

GESCHÄFTSBERICHT 2024

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- & SIEDLUNGSWESEN HERBORN eG



WICHTIGES AUF EINEN BLICK

Jahr	2024	2023	2022	2021	2020
Angaben in TEUR					
Bilanzsumme	46.904,3	46.142,3	46.232,2	46.887,9	46.551,3
Sachanlagevermögen	43.958,6	43.354,2	43.659,9	44.194,0	43.862,0
Umlaufvermögen	2.805,3	2.644,0	2.423,5	2.529,4	2.518,7
davon flüssige Mittel (inkl. Bausparguthaben)	860,3	851,3	716,4	847,2	829,9
Eigenkapital	17.336,1	17.003,0	16.630,1	16.145,5	15.611,5
Rückstellungen	109,1	184,2	75,0	82,4	140,8
Verbindlichkeiten	29.407,4	28.905,6	29.484,6	30.621,9	30.760,9
davon gg. Kreditinstituten	25.644,5	25.103,2	26.026,9	26.932,0	27.264,8
davon gg. anderen Kreditgebern	1.164,6	1.185,8	1.207,0	1.229,8	1.252,5
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	6.226,8	5.870,0	5.729,3	5.783,0	5.729,6
aus Betreuungstätigkeit	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3
aus anderen Lieferungen & Leistungen	125,0	131,5	144,7	123,8	140,3
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	887,8	1.192,2	897,4	984,6	1.091,6
Personalaufwand	815,2	722,8	704,9	696,3	686,2
Abschreibungen	1.303,9	1.270,5	1.243,9	1.219,6	1.183,5
Jahresüberschuss	430	387,2	471,8	571,9	437,5
Mitglieder	1.459	1.443	1.437	1.443	1.434
Personal	6	8	10	11	12
davon Teilzeit	2	2	5	5	6
davon Azubis	0	0	0	0	0
Betriebliche Kennzahlen					
Eigenkapitalquote	36,96%	36,85%	35,97%	34,43%	33,54%
Cash Flow in TEUR	1.733,9	1.657,7	1.715,7	1.791,6	1.621,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/p.m./m ²	6,19	6,03	5,68	5,60	5,53
Fluktuationsrate	6,70%	7,14%	7,34%	7,34%	7,02%
Betriebskosten ca. EUR/m ² /p.a.	41,52	37,08	33,00	34,32	33,60
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand in EUR/m ² /p.a.	22,56	27,00	21,84	23,04	24,84
Gesamtwohn- / nutzfläche in m ²	60.791	60.791	60.791	60.493	60.493
davon nur Wohnfläche	57.603	57.603	57.603	57.603	57.603
Anzahl eigene Wohneinheiten (WE)	926	926	926	926	926
Anzahl eigene Gewerbeeinheiten (GE)	11	11	11	11	11
Anzahl Garagen	209	209	209	209	207
Anzahl Carports	15	15	15	15	14
Anzahl Pkw-Stellplätze	97	97	94	94	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	30
BILANZ ZUM 31.DEZEMBER 2024	32
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	34
IV. ANHANG	38
A. ALLGEMEINE ANGABEN	39
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	39
C. ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	40
D. SONSTIGE ANGABEN	43
V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	46
GEDENKEN AN VERSTORBENE MITGLIEDER	50



VORWORT

HERAUSFORDERUNGEN, ERFOLGE UND AUSBLICK IN EINER ANGESpanNTEN MARKTLAGE

Aktuell ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin angespannt und schwierig. Die Erschaffung von neuem Wohnraum wird durch die hohen Baukosten aufgrund hoher Materialpreise und Fachkräftemangel sowie das noch hohe Zinsniveau für Baufinanzierung blockiert und eine Umsetzung ist derzeit nicht wirtschaftlich. Energetische Modernisierungen müssen mit Maß und Ziel umgesetzt werden. Ziel ist es CO₂ einzusparen, um die hohen warmen Betriebskosten der Mieter und unseren Anteil der CO₂-Kosten zu reduzieren.

Nach der Wahl des neuen Bundestages bleibt abzuwarten, wie sich die Situation entwickelt und welche neuen Überraschungen, negative sowie positive, die neue Regierung für die Wohnungswirtschaft bereithält.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnte die GBS im Jahr 2024 ein positives Jahresergebnis erzielen. Dies ist vor allem der durchgeführten Mietanpassung sowie der gezielten, kostenbewussten Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu verdanken. Diese Schritte haben nicht nur dazu beigetragen, unsere Immobilien im Wert zu stabilisieren, sondern auch die Kapitalstruktur der Genossenschaft zu festigen und langfristig abzusichern. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt weiterhin auf einem hohen Niveau, was uns trotz der bestehenden Herausforderungen optimistisch stimmt und Potenzial für die zukünftige Weiterentwicklung unserer Genossenschaft bietet.



Nadine Voßen
Nadine Voßen



Mark-Thomas Kling
Mark-Thomas Kling



Michael Benner
Michael Benner

Vorstand GBS Herborn eG

DIE GBS IN ZAHLEN



GRÜNDUNG
1947



1.449
MITGLIEDER



8
BESCHÄFTIGTE



60.000 m²
WOHN- / NUTZFLÄCHE

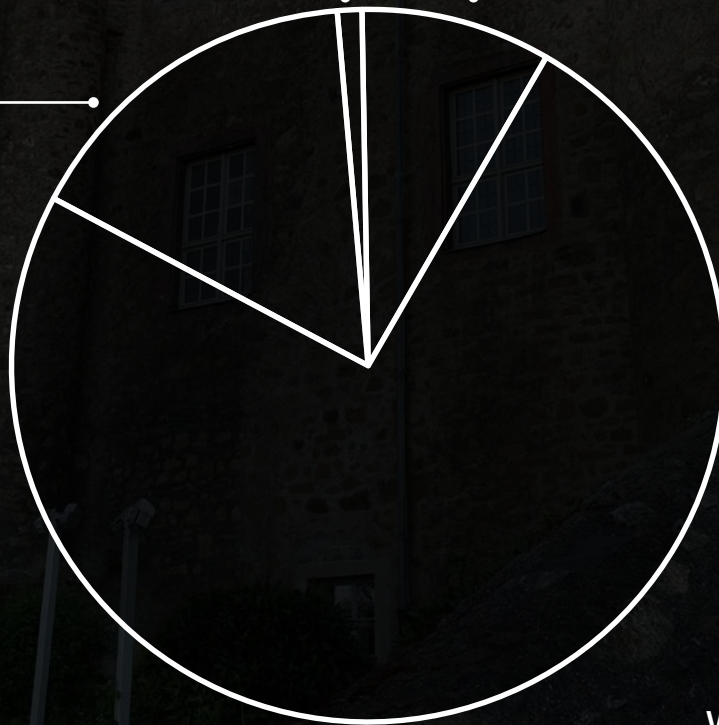


6,19 €/m²
GRUNDMIETE

SONSTIGES

HÄUSER

GARAGEN



WOHNUNGEN

I. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



I. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

AUFSICHTSRAT

LARS HEIDEMANN

Bankbetriebswirt, Herborn, Vorsitzender,
Mitglied im Prüfungsausschuss

JÜRGEN BEPPERLING

Geschäftsführer, Gießen, Stellv. Vorsitzender,
Mitglied im Bauausschuss

RALPH SCHNEEBERGER

Informatiker, Herborn, Schriftführer,
Mitglied im Bauausschuss

REGINA KEMMLER

Dipl. Sozialarbeiterin, Herborn, Stellv. Schriftführerin
Mitglied im Prüfungsausschuss ab 19.06.2024

ANTJE IWEN

Rechtsanwältin, Herborn, Vorsitzende,
Mitglied im Bauausschuss

KATJA GRONAU

Bürgermeisterin, Herborn,
Mitglied im Prüfungsausschuss bis 19.06.2024

VORSTAND

NADINE VOSSEN

Dipl.-Ing. Architektin, Herborn, hauptamtlich
(ab 01.10.2024)

MARK THOMAS KLING

Geschäftsführer, Herborn, hauptamtlich

MICHAEL BENNER

Dipl.-Verwaltungswirt, Herborn, nebenamtlich

PROKURISTIN

JESSICA TRENSINGER

Immobilienfachwirtin, Herborn

NADINE VOSSEN

Dipl.-Ing. Architektin, Herborn (bis 30.09.2024)

