte Geschäftsjahr verteilt konnten insgesamt rund 21 Bäder modernisiert werden.

11. Ausblick

Aufgrund der stark angestiegenen Baukosten und dem Wegfall der KfW-Förderung, haben wir unsere Neubauvorhaben erstmal zurückgestellt und hoffen, dass sich die Bedingungen, um bezahlbare Wohnungen zu bauen, zeitnah wieder verbessern und wir unsere Projekte umsetzen können.

11.1 Neubautätigkeit „Bedeo Grundstück“

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Abriss der Produktionshalle auf dem im Jahr 2016 erworbenen Grundstück Hinterthal 2, Herborn,- ehemaliges Werksgelände der Bedea Berkenhoff & Drebes GmbH – vollendet.

Die Bebauungsplanänderung wurde im August 2021 rechtskräftig. Die Sanierungsarbeiten bzgl. der Bodenverunreinigung wurden durchgeführt. Nun muss

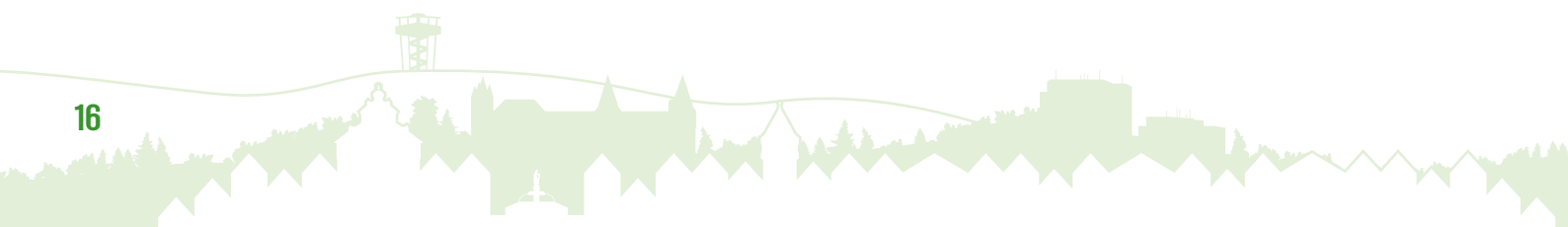
das Regierungspräsidium noch den Abschlussbericht des Bodengutachters würdigen und den durchgeführten Arbeiten zustimmen, damit die Bodensanierungsarbeiten offiziell als beendet gelten.

Die Planung für die neue Bebauung sieht vor, 3 Gebäude mit je 27 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen (insgesamt 81 Wohnungen) auf dem rund 7.000 m² großen Grundstück mit einer Gesamtwohnfläche von 4.305 m² zu errichten. 39 Wohneinheiten sollen mit öffentlicher Förderung entstehen. Die geschätzten Baukosten, einschließlich Grundstückskosten, betragen laut Wirtschaftlichkeitsberechnung aus dem Januar 2022 TEUR 20.600,0. Im Jahr 2021 sind Bauvorbereitungskosten von insgesamt TEUR 523 entstanden.

Für die 39 öffentlich geförderten Wohneinheiten sind im Oktober 2020 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ein Baudarlehen bis zu TEUR 2.430,0 sowie ein Finanzierungszuschuss von TEUR 505,0 reserviert. Die Reservierung ist befristet bis zum 30. Juni 2022 und wurde bereits verlängert. Die weitere Finanzierung des Bauvorhabens, die über ein KfW- Darlehen, Kapitalmarktdarlehen sowie Eigenmittel und Zuschüsse der Stadt Herborn erfolgen sollte, wurde zunächst zurückgestellt. Durch den starken Anstieg der Baukosten und Zinsen kann nach einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung keine bezahlbare Miete erzielt werden.

11.2 Geplante Neubaumaßnahme „Austraße“

Die Planung für den Neubau auf dem Grundstück in der Austraße 59 wird derzeit vorangetrieben. In dem 4-geschossigen Gebäude, das sich an die Gestaltung des bestehenden Nachbargebäudes der Genossenschaft Austraße 61 anlehnt, sind 12 Zwei- und Dreizimmerwohnungen vorgesehen. Der Bauantrag soll noch in diesem Jahr gestellt werden. Die aktuelle Kostenschätzung beläuft sich derzeit auf etwa TEUR 3.200,0. Nachdem die KfW-Förderung für den Neubau im Januar vor Ablauf der eigentlichen Frist eingestellt wurde und auch das neue Förderprogramm ab 20.04.2022 bereits innerhalb eines halben Tages ausgeschöpft wurde, muss die Ausführung erst nochmal zurückgestellt werden. Auf-



grund der gestiegenen Kosten und dem Wegfall der KfW-Förderung ist derzeit keine, für in unserer Region, bezahlbare Miete zu erzielen. Dennoch hoffen wir, dass die Zeiten sich wieder bessern und es vielleicht eine neue Fördermöglichkeit geben wird. Es liegt uns sehr am Herzen dieses Projekt in die Tat umzusetzen.

