

# GESCHÄFTSBERICHT 2023

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- & SIEDLUNGSWESEN HERBORN eG



# WICHTIGES AUF EINEN BLICK

Jahr	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Angaben in TEUR</b>					
Bilanzsumme	46.142,3	46.232,2	46.887,9	46.551,3	46.220,8
Sachanlagevermögen	43.354,2	43.659,9	44.194,0	43.862,0	43.663,5
<b>Umlaufvermögen</b>	2.644,0	2.423,5	2.529,4	2.518,7	2.365,0
davon flüssige Mittel (inkl. Bausparguthaben)	851,3	716,4	847,2	829,9	687,8
Eigenkapital	17.003,0	16.630,1	16.145,5	15.611,5	15.214,3
Rückstellungen	184,2	75,0	82,4	140,8	129,8
Verbindlichkeiten	28.905,6	29.484,6	30.621,9	30.760,9	30.840,2
davon gg. Kreditinstituten	25.103,2	26.026,9	26.932,0	27.264,8	27.152,2
davon gg. anderen Kreditgebern	1.185,8	1.207,0	1.229,8	1.252,5	1.287,8
<b>Umsatzerlöse</b>					
aus der Hausbewirtschaftung	5.870,0	5.729,3	5.783,0	5.729,6	5.608,7
aus Betreuungstätigkeit	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
aus anderen Lieferungen & Leistungen	131,5	144,7	123,8	140,3	139,4
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	1.192,2	897,4	984,6	1.091,6	979,1
Personalaufwand	722,8	704,9	696,3	686,2	685,0
Abschreibungen	1.270,5	1.243,9	1.219,6	1.183,5	1.145,4
Jahresüberschuss	387,2	471,8	571,9	437,5	512,6
Mitglieder	1.443	1.437	1.443	1.434	1.439
Personal	8	10	11	12	15
davon Teilzeit	2	5	5	6	8
davon Azubis	0	0	0	0	1
<b>Betriebliche Kennzahlen</b>					
Eigenkapitalquote	36,85%	35,97%	34,43%	33,54%	32,92%
Cash Flow in TEUR	1.657,7	1.715,7	1.791,6	1.621,0	1.658,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/p.m./m <sup>2</sup>	6,03	5,68	5,60	5,53	5,47
Fluktuationsrate	7,14%	7,34%	7,34%	7,02%	6,80%
Betriebskosten ca./m <sup>2</sup> /p.a.	37,08	33,00	34,32	33,60	32,88
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand in EUR/m <sup>2</sup> /p.a.	27,00	21,84	23,04	24,84	22,08
Gesamtwohn- / nutzfläche in m <sup>2</sup>	60.791	60.791	60.493	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	207	207
Anzahl Carports	15	15	15	14	14
Anzahl Pkw-Stellplätze	97	94	94	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 .....	26
BILANZ ZUM 31.DEZEMBER 2022 .....	28
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 .....	30
IV. ANHANG .....	34
A. ALLGEMEINE ANGABEN .....	35
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	35
C. ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	36
D. SONSTIGE ANGABEN .....	39
V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES .....	42
GEDENKEN AN VERSTORBENE MITGLIEDER .....	46



# VORWORT

## DIE GLOBALEN KRISEN BELASTEN DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT

Der Jahresbeginn 2023 war geprägt von der anhaltenden Sorge sich einer abzuzeichnenden Energiekrise. Strom, Gas- und Ölpreise schossen in die Höhe, ebenso betrug die Inflationsrate im Berichtsjahr +5,9 %. Die Bauzinsen blieben durchweg auf einem Niveau von 4%. Betrachtete man noch die Preissteigerungen in der Baubranche bei Material- und Lohnkosten, kam man schnell zu der Erkenntnis, dass der Bau von Wohnungen zu bezahlbaren Mieten unmöglich ist. Gleiches gilt für umfangreiche Modernisierungen in den Beständen, da sich die zu erbringenden Aufwendungen nicht durch eine moderate Mieterhöhung finanzieren lassen.

Die Wohnnebenkosten (Betriebskosten) erfuhren ebenfalls deutliche Preissteigerungen. Hatte im Vorjahr der staatliche Zuschuss für Heizkosten und die eingeführte Strompreiskontrolle die Kostenexplosion verhindert, wurde sie jedoch im Berichtsjahr spürbar. Die Entwicklung für 2024 bleibt jedoch abzuwarten, ob erfolgte Preissenkungen auch an die Verbraucher weitergegeben werden.

Das Jahr 2023 war für die GBS Herborn aufgrund der globalen Situation wie auch im Vorjahr kein selbstverständliches Jahr. Oben beschriebene Faktoren führten dazu, dass angedachte Investitionen weiterhin ausgesetzt oder verschoben wurden. Ob sich die Lage im Jahr 2024 verbessert, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.



A handwritten signature in blue ink that reads "Mark-Thomas Kling".

**Mark-Thomas Kling**

Vorstand



A handwritten signature in blue ink that reads "Michael Benner".

**Michael Benner**

Vorstand



# DIE GBS IN ZAHLEN



GRÜNDUNG  
1947



1.443  
MITGLIEDER



8  
BESCHÄFTIGTE



60.000 m<sup>2</sup>  
WOHN- / NUTZFLÄCHE



6,03 €/m<sup>2</sup>  
GRUNDMIETE

SONSTIGES

HÄUSER

GARAGEN



WOHNUNGEN

# I. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



---

# I. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG

### AUFSICHTSRAT

---

#### ANTJE IWEN

Rechtsanwältin, Herborn, Vorsitzende,  
Mitglied im Bauausschuss  
(Aufsichtsratsamt ruhend seit 31.10.2023)

