

GESCHÄFTSBERICHT 2025

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- & SIEDLUNGSWESEN HERBORN eG



WICHTIGES AUF EINEN BLICK

Jahr	2025	2024	2023	2022	2021
Angaben in TEUR					
Bilanzsumme	49.861,5	46.904,3	46.142,3	46.232,2	46.887,9
Sachanlagevermögen	47.239,6	43.958,6	43.354,2	43.659,9	44.194,0
Umlaufvermögen	2.485,4	2.805,3	2.644,0	2.423,5	2.529,4
davon flüssige Mittel (inkl. Bausparguthaben)	490,2	860,3	851,3	716,4	847,2
Eigenkapital	17.710,9	17.336,1	17.003,0	16.630,1	16.145,5
Rückstellungen	111,4	109,1	184,2	75,0	82,4
Verbindlichkeiten	31.988,8	29.407,4	28.905,6	29.484,6	30.621,9
davon gg. Kreditinstituten	28.329,7	25.644,5	25.103,2	26.026,9	26.932,0
davon gg. anderen Kreditgebern	1.143,4	1.164,6	1.185,8	1.207,0	1.229,8
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	6.487,2	6.226,8	5.870,0	5.729,3	5.783,0
aus Betreuungstätigkeit	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3
aus anderen Lieferungen & Leistungen	130,0	125,0	131,5	144,7	123,8
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	913,9	887,8	1.192,2	897,4	984,6
Personalaufwand	819,0	815,2	722,8	704,9	696,3
Abschreibungen	1.317,2	1.303,9	1.270,5	1.243,9	1.219,6
Jahresüberschuss	522,1	430,0	387,2	471,8	571,9
Mitglieder	1.453	1.459	1.443	1.437	1.443
Personal	6	6	8	10	11
davon Teilzeit	2	2	2	5	5
davon Azubis	0	0	0	0	0
Betriebliche Kennzahlen					
Eigenkapitalquote	35,52%	36,96%	36,85%	35,97%	34,43%
Cash Flow in TEUR	1.839,3	1.733,9	1.657,7	1.715,7	1.791,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR / p.m. / m ²	6,30	6,19	6,03	5,68	5,60
Fluktuationsrate	5,40%	6,70%	7,14%	7,34%	7,34%
Betriebskosten ca. EUR / m ² / p.a.	42,63	41,52	37,08	33,00	34,32
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand in EUR / m ² / p.a.	22,95	22,56	27,00	21,84	23,04
Gesamtwohn- / nutzfläche in m ²	60.791	60.791	60.791	60.791	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	209
Anzahl Carports	15	15	15	15	15
Anzahl Pkw-Stellplätze	97	97	97	94	94

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 2025	32
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	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

BESTÄNDIG IN BEWEGTEN ZEITEN

Das Geschäftsjahr 2025 stand für unsere Genossenschaft erneut im Zeichen von Verantwortung, Verlässlichkeit und Zukunftssicherung. In wirtschaftlich und gesellschaftlich weiterhin anspruchsvollen Zeiten hat sich gezeigt, wie wichtig eine stabile, regional verwurzelte Wohnungsgenossenschaft für unsere Stadt und ihre Menschen ist.

Als kleine Genossenschaft mit knapp 1.000 Wohnungen verstehen wir uns nicht allein als Vermieterin, sondern als langfristige Partnerin für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen. Dieses Selbstverständnis prägt unser tägliches Handeln – von der Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes über Investitionen in Energieeffizienz bis hin zur persönlichen Betreuung unserer Mitglieder und Mieterinnen und Mieter.

Auch im Jahr 2025 waren die Rahmenbedingungen herausfordernd. Steigende Bau- und Energiekosten, zunehmende regulatorische Anforderungen sowie die weiterhin angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt verlangten umsichtiges wirtschaftliches Handeln. Gleichzeitig konnten wir wichtige Maßnahmen zur Modernisierung und Werterhaltung unseres Bestandes erfolgreich fortführen. Dabei war es uns besonders wichtig, wirtschaftliche Vernunft mit sozialer Verantwortung in Einklang zu bringen.

Die genossenschaftliche Idee lebt vom Miteinander. Gerade in Zeiten des Wandels bleibt sie ein verlässliches Fundament für nachhaltiges Wohnen und ein gutes Zusammenleben in unserer Region. Mit Augenmaß, Verantwortung und Zuversicht werden wir diesen Weg auch künftig fortsetzen.



A blue ink signature of Nadine Voßen.

Nadine Voßen



A blue ink signature of Mark-Thomas Kling.

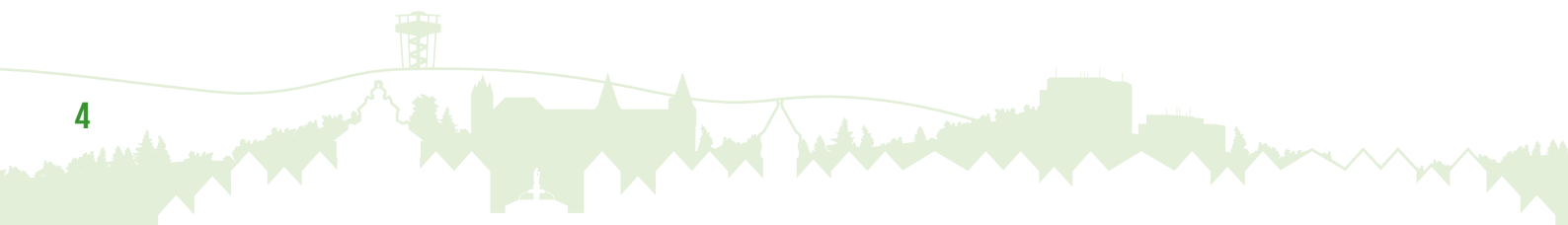
Mark-Thomas Kling



A blue ink signature of Michael Benner.