11.3 Umbau des ehemaligen Pflegeheims im Walkmühlenweg 13

Nach dem Auszug der AWO Ende Januar 2022 laufen derzeit die Planungen für den Umbau des Gebäudes. Im Erdgeschoss soll eine Tagespflegeeinrichtung entstehen, die wieder durch die AWO betrieben wird und im Obergeschoss sind 9 Seniorenappartements sowie ein großzügiger Gemeinschaftsraum geplant, mit denen wir unser Wohnungsangebot im Walkmühlenweg noch erweitern.

Die derzeitige Kostenschätzung beläuft sich auf TEUR 3.250,0. Ein Darlehensvertrag wurde bereits mit der WI-Bank abgeschlossen, ebenso eine Förderung über das Kreditprogramm 159 (Altersgerecht Umbauen) der KfW beantragt.

Der Bauantrag wird voraussichtlich zu Beginn der zweiten Jahreshälfte eingereicht, sodass wir hoffentlich zeitnah die Genehmigung bekommen, um mit den Arbeiten des Umbaus zu beginnen.

11.4 Fazit

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. Mit dem Kriegsbeginn in der Ukraine, der inflationären Entwicklung und den aktuellen Zinssteigerungen, verbunden mit der politischen Entscheidung, die KfW-Förderungen drastisch zu ändern, bleiben zunächst im gesamten Bundesgebiet Bauvorhaben auf der Strecke. Das Ziel, 400.000 Wohnungen im Jahr zu errichten scheint unerreichbar.

Allein die Geschwindigkeit dieser Entwicklungen macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Betroffen sind hier Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und damit wesentlich spätere Realisierung von geplanten Einnahmen. Mit einem wesentlichen Anstieg von Mietausfällen ist weiterhin nicht zu rechnen, da die Nachfrage in Herborn konstant überdurchschnittlich hoch ist.

*Ein letzter Blick auf das Pflegeheim
im Walkmühlenweg 13 vor dem Umbau*





III. JAHRES- ABSCHLUSS



III A. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		611,09	944,41
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	41.288.976,70		41.354.022,20
Grundstücke mit anderen Bauten	904.476,44		962.870,23
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		670.228,94
Technische Anlagen	436.607,11		497.425,69
Geschäftsausstattung	54.430,50		61.379,80
Bauvorbereitungskosten	839.274,83	44.193.994,52	316.095,74
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88		27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	123.276,38		133.640,58
Sonstige Ausleihungen	11.693,32		7.000,00
Andere Finanzanlagen	1.100,00	163.951,58	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt	44.358.557,19		44.032.589,47
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.610.666,92		1.598.226,47
Andere Vorräte	3.148,60	1.613.815,52	3.411,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	34.498,54		29.310,33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.359,18		15.937,46
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.416,88		4.849,17
Sonstige Vermögensgegenstände	9.113,25	68.387,85	37.013,87
davon aus Steuern: 82,06 €			664,46
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		244.954,29	274.140,58
Bausparguthaben		602.239,19	555.792,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme Aktiva	46.887.954,04		46.551.271,14

PASSIVA		Geschäftsjahr		Vorjahr
		EUR		EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.614,00			90.421,72
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.040.722,44			3.003.446,48
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.128.336,44		12.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 74.543,56 €				85.181,80
II. Ergebnismrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.481.307,00			1.424.107,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 eingestellt: 57.200,00 €				43.800,00
Bauerneuerungsrücklage	5.201.000,00			5.028.500,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 eingestellt: 172.500,00 €				
Andere Ergebnismrücklagen	5.819.000,00	12.501.307,00		5.654.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 eingestellt: 165.000,00 €				
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1.074,35			4.911,40
Jahresüberschuss	571.951,05			437.486,19
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	57.200,00	515.825,40		43.800,00
Eigenkapital insgesamt	16.145.468,84			15.611.472,79
B. Rückstellungen				
Steuerrückstellungen	0,00			0,00
Sonstige Rückstellungen	82.415,00	82.415,00		140.819,00
C. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.932.042,42			27.264.766,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.229.758,98			1.252.488,47
Erhaltene Anzahlungen	1.815.459,13			1.754.363,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.350,06			26.916,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496.586,71			342.163,32
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.761,38			72.334,57
Sonstige Verbindlichkeiten	72.964,22	30.621.922,90		47.879,70
davon aus Steuern: 18.297,40 €				19.538,44
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.709,17 €				1.724,04
D. Rechnungsabgrenzungsposten		38.147,30		38.066,06
Bilanzsumme Passiva		46.887.954,04		46.551.271,14