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE

SANDRA SAUERWALD

Bilanzbuchhalterin, Herborn



II. BERICHT DES VORSTANDES

II. BERICHT DES VORSTANDES

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Rahmenbedingungen

1. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharret in Stagnation

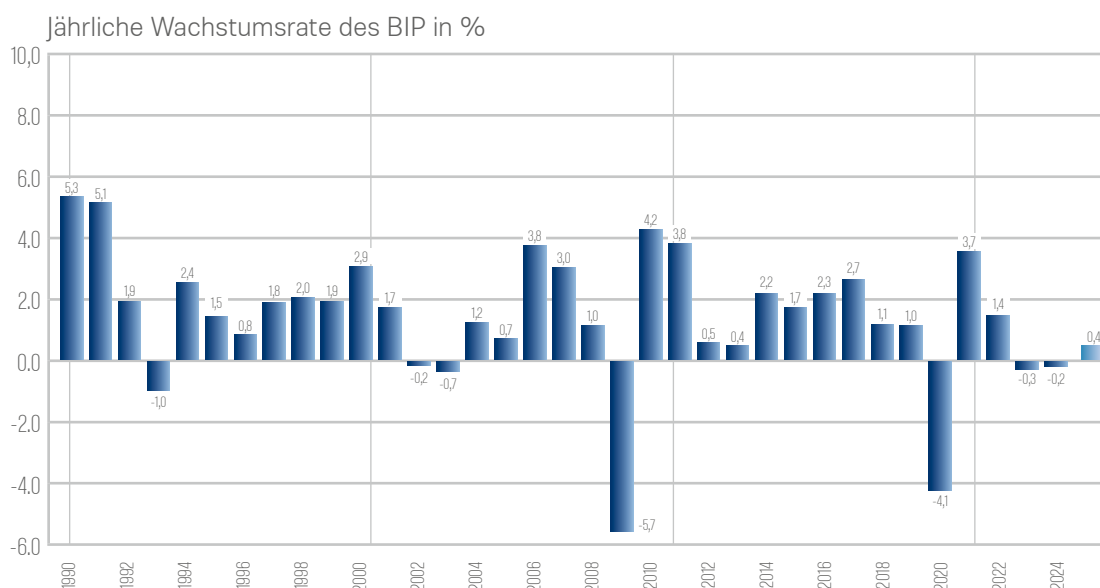
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche

lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft.

Wirtschaftswachstum in Deutschland jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

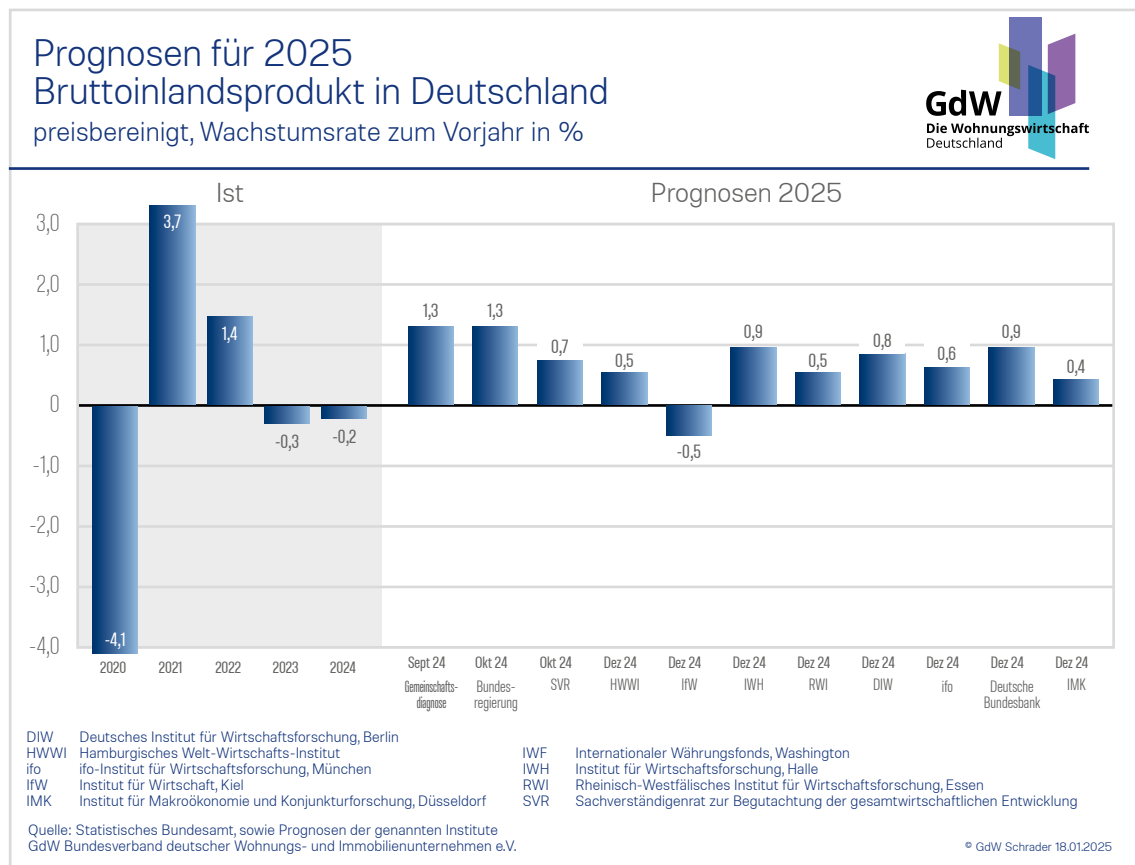
© GdW Schrader 15.01.2025

– und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut

mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.



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.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen

und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

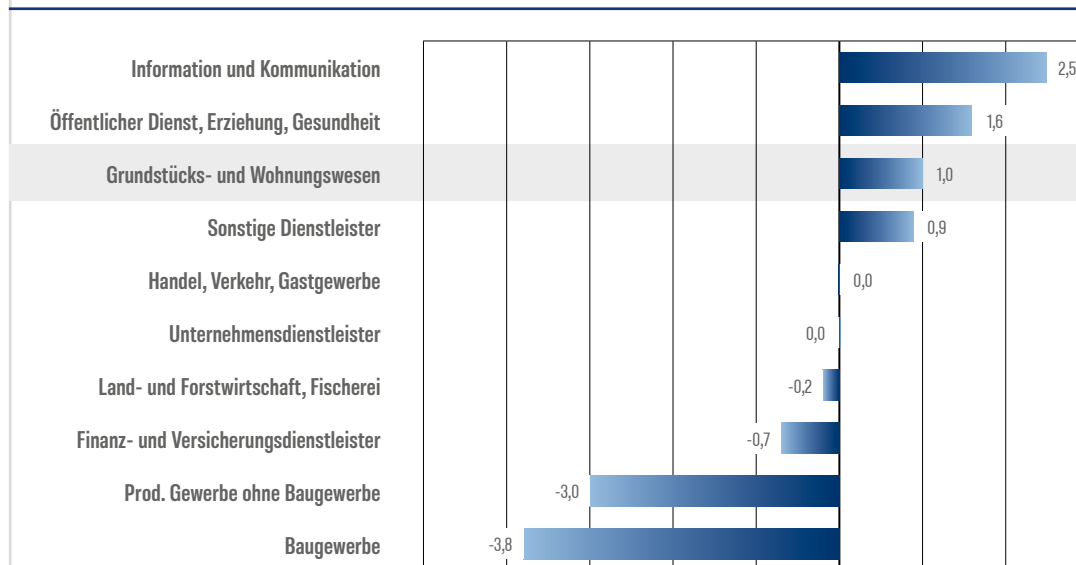
Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Bruttowertschöpfung 2024 nach Wirtschaftsbereichen

preisbereinigt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 15.01.2025

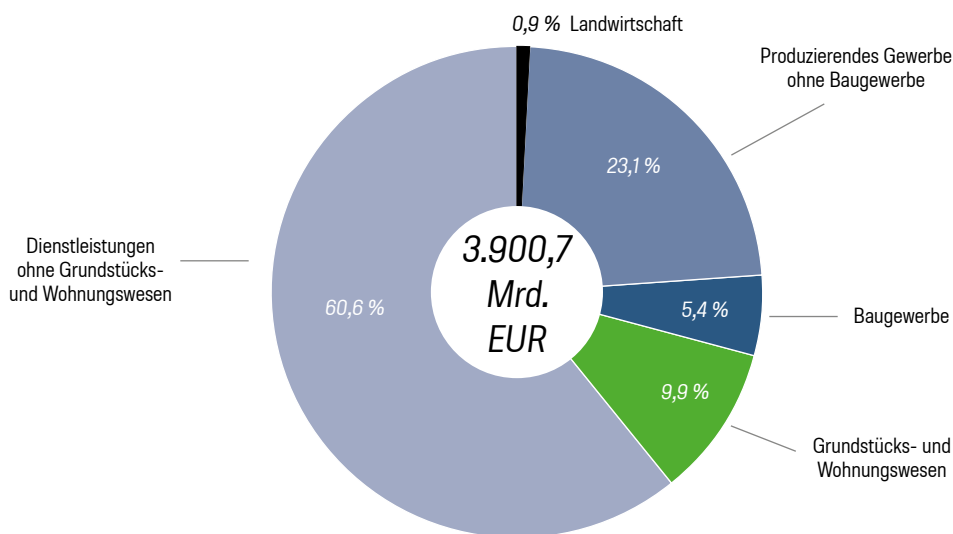
Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2024, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 15.01.2025

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint

aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen er-

bracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%).

