

GESCHÄFTSBERICHT 2022

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- & SIEDLUNGSWESEN HERBORN eG



WICHTIGES AUF EINEN BLICK

Jahr	2022	2021	2020	2019	2018
Angaben in TEUR					
Bilanzsumme	46.232,2	46.887,9	46.551,3	46.220,8	45.201,0
Sachanlagevermögen	43.659,9	44.194,0	43.862,0	43.663,5	42.757,1
Umlaufvermögen	2.423,5	2.529,4	2.518,7	2.365,0	2.240,7
davon flüssige Mittel (inkl. Bausparguthaben)	716,4	847,2	829,9	687,8	637,0
Eigenkapital	16.630,1	16.145,5	15.611,5	15.214,3	14.738,4
Rückstellungen	75,0	82,4	140,8	129,8	230,4
Verbindlichkeiten	29.484,6	30.621,9	30.760,9	30.840,2	30.195,8
davon gg. Kreditinstituten	26.026,9	26.932,0	27.264,8	27.152,2	26.566,4
davon gg. anderen Kreditgebern	1.207,0	1.229,8	1.252,5	1.287,8	1.310,6
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	5.729,3	5.783,0	5.729,6	5.608,7	5.518,9
aus Betreuungstätigkeit	0,4	0,3	0,3	0,3	0,6
aus anderen Lieferungen & Leistungen	144,7	123,8	140,3	139,4	129,6
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	897,4	984,6	1.091,6	979,1	848,5
Personalaufwand	704,9	696,3	686,2	685,0	755,1
Abschreibungen	1.243,9	1.219,6	1.183,5	1.145,4	1.079,0
Jahresüberschuss	471,8	571,9	437,5	512,6	470,8
Mitglieder	1.437	1.443	1.434	1.439	1.398
Personal	10	11	12	15	16
davon Teilzeit	5	5	6	8	10
davon Azubis	0	0	0	1	1
Betriebliche Kennzahlen					
Eigenkapitalquote	35,97%	34,43%	33,54%	32,92%	32,61%
Cash Flow in TEUR	1.715,7	1.791,6	1.621,0	1.658,0	1.549,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/p.m./m ²	5,68	5,60	5,53	5,47	5,34
Fluktuationsrate	7,34%	7,34%	7,02%	6,80%	7,44%
Betriebskosten ca./m ² /p.a.	33,00	34,32	33,60	32,88	32,16
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand in EUR/m ² /p.a.	21,84	23,04	24,84	22,08	20,04
Gesamtwohn- / nutzfläche in m ²	60.791	60.493	60.493	60.493	60.498
davon nur Wohnfläche	57.603	57.603	57.603	57.603	57.691
Anzahl eigene Wohneinheiten (WE)	926	926	926	926	927
Anzahl eigene Gewerbeeinheiten (GE)	11	11	11	11	10
Anzahl Garagen	209	209	207	207	207
Anzahl Carports	15	15	14	14	14
Anzahl Pkw-Stellplätze	94	94	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	22
BILANZ ZUM 31.DEZEMBER 2022	24
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	26
IV. ANHANG	30
A. ALLGEMEINE ANGABEN	31
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	31
C. ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	32
D. SONSTIGE ANGABEN	35
V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	38
GEDENKEN AN VERSTORBENE MITGLIEDER	42



VORWORT

2022 – WOHNUNGSBAU IM STURZFLUG... MODERNISIERUNG MACHT EINE VOLLBREMSUNG

Mit dem Förderstopp der BEG-Förderung zum Jahresbeginn 2022 begann ein turbulentes Jahr für die Wohnungswirtschaft in Deutschland. Eine Vielzahl von Neubau- und Modernisierungsvorhaben wurden von heute auf morgen beendet. Damit rückte auch das von der Regierung ausgegebene Ziel, 400.000 Wohnungen im Jahr zu bauen, in weite Ferne. Auch das Erreichen der gewünschten Klimaziele im Gebäudebestand muss stark angezweifelt werden, waren die Baukosten im Jahr 2021 doch schon deutlich angestiegen. Mit dem unfassbaren russischen Angriff auf die Ukraine entwickelte sich jedoch eine Teuerungsrate in allen Wirtschaftszweigen, die sich niemand vorstellen konnte. Die Energiepreise explodierten und zwang die Regierung zum Handeln, um das Wohnen, vor allem für einkommensschwache Haushalte, bezahlbar zu halten. Das Ergebnis waren Energiepreisbremsen, Einmalabschläge sowie eine zeitlich begrenzte Umsatzsteuersenkung auf Gas.

Das Förderfiasco des Bundeswirtschaftsministeriums wurde mit der Einstellung der Zuschussförderung im Juli weiter bestärkt. Die hohe Inflationsrate, knappe Wirtschaftsgüter und der weiterhin anhaltende Fachkräftemangel in allen Branchen wecken nicht die Hoffnung darin, die angestrebten Ziele wieder aufzunehmen.

Die im März 2023 verabschiedete EU-Gebäuderichtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden gießt zusätzlich Öl ins Feuer, da hier eine Vielzahl von Immobilienbesitzern, ob Eigenheim oder Wohnungsgesellschaften, an die Grenzen des wirtschaftlich machbaren stoßen.

Das Jahr 2022 war für die GBS Herborn aufgrund der weltpolitischen Situation auch kein selbstverständliches Jahr. Oben beschriebene Faktoren führten dazu, dass angedachte Investitionen ausgesetzt oder verschoben wurden