III B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	Geschäftsjahr EUR		Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.782.967,40		5.729.566,80
b) aus der Betreuungstätigkeit	298,41		298,41
c) aus Lieferungen und Leistungen	123.842,89	5.907.108,70	140.259,04
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i.Vj. Verminderung)		12.440,45	10.309,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		39.880,93	41.187,96
Sonstige betriebliche Erträge		105.250,35	72.856,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.809.564,06		2.880.397,87
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.816,58	2.823.380,64	11.161,18
Rohergebnis	3.241.299,79		3.082.300,09
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	545.995,21		539.090,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 34.836,07 €	150.256,30	696.251,51	147.095,40 36.836,10
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.219.561,52	1.183.471,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		247.940,78	238.771,97
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.360,58	4.666,20
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon gg. verbundene Unternehmen: 3.929,61 €		3.941,86	4.724,40 4.354,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		514.807,19	576.982,12
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.880,27	-25.699,65
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	571.921,50		431.978,73
Sonstige Steuern		-29,55	-5.507,46
Jahresüberschuss	571.951,05		437.486,19
Gewinnvortrag		1.074,35	4.911,40
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		57.200,00	43.800,00
Bilanzgewinn	515.825,40		398.597,59



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





**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

Vermerk für die Akten der Gen
Beitrittserklärung

Der — Die Unterzeichnete erkl

Gemeinnützige Ba
genossenschaft
Herborn/D

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 erfolgt 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 20 und 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 31.12.2021 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 31.12.2021 in Höhe von TEUR 123,3.

Das Geschäftsjahr 2020 schloss mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 5.120,00 € ab. Zum 31.12.2020 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 67.397,09 €. Das Jahresergebnis zum 31.12.2021 stand zum Abschlusszeitpunkt noch nicht fest.

Die sonstigen Ausleihungen enthalten ein an die Lahn-Dill-Bergland Energiegenossenschaft eG in Höhe von 5.000,00 € ausgereichtes, verzinsliches Darlehen, an der unsere Genossenschaft ein Anteil in Höhe von 100,00 € hält, welcher unter der Position „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesen ist, ein verzinsliches Arbeitgeberdarlehen sowie ein im Jahr 2020 ausgereichtes verzinsliches Darlehen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in Höhe von 2.000,00 €. 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 den Bestand an Heizöl. Dieser wurde mit der FiFo-Methode bewertet.

Die Bewertungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind 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 31.12.2021:

Anlagevermögen	Anschaff.- / Herstell.- kosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-)	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Anschaff.- / Herstell.- kosten 31.12.2021	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2021	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.737,93	0,00	0,00	0,00	42.737,93	41.793,52	333,32	42.126,84	944,41	611,09
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.822.795,67	1.141.474,31	-119.750,00	0,00	62.844.519,98	20.468.773,47	1.086.769,81	21.555.543,28	41.354.022,20	41.288.976,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.335.785,53	0,00	0,00	0,00	1.335.785,53	372.915,30	58.393,79	431.309,09	962.870,23	904.476,44
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	679.828,13	60.818,58	740.646,71	497.425,69	436.607,11
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.038,25	6.296,72	0,00	0,00	219.334,97	151.658,45	13.246,02	164.904,47	61.379,80	54.430,50
Bauvorbereitungskosten	316.095,74	523.179,09	0,00	0,00	839.274,83	0,00	0,00	0,00	316.095,74	839.274,83
Sachanlagen gesamt	65.535.197,95	1.670.950,12	-119.750,00	0,00	67.086.398,07	21.673.175,35	1.219.228,20	22.892.403,55	43.862.022,60	44.193.994,52
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	133.640,58	0,00	-10.364,20 T	0,00	123.276,38	0,00	0,00	0,00	133.640,58	123.276,38
Sonstige Ausleihungen	7.000,00	5.000,00	-306,68 T	0,00	11.693,32	0,00	0,00	0,00	7.000,00	11.693,32
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	169.622,46	5.000,00	10.670,88 T	0,00	163.951,58	0,00	0,00	0,00	169.622,46	163.951,58
Anlagevermögen gesamt	65.747.558,34	1.675.950,12	130.420,88	0,00	67.293.087,58	21.714.968,87	1.219.561,52	22.934.530,39	44.032.589,47	44.358.557,19