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab

es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.² Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³

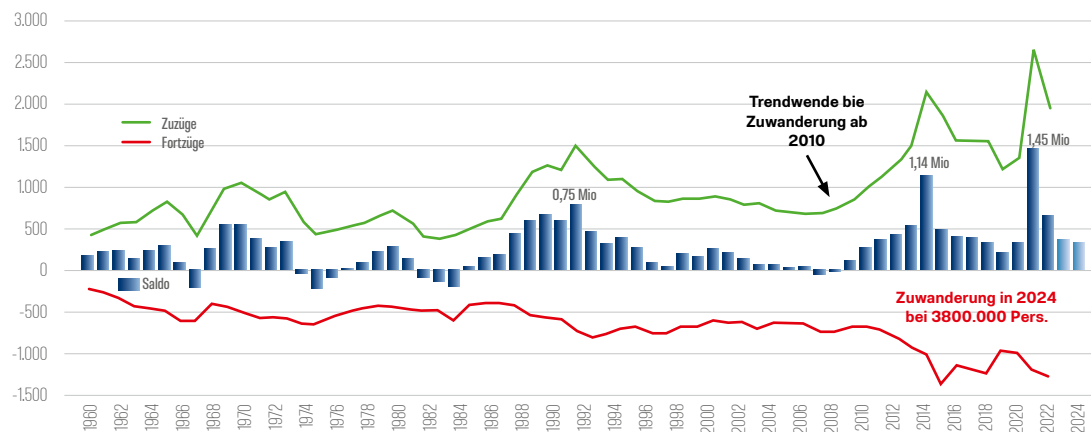
Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

² IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg.

³ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2024/25



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet
2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 10.01.2025

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im

Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahrenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräftemangel auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt, Privater Konsum schwach, Investitionen brechen ein

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4 %). Auch

Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (-2,8 %). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die pri-

vaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 %. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch im Vorjahr. Lässt man die stark von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gab die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhte sich das vom Staat gezahlte Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin

negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

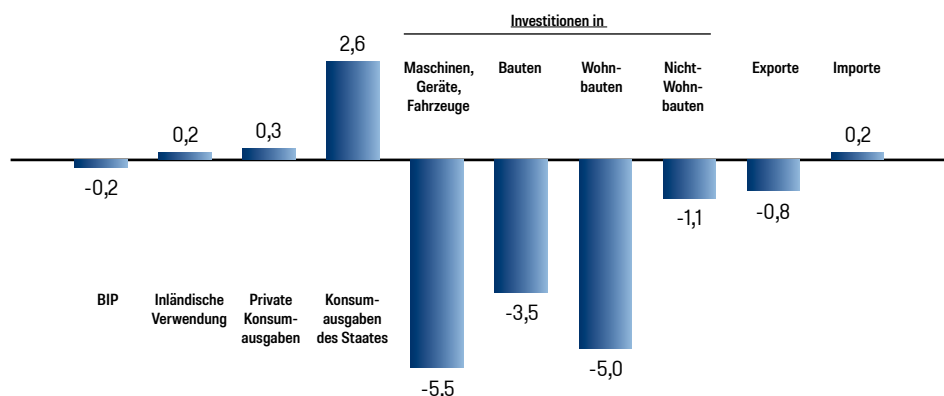
Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

Die Investitionen in Ausrüstungen – hierzu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2024 preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 % ab. Insbesondere die gewerbliche Wirtschaft investierte im Jahr 2024 deutlich weniger in Ausrüstungen (-6,5 %). Die staatlichen Investitionen legten dagegen zu (+4,2 %). Sie machen allerdings nur etwa ein Zehntel der Ausrüstungsinvestitionen insgesamt aus.

Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8 %. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2024

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %,
ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quelle: Statistisches Bundesamt; VGR: das Aggregat private Konsumausgaben umfasst hier neben den privaten Haushalten auch private Organisationen ohne Erwerbszweck
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 15.01.2025

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 4,1	3,7	1,4	- 0,3	- 0,2	0,4
Privater Konsum	- 6,8	2,3	5,6	- 0,4	0,3	0,5
Konsumausgaben des Staates	4,9	3,4	0,1	- 0,1	2,6	1,2
Bauinvestitionen	4,0	- 3,1	- 3,9	- 3,4	- 3,5	- 0,9
Wohnungsbauinvestitionen	4,7	- 2,5	- 4,3	- 4,1	- 5,0	- 1,1
Exporte	- 9,5	10,0	3,1	- 0,3	- 0,8	- 0,3
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.966	45.053	45.675	46.011	46.083	46.048
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	- 0,7	0,2	1,4	0,7	0,2	- 0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.695	2.613	2.418	2.609	2.787	2.854
Arbeitslosenquote*	5,9	5,7	5,3	5,7	6,0	6,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

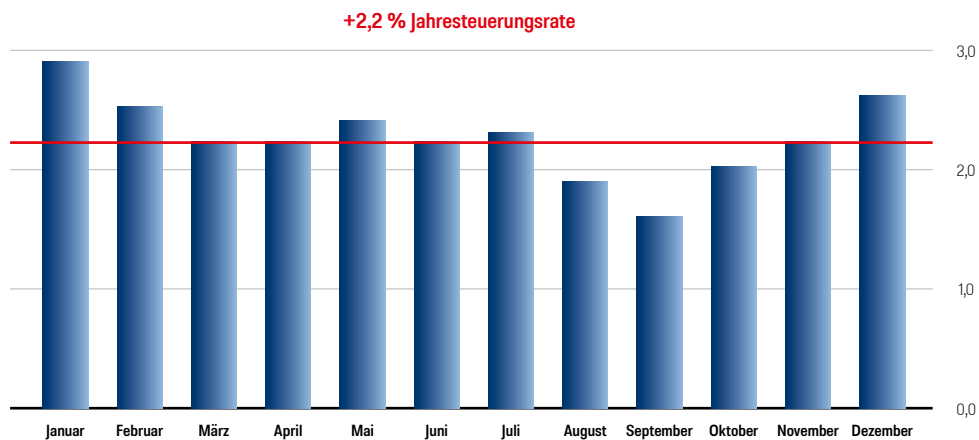
Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine

Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2024

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



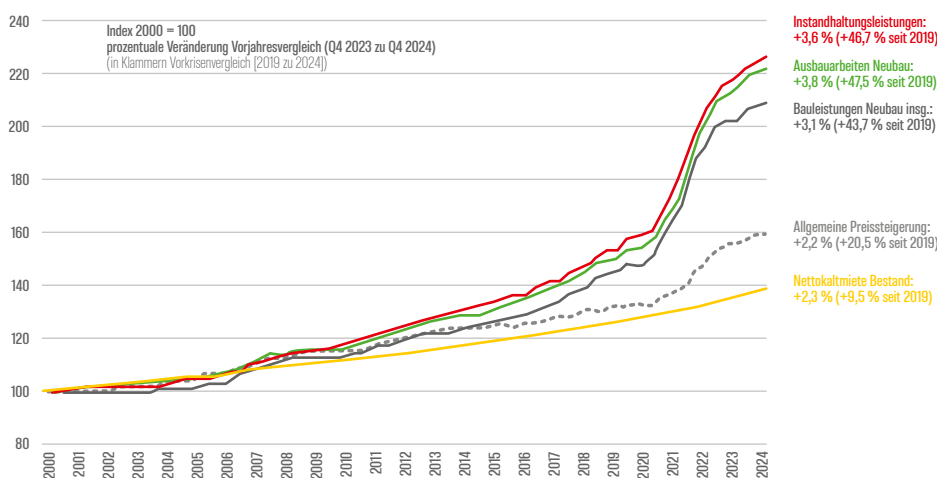
Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 16.01.2025