Mark-Thomas Kling
Vorstand



Michael Benner
Vorstand

DIE GBS IN ZAHLEN



GRÜNDUNG
1947



1.437
MITGLIEDER



10
BESCHÄFTIGTE



60.000 m²
WOHN- / NUTZFLÄCHE

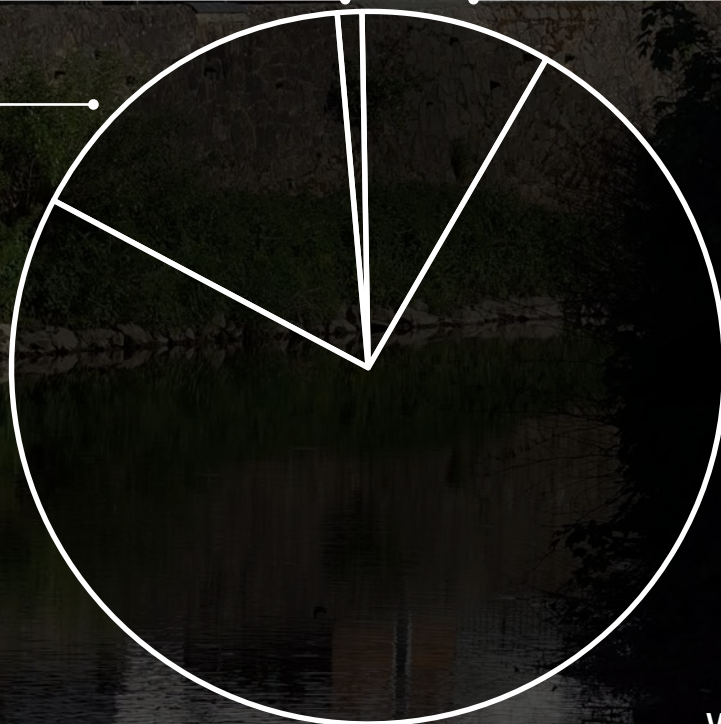


5,68 €/m²
GRUNDMIETE

SONSTIGES

HÄUSER

GARAGEN



WOHNUNGEN

I. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



I. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

AUFSICHTSRAT

ANTJE IWEN

Rechtsanwältin, Herborn, Vorsitzende,
Mitglied im Bauausschuss

LARS HEIDEMANN

Bankbetriebswirt, Herborn, Stellv. Schriftführer,
Mitglied im Prüfungsausschuss

JÜRGEN BEPPERLING

Geschäftsführer, Gießen, Stellv. Vorsitzender,
Mitglied im Bauausschuss

KATJA GRONAU

Bürgermeisterin, Herborn,
Mitglied im Prüfungsausschuss ab 22.06.2022

RALPH SCHNEEBERGER

Informatiker, Herborn, Schriftführer,
Mitglied im Bauausschuss

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

A photograph of a residential street under a clear blue sky with scattered white clouds. On the right side, a row of yellow houses with dark roofs and red vertical accents is visible. A paved sidewalk runs alongside the houses, bordered by a large, dense, brownish bush in the foreground. On the left side of the street, several cars are parked, and solar panels are visible on the roofs of some houses in the distance.

II. BERICHT DES VORSTANDES

II. BERICHT DES VORSTANDES

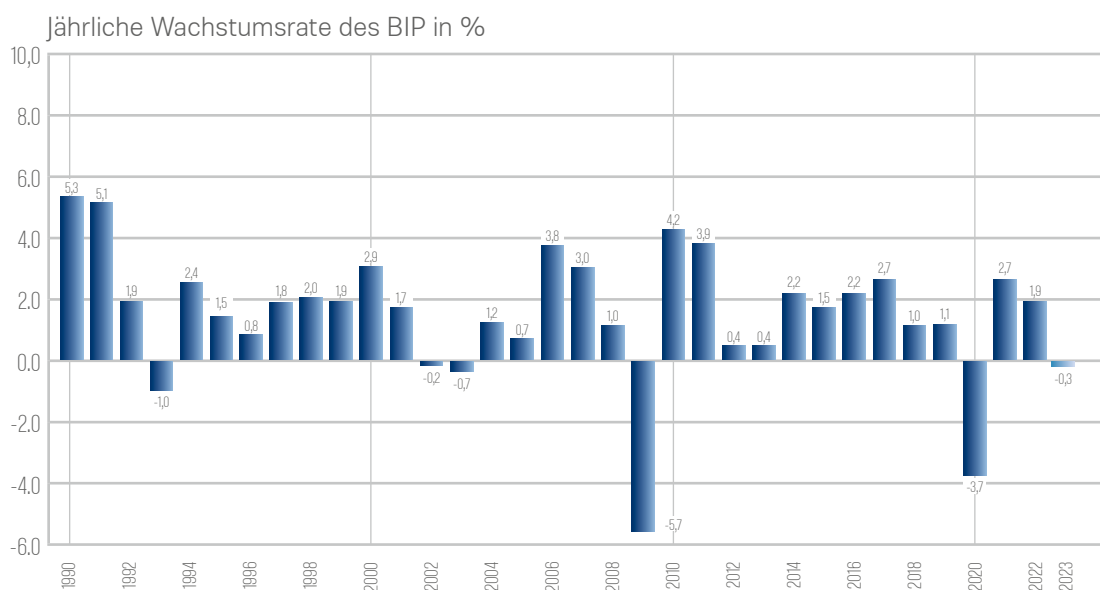
Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Rahmenbedingungen

1. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Wirtschaftswachstum in Deutschland jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970–2019



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR 2023 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 16.01.2023

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

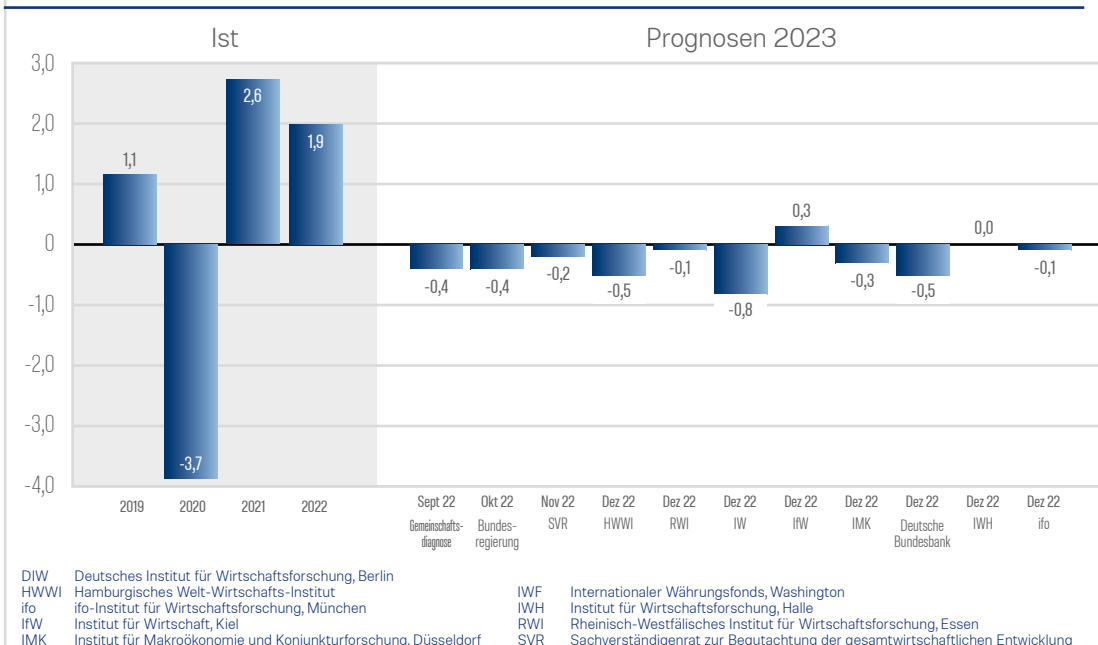
Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl

die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse könnten dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten

Prognosen für 2023 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 19.01.2023

merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von - 0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen und im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

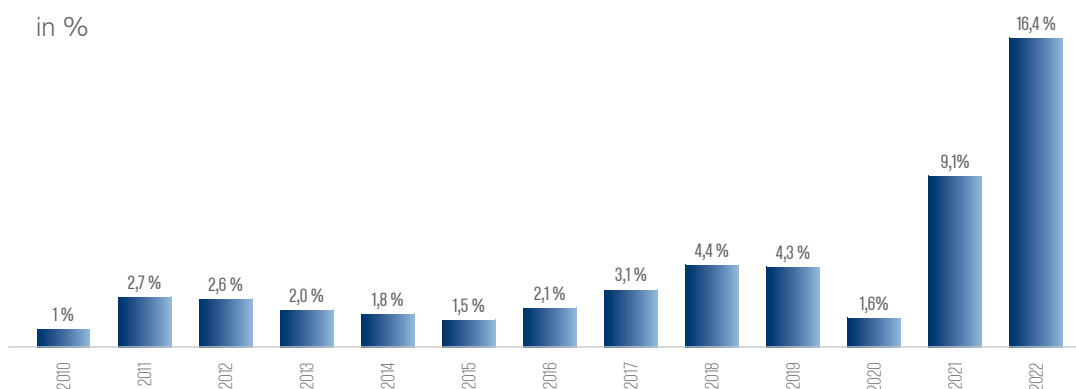
Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970–2019



in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 11.01.2023

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauin-

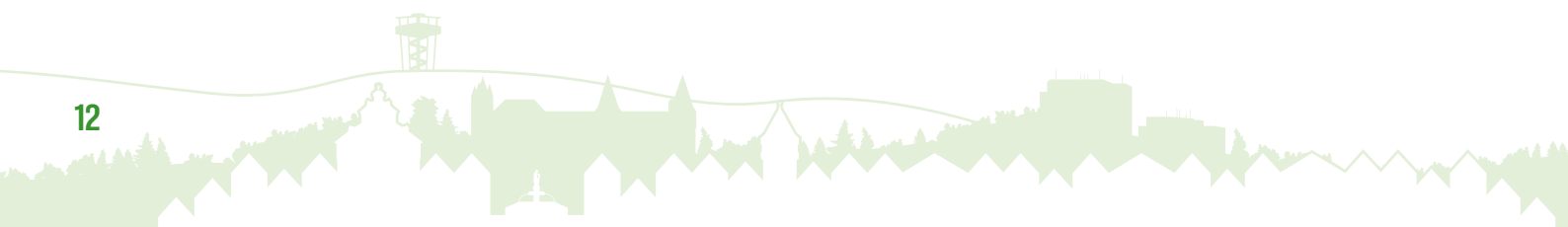
vestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (- 1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 könnte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogram-



me der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

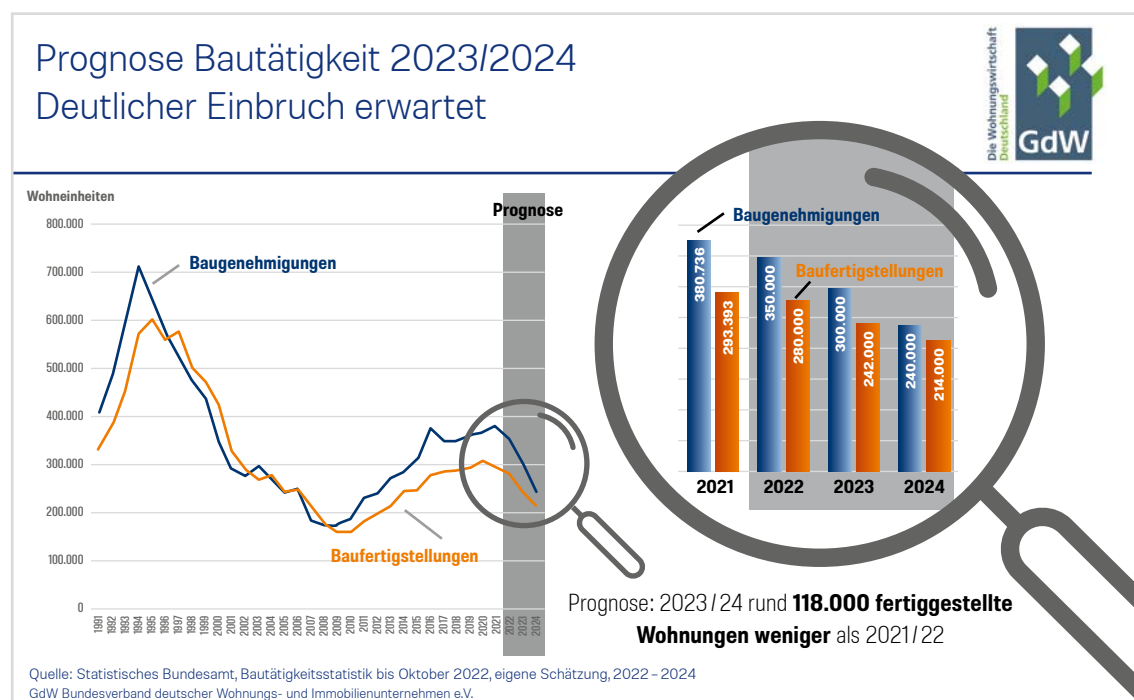
Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: - 4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Woh-

nungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.



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 eG hält zum 31.12.2022

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 und vermietet seitdem Wohnungen an ihre Mitglieder. Vermietet werden die Wohnungen prinzipiell nur an Mitglieder der Genossenschaft. Das 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 darum, bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder bereit zu stellen und die dauerhafte Nutzung einer Wohnung anzubieten.