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	34.498,54	8.258,93	9.829,61
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.359,18		0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.416,88		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	9.113,25		0,00
	68.387,85	8.258,93	9.829,61

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungs- rücklage EUR	Andere Ergebnis- rücklagen EUR
Stand 01.01.2021	1.424.107,00	5.028.500,00	5.654.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2021	57.200,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2020 gem. Beschluss Mitgliederversammlung	0,00	172.500,00	165.000,00
Stand 31.12.2021	1.481.307,00	5.201.000,00	5.819.000,00

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	EUR
Prüfungskosten	18.000,00
Beratungskosten	4.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	5.200,00
Berufsgenossenschaft	5.000,00
Steuerberatung	20.000,00
Urlaubsansprüche	30.215,00
	82.415,00

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von TEUR 1.610,7.



Verbindlichkeiten per 31.12.2021

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	26.932.042,42 27.264.766,98	1.205.712,97 1.141.421,84	4.697.877,30 4.323.497,43	21.028.452,15 21.799.847,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.229.758,98 1.252.488,47	22.729,39 22.729,49	84.782,44 86.316,22	1.122.247,15 1.143.442,76
Erhaltene Anzahlungen	1.815.459,13 1.754.363,79	1.815.459,13 1.754.363,79		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.350,06 26.916,46	35.350,06 26.916,46		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496.586,71 342.163,32	496.586,71 342.163,32		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.761,38 72.334,57	39.761,38 72.334,57		
Sonstige Verbindlichkeiten	72.964,22 47.879,70	69.877,92 45.142,19	108,34 45,06	2.977,96 2.692,45
Gesamt Vorjahr	30.621.922,90 30.760.913,29	3.685.477,56 3.405.071,66	4.782.768,08 4.409.858,71	22.153.677,26 22.945.982,92
Abgesichert sind			EUR	im Vorjahr EUR
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			26.932.042,42	27.264.766,98
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.229.758,98	1.252.488,47
			28.161.801,40	28.517.255,45

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die IMMODILL Service GmbH hat bislang alle Raten fristgerecht gezahlt, so dass davon auszugehen ist, dass die IMMODILL Service GmbH die Verpflichtungen auch weiterhin vertragsgemäß erfüllt. Mit einer Inanspruchnahme der Genossenschaft ist folglich nicht zu rechnen.

2. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
am 01.01.2021	1.434	9.916
Korrektur	-2	-10
Zugänge	69	442
Abgänge	58	307
am 01.01.2022	1.443	10.041

Mit der Satzungsänderung im Jahr 2019 wurde auf eine Nachschusspflicht verzichtet. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 37.275,96 € 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

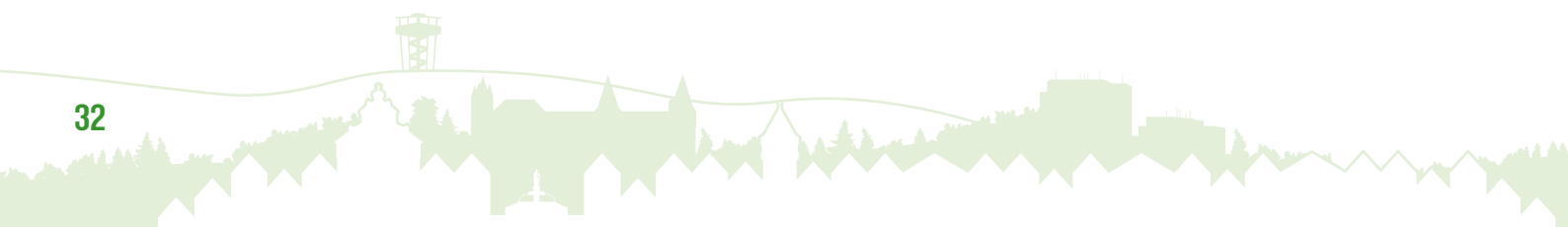
5. Mitglieder des Vorstandes

Mark-Thomas Kling, hauptamtlich
Michael Benner, nebenamtlich

Daneben betrug die Zahl der im Jahr 2021 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	5	1
Technische Angestellte	1	1
Auszubildende	0	0
Hauswarte	0	3
	6	5

(8 weibliche-; 3 männliche Beschäftigte)