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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten Indexwert (2000=100), bis 4. Quartal 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zu Umbasierung auf 1. Quartal 2000=100
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 13.01.2025

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbandssystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich

gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

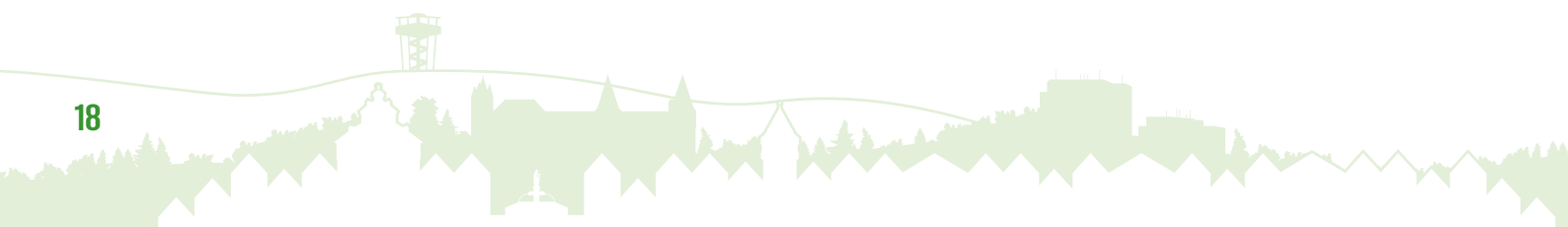
In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die

bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden vorrausichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

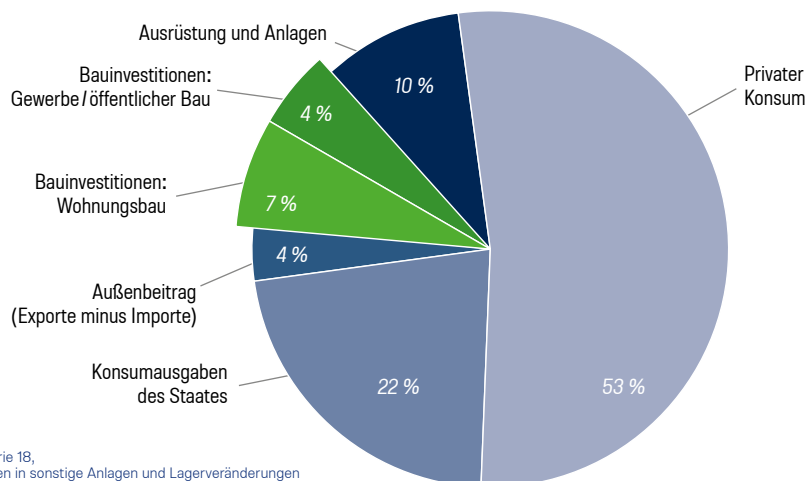


Anteile der Bauinvestitionen am BIP 2024

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2024,
nominal, in %



BIP 2024:
4.306 Mrd.
EUR



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,
Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader 15.01.2024

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen

Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditio-

nen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Baugenehmigungen	2023	2024*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	259.639	213.000	-18,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	61.929	49.500	-20,1%
davon Einfamilienhäuser	47.585	37.000	-22,2%
Zweifamilienhäuser	14.344	12.500	-12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	142.240	112.000	-21,3%
davon Eigentumswohnungen	62.872	44.000	-30,0%
Mietwohnungen	79.368	68.000	-14,3%
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.966	45.053	45.675
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	- 0,7	0,2	1,4
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.695	2.613	2.418
Arbeitslosenquote*	5,9	5,7	5,3

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2024 eigen Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letz-

ten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete



Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirt-

schaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

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 31.12.2024

Wohnungen	926
Häuser	114
Gewerbeeinheiten	11 (davon 5 Eigennutzungen)
Garagen	209
Pkw-Stellplätze	94
Carports	15

3. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Genossenschaft wurde im Jahr 1947 in Herborn gegründet, seitdem vermietet sie 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 krisenbehafteten 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 um 82 Menschen gestiegen. Der aktuelle Stand der Zahlen zum 31.12.2024 ist wie folgt:

Einwohner (Hauptwohnung)	31.12.2023	31.12.2024
insgesamt	21.001	21.083

4. Geschäftsverlauf

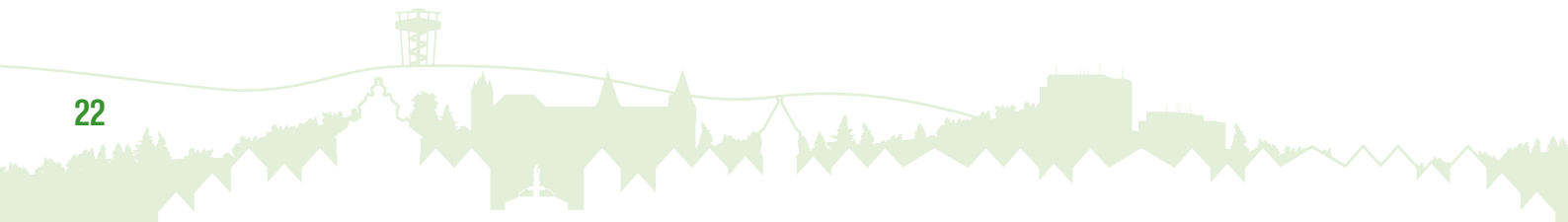
Der anhaltende Angriffskrieg in der Ukraine und die politischen Ambitionen der angestrebten Wärmewende haben den Geschäftsverlauf der Genossenschaft in diesem Jahr bedingt beeinflusst. Mietausfälle und -stundungen bewegen sich noch auf einem niedrigen Niveau. Lediglich sind Verzögerungen bei der Umsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit deutlichen Kostensteigerungen und Engpässen bei den Handwerkerkapazitäten, in diesem Bereich zu verzeichnen.

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

	Plan 2024 TEUR	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	6.164,0	6.226,8	5.870,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.002,5	887,8	1.095,8
Zinsaufwendungen	495,0	643,0	483,9
Jahresüberschuss	382,0	430,0	387,2

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2024 wurden auf Grundlage vorläufiger Jahreszahlungen vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich aufgrund modernisierungsbedingter Erlösschmälerungen, geringeren Instandhaltungsaufwendungen sowie erhöhter Zinskonditionen Abweichungen ergeben. Die

Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rund 22,56 €/m² (Vorjahr: 27,00 €/m²). Die weitere Entwicklung der Genossenschaft beurteilen wir insgesamt noch als positiv, obwohl zu erwartende gesetzliche Anforderungen künftig die Ertragslage des Unternehmens beeinflussen werden.



5. Vermietungssituation

In unserem Geschäftsgebiet herrscht weiterhin 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 für Wohnungen betrugen im Jahr 2024 6,19 €/m² Wohnfläche, im Vergleich zum Vorjahr waren es 6,03 €/m². Die Fluktuationsquote ist mit 6,70% gegenüber dem Vorjahr (7,13%) rückläufig.

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.

Jederzeit sind wir per E-Mail oder telefonisch erreichbar. Zudem können über die Website Anliegen jeglicher Art mitgeteilt werden. Alle Unterlagen, die für eine Mitgliedschaft benötigt werden, stehen zudem zum Download bereit oder können auf Anfrage postalisch angefordert werden.

Reparaturaufträge an unsere Handwerker sind über die o.a. Wege an die Geschäftsstelle zu stellen, und führen zu schnellstmöglicher Erledigung. Lediglich in Notfällen an den Wochenenden, Feiertagen und außerhalb der Geschäftszeiten ist der Fachhandwerker der GBS direkt zu kontaktieren.



7. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

7.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00		0,0	
Sachanlagen	43.958.584,64	93,72	43.354,2	93,96
Finanzanlagen	140.358,23	0,30	144,0	0,31
	44.098.942,87	94,02	43.498,3	94,27
Umlaufvermögen	2.805.316,69	5,98	2.644,0	5,73
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtvermögen	46.904.259,56	100,00	46.142,3	100,00
Fremdmittel	29.407.398,91		29.905,5	
Rechnungsabgrenzungsposten	51.723,94		49,5	
Reinvermögen am Jahresende	17.445.136,71		17.187,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	17.187.199,34		16.630,1	
Vermögenszunahme	257.937,37	1,70	557,1	3,35

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.214.404,04	6,85	3.248,9	7,04
Rücklagen	13.731.000,00	29,27	13.403,0	29,05
Reingewinn	390.659,99	0,83	351,0	0,76
Eigenkapital	17.336.064,03	36,96	17.003,0	36,85
Rückstellungen	109.072,68	0,23	184,2	0,40
Verbindlichkeiten	29.407.398,91	62,70	28.905,6	62,64
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	51.723,94	0,11	49,5	0,11
	29.459.122,85	63,04	29.139,3	63,15
Gesamtkapital	46.904.259,56	100,00	46.142,3	100,00

Das Anlagevermögen entspricht 94,02 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) vollständig gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 257,9 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,96 % (Vorjahr: 36,85 %).

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

7.2. Finanzlage

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2024 war stets positiv. Die finanziellen Verpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit fristgerecht erfüllen. 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 1,88 % (Vorjahr: 1,81 %).

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

Kapitalflussrechnung		2024	2023
		TEUR	TEUR
1	Jahresüberschuss	430,0	387,2
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.303,9	1.270,5
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-75,8	109,2
4	+ / - Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-155,6	-82,3
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	40,2	316,6
6	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	629,6	474,7
7	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	3,6	0,0
8	+ / - Ertragssteuerzahlungen	-2,9	0,0
9	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.173,0	2.475,9
10	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.931,3	-964,5
11	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3,7	4,4
12	+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	23,0	0,0
13	+ Erhaltene Zinsen	13,5	9,2
14	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.891,1	-950,9
15	+ / - Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	-34,5	47,2
16	- Auszahlungen für Dividenden	-62,4	-61,5
17	+ / - Auszahlungen aus / Einzahlungen in Bausparguthaben	-83,7	-77,2
18	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.107,8	310,0
19	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.256,9	-1.203,6
20	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-400,0	0,0
21	- Gezahlte Zinsen	-630,2	-478,9
22	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-359,9	-1.464,0
23	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-78,0	61,0
24	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	398,7	337,7
25	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	320,7	398,7

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 verringerten sich um 78,0 T€.

Um anstehende energetische Modernisierungen gemäß den Vorschriften der Energieeinsparverordnung

(EnEV) durchführen zu können, werden zusätzliche Fremdmittel aus den jeweiligen Förderprogrammen eingesetzt. Weiterhin besteht bei einem Kreditinstitut eine zusätzliche Kreditusage in laufender Rechnung über insgesamt 700,0 T€, die zum Bilanzstichtag mit 700,0 T€ in Anspruch genommen wurde.

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

7.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss fiel gegenüber dem Vorjahr um TEUR 42,8 € höher aus, demnach 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 Finanzergebnis ist durch die hohen Bereitstel-

lungszinsen entstanden, die aufgrund der verzögerten Baumaßnahme im Walkmühlenweg angefallen sind.

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 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

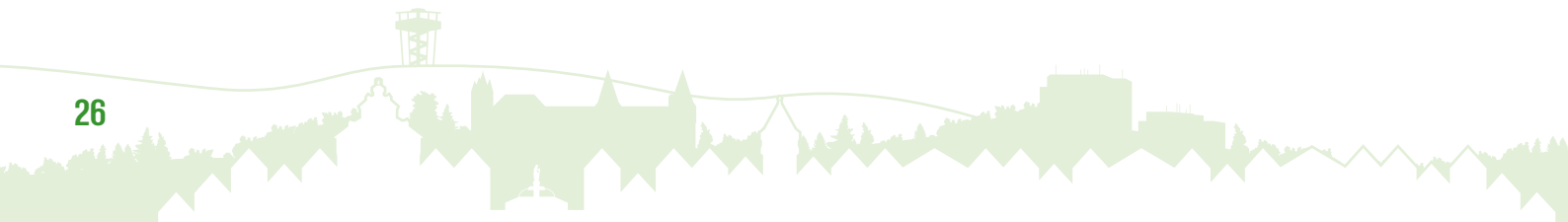
Ertragslage	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	564,2	369,3
Verwaltung für Dritte	0,0	0,0
Andere Lieferungen & Leistungen	10,7	15,5
Finanzergebnis	-133,2	5,4
Mitgliederbetreuung	-26,3	-22,2
Ordentliches Ergebnis	521,2	380,8
Sonstiges Ergebnis	31,3	30,1
Ergebnis von Steuern	433,6	387,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3,6	0,0
Jahresüberschuss	430,0	387,2

8. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der anhaltende Rückgang bei den Baugenehmigungen und den damit einhergehenden sinkenden Fertigstellungszahlen werden den Wohnungsmarkt schwer belasten. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen

entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

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 unseres Geschäftsmodells der regelmäßige Eingang der Nutzungsgebühren (Mieten) unserer Mitglieder dar. Aufgrund der aktuellen Marktlage sowie der zu erwartenden Entwicklungen in den nächsten Jahren ist zukünftig nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei weiterhin moderat steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) und eine vorsichtige kontinuierliche Fortführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kalkulieren wir für 2025 mit Mieterträgen von TEUR 6.448,0 Zinsaufwendungen von TEUR 515,0 sowie Instandhaltungskosten von TEUR 1.015,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von TEUR 385,8.

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 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 31.12.2024 beschäftigte das Unternehmen 17 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 2023 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 29,6 € ab (i.Vj. TEUR 20,5). Die Umsatzerlöse betrugen im Jahr 2023 TEUR 771,8 € (i. Vj. TEUR 739,5 €).

Der für das Jahr 2024 aufgestellte noch ungeprüfte Jahresabschluss geht von einem positiven Ergebnis aus.

10. Modernisierungen und Neubau 2024

10.1 Modernisierung im Bestand

Im Walkmühlenweg 5 wurde die Zentralisierung und Modernisierung der Stromzähler und Elektroleitungen durchgeführt. Die Zähler, die bisher auf den einzelnen Etagen vor den Wohnungseingängen saßen, wurden in einen Raum im Keller verlegt. Die komplette Leitungsführung der allgemeinen Bereiche wie Treppenhaus, Flure, Aufzug und Keller wurden auf den neuesten Stand der Technik gebracht inklusive neuer Beleuchtung, die auf Bewegungsmelder umgerüstet wurde. In Zukunft wird auch der Strom, den die PV-Anlage auf dem Dach erzeugt zum Eigenverbrauch für den Allgemeinstrom verwendet.

In der Alsbachstraße sowie in der Tilsiter Straße haben schon ein Teil der dortigen Garagendächer eine neue Abdichtung erhalten. Weitere folgen im kommenden Geschäftsjahr 2025.

Die Umstellung der Allgemein- und Außenbeleuchtung auf energiesparende LED-Technik wurde in weiteren Liegenschaften umgesetzt, sodass diese Maßnahme im Jahr 2025 abgeschlossen werden kann und alle Liegenschaften umgerüstet wurden.

15 Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln umfangreich saniert, Küchen und Bäder erneuert und somit in einen attraktiven Zustand versetzt, der die langfristige Vermietbarkeit sicherstellt.

10.2. „BEDEA Grundstück“

Die Schadstoffsanierung wurde bereits im Vorjahr erfolgreich abgeschlossen. Aufgrund der nach wie vor stark erhöhten Baukosten und des hohen Zinsniveaus, wird eine Bebauung des Grundstücks im Hinterthal 2 derzeit weiterhin zurückgestellt.

10.3. Umbau des ehemaligen Pflegeheims im Walkmühlenweg 13

Ende Mai wurde die Baugenehmigung erteilt und die Ausführungsplanung konnte vorangetrieben werden und weitere Abbrucharbeiten im Gebäude wurden vorgenommen. Ende Oktober folgte dann der offizielle Baubeginn mit Einrichtung der Baustelle und Abbruch der Außenanlage für die Errichtung bzw. Erweiterung der Feuerwehraufstellflächen. Im Innenraum wurde der Abbruch analog der neuen Planung fortgeführt. Die neuen Hausanschlüsse für Gas und Wasser wurden ebenfalls bereits gelegt.