#### 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

---

### PROKURISTINNEN

---

#### JESSICA TRENSINGER

Immobilienfachwirtin, Herborn

#### NADINE VOSSEN

Dipl.-Ing. Architektin, Herborn

---

### HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE

---

#### SANDRA SAUERWALD

Bilanzbuchhalterin, Herborn

---



## **II. BERICHT DES VORSTANDES**

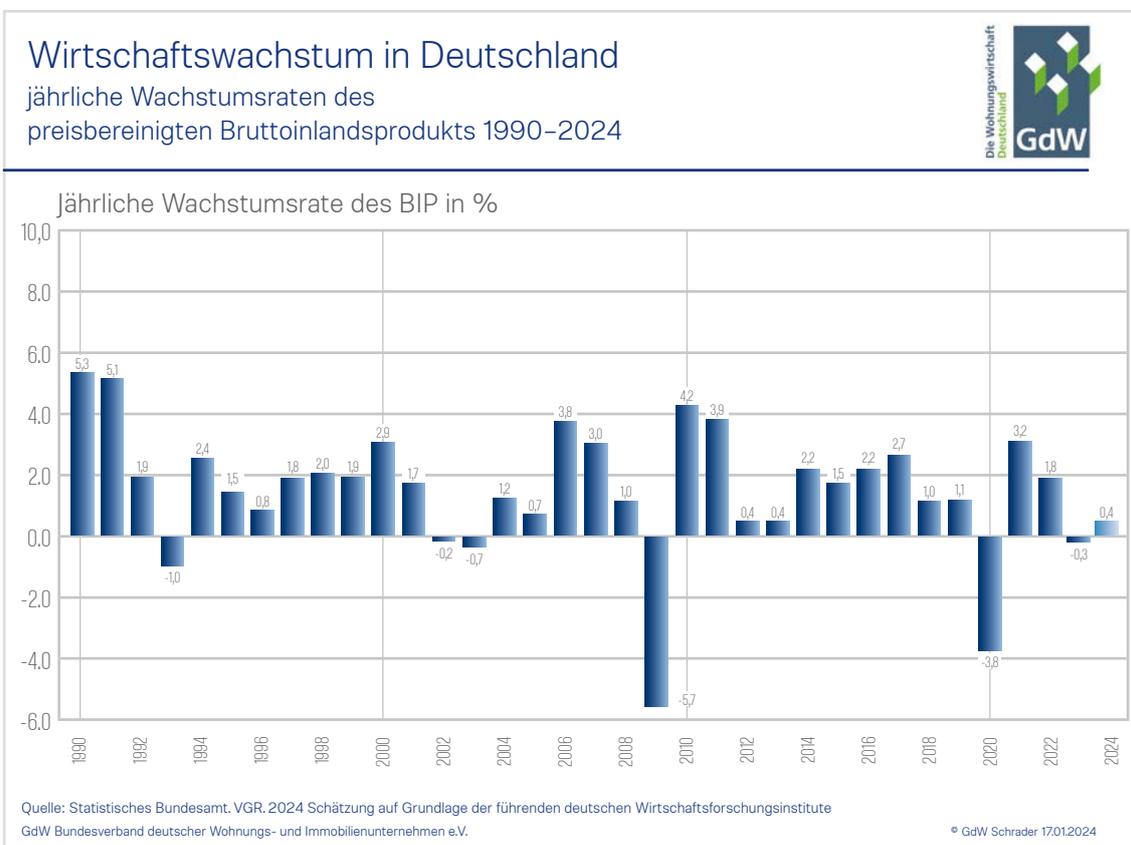
## II. BERICHT DES VORSTANDES

### 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.



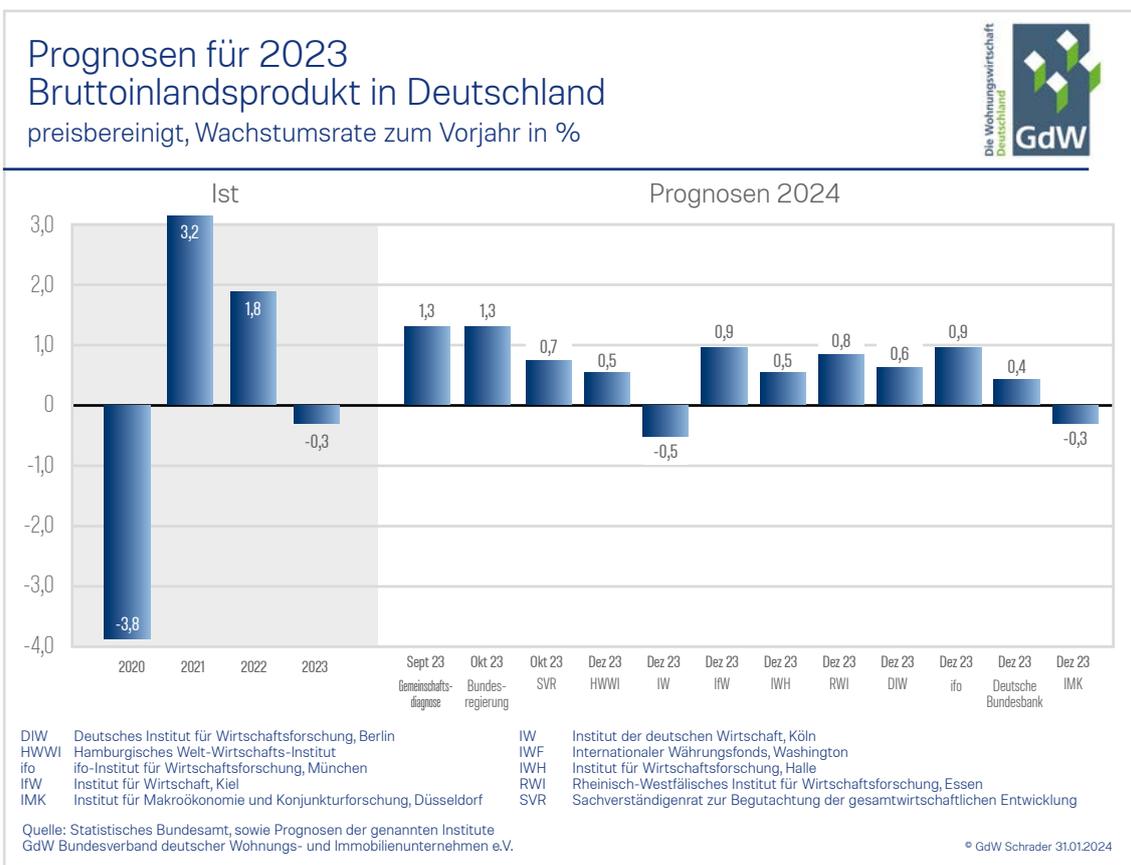
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öf-

fentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: 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. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit



dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

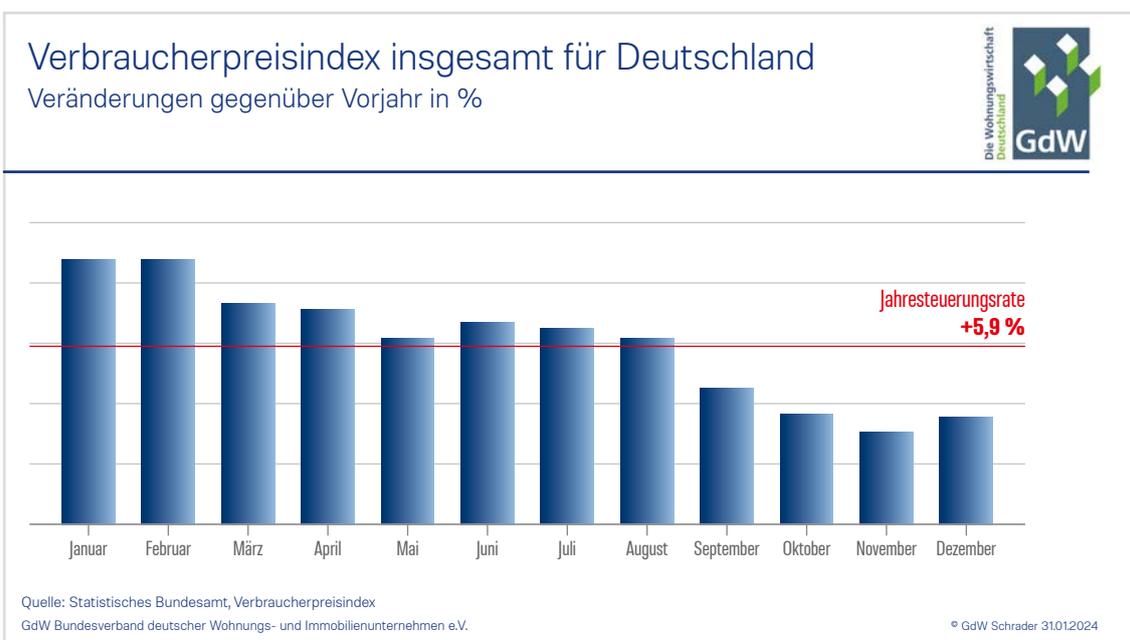
Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>1</sup> zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

### **Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau**

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich

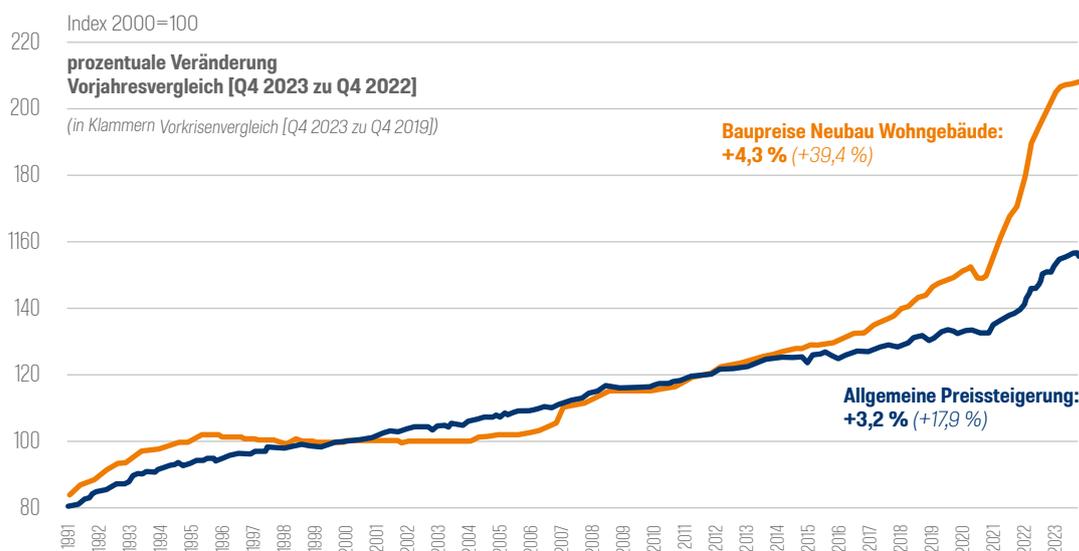
zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.



<sup>1</sup> 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.

## Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung Indexwerte (2000 = 100)



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

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 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

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 Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsan-

lagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbaurbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbaurbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022

um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

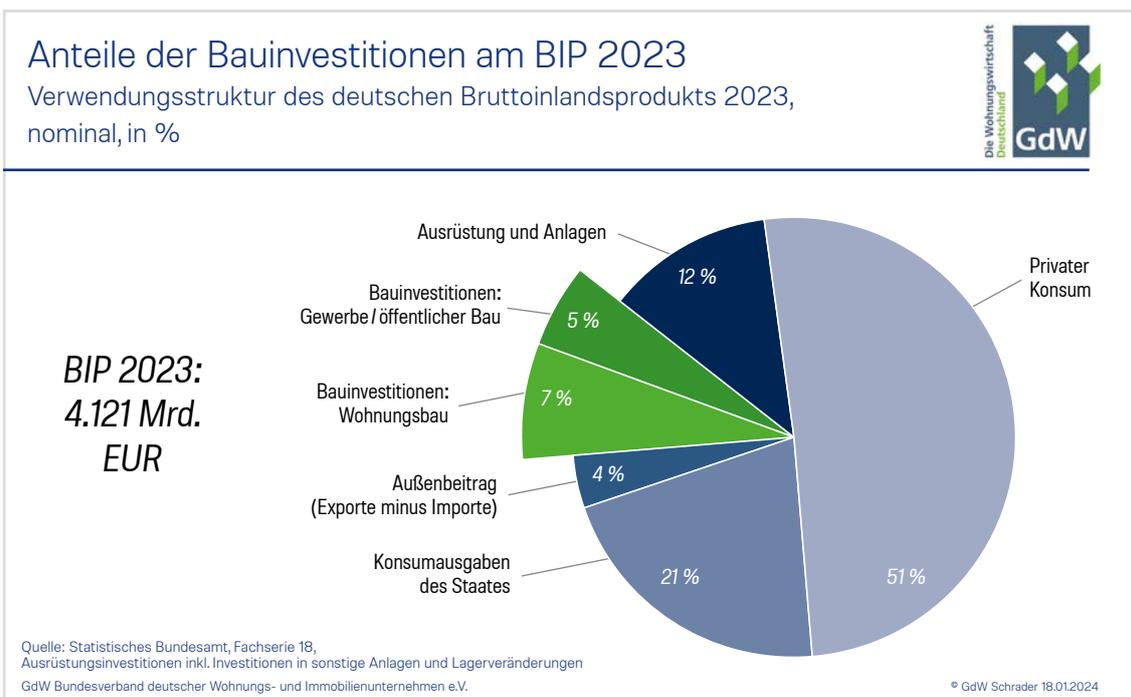
**Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.**

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 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche



gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 % Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 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 weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann müssten auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes 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.

### Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein.

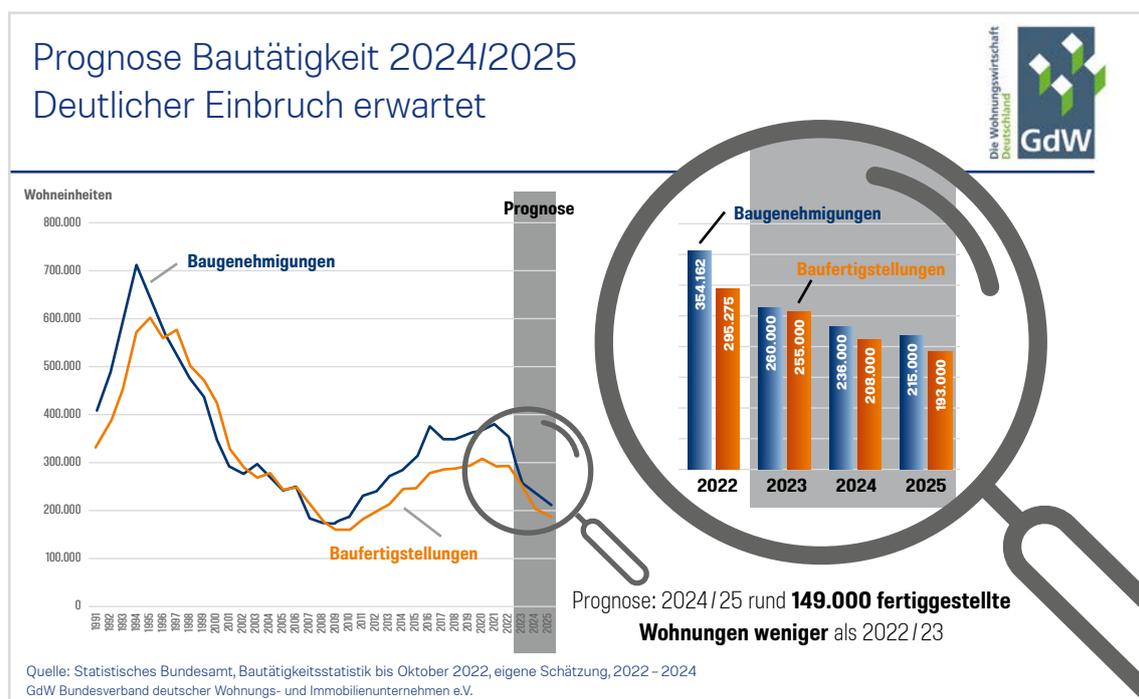
Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Baugenehmigungen	2022	2023	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	<b>260.000</b>	-26,6 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	105.839	<b>63.000</b>	-40,5 %
davon: Einfamilienhäuser	78.111	<b>49.000</b>	-37,3 %
Zweifamilienhäuser	27.728	<b>14.000</b>	-49,5 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.408	<b>143.000</b>	-24,9 %
davon: Eigentumswohnungen	81.620	<b>64.000</b>	-21,6 %
Mietwohnungen	108.788	<b>79.000</b>	-27,4 %

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl

der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



### Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf

rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht

realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

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 steigendem Wohnungsbedarf, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung, ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

## 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 Wohnungs-

situation 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.

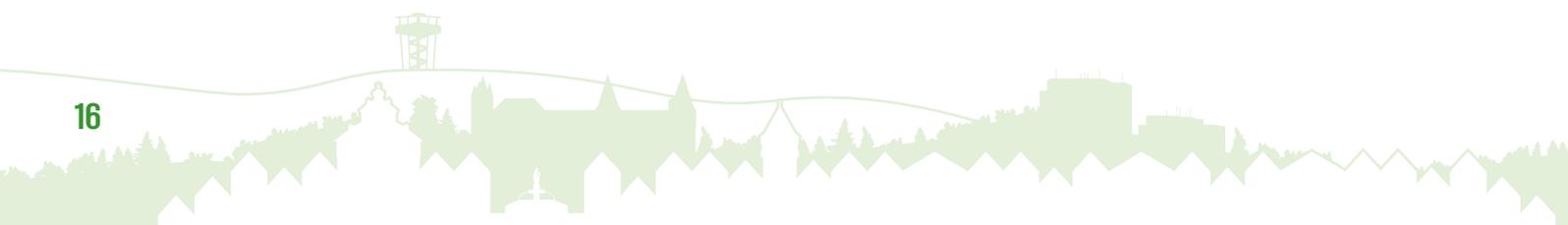
### Die GBS Herborn eG hält zum 31.12.2023

Wohnungen	926
Häuser	114
Gewerbeneinheiten	11 (davon 5 Eigennutzungen)
Garagen	209
Pkw-Stellplätze	88
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](http://www.gbs-herborn.de).