Im Jahr 2019 unterwarf sich die GBS Herborn eG dem Kodex für ein faires Mi(e)teinander beim Wohnen des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. ein. 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 eine Millionen Menschen ein bezahlbares und lebenswertes zu Hause sichern sollen. Gerade in der heutigen Pandemiezeit 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 um 351 Personen gestiegen. Der aktuelle Stand der Zahlen zum 31.12.2022 stellt sich wie folgt dar:

Einwohner (Hauptwohnung)	31.12.2021	31.12.2022
insgesamt	20.440	20.791

4. Geschäftsverlauf

Die Nachwehen von Corona und der Kriegsverlauf in der Ukraine haben den Geschäftsverlauf der Genossenschaft 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 2022 TEUR	Ist 2022 TEUR	Ist 2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	5.768,0	5.729,3	5.783,0
Instandhaltungsaufwendungen	933,0	897,4	981,2
Zinsaufwendungen	480,0	475,6	514,8
Jahresüberschuss	417,0	471,8	572,0

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 wurden auf Grundlage vorläufiger Jahreszahlungen vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich aufgrund modernisierungsbedingter Erlösschmälerungen, geringeren Instandhaltungsaufwendungen sowie besserer Zinskonditionen geringe Abweichungen ergeben. Die Instandhaltungsaufwendungen inklusive eigener Leistungen betrugen durchschnittlich rund 21,84 €/m² (Vorjahr: 23,04 €/m²). Die weitere Entwicklung der Genossenschaft beurteilen wir insgesamt als positiv, obwohl zu erwartende gesetzliche Anforderungen künftig die Ertragslage des Unternehmens beeinflussen werden.

5. Vermietungssituation

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 kleiner und mittlerer Größe in zentraler Lage, möglichst 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 2022 betrugen 5,68 €/m² Wohnfläche, im Vergleich zum Vorjahr waren es 5,60 €/m². Die Fluktuationsquote ist mit 7,34% gegenüber dem Vorjahr unverändert.

6. Kundenservice

Um für unsere Mitglieder und Kunden effektiver arbeiten zu können, verzichten wir weiterhin auf freie Sprechstunden und bitten um persönliche Terminabsprachen. Damit ist gewährleistet, dass man auf die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Person eingehen kann.

Die Mitarbeiter sind per E-Mail oder telefonisch erreichbar. Zudem können über die Website www.gbs-herborn.de Anliegen jeglicher Art mitgeteilt werden. Alle Unterlagen, die für eine Mitgliedschaft benötigt werden, stehen zudem zum Download bereit oder können auf Anfrage postalisch zugesandt werden.

Reparaturaufträge an unsere Handwerker sind über die o. a. Wege an die Geschäftsstelle zu melden und führen zu schnellstmöglicher Erledigung. Lediglich in Notfällen an den Wochenenden, Feiertagen und außerhalb der Geschäftszeiten ist der Fachhandwerker der GBS direkt zu kontaktieren. Entsprechende Rufnummern entnehmen Sie bitte aus den Aushängen in den Fluren.

7. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

7.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	277,77		0,6	
Sachanlagen	43.659.939,30	94,44	44.194,0	94,25
Finanzanlagen	148.449,50	0,32	163,9	0,35
	43.808.666,57	94,76	44.358,5	94,60
Umlaufvermögen	2.423.484,69	5,24	2.529,4	5,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtvermögen	46.232.151,26	100,00	46.887,9	100,00
Fremdmittel	29.559.544,37		30.704,3	
Rechnungsabgrenzungsposten	42.515,22		38,1	
Reinvermögen am Jahresende	16.630.091,67		16.145,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	16.145.468,84		15.611,5	
Vermögenszunahme	484.622,83	3,00	534,0	3,42

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.201.769,94	6,93	3.128,3	6,67
Rücklagen	13.003.800,00	28,02	12.501,3	26,66
Reingewinn	424.721,73	1,02	515,8	1,10
Eigenkapital	16.630.091,67	35,97	16.145,5	34,43
Rückstellungen	74.959,00	0,16	82,4	0,18
Verbindlichkeiten	29.484.585,37	63,78	30.621,9	65,31
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	42.515,22	0,09	38,1	0,08
	29.602.059,59	64,03	30.742,4	65,57
Gesamtkapital	46.232.151,26	100,00	46.887,9	100,00

Das Anlagevermögen entspricht 94,76 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) vollständig gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 484,6 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,97 % (Vorjahr: 34,4 %).

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

7.2. Finanzlage

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2022 war stets sehr gut, sodass die Genossenschaft die Verpflichtungen jederzeit fristgerecht erfüllen konnte. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, Risiken durch Änderungen von Fremdwährungskursen können dadurch ausgeschlossen werden. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente kom-

men nicht zum Einsatz. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung der Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,71 % (Vorjahr: 1,82 %).

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

Kapitalflussrechnung		2022	2021
		TEUR	TEUR
1	Jahresüberschuss	471,8	572,0
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.243,9	1.219,6
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-7,5	-58,4
4	+ / - Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-24,9	6,6
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-204,7	216,6
6	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	468,5	507,5
7	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	-2,6	-1,9
8	+ / - Ertragssteuerzahlungen	2,6	1,9
9	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.947,1	2.463,9
10	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-789,6	-1.671,0
11	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	15,5	10,7
12	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,0	-5,0
13	+ Erhaltene Zinsen	7,0	3,9
14	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-767,1	-1.661,4
15	+ / - Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	73,4	22,0
16	- Auszahlungen für Dividenden	-60,6	-60,0
17	+ / - Auszahlungen aus / Einzahlungen in Bausparguthaben	223,5	-43,0
18	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	439,5	900,0
19	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.178,2	-1.132,9
20	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-110,2	-0,0
21	- Gezahlte Zinsen	-474,7	-517,7
22	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.087,3	-831,6
23	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	92,7	-29,1
24	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	245,0	274,1
25	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	337,7	245,0

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 nahmen um 92,7 T€ zu.

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 700,0 T€, die zum Bilanzstichtag mit 400,0 T€ in Anspruch genommen wurde.

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

7.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss fiel gegenüber dem Vorjahr um TEUR 100,2 € niedriger aus, dennoch ergibt sich das insgesamt positive Ergebnis in erster Linie aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus den anderen Lieferungen und Leistungen wurde, 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 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	445,7	494,3
Verwaltung für Dritte	-0,1	-0,1
Andere Lieferungen & Leistungen	35,2	15,3
Finanzergebnis	3,5	3,8
Mitgliederbetreuung	-22,5	-22,7
Ordentliches Ergebnis	461,8	490,6
Sonstiges Ergebnis	7,4	79,5
Ergebnis von Steuern	469,2	570,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2,6	1,9
Jahresüberschuss	471,8	572,0

8. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau, insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000

Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Unser fortwährend aktualisiertes Risikomanagement-System umfasst das Controlling sowie eine regelmäßige interne Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Die Vermietungssituation wird sich aus unserer Sicht künftig verschärfen, da die deutlich gestiegenen Kosten in allen Bereichen die Budgets der Mieter übersteigen.