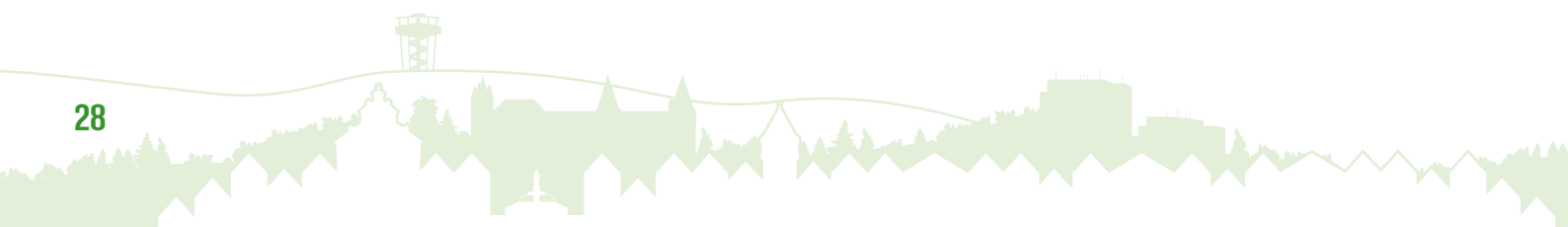
11. Ausblick

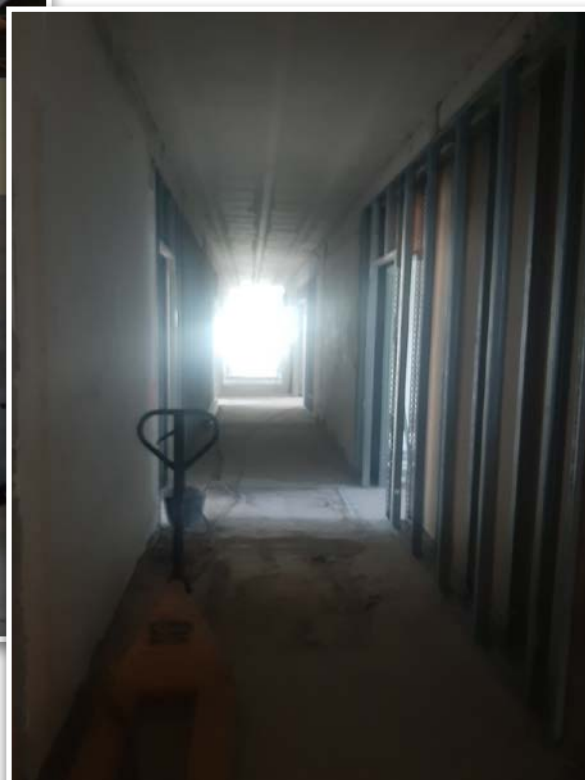
Durch die geplanten Neuwahlen des Bundestags im Februar 2025 bleibt es abzuwarten, wie schnell sich eine neue und handlungsfähige Regierung bildet und welche Auswirkungen das für die Wirtschaft und insbesondere für die Wohnungswirtschaft haben wird.

Was die Projekte der GBS betrifft wird es ein spannendes Jahr, laut Bauzeitenplan soll der Umbau des Walkmühlenweg 13 zum Ende des Jahres fertiggestellt werden. Damit vergrößert sich der Bestand um insgesamt 9 Wohnungen und die Tagespflegeeinrichtung wird von der AWO in Betrieb genommen.

Das Treppenhaus im Walkmühlenweg 5 wird nach der Zählerzentralisierung saniert und bekommt einen neuen Anstrich.

Um unserem Ziel, klimafreundlicher und CO₂-neutraler zu werden näherzukommen, ist der Einbau einer ersten Wärmepumpe in unserer Liegenschaft Konrad-Adenauer-Straße 1 geplant. Für weitere Projekte ist zunächst die Prüfung des Investitionsbedarfs sowie der Wirtschaftlichkeit erforderlich. Um die Finanzlage der Genossenschaft weiterhin zu stabilisieren, werden vertretbare Mieterhöhungen notwendig sein.





Umbaumaßnahmen des alten
Pflegeheims im Walkmühlenweg 13

GUSTRERECHNUNG FTSJAHR 2024

Geschäftsjahr
EUR

Vorjahr
EUR

6.226.814,23

410,93

4.976,99

6.352.202,15

144.262,61

40.733,41

53.868,00

3.086.427,78

11.880,09

III. JAHRES- ABSCHLUSS

III. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanzierung der Bilanz wurde nach den Grundsätzen der Rechnungslegung im Konzern (Jahresabschluss) nach dem Bilanzierungsprinzip der Bilanzierung im Konzern (Jahresabschluss) durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgt nach dem Bilanzierungsprinzip der Bilanzierung im Konzern (Jahresabschluss).

B. Erläuterungen zu den Bilanzposten

Die immateriellen Vermögensgegenstände bzw. 33 % abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen des Geschäftsjahrs angefallenen Kosten aus Fremdkosten und Eigenkapital.

Die planmäßige Nutzung der Grundstücke und Grundstücke - Für die planmäßige Nutzung der Grundstücke und Grundstücke.

98,16
410,83
131.461,81
245.250,74

55.389,28
39.038,75

3.183.391,95
15.456,84
3.142.670,86

0,08
0,098.307,87
3.492.758,38

568.101,78
158.895,23

III A. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	40.188.263,37		40.447.704,87
Grundstücke mit anderen Bauten	729.295,07		787.688,86
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		670.228,94
Technische Anlagen	254.151,37		314.969,95
Geschäftsausstattung	30.238,27		35.367,56
Anlagen im Bau	1.168.785,64		0,00
Bauvorbereitungskosten	890.530,55		1.098.265,67
Geleistete Anzahlungen	27.091,43	43.958.584,64	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88		27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	104.376,35		108.046,11
Sonstige Ausleihungen	7.000,00		7.000,00
Andere Finanzanlagen	1.100,00	140.358,23	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt	44.098.942,87		43.498.253,84
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.870.392,05		1.726.129,44
Andere Vorräte	6.033,98	1.876.426,03	6.213,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.162,26		36.164,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.437,19		13.055,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.331,33		4.094,93
Sonstige Vermögensgegenstände	2.703,65	68.634,43	3.863,44
davon aus Steuern: 0,00 €			0,00
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	320.739,70		398.656,63
Bausparguthaben	539.516,53		455.845,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme Aktiva	46.904.259,56		46.142.277,04

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	193.771,20		169.365,44
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.011.332,84		3.033.735,10
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.300,00	3.214.404,04	45.845,08
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 29.435,96 €			53.484,38
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.611.000,00		1.568.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 eingestellt: 43.000,00 €			39.400,00
Bauerneuerungsrücklage	5.751.000,00		5.606.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 eingestellt: 145.000,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	6.369.000,00	13.731.000,00	6.229.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 eingestellt: 140.000,00 €			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	3.661,90		3.216,07
Jahresüberschuss	429.998,09		387.224,65
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	43.000,00	390.659,99	39.400,00
Eigenkapital insgesamt	17.336.064,03		17.002.986,34
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	643,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	108.429,68	109.072,68	184.193,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.644.452,27		25.159.522,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.164.638,37		1.185.833,98
Erhaltene Anzahlungen	2.183.941,25		2.220.336,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.354,15		70.490,20
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	268.377,47		169.112,21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78.591,76		40.099,53
Sonstige Verbindlichkeiten	44.043,64	29.407.398,91	60.158,55
davon aus Steuern: 24.430,20 €			17.055,89
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.937,20 €			3.032,27
D. Rechnungsabgrenzungsposten	51.723,94		49.544,32
Bilanzsumme Passiva	46.904.259,56		46.142.277,04

III B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.226.814,23		5.869.968,16
b) aus Betreuungstätigkeit	410,93		410,93
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	124.976,99	6.352.202,15	131.461,91
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (i.Vj. Erhöhung)		144.262,61	245.250,74
Andere aktivierte Eigenleistungen		40.733,41	55.389,26
Sonstige betriebliche Erträge		53.868,08	39.038,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.086.427,78		3.183.391,95
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.880,09	3.098.307,87	15.456,94
Rohergebnis	3.492.758,38		3.142.670,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	643.081,92		566.131,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 40.862,49 €	172.138,70	815.220,62	156.685,23 35.558,61
Abschreibungen			
auf das Anlagevermögen		1.303.904,83	1.270.486,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen		312.300,92	288.671,98
Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens			
aus verbundenen Unternehmen		3.058,37	3.169,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
Zinsen und ähnliche Erträge		10.391,69	5.985,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		643.025,60	483.892,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.556,99	-8,83
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	428.199,48		385.966,07
Sonstige Steuern		-1.798,61	-1.258,58
Jahresüberschuss	429.998,09		387.224,65
Gewinnvortrag		3.661,90	3.216,07
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		43.000,00	39.400,00
Bilanzgewinn	390.659,99		351.040,72