Michael Benner

Vorstand GBS Herborn eG



DIE GBS IN ZAHLEN



GRÜNDUNG
1947



1.453
MITGLIEDER



8
BESCHÄFTIGTE



60.000 m²
WOHN- / NUTZFLÄCHE

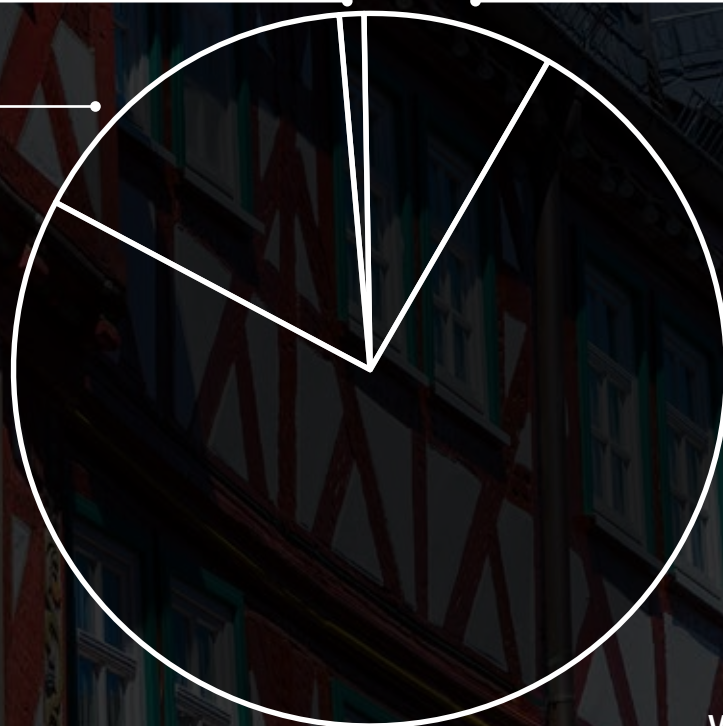


6,30 €/m²
GRUNDMIETE

SONSTIGES

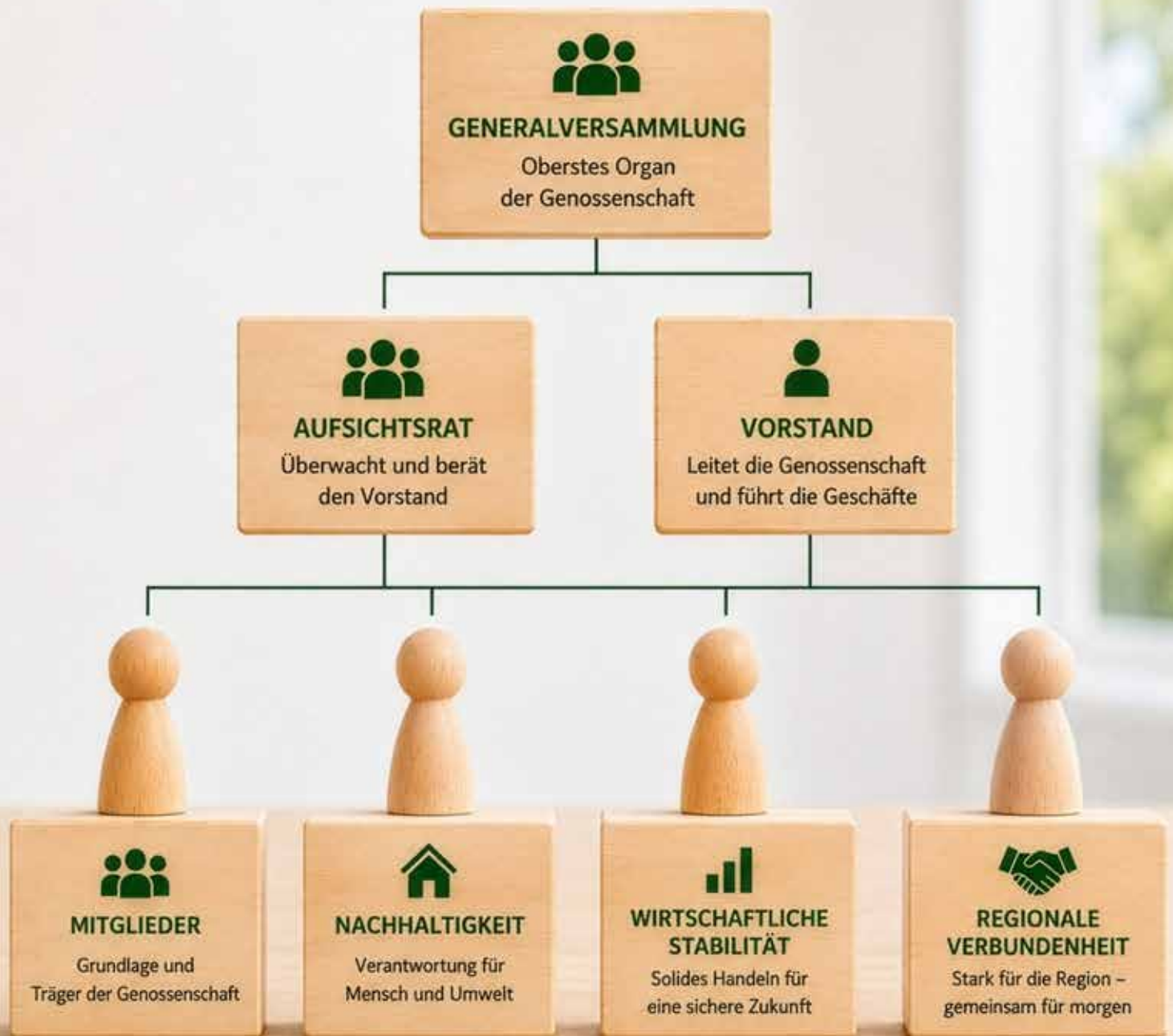
HÄUSER

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
bis 18.06.2025, Schriftführer seit 18.06.2025,
Mitglied im Bauausschuss

RALPH SCHNEEBERGER

Informatiker, Herborn, Schriftführer
bis 18.06.2025

REGINA KEMMLER

Dipl. Sozialarbeiterin, Herborn, stellv. Schriftführerin
bis 18.06.2025, Mitglied im Prüfungsausschuss

ANTJE IWEN

Rechtsanwältin, Herborn, stellv. Schriftführerin
seit 18.06.2025, Mitglied im Bauausschuss

KATJA GRONAU

Beamtin, Herborn, stellv. Vorsitzende
seit 18.06.2025, Mitglied im Bauausschuss

VORSTAND

NADINE VOSSEN

Dipl.-Ing. Architektin, Herborn, hauptamtlich

MARK THOMAS KLING

Geschäftsführer, Herborn, hauptamtlich

MICHAEL BENNER

Dipl.-Verwaltungswirt, Herborn, nebenamtlich

PROKURISTIN

JESSICA TRENSINGER

Immobilienfachwirtin, Herborn

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE

SANDRA SAUERWALD

Bilanzbuchhalterin, Herborn

II. BERICHT DES VORSTANDES



II. BERICHT DES VORSTANDES

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Rahmenbedingungen

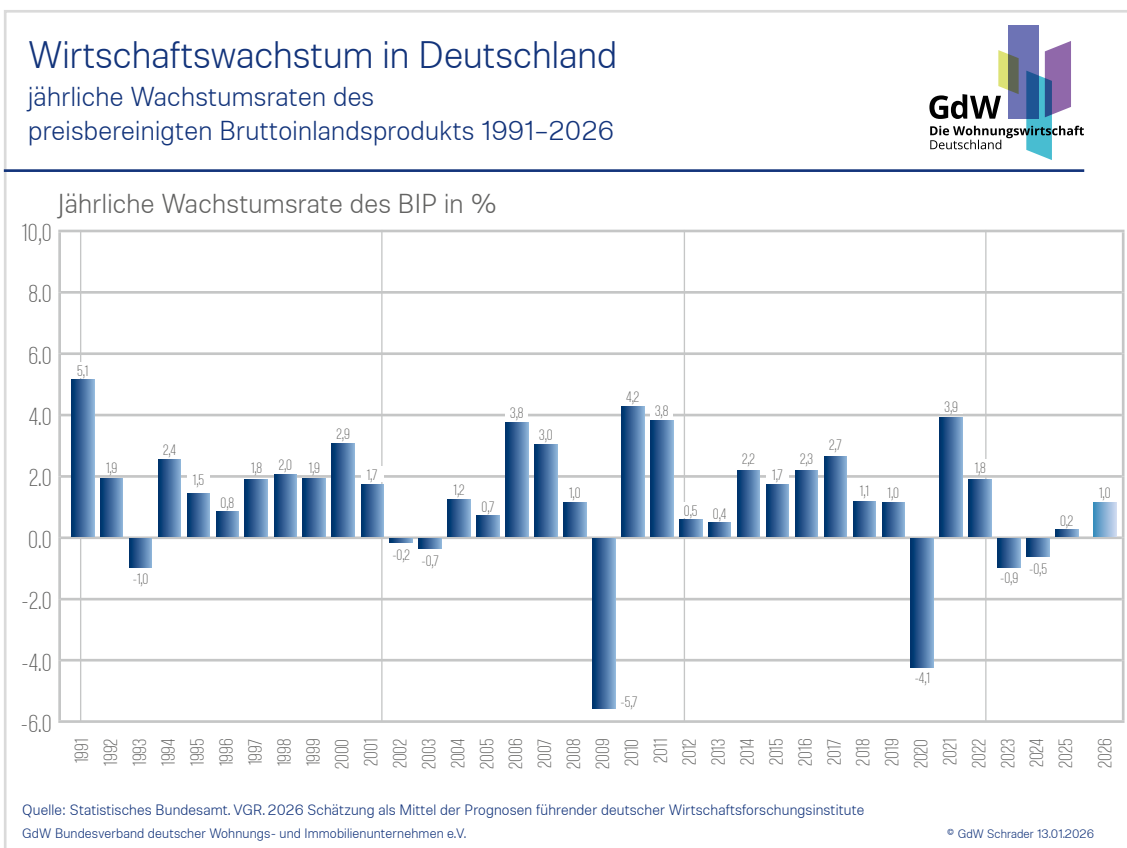
1. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragener Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose¹ einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige



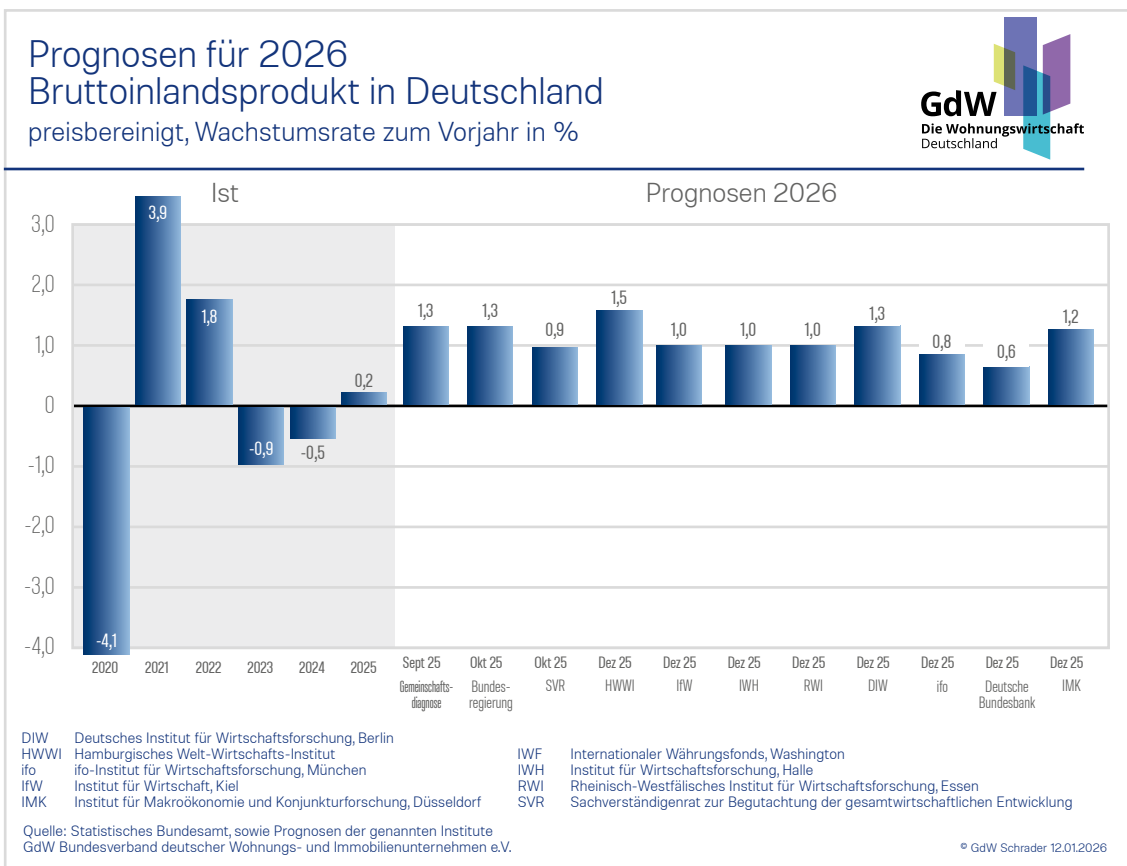
¹ European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast Autumn 2025.

Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft

vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle



Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute² erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könn-

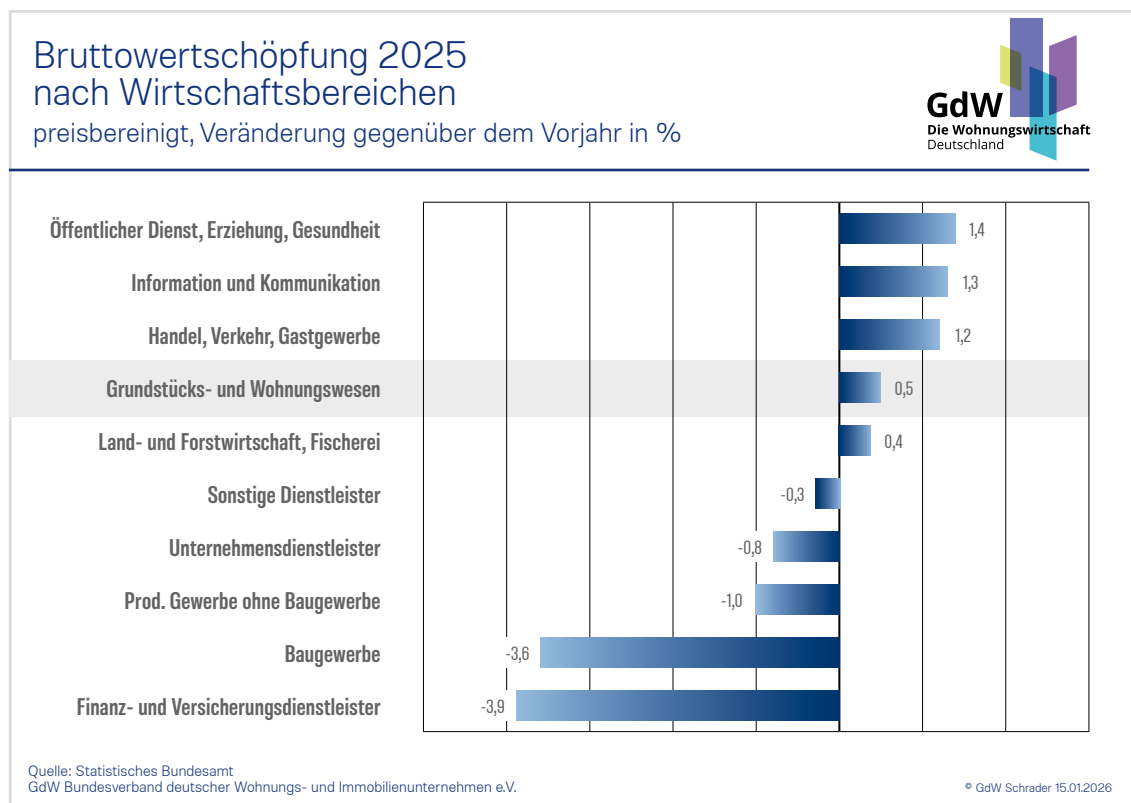
ten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen,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

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die

Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den



² 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.

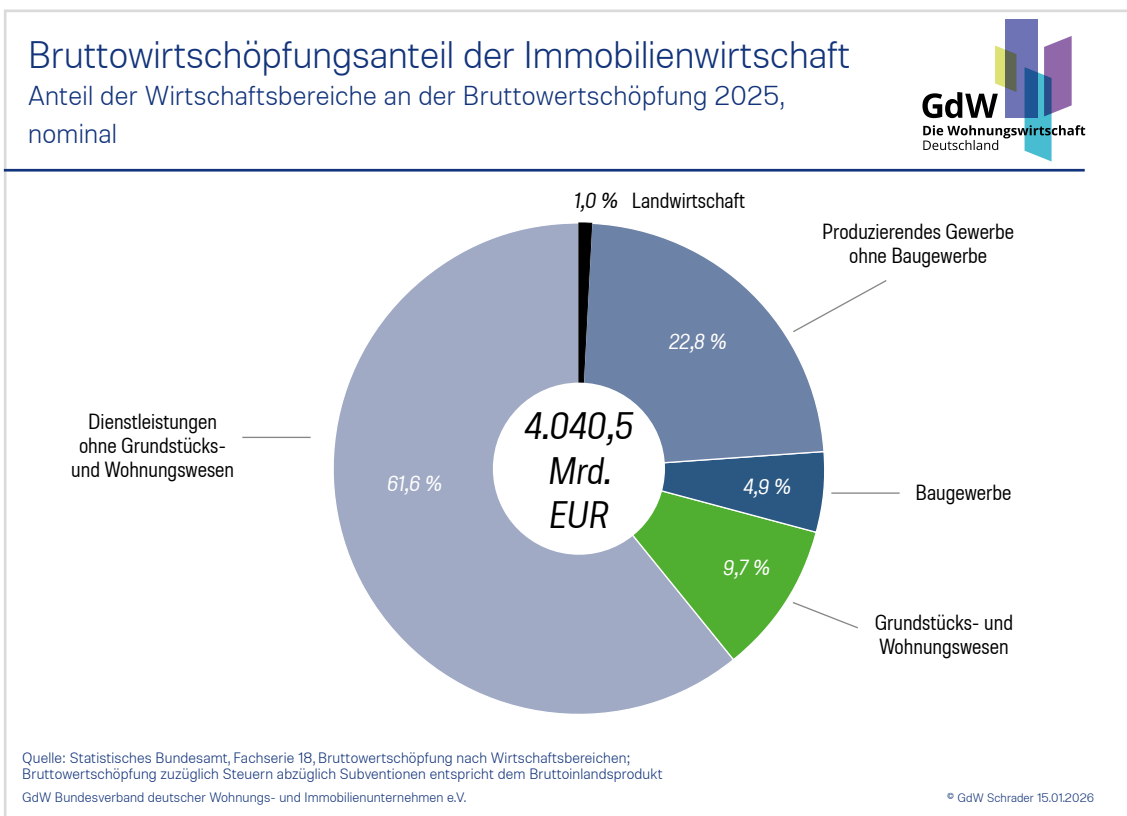
im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die

wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung zurückzuführen. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls



Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsdaten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 %) und Baden-Württemberg (+9 %), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 %) und Thüringen (+2 %).

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. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfü-

gung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.³

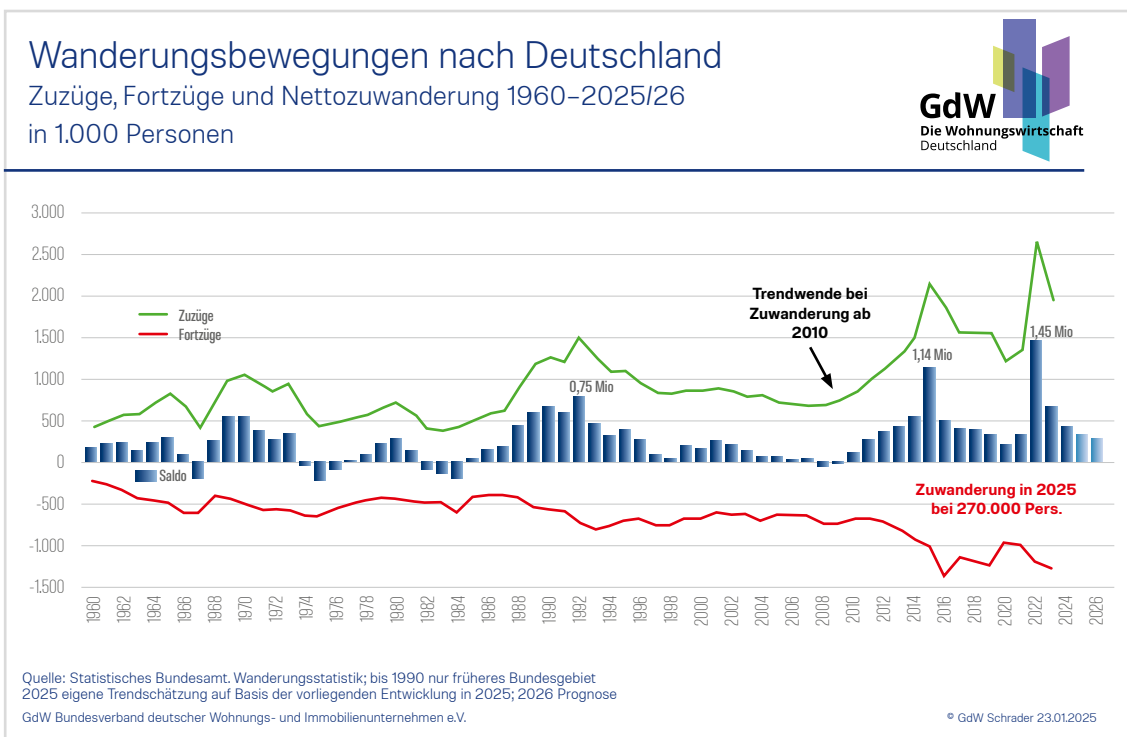
Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.⁴

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Pro-

blem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmen Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräfte-suche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.



³ IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

⁴ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzt der Einzelhandel, Umfragen des Handelsver-

bands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

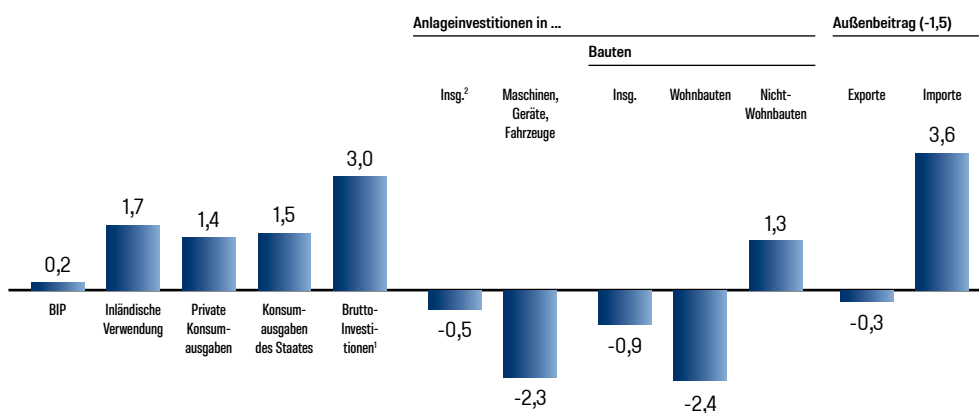
Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr ab. Im Gesamtjahr 2025 sanken die Investitionen in Fahrzeuge geringfügig (-0,1 %). In Maschinen und Geräte (-3,3 %) wurde im Jahr 2025 hingegen deutlich weniger investiert als 2024. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.

Der Außenhandel war weiterhin sehr angespannt. Insgesamt wurden im Jahr 2025 weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr (-0,3 %). Dies stand im Kontrast zum weiter wachsenden Welt-handel. Die Warenausfuhren gingen im Jahr 2025

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2025

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.

¹ Bruttoinvestitionen Anlageinvestitionen plus Vorratsveränderungen

² Anlageinvestitionen insgesamt inklusive Investitionen in sonstige Anlagen (Geistiges Eigentum sowie Nutztiere und Nutzpflanzen)

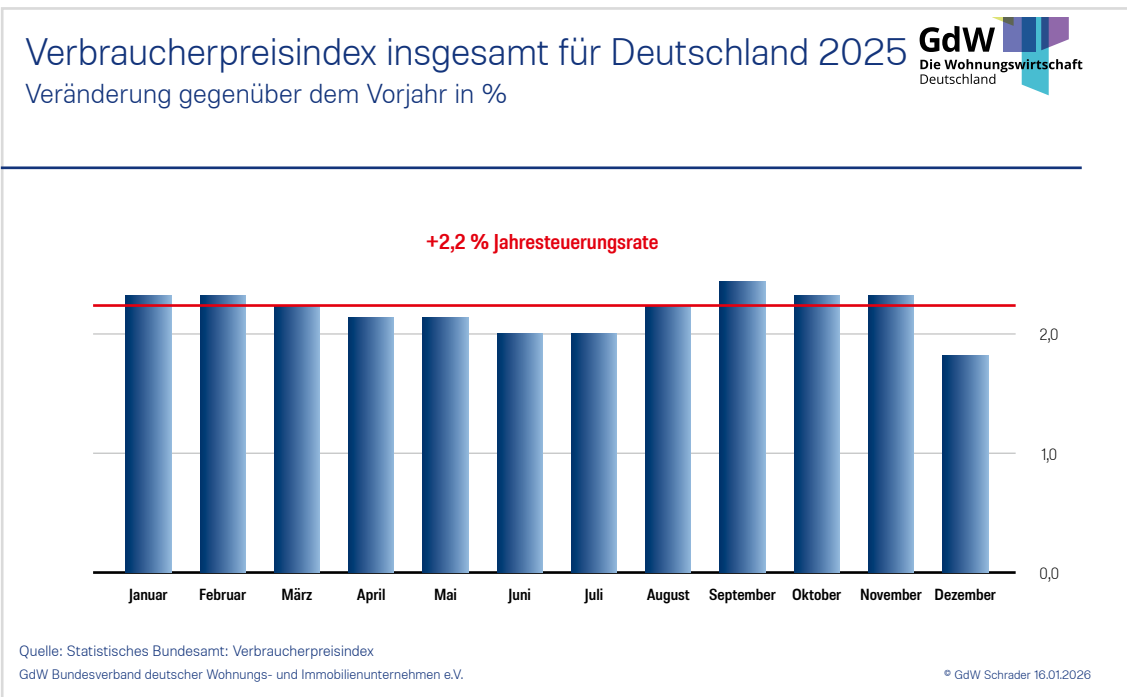
preisbereinigt sogar um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge. Betroffen waren Kernbereiche der deutschen Exportwirtschaft: Kraftwagen und Kraftwagenteile, Maschinen und chemische Erzeugnisse. Die