Die Bevölkerungszahlen der Stadt Herborn sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 210 Menschen

gestiegen. Der aktuelle Stand der Zahlen zum 31.12.2023 ist wie folgt:

Einwohner (Hauptwohnung)	31.12.2022	31.12.2023
insgesamt	20.791	21.001

## 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 2023 TEUR	Ist 2023 TEUR	Ist 2022 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	5.857,0	5.870,0	5.729,3
Instandhaltungsaufwendungen	1.000,0	1.095,8	897,4
Zinsaufwendungen	480,0	483,9	475,6
Jahresüberschuss	195,1	387,2	471,8

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2023 wurden auf Grundlage vorläufiger Jahreszahlungen vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich aufgrund modernisierungsbedingter Erlöschmälerungen, höheren Instandhaltungsaufwendungen sowie kaum veränderter Zinskonditionen geringe Abweichungen ergeben. Die Instandhaltungsaufwendungen, inklusive eigener Leistungen, betragen durchschnittlich rund 25,60 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 21,84 €/m<sup>2</sup>). 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 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 2023 betragen 6,03 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Vergleich

zum Vorjahr waren es 5,68 €/m<sup>2</sup>. Die Fluktuationsquote ist mit 7,13% gegenüber dem Vorjahr (7,36%) leicht 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 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	%	TEUR	%
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00		0,3	
Sachanlagen	43.354.225,85	93,96	43.659,9	94,44
Finanzanlagen	144.027,99	0,31	148,5	0,32
	<b>43.498.253,84</b>	<b>94,27</b>	<b>43.808,7</b>	<b>94,76</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Umlaufvermögen	2.644.023,20	5,73	2.423,5	5,24
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>46.142.277,04</b>	<b>100,00</b>	<b>46.232,2</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel	28.905.533,38		29.559,5	
Rechnungsabgrenzungsposten	49.544,32		42,5	
Reinvermögen am Jahresende	17.187.199,34		16.630,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	16.630.091,67		16.145,5	
Vermögenszunahme	557.107,67	3,35	484,6	3,00

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.248.945,62	7,04	3.201,8	6,93
Rücklagen	13.403.000,00	29,05	13.003,8	28,02
Reingewinn	351.040,72	0,76	424,7	1,02
<b>Eigenkapital</b>	<b>17.002.986,34</b>	<b>36,85</b>	<b>16.630,1</b>	<b>35,97</b>
Rückstellungen	184.193,00	0,40	75,0	0,16
Verbindlichkeiten	28.905.553,38	62,64	29.484,6	63,78
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	49.544,32	0,11	42,5	0,09
	29.139.290,70	63,15	29.602,1	64,03
<b>Gesamtkapital</b>	<b>46.142.277,04</b>	<b>100,00</b>	<b>46.232,2</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen entspricht 94,27 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) vollständig gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 557,1 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,85 % (Vorjahr: 35,97 %).

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

## 7.2. Finanzlage

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2023 war stets sehr gut. 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 Ein-

satz. 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 1,81 % (Vorjahr: 1,71 %).

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

Kapitalflussrechnung		2023	2022
		TEUR	TEUR
1	Jahresüberschuss	387,2	471,8
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.270,5	1.243,9
3	+ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	109,2	-7,5
4	+ / - Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-82,3	-24,9
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	316,6	-204,7
6	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	474,7	468,5
7	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	0,0	-2,6
8	+ / - Ertragssteuerzahlungen	0,0	2,6
<b>9</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.475,9</b>	<b>1.947,1</b>
10	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-964,5	-789,6
11	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4,4	15,5
12	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,0	-0,0
13	+ Erhaltene Zinsen	9,2	7,0
<b>14</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-950,9</b>	<b>-767,1</b>
15	+ / - Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	47,2	73,4
16	- Auszahlungen für Dividenden	-61,5	-60,6
17	+ / - Auszahlungen aus / Einzahlungen in Bausparguthaben	-77,2	223,5
18	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	310,0	439,5
19	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.203,6	-1.178,2
20	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-0,0	-110,2
21	- Gezahlte Zinsen	-478,9	-474,7
<b>22</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.464,0</b>	<b>-1.087,3</b>
23	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	61,0	-92,7
24	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	337,7	245,0
<b>25</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>398,7</b>	<b>337,7</b>

Wie aus der Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, konnte auf Basis des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur die planmäßige Tilgung und die Ausschüttung einer Dividende von 2 % erfolgen, sondern es waren, wie in den Vorjahren auch, Investitionsauszahlungen möglich. Die liquiden Mittel nahmen um TEUR 60,9 € 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 TEUR 700,0 €, die zum Bilanzstichtag mit TEUR 400,0 € in Anspruch genommen wurde.

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

### 7.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss fiel gegenüber dem Vorjahr um TEUR 84,6 € 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 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	Geschäftsjahr	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	382,1	456,3
Verwaltung für Dritte	-0,0	-0,1
Andere Lieferungen & Leistungen	15,5	35,2
Finanzergebnis	5,4	3,3
Mitgliederbetreuung	-22,2	-22,5
Ordentliches Ergebnis	380,8	472,2
Sonstiges Ergebnis	6,5	-3,0
Ergebnis von Steuern	387,2	469,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	2,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>387,2</b>	<b>471,8</b>

## 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 Entwicklung 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 2024 mit Mieterträgen von TEUR 6.194,0 €, Zinsaufwendungen von TEUR 495,0 € sowie Instandhaltungskosten von TEUR 1.000,0 €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von TEUR 380,0 €.

## 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 31.12.2023 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:

<b>GBS Herborn eG</b> mit	94%
<b>Stadtwerke Herborn GmbH</b> mit	6%

Das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 14,4 € ab (i. Vj. Jahresfehlbetrag 5,1 T€). Die Umsatzerlöse betragen im Jahr 2022 TEUR 767,5 € (i. Vj. TEUR 767,5 €).

Der für das Jahr 2023 aufgestellte noch ungeprüfte Jahresabschluss geht von einem positiven Ergebnis aus..

## 10. Modernisierungen und Neubau 2023

### 10.1 Modernisierung im Bestand

Das Flachdach des Hochhauses Schumannstraße 7 wurde von Grund auf saniert und die Dämmschichtdicke entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung angepasst. Weiterhin erhielt es eine neue hochwertige Abdichtung. Die Kiesauflage konnte zum Teil wiederverwendet werden. Diese Maßnahme erstreckte sich über das komplette zweite Halbjahr und konnte Anfang Dezember abgeschlossen werden.

Die Umstellung der Allgemein- und Außenbeleuchtung auf energiesparende LED-Technik wurde in weiteren Liegenschaften umgesetzt.

Laufende, nicht planbare Instandhaltungsarbeiten im Geschäftsjahr 2023 beliefen sich auf TEUR 311 €. Zusätzlich entstanden im Rahmen von Mieterwechsel 17 komplett modernisierte Bäder und Küchen. Die Wohnungen wurden dadurch wieder in einen zeitgemäßen Zustand versetzt, um die langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Mit Unterstützung des VdW Südwest wurde eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung für den gesamten Gebäudebestand erstellt sowie Empfehlungen für einen Sanierungsfahrplan ausgearbeitet. Im Ergebnis lässt sich ablesen, dass sich die Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre dort abbilden und sich der Großteil des Gebäudebestands im guten Mittelfeld der Gebäudeenergieklassen bewegt..