FAIRES MI(E)TEINANDER

DER KODEX DER SÜDWESTDEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Fairer Wohnen

Der Kodex der
Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft



VdW

Die Wohnungswirtschaft
südwest



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

**Wir stehen für
bezahlbares Wohnen**



**Wir bauen geförderte
Wohnungen**



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



**In unseren Wohnungen
kann man gut leben –
und das soll so bleiben**



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



**Wir stehen zu unseren
Werten – für alle
transparent und überprüfbar**



**Wir unterstützen aktiv
den Klimaschutz**



**Wir sagen: Einmal Mietwohnung,
immer Mietwohnung**



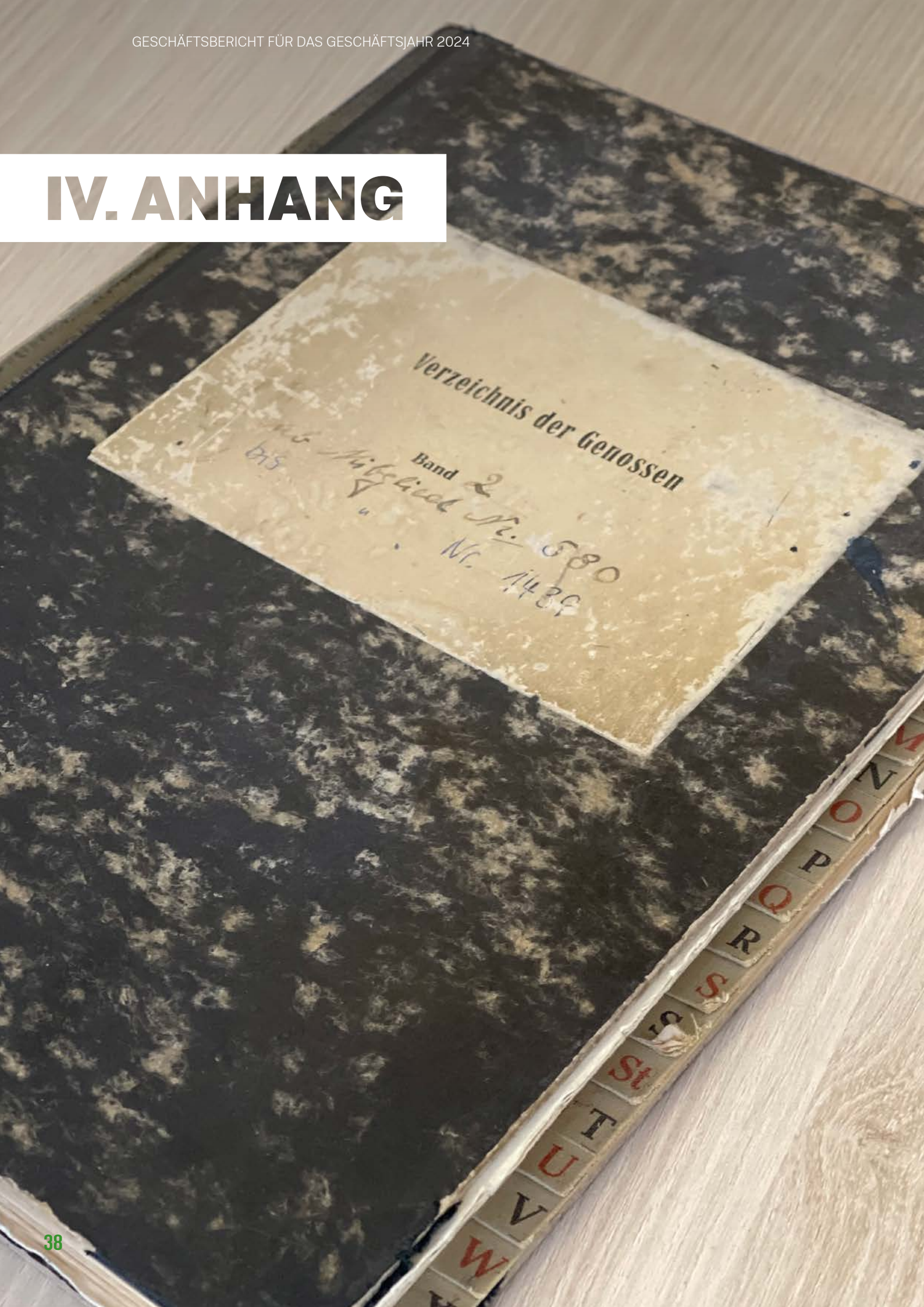
**Im Mittelpunkt:
Unsere Mieter**



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



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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 152). 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 31.12.2024 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 31.12.2024 in Höhe von TEUR 104,4.

Das Geschäftsjahr 2023 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 29.563,25 € ab. Zum 31.12.2023 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 131.856,07 €. Das Jahresergebnis zum 31.12.2024 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 31.12.2024:

Anlagevermögen	Anschaff.- / Herstell.- kosten 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-)	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Anschaff.- / Herstell.- kosten 31.12.2024	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2024	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.737,93	0,00	0,00	0,00	42.737,93	42.737,93	0,00	42.737,93	0,00	0,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.255.022,03	937.579,88	-22.985,00	0,00	65.169.616,91	23.807.317,16	1.174.036,38	24.981.353,54	40.447.704,87	40.188.263,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.335.785,53	0,00	0,00	0,00	1.335.785,53	548.096,67	58.393,79	606.490,46	787.688,86	729.295,07
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	862.283,87	60.818,58	923.102,45	314.969,95	254.151,37
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.893,95	5.526,79	0,00	0,00	229.420,74	188.526,39	10.656,08	199.182,47	35.367,56	30.238,27
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	1.168.785,64	1.168.785,64	0,00	0,00	0,00	0,00	1.168.785,64
Bauvorbereitungskosten	1.098.265,67	961.050,52	0,00	-1.168.785,64	890.530,55	0,00	0,00	0,00	1.098.265,67	890.530,55
Geleistete Anzahlungen	0,00	27.091,43	0,00	0,00	27.091,43	0,00	0,00	0,00	0,00	27.091,43
Sachanlagen gesamt	68.760.449,94	1.931.248,62	-22.985,00	0,00	70.668.713,56	25.406.224,09	1.303.904,83	26.710.128,92	43.354.225,85	43.958.584,64
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	108.046,11	0,00	-3.669,76T	0,00	104.376,35	0,00	0,00	0,00	108.046,11	104.376,35
Sonstige Ausleihungen	7.000,00	0,00	0,00	0,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	7.000,00	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	144.027,99	0,00	-3.669,76T	0,00	140.358,23	0,00	0,00	0,00	144.027,99	140.358,23
Anlagevermögen gesamt	68.947.215,86	1.931.248,62	-26.654,76	0,00	70.851.809,72	25.448.962,02	1.303.904,83	26.752.866,85	43.498.253,84	44.098.942,87

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	46.162,26	11,66	5.080,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.437,19	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.331,33	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.703,65	0,00	0,00
	68.634,43	11,66	5.080,00

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungs- rücklage EUR	Andere Ergebnis- rücklagen EUR
Stand 01.01.2024	1.568.000,00	5.606.000,00	6.229.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2024	43.000,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2023 gem. Beschluss Mitgliederversammlung	0,00	145.000,00	140.000,00
Stand 31.12.2024	1.611.000,00	5.751.000,00	6.369.000,00

Die Steuerrückstellungen beinhalten Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	EUR
Prüfungskosten	23.000,00
Beratungskosten	2.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	6.000,00
Berufsgenossenschaft	5.000,00
Steuerberatung	20.000,00
Urlaubsansprüche	28.476,00
Wiederkehrende Straßenbeiträge	13.503,68
CO2 Kostenanteil Vermieter - Thermen	10.450,00
	108.429,68

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von TEUR 1.870,4.