Wurde die Ertragslage in der Vergangenheit durch ein niedriges Zinsniveau begünstigt, ist in den kommenden Jahren mit einer Beeinträchtigung zu rechnen, da Neuprolongationen bzw. die Aufnahme von neuen Krediten zu wesentlich schlechteren Konditionen erfolgen und eine damit notwendige Weitergabe an die Mieter wahrscheinlich nicht in vollem Umfang erfolgen kann. Daher wird sich das Zinsänderungsrisiko in der Zukunft wohl verschärfen und sich negativ im Ergebnis wiederfinden.

Als besonders vorteilhaft stellt sich innerhalb des Geschäftsmodells der regelmäßige Eingang der Nutzungsgebühren (Mieten) der Mitglieder dar. Aufgrund der aktuellen Marktlage sowie der zu erwartenden Entwicklung in den nächsten Jahren ist zukünftig nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei weiterhin moderat steigenden Nutzungsgebühren und eine vorsichtige kontinuierliche Fortführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird für 2023 mit Mieterträgen von 5,857,0 T€, Zinsaufwendungen von 480,0 T€ sowie Instandhaltungskosten von 1.000,0 T€ kalkuliert. Als Jahresüberschuss wird mit einem Betrag von 195,0 T€ gerechnet.

9. Beteiligungsunternehmen

Um den Mietern in allen Belangen des Wohnungswesens zuverlässige und kurzfristig verfügbare Fachkräfte zur Seite stellen zu können, wurde im Jahr 2012 die ImmoDill Service GmbH gegründet. Damit ist es der

Genossenschaft gelungen, zeitnah auf verschiedene Gewerke reagieren zu können, ein stabiles Preisniveau zu halten und somit die Abhängigkeit von Fremdfirmen auf ein geringeres Maß zu begrenzen.

Zum 31.12.2022 beschäftigte das Unternehmen 20 Personen (i. Vj. 20 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 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 14,4 € ab (i. Vj. Jahresfehlbetrag 5,1 T€). Die Umsatzerlöse betrugen im Jahr 2021 TEUR 767,5 € (i. Vj. TEUR 756,0 €).

Der für das Jahr 2022 aufgestellte, noch ungeprüfte Jahresabschluss geht von einem positiven Ergebnis aus.

10. Modernisierungen und Neubau 2022

10.1 Modernisierung im Bestand

Nachdem schon im Walkmühlenweg 7 und 9 im Vorjahr die Zentralisierung der Stromzähler sowie eine Modernisierung des Treppenhauses durchgeführt wurde, sind diese Maßnahmen auch im Walkmühlenweg 11 im Geschäftsjahr 2022 zum Abschluss gebracht worden.

Der Walkmühlenweg 5 erhielt einen neuen Hausanschluss für Strom, da die Kapazitäten des bestehenden Anschlusses nicht mehr ausreichend waren.

Außerdem wurde die Umstellung der Allgemein- und Außenbeleuchtung auf LED-Technik fortgeführt, ebenso wie das Programm der Müllstellplatzverbreiterung bzw. -erneuerung, welches sich durch das Hinzu kommen der gelben Tonnen ergeben hat.

Um den Bestand der Genossenschaft weiterhin in einem guten Zustand zu erhalten, wurden auch im Jahr 2022 die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten fortgesetzt.

Darunter waren diesmal einige kostenintensive Austauscharbeiten von defekten Wasser- und Abwasserlei-

tungen, die aufgrund Ihres hohen Alters erneuert werden mussten, um weiteren Schaden zu vermeiden.

Weiterhin erfolgten wieder einige Einzelmodernisierungen im Zuge von Mieterwechseln. Hierbei wurden insgesamt umfassend 18 Bäder modernisiert, sodass die Wohnungen in einen attraktiven Zustand versetzt wurden, was eine langfristige Vermietbarkeit sichert.

10.2. Neubautätigkeit „BEDEA Grundstück“

Wie schon erwähnt, wurden die Pläne, auf dem Grundstück Hinterthal 2 insgesamt 81 zum Teil öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, zurückgestellt. Durch stark angestiegene Bau- und Fertigstellungskosten, hohe Zinsen und dem Wegfall von Fördermaßnahmen ist keine bezahlbare Miete mehr zu erreichen.

Die Schadstoffsanierung des Grundstücks wird trotzdem zum Abschluss gebracht. Die dazu notwendigen Schritte und Aufträge sind eingeleitet und in Ausführung. Aktuell wird noch der Abschlussbericht des Bodengutachters erwartet in der Hoffnung, dass das Regierungspräsidium diesem zustimmt. Anschließend wird noch die durch die Schadstoffsanierung entstandene Grube wieder verfüllt.

10.3. Neubaumaßnahme „Austraße“

Auch diese Planung zur Errichtung von 12 Wohnungen auf dem Grundstück Austraße 59 wurde derzeit auf Eis gelegt. Die Hoffnung liegt auf bessere, zukünftige Fördermittel für Neubauten, um dieses Projekt verwirklichen zu können.

10.4. Umbau des ehemaligen Pflegeheims im Walkmühlenweg 13

Die Einreichung des Bauantrages, welche für Ende Januar vorgesehen war, hat sich, bedingt durch die ver-

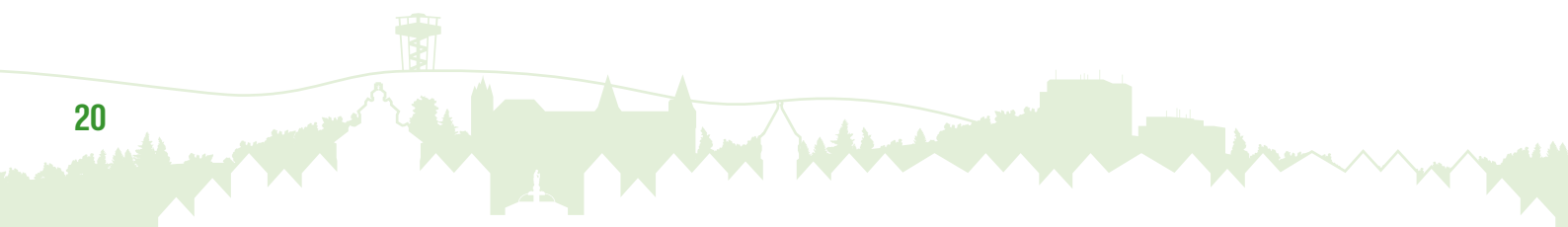
schärften Anforderungen an den Brandschutz und die energetische Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes, verzögert. Im Zuge der fortschreitenden Planung ergaben sich diesbezüglich weitere Fragen und Probleme, die zunächst gelöst werden und in den Planunterlagen abgeändert bzw. eingepflegt werden mussten. Zudem handelt es sich um drei Nutzungsänderungen, die alle im Bauantrag angezeigt werden müssen. Daraus ergibt sich brandschutztechnisch und energetisch eine Betrachtung beider Gebäude (Walkmühlenweg 13+15), da diese im Erdgeschoss miteinander verbunden sind.