## 10.2. „BEDEA Grundstück“

Auch wenn die Pläne für einen Neubau auf dem Grundstück im Hinterhal 2 zunächst zurückgestellt wurden, sollte aber die Schadstoffsanierung des Bodens abgeschlossen werden. Dies erfolgte Anfang des Jahres mit dem Abschlussbericht des Schadstoffgutachters, der vom Regierungspräsidium Gießen gewürdigt und abgesegnet wurde. Die Schadstoffsanierung ist somit abgeschlossen, weiteren Maßnahmen müssen nicht ergriffen werden..

## 10.3. Umbau des ehemaligen Pflegeheims im Walkmühlenweg 13 und Errichtung eines Kinderneests im Walkmühlenweg 15

Der Bauantrag für den Umbau des Pflegeheims sowie die Errichtung eines Kinderneests im Erdgeschoss des Walkmühlenweg 15 wurde im Mai eingereicht.

Nachdem die Bauaufsicht die Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrt des Gebäudes Walkmühlenweg 15 gefordert hatte, mussten nochmal sämtliche Unterlagen sowie das Brandschutzkonzept überarbeitet werden.

Laut Aussage der Bauaufsicht sollte die Baugenehmigung aber nun zügig erfolgen, damit mit den Arbeiten begonnen werden kann.

## 11. Ausblick

Zum Jahresbeginn 2024 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet, im März 2024 folgte die EU-Gebäuderichtlinie EPBD 2024, beides Vorschriften für den Weg in die Klimaneutralität. Wesentlicher Bestandteil bei der Umsetzung dieser Vorschriften ist die Kommunale Wärmeplanung, die bis 2028 von der Gemeinde aufzustellen ist.

Das Ziel ist es, den vor Ort besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimafreundlichen und fortschrittlichen Wärmeversorgung zu ermitteln.

Von dieser Planung ausgehend ist der benötigte Invest in die jeweils betroffenen Gebäude zu ermitteln und die fortwährende Wirtschaftlichkeit zu überprüfen. Ohne gravierenden Kapitaleinsatz wird dies nicht möglich sein und wird zu einer dauerhaften wirtschaftlichen Beeinträchtigung der Genossenschaft führen. Wir gehen davon aus, dass mit moderaten Mietanpassungen, erhaltenen Zuschüssen und dann hoffentlich sinkenden Energiekosten der gewünschte Fortbestand erreicht werden kann.

## Einige Eindrücke unserer aktuellen Modernisierungs-Arbeiten



Flachdachsanieierung  
Schumannstraße 7



Gerüststellung Walkmühlenweg 15 bis  
zur Modernisierung der Feuerwehrrfahrt





andere Lieferungen und Leistungen  
Erlöse  
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen  
Aufwendungen  
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  
Abschreibungen  
Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen

60  
39,7  
116,0  
15,5

# III. JAHRES-ABSCHLUSS

2023	2022
131,5	131,5
15,5	15,5
0,8	0,8
144,7	144,7
11,7	11,7
60,8	60,8
37,0	37,0
109,5	109,5
35,2	35,2
0,4	0,4
0,4	0,4
-0,1	-0,1
2023	2022
TEUR	TEUR

70 JAHRE  
GESCHÄFTSBERICHT

## III A. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,00	277,77
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	40.447.704,87		40.794.942,28
Grundstücke mit anderen Bauten	787.688,86		846.082,65
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		670.228,94
Technische Anlagen	314.969,95		375.788,53
Geschäftsausstattung	35.367,56		45.177,28
Bauvorbereitungskosten	1.098.265,67	43.354.225,85	927.719,62
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88		27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	108.046,11		112.467,62
Sonstige Ausleihungen	7.000,00		7.000,00
Andere Finanzanlagen	1.100,00	144.027,99	1.100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>43.498.253,84</b>		<b>43.808.666,57</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Unfertige Leistungen</b>			
Unfertige Leistungen	1.726.129,44		1.480.878,70
Andere Vorräte	6.213,35	1.732.342,79	10.205,48
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	36.164,52		33.176,89
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.055,00		171.782,96
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.094,93		3.729,94
Sonstige Vermögensgegenstände	3.863,44	57.177,89	7.329,20
davon aus Steuern: 0,00 €			0,00
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		398.656,63	337.699,19
Bausparguthaben		455.845,89	378.682,33
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>46.142.277,04</b>		<b>46.232.151,26</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	169.365,44		143.064,40
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.033.735,10		3.058.705,54
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	45.845,08	3.248.945,62	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 53.484,38 €			81.130,06
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.568.000,00		1.528.600,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 eingestellt: 39.400,00 €			47.293,00
Bauerneuerungsrücklage	5.606.000,00		5.426.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 eingestellt: 180.000,00 €			
Andere Ergebnismrücklagen	6.229.000,00	13.403.000,00	6.049.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 eingestellt: 180.000,00 €			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	3.216,07		245,44
Jahresüberschuss	387.224,65		471.769,29
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	39.400,00	351.040,72	47.293,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>17.002.986,34</b>	<b>16.630.091,67</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	184.193,00	184.193,00	74.959,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.159.522,78		26.026.852,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.185.833,98		1.207.029,59
Erhaltene Anzahlungen	2.220.336,13		1.878.383,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.490,20		51.809,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	169.112,21		179.562,48
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.099,53		49.846,51
Sonstige Verbindlichkeiten	60.158,55	28.905.553,38	91.101,24
davon aus Steuern: 17.055,89 €			23.906,38
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.032,27 €			2.903,81
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>49.544,32</b>	<b>42.515,22</b>
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>46.142.277,04</b>	<b>46.232.151,26</b>