Verbindlichkeiten per 31.12.2024

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	25.644.452,27 25.159.522,78	1.422.654,99 1.270.859,23	4.999.394,90 4.781.490,91	19.222.402,38 19.107.172,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.164.638,37 1.185.833,98	21.195,61 21.195,61	81.714,71 83.555,35	1.061.728,05 1.081.083,02
Erhaltene Anzahlungen	2.183.941,25 2.220.336,13	2.183.941,25 2.220.336,13		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.354,15 70.490,20	23.354,15 70.490,20		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	268.377,47 169.112,21	268.377,47 169.112,21		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78.591,76 40.099,53	78.591,76 40.099,53		
Sonstige Verbindlichkeiten	44.043,64 60.158,55	38.779,92 54.687,64	180,23 162,45	5.083,49 5.308,46
Gesamt Vorjahr	29.407.398,91 28.905.553,38	4.036.895,15 3.846.780,55	5.081.289,84 4.865.208,71	20.289.213,92 20.193.564,12
Abgesichert sind			EUR	im Vorjahr EUR
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			25.644.452,27	25.159.522,78
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.164.638,37	1.185.833,98
			26.809.090,64	26.345.356,76

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 01.01.2024	1.443	9.939
Zugänge	99	525
Abgänge	83	633
am 01.01.2025	1.459	9.831

Mit der Satzungsänderung im Jahr 2019 wurde auf eine Nachschusspflicht verzichtet. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 22.402,26 € vermindert.

3. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4, 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

Nadine Voßen, hauptamtlich (bestellt zum 01.10.2024)
Mark-Thomas Kling, hauptamtlich
Michael Benner, nebenamtlich

Daneben betrug die Zahl der im Jahr 2024 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	5	1
Technische Angestellte	1	1
Auszubildende	0	0
Hauswarte	0	0
	6	2

(7 weibliche Beschäftigte, 1 männlicher Beschäftigter)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Lars Heidemann, Bankbetriebswirt (Vorsitzender)	2026
Jürgen Bepperling, Geschäftsführer (stellv. Vorsitzender)	2025
Ralph Schneeberger, Informatiker (Schriftführer)	2024
Regina Kemmler (stellv. Schriftführerin)	2026
Antje Iwen, Rechtsanwältin	2026
Katja Gronau, Bürgermeisterin	2024

7. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	EUR
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	160.000,00
Zuweisung in die freie Rücklage	160.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 2 %	61.659,70
Vortrag auf neue Rechnung	9.000,29
Bilanzgewinn	390.659,99

Herborn, den 31. Dezember 2024 / 14. März 2025

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG.

Der Vorstand



(Nadine Voßen)



(Mark-Thomas Kling)



(Michael Benner)

A photograph of a city street scene. In the foreground, there is a dense, lush green vine with large, lobed leaves, possibly a grapevine, growing over a railing or fence. The leaves are bright green and some show signs of being eaten. In the background, there are several modern apartment buildings. One building is white with blue and orange accents and many windows. Another building is orange and white. The sky is clear blue. The overall scene is bright and sunny.

V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES



V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Zunächst bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie bei dem Vorstand für die geleistete Arbeit und den persönlichen Einsatz für unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024. Überdies bildet das stets kooperative und offene Verhältnis zum Aufsichtsrat eine wichtige Basis für dessen Tätigkeit.

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft kam im Berichtsjahr 2024 zu vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die wirtschaftliche Lage, die geschäftliche Entwicklung sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Auf Basis dieser Informationen konnte der Aufsichtsrat seine Überwachungs- und Kontrollaufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen. Beanstandungen hinsichtlich der Geschäftsführung durch den Vorstand ergaben sich dabei nicht. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden im Berichtszeitraum ordnungsgemäß gefasst.

Darüber hinaus tagte der aus dem Aufsichtsrat gebildete Prüfungsausschuss im abgelaufenen Geschäftsjahr ebenfalls viermal. Auch aus den in diesen Sitzungen durchgeführten Prüfungshandlungen des Ausschusses ergaben sich ebenfalls keine Beanstandungen.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 19. Juni 2024 statt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung wurden eingehalten. Die Gliederung der Bilanz erfolgte gemäß den Vorgaben für kleine Genossenschaften. Der Anhang enthält alle erforderlichen Erläuterungen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss geprüft, gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 wurde in der Zeit vom 24. März bis zum 04. April 2025 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Herborn sowie beim Verband der Südwestdeutschen Wohnungs-

wirtschaft e.V. in Frankfurt am Main durchgeführt. Sie schloss sich an die vorangegangene gesetzliche Prüfung an, die am 28. März 2024 beendet wurde. In einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 16. Mai 2025 wurde das Ergebnis der Prüfung ausführlich vorgestellt und besprochen. Aus dem vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. am 04. April 2025 erstellten Prüfungsbericht für das Jahr 2024 ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat – dem Vorschlag des Vorstandes folgend – auf Grundlage der Ergebnisse der gesetzlichen sowie der eigenen Prüfung die Einstellungen in die gesetzliche Rücklage und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns gebilligt.

Auch im Geschäftsjahr 2024 war die Rentabilität der Genossenschaft gegeben. Die vorhandenen Finanzreserven gewährleisten, dass die geplanten und notwendigen Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2025 gesichert sind.

Die erreichten Ergebnisse verdienen Anerkennung und bestätigen den erfolgreichen Kurs der Genossenschaft.

Mit der Entlastung für das Jahr 2024 scheiden Frau Katja Gronau sowie Herr Ralph Schneeberger aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Gronau und Herrn Schneeberger spricht der Aufsichtsrat seinen besonderen Dank für die jahrelange gute und konstruktive Zusammenarbeit aus.

Der Aufsichtsrat bedankt sich auch bei allen Mitgliedern unserer Genossenschaft für ihre Unterstützung und Treue.



Herborn, im Mai 2025

Lars Heidemann

Vorsitzender des
Aufsichtsrates

DANK

Im Rückblick auf das Geschäftsjahr 2024 dürfen wir auf ein äußerst erfolgreiches Jahr zurückblicken. Dieser Erfolg ist vor allem den engagierten und zuverlässigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu verdanken. Durch ihren unermüdlichen Einsatz und ihre hervorragenden Leistungen haben sie maßgeblich dazu beigetragen, dass wir gemeinsam unsere Ziele erreichen konnten. Der Vorstand möchte an dieser Stelle seinen herzlichsten Dank aussprechen. Wir verbinden mit diesem Dank unsere besten Wünsche für das kommende Jahr, in dem wir weiterhin gemeinsam erfolgreich sein möchten.

Ebenso möchten wir uns bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die vertrauensvolle und stets gute Zusammenarbeit bedanken. Ihr Engagement und Ihre Unterstützung sind für uns von unschätzbarem Wert.

Ein besonderer Dank gilt auch den hilfsbereiten Handwerkern und Unternehmen, die jederzeit unermüdlich ihrer Arbeit nachkommen und uns mit ihrer Zuverlässigkeit und Fachkompetenz unterstützen.

Abschließend möchten Ihnen, unseren Mitgliedern, für ihre langjährige Treue danken. Ihre Verbundenheit ist die Grundlage unseres gemeinsamen Erfolgs und motiviert uns, auch in Zukunft mit Engagement und Leidenschaft für Sie da zu sein.

EHRENTAFEL



EHRENTAFEL

SEIT DER LETZTEN BERICHTERSTATTUNG SIND FOLGENDE
MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT VERSTORBEN:

Lieselotte Klingelhöfer
Hans Kaiser
Hans-Günter Schneider
Ralf Hahn
Wilfried Weigel
Karin Gräb
Ulrike Götz
Rudolf Rink
Hansjörg Erich Karl Ost
Konstantin Miller
David Eirich
Dieter Brehmer
Josef Müller
Gisela Dietrich
Elsa Lückhoff
Burkhard Weiß
Carsten Klement
Larysa Dyrkina
Steffen Koch
Cornelia Bappert
Ursula Irmgard Türk
Armin Deuster
Gundula Steubing
Michael Klingelhöfer

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

Nadine Voßen, Mark-Thomas Kling, GBS Herborn eG

Bildnachweis

Cover: Private Quelle, Archiv GBS
S. 3, 6, 8, 23, 29, 30, 35, 38, 42, 46, 49, 52: Private Quelle, Archiv GBS
S. 5, 50: www.shutterstock.com

Quellennachweis

GdW Berlin, VdW südwest Frankfurt, Stadt Herborn

Gesamtherstellung

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg
www.ee-werbeagentur.de