Nachdem alle Unterlagen auf den aktuellen Stand gebracht wurden, wird der Bauantrag der Bauaufsicht vorgelegt.

11. Ausblick

Der Kriegsbeginn in der Ukraine, die inflationäre Entwicklung und die enormen Zinssteigerungen, verbunden mit den politischen Entscheidungen im Bereich der KfW-Förderungen und die energetischen Sanierungen drastisch zu ändern, führen dazu, dass im gesamten Bundesgebiet eine Vielzahl von Bau- und Modernisierungsvorhaben auf der Strecke bleiben.

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



Einige Eindrücke unserer aktuellen Modernisierungs-Arbeiten



Müllstellplatzweiterungen,
Willy-Brandt-Straße 26-32

Hinterthal, derzeitiger Stand



Erste Abbrucharbeiten im ehemaligen
Pflegeheim im Walkmühlenweg 13

III. JAHRES- ABSCHLUSS



2022

Ista

Schluss-
rechnungen

1

Diverse Info
zur Beko



2022

Ista

Schluss-
rechnungen

2



2023

Energie-Preis-
Bremsen

CO 2
-Berechnung

III A. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		277,77	611,09
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	40.794.942,28		41.288.976,70
Grundstücke mit anderen Bauten	846.082,65		904.476,44
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		670.228,94
Technische Anlagen	375.788,53		436.607,11
Geschäftsausstattung	45.177,28		54.430,50
Bauvorbereitungskosten	927.719,62	43.659.939,30	839.274,83
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88		27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	112.467,62		123.276,38
Sonstige Ausleihungen	7.000,00		11.693,32
Andere Finanzanlagen	1.100,00	148.449,50	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt	43.808.666,57		44.358.557,19
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen			
Unfertige Leistungen	1.480.878,70		1.610.666,92
Andere Vorräte	10.205,48	1.491.084,18	3.148,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.176,89		34.498,54
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.782,96		17.359,18
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.729,94		7.416,88
Sonstige Vermögensgegenstände	7.329,20	216.018,99	9.113,25
davon aus Steuern: 0,00 €			82,06
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		337.699,19	244.954,29
Bausparguthaben		378.682,33	602.239,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme Aktiva	46.232.151,26		46.887.954,04

PASSIVA		Geschäftsjahr		Vorjahr
		EUR		EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	143.064,40			87.614,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.058.705,54			3.040.722,44
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.201.769,94		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 81.130,06 €				74.543,56
II. Ergebnismrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.528.600,00			1.481.307,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 eingestellt: 47.293,00 €				57.200,00
Bauerneuerungsrücklage	5.426.000,00			5.201.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 eingestellt: 225.000,00 €				
Andere Ergebnismrücklagen	6.049.000,00	13.003.600,00		5.819.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 eingestellt: 230.000,00 €				
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	245,44			1.074,35
Jahresüberschuss	471.769,29			571.951,05
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	47.293,00	424.721,73		57.200,00
Eigenkapital insgesamt	16.630.091,67			16.145.468,84
B. Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen	74.959,00	74.959,00		82.415,00
C. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.026.852,64			26.932.042,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.207.029,59			1.229.758,98
Erhaltene Anzahlungen	1.878.383,01			1.815.459,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.809,90			35.350,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.562,48			496.586,71
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49.846,51			39.761,38
Sonstige Verbindlichkeiten	91.101,24	29.484.585,37		72.964,22
davon aus Steuern: 23.906,38 €				18.297,40
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.903,81 €				2.709,17
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		42.515,22		38.147,30
Bilanzsumme Passiva				
	46.232.151,26			46.887.954,04

III B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

	Geschäftsjahr EUR		Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.729.278,05		5.782.967,40
b) aus der Betreuungstätigkeit	356,79		298,41
c) aus Lieferungen und Leistungen	144.725,12	5.874.359,96	123.842,89
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i. Vj. Erhöhung)		129.788,22	12.440,45
Andere aktivierte Eigenleistungen		21.774,00	39.880,93
Sonstige betriebliche Erträge		41.977,35	105.250,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.641.412,75		2.809.564,06
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.670,76	2.653.083,51	13.816,58
Rohergebnis	3.155.239,58		3.241.299,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	557.675,06		545.995,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 35.374,28 €	147.188,20	704.863,26	150.256,30 34.836,07
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.243.945,10	1.219.561,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		270.146,36	247.940,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.627,01	3.360,58
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon gg. verbundene Unternehmen: 3.386,47 €		3.418,59	3.941,86 3.929,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		475.580,70	514.807,19
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-2.588,08	-1.880,27
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	470.337,84		571.921,50
Sonstige Steuern		-1.431,45	-29,55
Jahresüberschuss	471.769,29		571.951,05
Gewinnvortrag		245,44	1.074,35
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		47.293,00	57.200,00
Bilanzgewinn	424.721,73		515.825,40



GBS
HERBORN
... preiswert!
www.gbs-herborn.de

GBS
HERBORN
... preiswert!