Dienstleistungsexporte sind dagegen erfreulicherweise um 1,1 % gestiegen. Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 Prozentpunkte bremste.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,9	1,8	- 0,9	- 0,5	0,2	1,0
Privater Konsum	2,0	6,5	- 0,7	0,5	1,4	0,7
Konsumausgaben des Staates	3,1	0,6	- 0,2	2,6	1,5	2,4
Bauinvestitionen	- 3,2	- 4,3	- 5,9	- 3,4	- 0,9	1,7
Wohnungsbauinvestitionen	- 2,5	- 4,2	- 7,3	- 5,4	- 2,4	0,9
Exporte	10,2	3,9	- 1,4	- 2,1	- 0,3	1,2
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.041	45.629	45.935	45.987	45.982	46 002
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,2	1,3	0,7	0,1	0,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.614	2.418	2.609	2.787	2.948	2 898
Arbeitslosenquote*	5,7	5,3	5,7	6,0	6,3	6,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2025 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2026: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2025/Anfang 2026
*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben



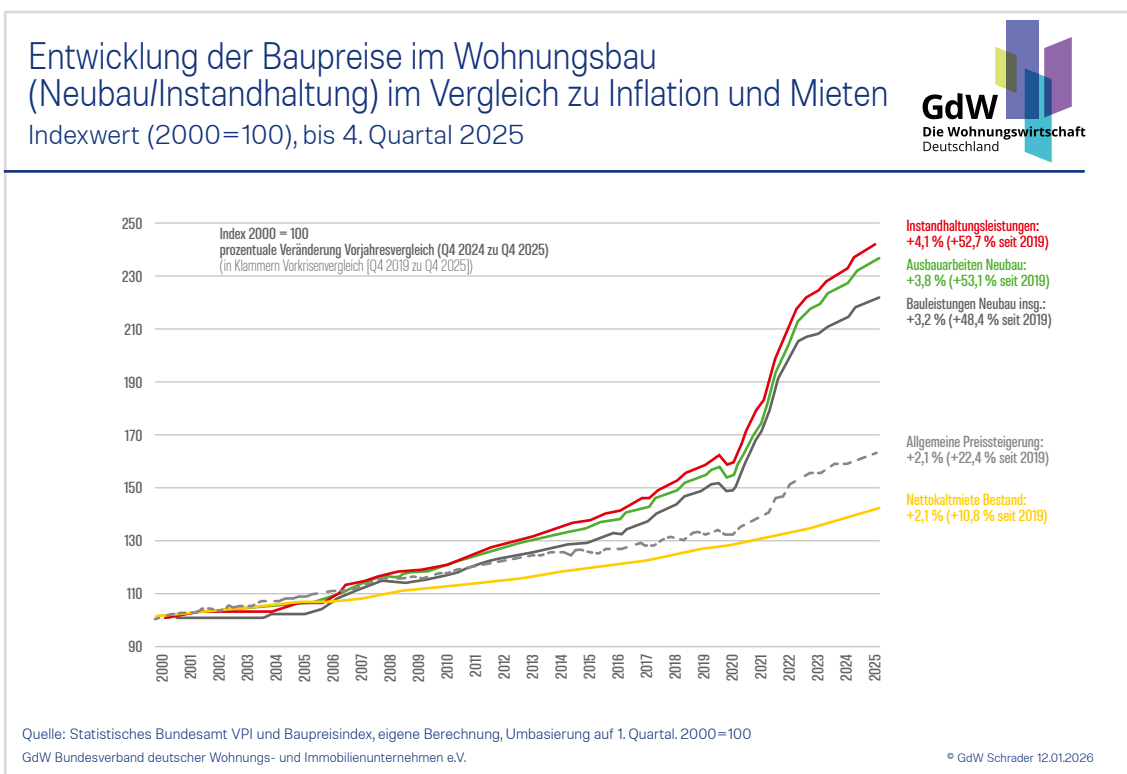
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

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 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten

Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % 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 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den

Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-,

Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbuarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für

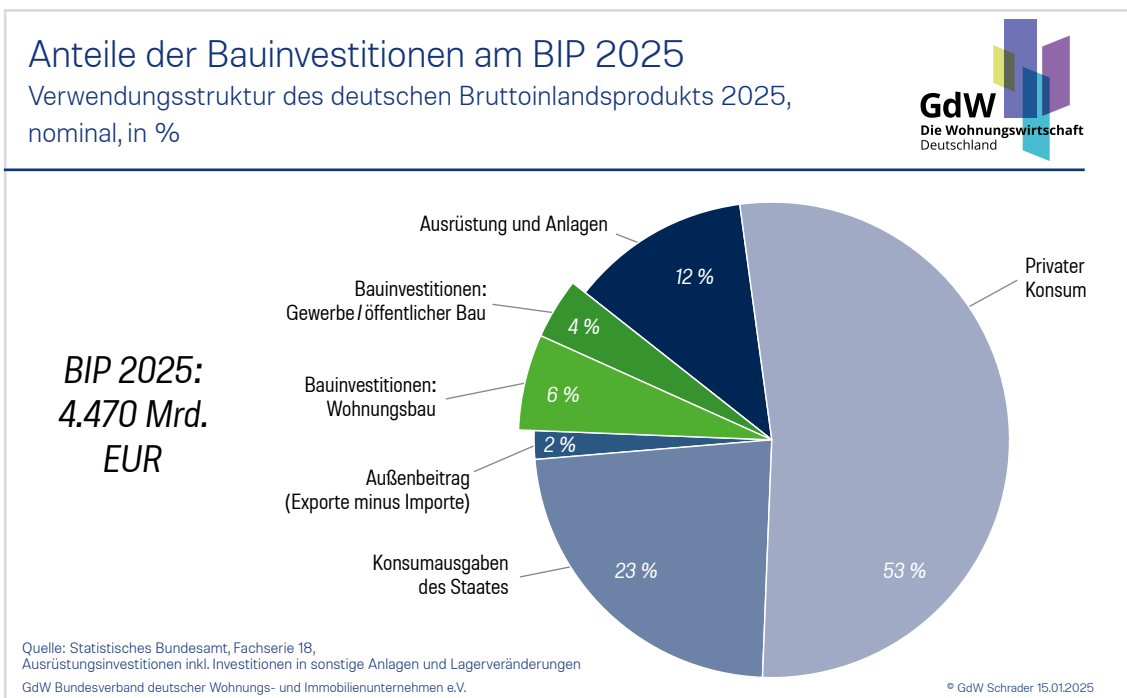
den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dach-deckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschweren die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen

erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind



die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 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 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die

Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

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 fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr

Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmi-

Baugenehmigungen	2024	2025*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	215.293	239.000	11,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	50.653	58.000	14,5%
davon Einfamilienhäuser	37.937	45.000	18,6%
Zweifamilienhäuser	12.716	13.000	2,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	129.000	13,0%
davon: Eigentumswohnungen	44.837	50.000	11,5%
Mietwohnungen	69.348	79.000	13,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2025 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2025

gungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich

auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zum (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