6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Helmut Diehl, Dipl. Bankbetriebswirt (Vorsitzender)	2021
Jürgen Bepperling, Geschäftsführer (stellv. Vorsitzender)	2022
Ralph Schneeberger, Informatiker (Schriftführer)	2021
Lars Heidemann, Bankbetriebswirt	2023
Antje Iwen, Rechtsanwältin	2023

7. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	EUR
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	225.000,00
Zuweisung in die freie Rücklage	230.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 2 %	60.579,96
Vortrag auf neue Rechnung	245,44
Bilanzgewinn	515.825,40

Herborn, den 31. Dezember 2021 / 30. März 2022

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG

Der Vorstand



(Mark-Thomas Kling)



(Michael Benner)



V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES



V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

2021 war wieder ein Geschäftsjahr, dass wie schon 2020 recht ungewöhnlich war. Auch wenn sich im 2. und 3. Quartal die Pandemie-Situation etwas entspannte, so dachte doch keiner, dass uns COVID-19 so lange beschäftigen würde. Die Mitgliederversammlung wurde erneut im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Auch diesmal war die Mitwirkungsbereitschaft der Mitglieder erfreulicherweise sehr hoch, dafür im Nachgang nochmals ein herzliches Dankeschön.

Unter Auflagen der gesetzlichen Hygienebestimmungen kamen im Berichtsjahr 2021 der Aufsichtsrat und der Vorstand in vier, teilweise virtuellen, 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 2021 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 31.12.2021 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2021 wurde in der Zeit vom 04. April bis 08. April 2022 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 31.12.2020 an die am 09. April 2021 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 13. Mai 2022 wurde ausführlich über das Ergebnis der Prüfung schriftlich berichtet. Aus dem vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, am 08. April 2022 aufgestellten schriftlichen Prüfungsbericht für 2021 haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Einem Vorschlag des Vorstandes folgend sowie auf Basis der Erkenntnisse der eigenen Prüfung wurden im Vorfeld die Einstellungen in die gesetzliche Rücklage und die Empfehlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes gebilligt. Die Rentabilität war auch im Jahr 2021 gegeben. Durch die vorhandenen Finanzreserven ist die Durchführung der geplanten Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im Jahr 2022 nicht gefährdet.

Mit der Entlastung für das Jahr 2021 scheiden Herr Helmut Diehl sowie Herr Ralph Schneeberger aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Schneeberger steht für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat bedankt sich abschließend bei den Mitgliedern für ihre Unterstützung und Treue sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für den persönlichen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen im herausfordernden Geschäftsjahr 2021 und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.



Herborn, im Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates


Helmut Diehl



DANK

Das wir im Geschäftsjahr 2021 wieder auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken können haben wir vor allem unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Mit ihrem Fleiß, ihrer Zuverlässigkeit und vor allem ihrem Teamgeist sind diese hervorragenden Leistungen im Laufe des Jahres erst möglich gewesen. Mit diesem Dank verbindet der Vorstand seine besten Wünsche für das kommende Jahr.

Weiterhin bedankt sich der Vorstand bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die vertrauensvolle und fortwährend gute Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt ferner unseren hilfsbereiten Handwerkern und Unternehmen, die auch in diesen herausfordernden Zeiten unermüdlich ihrer Arbeit nachkommen.

Abschließend möchten wir aber Ihnen, sehr verehrte Mitglieder, unseren Dank für Ihre jahrelange Treue aussprechen.

EHRENTAFEL



EHRENTAFEL

SEIT DER LETZTEN BERICHTERSTATTUNG SIND FOLGENDE
MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT VERSTORBEN:

Larissa Liesenfeld
Gregor Szynalski
Roland Hassmüller
Konrad Eick
Svitlana Kuzminska
Dietlinde Juran
Stefan Allmendinger
Günter Gustav Rehr
Elke Gabriel
Alfred Enenkel
Pavlos Misailidis
Erika Schlaudraff
Angelika Welsch
Edeltraud Sauerwald
Sefidin Skenderi
Margit Kade
Brigitte Müller
Karin Rudyk
Isaak Gorelik (2019)
Manfred Rickert (2020)

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, 6, 8, 17, 18, 24, 26, 30, 34, 37, 40: Private Quelle, Archiv GBS

S. 4: Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH

S. 5, 23, 38: www.shutterstock.com

Quellennachweis

GdW Berlin, VdW südwest Frankfurt, Stadt Herborn, DESWOS

Gesamtherstellung

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg

www.ee-werbeagentur.de