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**



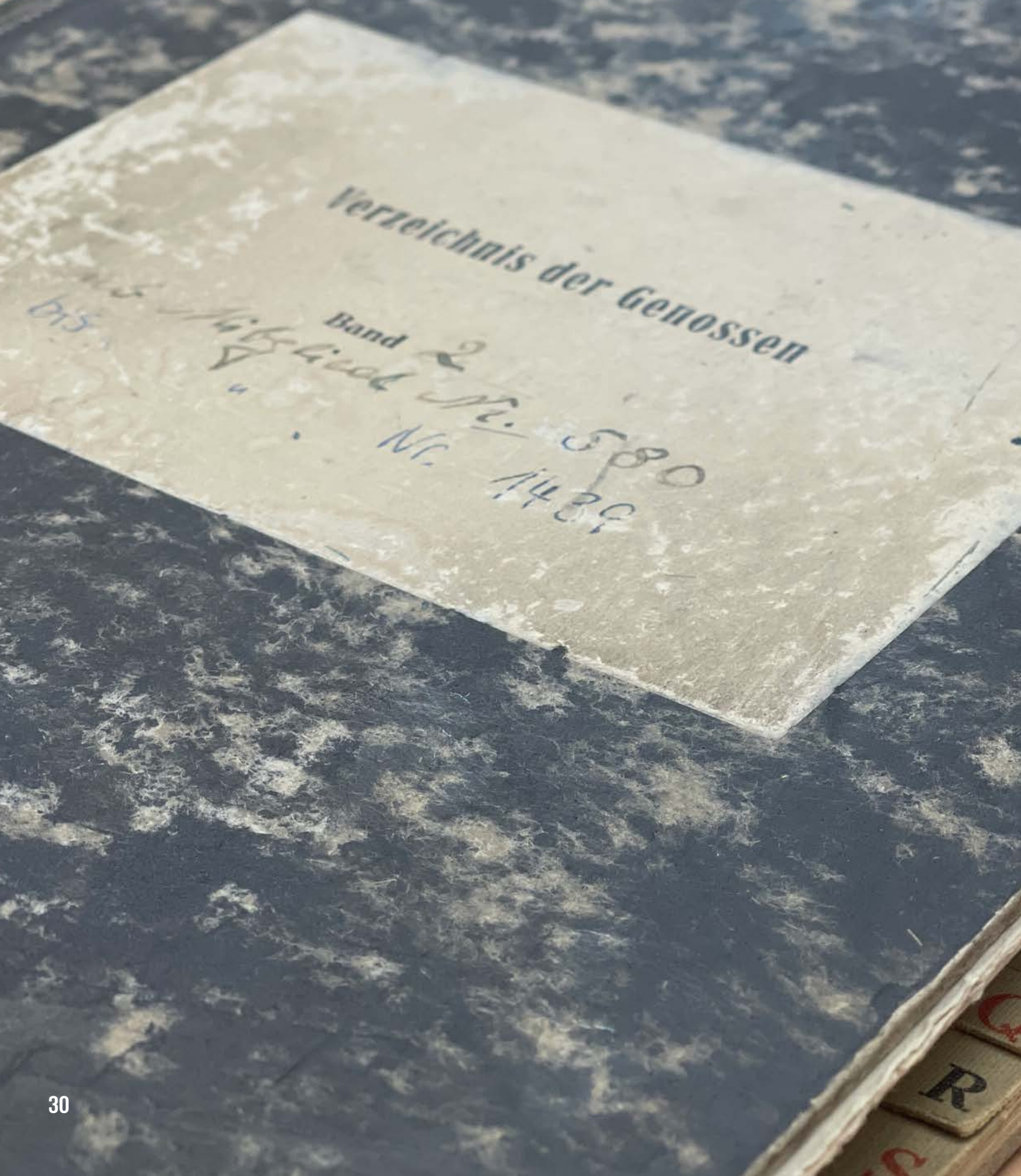
**Wir sagen: Einmal Mietwoh-
nung, immer Mietwohnung**



**Im Mittelpunkt:
Unsere Mieter**



IV. ANHANG



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 31.12.2022 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 31.12.2022 in Höhe von TEUR 112,5.

Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 14.441,00 € ab. Zum 31.12.2021 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 81.838,09 €. Das Jahresergebnis zum 31.12.2022 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 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 31.12.2022:

Anlagevermögen	Anschaff.- / Herstell.- kosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-)	Abgänge	Umb- chungen (+/-)	Anschaff.- / Herstell.- kosten 31.12.2022	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2022	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.737,93	0,00	0,00	0,00	42.737,93	42.126,84	333,32	42.460,16	611,09	277,77
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.844.519,98	698.009,79	-80.000,00	0,00	63.462.529,77	21.555.543,28	1.112.044,21	22.667.587,49	41.288.976,70	40.794.942,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.335.785,53	0,00	0,00	0,00	1.335.785,53	431.309,09	58.393,79	489.702,88	904.476,44	846.082,65
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	740.646,71	60.818,58	801.465,29	436.607,11	375.788,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.334,97	3.101,98	0,00	0,00	222.436,95	164.904,47	12.355,20	177.259,67	54.430,50	45.177,28
Bauvorbereitungskosten	839.274,83	88.444,79	0,00	0,00	927.719,62	0,00	0,00	0,00	839.274,83	927.719,62
Sachanlagen gesamt	67.086.398,07	789.556,56	-80.000,00	0,00	67.795.954,63	22.892.403,55	1.243.611,78	24.136.015,33	44.193.994,52	43.659.939,30
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	123.276,38	0,00	-10.808,76 T	0,00	112.467,62	0,00	0,00	0,00	123.276,38	112.467,62
Sonstige Ausleihungen	11.693,32	0,00	-4.693,32 T	0,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	11.693,32	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	163.951,58	0,00	-15.502,08 T	0,00	148.449,50	0,00	0,00	0,00	163.951,58	148.449,50
Anlagevermögen gesamt	67.293.087,58	789.556,56	95.502,08	0,00	67.987.142,06	22.934.530,39	1.243.945,10	24.178.475,49	44.358.557,19	43.808.666,57

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	33.176,89	7.024,32	8.258,93
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.782,96		0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.729,94		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	7.329,20		0,00
	216.018,99	7.024,32	8.258,93

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungs- rücklage EUR	Andere Ergebnis- rücklagen EUR
Stand 01.01.2022	1.481.307,00	5.201.000,00	5.819.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2022	47.293,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2021 gem. Beschluss Mitgliederversammlung	0,00	225.000,00	230.000,00
Stand 31.12.2022	1.528.600,00	5.426.000,00	6.049.000,00

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	EUR
Prüfungskosten	19.000,00
Beratungskosten	5.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	2.000,00
Berufsgenossenschaft	5.000,00
Steuerberatung	20.000,00
Urlaubsansprüche	23.959,00
	74.959,00

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von TEUR 1.480,9.