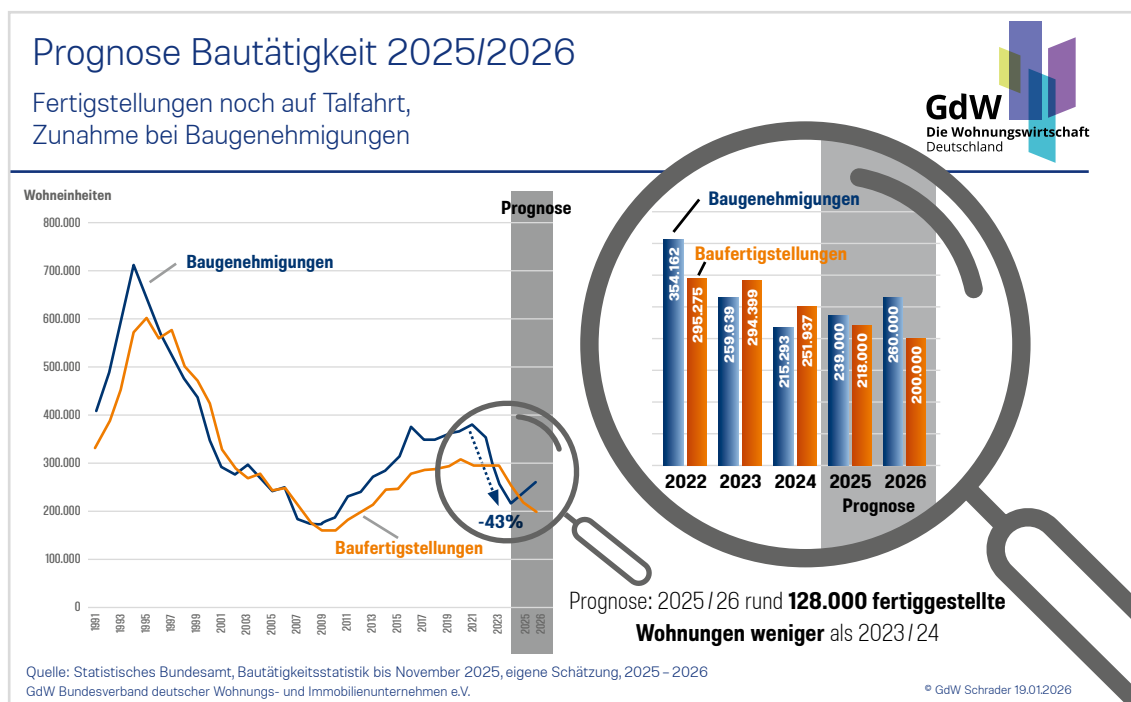
Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage,

letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.⁵ Die entscheidenden



⁵ Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

den Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren 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 verfolgte 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 31.12.2025

Wohnungen	926
Häuser	114
Gewerbeeinheiten	11 (davon 5 Eigennutzungen)
Garagen	209
PKW-Stellplätze	97
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 generell 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 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 Million Menschen ein bezahlbares und lebenswerte 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 des Mieters hinaus zu gehen. Im Jahr 2025 wurde der Kodex nochmal überarbeitet und auf den aktuellen Stand gebracht. 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 563 Menschen gesunken. Der aktuelle Stand der Zahlen zum 31.12.2025 ist wie folgt:

Einwohner (Hauptwohnung)	31.12.2024	31.12.2025
insgesamt	21.083	20.520

4. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Genossenschaft geprägt von einem weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Umfeld. Dennoch konnte die Genossenschaft einen positiven Geschäftsverlauf

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

	Plan 2026 TEUR	Ist 2025 TEUR	Ist 2024 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	6.777,0	6.487,2	6.226,8
Instandhaltungsaufwendungen	996,0	913,9	887,8
Zinsaufwendungen	600,0	617,5	643,0
Jahresüberschuss	511,5	522,1	430,0

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2025 vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich aufgrund gesunkener Erlösschmälerungen, geringeren Instandhaltungsaufwendungen sowie erhöhten Zinskonditionen Abweichungen ergeben. Die

Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 22,95 €/m² (Vorjahr: 22,56 €/m²). Die weitere Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir insgesamt als positiv, da die planmäßige und kontinuierliche Fortführung unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit mo-



deraten Mietanpassungen eine stabile Ertragslage erwarten lassen, die aber maßgeblich durch gesetzliche Anforderungen beeinflusst werden kann.

5. Vermietungssituation

Es besteht weiterhin eine enorm hohe Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen. Gemessen an der Zahl der tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungen ist ein deutlicher Nachfrageüberhang zu verzeichnen. Gesucht werden vorrangig Wohnungen kleiner und mittlerer Größe in zentraler Lage, wenn möglich mit Balkon und Stellplatzmöglichkeit. Die Leerstandsquote ist auf dem niedrigsten Niveau der letzten Geschäftsjahre, zu erklären ist dies mit der deutlichen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Die Durchschnittsmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2025 6,30 €/m² Wohnfläche, im Vergleich zum Vorjahr waren es 6,19 €/m². Die Fluktuationsquote ist mit 5,40 % gegenüber dem Vorjahr (6,70%) 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 Homepage Anliegen jeglicher Art mitgeteilt werden. Alle Unterlagen, die für eine Mitgliedschaft benötigt werden, können auf Anfrage postalisch angefordert werden.

Reparaturaufträge an unsere Handwerker sind über die o.a. Geschäftsstelle zu stellen, und führen zu schnellstmöglicher Erledigung. Lediglich in Notfällen und an den Wochenenden sowie 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 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,0	0,0	0,00
Sachanlagen	47.239.550,47	94,7	43.958,6	93,72
Finanzanlagen	136.591,75	0,3	140,4	0,30
	47.376.142,22	95,0	44.099,0	94,02
Umlaufvermögen	2.485.346,57	5,0	2.805,3	5,98
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,0	0,0	0,00
Gesamtvermögen	49.861.488,79	100,0	46.904,3	100,00
Fremdmittel	32.100.215,99	64,4	29.516,5	
Rechnungsabgrenzungsposten	50.353,06		51,7	
Reinvermögen am Jahresende	17.710.919,74		17.336,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	17.336.064,03		17.003,0	
Vermögenszunahme	374.855,71	2,2	333,1	1,96

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.128.868,72	6,3	3.214,4	6,85
Rücklagen	14.103.500,00	28,3	13.731,0	29,27
Reingewinn	478.551,02	1,0	390,7	0,83
Eigenkapital	17.710.919,74	35,5	17.336,1	36,96
Rückstellungen	111.422,00	0,2	109,1	0,23
Verbindlichkeiten	31.988.793,99	64,2	29.407,4	62,70
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	50.353,06	0,1	51,7	0,11
	32.039.147,05	64,3	29.459,1	62,81
Gesamtkapital	49.861.488,79	100,0	46.904,3	100,00

Das Anlagevermögen entspricht 95,0 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel (einschließlich langfristiger Rückstellungen) gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 374,9 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,52 % (36,96 %).

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

7.2. Finanzlage

Die finanzielle Lage im Geschäftsjahr 2025 war stets positiv. Die finanziellen Verpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit fristgerecht erfüllen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass keinerlei Risiken durch Änderung von Fremdwährungskursen bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente kommen nicht zum

Einsatz. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmittel handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 15 Jahren. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten betragen in 2025 2,10 % (Vorjahr 2,40 %).

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

Kapitalflussrechnung		2025	2024
		TEUR	TEUR
1	Jahresüberschuss	522,1	430
2	+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.317,2	1.303,9
3	+ / - Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	2,3	-75,8
4	- / + Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-50,2	-155,6
5	+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-84,0	40,2
6	+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	548,4	629,6
7	+ / - Ertragssteueraufwand / -ertrag	4,0	3,6
8	- / + Ertragssteuerzahlungen	-4,0	-2,9
9	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.255,8	2.173,0
10	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.668,2	-1.931,3
11	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3,8	3,7
12	+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	70,0	23,0
13	+ Erhaltene Zinsen	69,1	13,5
14	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.525,3	-1.891,1
15	+ / - Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	-85,5	-34,5
16	- Auszahlungen für Dividenden	-61,6	-62,4
17	+ / - Auszahlungen aus / Einzahlungen in Bausparguthaben	429,8	-83,7
18	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.280,4	2.107,8
19	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.282,7	-1.256,9
20	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-335,2	-400,0
21	- Gezahlte Zinsen	-616,0	-630,2
22	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.329,2	-359,9
23	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	59,7	-78,0
24	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	320,7	398,7
25	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	380,4	320,7

Wie aus der Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, wurden in der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und in der Finanzierungstätigkeit jeweils Mittelzuflüsse erzielt. Diese übersteigen die Mittelabflüsse in der Investitionstätigkeit, so dass sich insgesamt der Finanzmittel-

bestand im Geschäftsjahr um TEUR 59,7 erhöht hat.