## III B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.869.968,16		5.729.278,05
b) aus der Betreuungstätigkeit	410,93		356,79
c) aus Lieferungen und Leistungen	131.461,91	6.001.841,00	144.725,12
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i. Vj. Verminderung)		245.250,74	129.788,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		55.389,26	21.774,00
Sonstige betriebliche Erträge		39.038,75	41.977,35
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.183.391,95		2.641.412,75
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15.456,94	3.198.848,89	11.670,76
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.142.670,86</b>	<b>3.155.239,58</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	566.131,78		557.675,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 35.558,61 €	156.685,23	722.817,01	147.188,20 35.374,28
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.270.486,53	1.243.945,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		288.671,98	270.146,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.985,64	3.627,01
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon gg. verbundene Unternehmen: 3.169,18 €		3.169,18	3.418,59 3.386,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		483.892,92	475.580,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-8,83	-2.588,08
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>385.966,07</b>	<b>470.337,84</b>
Sonstige Steuern		-1.258,58	-1.431,45
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>387.224,65</b>	<b>471.769,29</b>
Gewinnvortrag		3.216,07	245,44
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		39.400,00	47.293,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>351.040,72</b>	<b>424.721,73</b>



**IMMODILL**  
Service GmbH

Bleichwiese 2 - 35745 Herborn - 02772 92379-95 - www.immodill.de

# 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 Restnutzungsdaueremethode 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 31.12.2023 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 31.12.2023 in Höhe von TEUR 108,0.

Das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 20.454,73 € ab. Zum 31.12.2022 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 102.292,82 €. Das Jahresergebnis zum 31.12.2023 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 31.12.2023:

Anlagevermögen	Anschaff.- / Herstell.- kosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-)	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Anschaff.- / Herstell.- kosten 31.12.2023	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2023	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	42.737,93	0,00	0,00	0,00	42.737,93	42.460,16	277,77	42.737,93	277,77	0,00
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.462.529,77	792.492,26	0,00	0,00	64.255.022,03	22.667.587,49	1.139.729,67	23.807.317,16	40.794.942,28	40.447.704,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.335.785,53	0,00	0,00	0,00	1.335.785,53	489.702,88	58.393,79	548.096,67	846.082,65	787.688,86
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	801.465,29	60.818,58	862.283,87	375.788,53	314.969,95
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.436,95	1.457,00	0,00	0,00	223.893,95	177.259,67	11.266,72	188.526,39	45.177,28	35.367,56
Bauvorbereitungskosten	927.719,62	170.546,05	0,00	0,00	1.098.265,67	0,00	0,00	0,00	927.719,62	1.098.265,67
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>67.795.954,63</b>	<b>964.495,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.760.449,94</b>	<b>24.136.015,33</b>	<b>1.270.208,76</b>	<b>25.406.224,09</b>	<b>43.659.939,30</b>	<b>43.354.225,85</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
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	112.467,62	0,00	-4.421,51 T	0,00	108.046,11	0,00	0,00	0,00	112.467,62	108.046,11
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
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>148.449,50</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.421,51 T</b>	<b>0,00</b>	<b>144.027,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>148.449,50</b>	<b>144.027,99</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>67.987.142,06</b>	<b>964.495,31</b>	<b>-4.421,51</b>	<b>0,00</b>	<b>68.947.215,86</b>	<b>24.178.475,49</b>	<b>1.270.486,53</b>	<b>25.448.962,02</b>	<b>43.808.666,57</b>	<b>43.498.253,84</b>

T = Tilgungen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	EUR	EUR	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	36.164,52	5.080,00	7.024,32
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.055,00	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.094,93	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.863,44	0,00	0,00
	<b>57.177,89</b>	<b>5.080,00</b>	<b>7.024,32</b>

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungs- rücklage EUR	Andere Ergebnis- rücklagen EUR
Stand 01.01.2023	1.528.600,00	5.426.000,00	6.049.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2023	39.400,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2022 gem. Beschluss Mitgliederversammlung	0,00	180.000,00	180.000,00
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>1.568.000,00</b>	<b>5.606.000,00</b>	<b>6.229.000,00</b>

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	EUR
Prüfungskosten	20.000,00
Beratungskosten	2.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	6.000,00
Berufsgenossenschaft	5.000,00
Steuerberatung	20.000,00
Urlaubsansprüche	30.793,00
Wiederkehrende Straßenbeiträge	36.600,00
CO2 Kostenanteil Vermieter - Thermen	3.800,00
Hydraulischer Abgleich	60.000,00
	<b>184.193,00</b>

### Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von TEUR 1.726,3.



**Verbindlichkeiten per 31.12.2023**

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

<b>Verbindlichkeiten im Vorjahr</b>	<b>insgesamt im Vorjahr EUR</b>	<b>unter 1 Jahr im Vorjahr EUR</b>	<b>1 bis 5 Jahre im Vorjahr EUR</b>	<b>über 5 Jahre im Vorjahr EUR</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.159.522,78 26.026.852,64	1.270.859,23 1.257.153,33	4.781.490,91 4.825.640,59	19.107.172,64 19.944.058,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.185.833,98 1.207.029,59	21.195,61 21.195,61	83.555,35 84.168,90	1.081.083,02 1.101.665,08
Erhaltene Anzahlungen	2.220.336,13 1.878.383,01	2.220.336,13 1.878.383,01		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.490,20 51.809,90	70.490,20 51.809,90		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	169.112,21 179.562,48	169.112,21 179.562,48		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.099,53 49.846,51	40.099,53 49.846,51		
Sonstige Verbindlichkeiten	60.158,55 91.101,24	54.687,64 87.106,94	162,45 250,45	5.308,46 3.743,85
<b>Gesamt Vorjahr</b>	<b>28.905.553,38 29.484.585,37</b>	<b>3.846.780,55 3.525.057,78</b>	<b>4.865.208,71 4.910.059,94</b>	<b>20.193.564,12 21.049.467,65</b>
<b>Abgesichert sind</b>			<b>EUR</b>	<b>im Vorjahr EUR</b>
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			25.159.522,78	26.026.852,64
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.185.833,98	1.207.029,59
			26.345.356,76	27.233.882,23

**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 01.01.2023	1.437	10.124
Zugänge	87	529
Abgänge	81	714
<b>am 01.01.2024</b>	<b>1.443</b>	<b>9.939</b>

Mit der Satzungsänderung im Jahr 2019 wurde auf eine Nachschusspflicht verzichtet. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.970,44 € vermindert.