Verbindlichkeiten per 31.12.2022

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	26.026.852,64 26.932.042,42	1.257.153,33 1.205.712,97	4.825.640,59 4.697.877,30	19.944.058,72 21.028.452,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.207.029,59 1.229.758,98	21.195,61 22.729,39	84.168,90 84.782,44	1.101.665,08 1.122.247,15
Erhaltene Anzahlungen	1.878.383,01 1.815.459,13	1.878.383,01 1.815.459,13		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.809,90 35.350,06	51.809,90 35.350,06		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.562,48 496.586,71	179.562,48 496.586,71		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49.846,51 39.761,38	49.846,51 39.761,38		
Sonstige Verbindlichkeiten	91.101,24 72.964,22	87.106,94 69.877,92	250,45 108,34	3.743,85 2.977,96
Gesamt Vorjahr	29.484.585,37 30.621.922,90	3.525.057,78 3.685.477,56	4.910.059,94 4.782.768,08	21.049.467,65 22.153.677,26
Abgesichert sind			EUR	im Vorjahr EUR
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			26.026.852,64	26.932.042,42
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.207.029,59	1.229.758,98
			27.233.882,23	28.161.801,40

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. Der Vorstand schätzt die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme als sehr gering, da die bisherigen Raten termingerecht beglichen wurden.

2. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
am 01.01.2022	1.443	10.041
Korrektur	-1	-4
Zugänge	78	553
Abgänge	83	466
am 01.01.2023	1.437	10.124

Mit der Satzungsänderung im Jahr 2019 wurde auf eine Nachschusspflicht verzichtet. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.983,10 € 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
- Lahn-Dill-Bergland Energiegenossenschaft eG, Dillenburg
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Berlin
- Wohnen in Genossenschaften e.V., Düsseldorf
- Initiative Wohnen 2050 e.V., Frankfurt am Main
- VR Bank Lahn-Dill eG, Dillenburg
- AGV der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln
- KulturScheune Herborn e.V.
- Herborner Werbering e.V.

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 2022 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	4	2
Technische Angestellte	1	1
Auszubildende	0	0
Hauswarte	0	2
	5	5

(7 weibliche-; 3 männliche Beschäftigte)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Antje Iwen, Rechtsanwältin (Vorsitzende)	2023
Jürgen Bepperling, Geschäftsführer (stellv. Vorsitzender)	2022
Ralph Schneeberger, Informatiker (Schriftführer)	2024
Lars Heidemann, Bankbetriebswirt	2023
Katja Gronau, Bürgermeisterin, ab 22.06.2022	2024
Helmut Diehl, Dipl. Bankbetriebswirt (Vorsitzender) bis 22.06.2022	

7. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	EUR
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	180.000,00
Zuweisung in die freie Rücklage	180.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 2 %	61.505,66
Vortrag auf neue Rechnung	3.216,07
Bilanzgewinn	424.721,73

Herborn, den 31. Dezember 2022 / 30. März 2023

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG

Der Vorstand



(Mark-Thomas Kling)



(Michael Benner)



V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES



V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Berichtsjahr 2022 kamen der Aufsichtsrat und der Vorstand in vier gemeinsamen Sitzungen zusammen und der aus den Reihen des Aufsichtsrates gebildete Prüfungsausschuss führte im abgelaufenen Geschäftsjahr ebenfalls vier Sitzungen durch, in denen sich keine Beanstandungen ergaben. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand am 22. Juni 2022 statt.

Wie auch schon in den vergangenen Jahren wurde der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 durch den Vorstand regelmäßig und ausführlich über die wirtschaftliche Lage, die geschäftliche Entwicklung sowie alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet. Auf dieser Grundlage ergeben sich vonseiten des Aufsichtsrates bezüglich der Tätigkeiten des Vorstandes keine Beanstandungen. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Jahresabschluss 2022 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 31.12.2022 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2022 wurde in der Zeit vom 27. März bis 06. April 2023 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Herborn durchgeführt. Sie schließt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 an die am 08. April 2022 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 12. Mai 2023 wurde ausführlich über das Ergebnis der Prü-

fung schriftlich berichtet. Aus dem vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, am 06. April 2023 aufgestellten schriftlichen Prüfungsbericht für 2022 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 2022 gegeben. Durch die vorhandenen Finanzreserven ist die Durchführung der geplanten und notwendigen Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im Jahr 2023 nicht gefährdet.

Mit der Entlastung für das Jahr 2022 scheidet Herr Jürgen Bepperling aus dem Aufsichtsrat aus, welcher für eine Wiederwahl zur Verfügung steht.

Der Aufsichtsrat bedankt sich 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 Geschäftsjahr 2022 und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.



Herborn,
im Mai 2023

Die Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Antje Iwen



DANK

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 können wir wieder auf ein ereignis- und erfolgreiches Jahr zurückblicken. Dies haben wir vor allem unseren zuverlässigen und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken und verbinden mit diesem Dank gleichzeitig die besten Wünsche für das Jahr 2023.

Der Vorstand bedankt sich weiterhin bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die respekt- und vertrauensvolle gute Zusammenarbeit sowie bei den stets hilfsbereiten Handwerkern und Unternehmen, die zu jeder Zeit eine hervorragende Arbeit leisten.

Zum Schluss möchten wir aber Ihnen, sehr verehrte Mitglieder, ein herzliches Dankeschön für die jahrelange Treue aussprechen.

EHRENTAFEL



EHRENTAFEL

SEIT DER LETZTEN BERICHTERSTATTUNG SIND FOLGENDE
MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT VERSTORBEN:

Silke Hollstein (2021)	Anna Gertrud Rüggeberg
Wladimir Zilke (2021)	Rosemarie Spei
Horst Jantsch	Alois Lisson
Helga Preußker	Johannes Heinzmann
Luise Petry	Hans Jackel
Herbert Bruno Kubis	Manfred Gerhard
Margarete Schuhmacher	Friedhelm Debus
Willi Peter	Rudolf Holler
Rosa Hefling	Christoph Rühlick
Hermann Thomas	Siegfried List
Christel Peter	Alexander Schmidt
Raymond J. Mengual	Uwe Dölschner
Osman Kaynak	Linda Donsbach
Brigitte Rentzos	Willi Schauwecker
Manfred Zammert	Manfred Forster
Eckard Dietrich	Heinz-Joachim Nies
Monika Stau	Irene Wolf
Thassilo Schneeberger	Alexander Brodt
Gisela Seissler	Volker Peter
Reinhold Gerlach	Levantia Chatzigeorgiou
Hans-Günter Stolze	

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, 21, 22, 27, 28, 30, 34, 38, 41, 44: Private Quelle, Archiv GBS

S. 5, 42: www.shutterstock.com

Quellennachweis

GdW Berlin, VdW südwest Frankfurt, Stadt Herborn

Gesamtherstellung

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg

www.ee-werbeagentur.de