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

7.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss fiel gegenüber dem Vorjahr um TEUR 92,1 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 positive Finanzergebnis resultiert aus den

erzielten Zinserträgen, insbesondere aus Bausparguthaben.

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 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

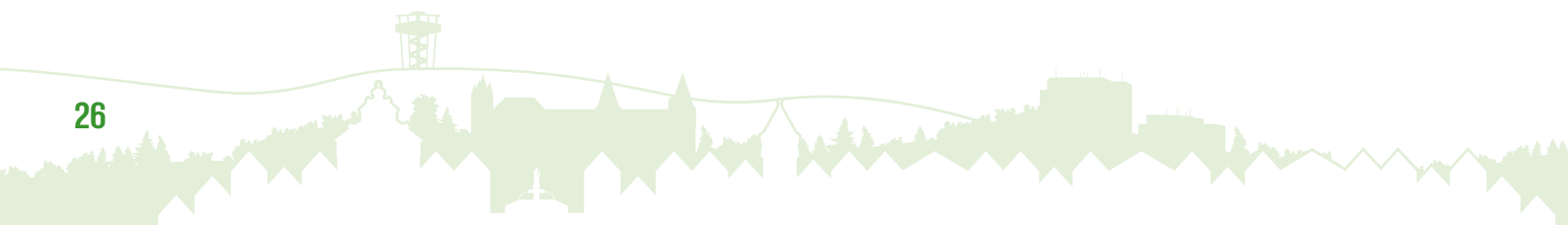
Ertragslage	Geschäftsjahr	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	500,5	561,6
Verwaltung für Dritte	0,0	0,0
Andere Lieferungen & Leistungen	16,0	10,7
Finanzergebnis	28,3	-133,2
Mitgliederbetreuung	-22,6	-26,3
Ordentliches Ergebnis	522,2	412,8
Sonstiges Ergebnis	3,9	20,6
Ergebnis von Steuern	526,1	433,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4,0	-3,6
Jahresüberschuss	522,1	430,0

8. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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 Mietausfällen zu rechnen. Bei weiterhin moderat steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) und eine vorsichtige kontinuierliche Fortführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kalkulieren wir für 2026 mit Mieterträgen von TEUR 6.907,4, Zinsaufwendungen von TEUR 600,0 sowie Instandhaltungskosten von rd. TEUR 1.000,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von TEUR 511,4.

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 geringes Maß zu begrenzen.

Zum 31.12.2025 beschäftigte das Unternehmen 20 Personen (i.Vj. 20 Personen). Die Betriebsstätte befindet sich in Herborn-Burg, Bleichwiese 2.

Folgende Gesellschafter sind an der ImmoDill Service GmbH beteiligt:

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

Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 3,8 ab (Vj. TEUR 29,6).

Die Umsatzerlöse betragen im Jahr 2024 TEUR 797,7 (i. Vj. TEUR 771,8).

Der für das Jahr 2025 aufgestellte noch nicht geprüfte Jahresabschluss geht von einem positiven Ergebnis aus.

10. Modernisierungen und Neubau 2025

10.1 Modernisierung im Bestand

Im Walkmühlenweg 5 wurde die im letzten Jahr begonnene Modernisierung fortgesetzt. Hierbei handelte es sich um die Zentralisierung der Elektrozähler, die von den einzelnen Etagen in einen zentralen Raum im Keller verlegt wurden. Durch das Verlegen der neuen Leitungen, mussten nun umfangreiche Trockenbau- und Malerarbeiten in den allgemeinen Fluren und dem Treppenhaus durchgeführt werden. Die Arbeiten vom 1. bis zum 6. Obergeschoss wurden Ende des Jahres 2025 abgeschlossen. Die alten Fototapeten, die die Wände vor dem Aufzug zierten, sind neuen farbigen Flächen gewichen, die wir in jedem Geschoss in einer anderen Farbe gestaltet haben. Die Handläufe der Treppenträume wurden neu lackiert und die Wände und Decken neu tapeziert und gestrichen. Die Beleuchtung wird mithilfe von Bewegungsmeldern gesteuert und bietet somit weiteren Komfort für die Bewohner. Die Arbeiten im Erdgeschoss mussten aufgrund brandschutztechnischer Anforderungen neu angeboten werden und wurden im 1. Quartal 2026 ebenfalls abgeschlossen.

Auf dem Weg zur CO₂-Reduktion und dem Erreichen der Klimaziele, haben wir nicht nur durch den Einbau einer Wärmepumpe beim Umbau des Pflegeheims einen weiteren Schritt gewagt. Auch in der Liegenschaft Konrad-Adenauer-Straße 1 wurde im Oktober 2025 mit dem Einbau einer Wärmepumpenanlage begonnen, der im Februar 2026 abgeschlossen wurde, da die bestehende Heizungsanlage nach 24 Jahren nicht mehr instand gesetzt werden konnte.

Weiterhin konnte ein Pilotprojekt für die digitale Heizungsüberwachung in 2 Liegenschaften verwirklicht werden. Mithilfe der Auswertung dieser Über-

wachungstätigkeit, lassen sich Nutzerverhalten erkennen und die Heizungen effizienter einstellen, somit sind Energieeinsparungen gewährleistet, mit denen unsere Mieter und die Umwelt entlastet werden.

Die Erweiterung dieser digitalen Überwachung wurde bereits auch für andere Liegenschaften im Anschluss an das Pilotprojekt geplant und bereits im Februar 2026 umgesetzt.

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

10.2. Umbau des ehemaligen Pflegeheims im Walkmühlenweg 13

Die Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgte zum Jahresende 2025 sowie zum Ende des 1. Quartals 2026. Ab 01. Januar 2026 ist die AWO in Ihre neuen Räumlichkeiten der Tagespflegeeinrichtung eingezogen. Die Einweihung fand am 15. Januar 2026 statt.

Die Wohnungen wurden zum 01. April fertiggestellt, sodass der erste Mietvertrag für eine der 9 Wohnungen bereits zum 16. April unterzeichnet wurde und mittlerweile alle 9 Wohnungen an neue Mieter vergeben werden konnten.

11. Ausblick

Nach der Fertigstellung des umfangreichen Umbaus im Walkmühlenweg 13, hat die Genossenschaft für das Geschäftsjahr die Umsetzung einiger auch kleinerer Projekte im Bestand geplant. Dazu zählen z. B. der Anstrich des letzten der 4 Häuser in der Willy-Brandt-Straße, die Hausnummer 32. Ebenso wie die Sanierung von 2 Hauszugangstreppe in der Konrad-Adenauer-Straße 36 und 42. Die Zählerzentralisierung der Elektrozähler in dem Hochhaus Schumannstraße 7 ist eine der umfangreicheren Baumaßnahmen für 2026, die sich wahrscheinlich mit allen Gewerken bis in das nächste Jahr erstrecken wird.

Um dem Ziel, klimafreundlicher und CO₂-neutraler zu werden, wieder ein Stück näher zu kommen, ist der Einbau von mindestens einer Wärmepumpe als Tausch für eine Gasheizung im Gebäudebestand 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.

Ein Neubauprojekt kann derzeit aufgrund der hohen Baukosten und Zinssätze nicht umgesetzt werden, da auf dieser Grundlage keine für die Mitglieder der Genossenschaft bezahlbare Miete erzielt werden kann.



*Umbaumaßnahmen des alten
Pflegeheims im Walkmühlenweg 13*

III. JAHRES- ABSCHLUSS

A stack of three wooden blocks. The top block features a green bar chart icon and the text "AKTI". The middle block features a green Euro symbol (€). The bottom block is partially visible and appears to have a green Euro symbol (€).