## 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

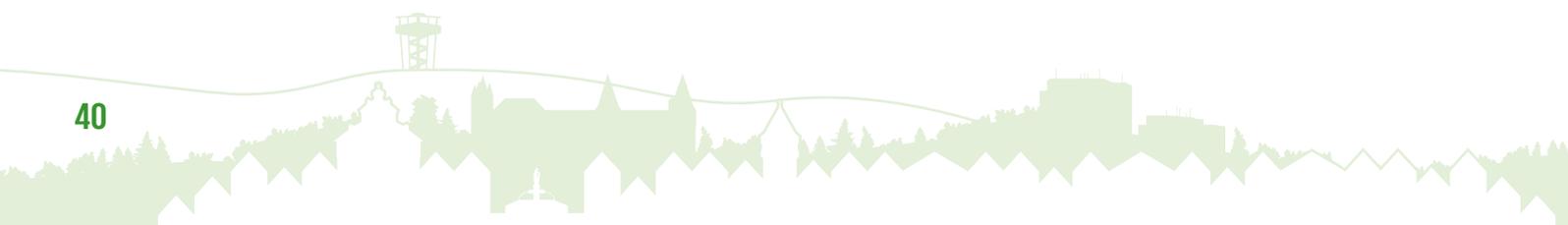
## 5. Mitglieder des Vorstandes

Mark-Thomas Kling, hauptamtlich  
Michael Benner, nebenamtlich

Daneben betrug die Zahl der im Jahr 2023 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	4	1
Technische Angestellte	1	1
Auszubildende	0	0
Hauswarte	0	0
	<b>5</b>	<b>2</b>

(6 weibliche Beschäftigte, 1 männlicher Beschäftigter)



## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Antje Iwen, Rechtsanwältin (Vorsitzende) (Aufsichtsratsamt ruhend seit 31.10.2023)	2023
Jürgen Bepperling, Geschäftsführer (stellv. Vorsitzender)	2025
Ralph Schneeberger, Informatiker (Schriftführer)	2024
Lars Heidemann, Bankbetriebswirt	2023
Katja Gronau, Bürgermeisterin	2024

## 7. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	EUR
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	145.000,00
Zuweisung in die freie Rücklage	140.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 2 %	62.378,82
Vortrag auf neue Rechnung	3.661,90
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>351.040,72</b>

Herborn, den 31. Dezember 2023 / 07. März 2024

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG

Der Vorstand



(Mark-Thomas Kling)



(Michael Benner)



# V. BERICHT DES AUF SICHTSRATES



9

## V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und der Vorstand kamen im Berichtsjahr 2023 in vier gemeinsamen Sitzungen zusammen. Weiterhin führte der aus den Reihen des Aufsichtsrates gebildete Prüfungsausschuss im abgelaufenen Geschäftsjahr ebenfalls vier Sitzungen durch, in denen sich keine Beanstandungen ergaben. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand am 21. Juni 2023 statt.

Der Vorstand unterrichtete im Geschäftsjahr 2023 regelmäßig und ausführlich den Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage, die geschäftliche Entwicklung sowie alle bedeutenden Geschäftsvorfälle. Auf dieser Grundlage ergeben sich vonseiten des Aufsichtsrates bezüglich der Tätigkeiten des Vorstandes keine Beanstandungen. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Jahresabschluss 2023 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 31.12.2023 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2023 wurde in der Zeit vom 25. März bis 28. März 2024 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Herborn sowie in den Räumlichkeiten des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Frankfurt am Main durchgeführt. Sie schließt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 an die am 06. April 2023 beendete vorangegangene gesetzliche Prüfung an.

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 15. Mai 2024 wurde ausführlich über das Ergebnis der Prüfung schriftlich berichtet. Aus dem vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, am 28. März 2024 aufgestellten

schriftlichen Prüfungsbericht für 2023 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 2023 gegeben. Durch die vorhandenen Finanzreserven ist die Durchführung der geplanten und notwendigen Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im Jahr 2024 nicht gefährdet.

Durch ihre Bestellung zur Notarin ruht seit dem 31.10.2023 das Amt der Vorsitzenden Frau Antje Iwen, bis zur Beendigung des Genehmigungsverfahrens durch die entsprechende Stelle. Sie wird satzungsgemäß vom stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Jürgen Bepperling, vertreten.

Mit der Entlastung für das Jahr 2023 scheidet Frau Antje Iwen sowie Herr Lars Heidemann aus dem Aufsichtsrat aus. Beide stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern für ihre Unterstützung und Treue, bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für den persönlichen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2023, und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.



Herborn,  
im Mai 2024

Der stellvertretende  
Vorsitzende des  
Aufsichtsrates

*Bepperling*  
Jürgen Bepperling



## DANK

*Auch im Geschäftsjahr 2023 können wir wieder auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Einen großen Anteil daran haben vor allem unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mit ihrem Fleiß und ihrer Zuverlässigkeit sind diese hervorragenden Leistungen im Laufe des Jahres erst möglich gewesen. Mit diesem Dank verbindet der Vorstand seine besten Wünsche für das kommende Jahr.*

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

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

# **EHRENTAFEL**



# EHRENTAFEL

SEIT DER LETZTEN BERICHTERSTATTUNG SIND FOLGENDE  
MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT VERSTORBEN:

Marta Siha-Behrendt  
Siegfried Gabriel  
Günter Jungbluth  
Klaus Eichmann  
Helene Litzba  
Kurt Winkelmann  
Bernd Krauskopf  
Edith Blecher  
Arkadij Soskow  
Ali Hasan, Vural  
Elisabeth Lenz  
Erika Stahl  
Peter Seißler  
Georg Hautzel  
Karl-Heinz Schulwitz  
Hartmut Conrad  
Ulrich Stoll  
Elisabeth Marx  
Josef Unger  
Elsa Koslowski  
Johanna Rohrmann  
Christel Jopp  
Doris Zenker  
Dagmar Bartl  
Franz Geisler  
Lothar Höffken

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](http://www.gbs-herborn.de)

## Inhaltlich Verantwortlicher

Mark-Thomas Kling, GBS Herborn eG

## Bildnachweis

Cover: Private Quelle, Archiv GBS  
S. 3, 6, 8, 25, 26, 31, 32, 34, 38, 42, 45, 48: Private Quelle, Archiv GBS  
S. 5, 19, 46: [www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com)

## Quellennachweis

GdW Berlin, VdW südwest Frankfurt, Stadt Herborn

## Gesamtherstellung

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg  
[www.ee-werbeagentur.de](http://www.ee-werbeagentur.de)