AKTI

€



III A. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	39.294.064,10		40.188.263,37
Grundstücke mit anderen Bauten	670.901,28		729.295,07
Grundstücke ohne Bauten	670.228,94		670.228,94
Technische Anlagen	193.332,79		254.151,37
Geschäftsausstattung	27.527,39		30.238,27
Anlagen im Bau	5.492.965,42		1.168.785,64
Bauvorbereitungskosten	890.530,55		890.530,55
Geleistete Anzahlungen	0,00	47.239.550,47	27.091,43
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.881,88		27.881,88
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	100.609,87		104.376,35
Sonstige Ausleihungen	7.000,00		7.000,00
Andere Finanzanlagen	1.100,00	136.591,75	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		47.376.142,22	44.098.942,87
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.911.711,24		1.870.392,05
Andere Vorräte	5.938,55	1.917.649,79	6.033,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	27.009,56		46.162,26
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.057,77		15.437,19
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.576,04		4.331,33
Sonstige Vermögensgegenstände	19.929,76	77.573,13	2.703,65
davon aus Steuern: 0,00 €			0,00
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		380.404,71	320.739,70
Bausparguthaben		109.718,94	539.516,53
Bilanzsumme Aktiva		49.861.488,79	46.904.259,56

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	150.942,33		193.771,20
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.964.779,27		3.011.332,84
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 36.231,28 €	13.147,12	3.128.868,72	9.300,00 29.435,96
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 eingestellt: 52.500,00 €	1.663.500,00		1.611.000,00 43.000,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 eingestellt: 160.000,00 €	5.911.000,00		5.751.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 eingestellt: 160.000,00 €	6.529.000,00	14.103.500,00	6.369.000,00
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	9.000,29		3.661,90
Jahresüberschuss	522.050,73		429.998,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	52.500,00	478.551,02	43.000,00
Eigenkapital insgesamt		17.710.919,74	17.336.064,03
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	643,00		643,00
Sonstige Rückstellungen	110.779,00	111.422,00	108.429,68
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.329.650,17		25.644.452,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.143.442,76		1.164.638,37
Erhaltene Anzahlungen	2.207.695,81		2.183.941,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.545,46		23.354,15
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.195,18		268.377,47
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.455,46		78.591,76
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 22.517,21 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.115,63 €	57.809,15	31.988.793,99	44.043,64 24.430,20 3.937,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten		50.353,06	51.723,94
Bilanzsumme Passiva		49.861.488,79	46.904.259,56

III B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.487.229,55		6.226.814,23
b) aus Betreuungstätigkeit	410,93		410,93
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	129.985,11	6.617.625,59	124.976,99
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (i.Vj. Erhöhung)		41.319,19	144.262,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		68.442,57	40.733,41
Sonstige betriebliche Erträge		54.446,37	53.868,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.172.955,78		3.086.427,78
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.113,48	3.191.069,26	11.880,09
Rohergebnis		3.590.764,46	3.492.758,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	633.567,53		643.081,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 43.598,75 €	185.453,93	819.021,46	172.138,70 40.862,49
Abschreibungen			
auf das Anlagevermögen		1.317.246,26	1.303.904,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		381.129,01	312.300,92
Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens			
aus verbundenen Unternehmen		2.953,65	3.058,37
Zinsen und ähnliche Erträge		66.182,49	10.391,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		617.549,16	643.025,60
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.987,01	3.556,99
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		520.967,70	428.199,48
Sonstige Steuern		-1.083,03	-1.798,61
Jahresüberschuss		522.050,73	429.998,09
Gewinnvortrag		9.000,29	3.661,90
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		52.500,00	43.000,00
Bilanzgewinn		478.551,02	390.659,99



Bahn

Ev. Stadtkirche →

Schloss / Theol. Seminar →

Bücherei →

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 bauen geförderte
Wohnungen**



**Wir stehen für
bezahlbares Wohnen**



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



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



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



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



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



**Wir unterstützen aktiv
den Klimaschutz**



**Im Mittelpunkt:
Unsere Mieter**



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



IV. ANHANG



SICHER

Seit Generationen ein verlässlicher Partner.



NACHHALTIG

Für eine lebenswerte Zukunft in unserer Region.



GEMEINSAM

Miteinander gestalten, füreinander da sein.



ZUKUNFT

Verantwortung übernehmen, Werte schaffen.

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 wurden 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 31.12.2025 besteht eine Beteiligung an der IMMO-DILL 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 31.12.2025 in Höhe von TEUR 100,6.

Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.765,00 € ab. Zum 31.12.2024 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 135.621,07 €. Das Jahresergebnis zum 31.12.2025 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 31.12.2025:

Anlagevermögen	Anschaff.- / Herstell.- kosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres (+/-)	Abgänge	Umb- chungen (+/-)	Anschaff.- / Herstell.- kosten 31.12.2025	Abschrei- bungen (kumulierte) 01.01.2025	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2025
	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	65.169.616,91	294.263,69	0,00	0,00	65.463.880,60	24.981.353,54	1.188.462,96	26.192.801,50	40.188.263,37	39.294.064,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.335.785,53	0,00	0,00	0,00	1.335.785,53	606.490,46	58.393,79	664.884,25	729.295,07	670.901,28
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	923.102,45	60.818,58	983.921,03	254.151,37	193.332,79
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	229.420,74	6.860,05	0,00	0,00	236.280,79	199.182,47	9.570,93	208.753,40	30.238,27	27.527,39
Anlagen im Bau	1.168.785,64	4.367.088,35	-70.000,00	27.091,43	5.492.965,42	0,00	0,00	0,00	1.168.785,64	5.492.965,42
Bauvorbereitungskosten	890.530,55	0,00	0,00	0,00	890.530,55	0,00	0,00	0,00	890.530,55	890.530,55
Geleistete Anzahlungen	27.091,43	0,00	0,00	-27.091,43	0,00	0,00	0,00	0,00	27.091,43	0,00
Sachanlagen gesamt	70.668.713,56	4.668.212,09	-70.000,00	0,00	75.266.925,65	26.710.128,92	1.317.246,26	28.027.375,18	43.958.584,64	47.239.550,47
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	104.376,35	0,00	-3.766,48T	0,00	100.609,87	0,00	0,00	0,00	104.376,35	100.609,87
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	140.358,23	0,00	-3.766,48T	0,00	136.591,75	0,00	0,00	0,00	140.358,23	136.591,75
Anlagevermögen gesamt	70.851.809,72	4.668.212,09	-73.766,48	0,00	75.446.255,33	26.752.866,85	1.317.246,26	28.070.113,11	44.098.942,87	47.376.142,22

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	27.009,56	0,00	11,66
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.057,77	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.576,04	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	19.929,76	0,00	0,00
	77.573,13	0,00	11,66

Zusammensetzung und Entwicklung der Rücklagen:

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungs- rücklage EUR	Andere Ergebnis- rücklagen EUR
Stand 01.01.2025	1.611.000,00	5.751.000,00	6.369.000,00
Zuweisungen aus Jahresüberschuss 2025	52.500,00	0,00	0,00
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2024 gem. Beschluss Mitgliederversammlung	0,00	160.000,00	160.000,00
Stand 31.12.2025	1.663.500,00	5.911.000,00	6.529.000,00

Die Steuerrückstellungen beinhalten Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

	EUR
Prüfungskosten	23.500,00
Beratungskosten	1.000,00
Veröffentlichung Jahresabschluss	5.000,00
Berufsgenossenschaft	5.500,00
Steuerberatung	22.000,00
Urlaubsansprüche	16.649,00
Wiederkehrende Straßenbeiträge	21.520,00
CO2 Kostenanteil Vermieter - Thermen	15.610,00
	110.779,00

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von TEUR 1.911,7.



Verbindlichkeiten per 31.12.2025

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	28.329.650,17 25.644.452,27	1.403.744,45 1.422.654,99	5.313.612,43 4.999.394,90	21.612.293,29 19.222.402,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.143.442,76 1.164.638,37	21.195,61 21.195,61	79.874,06 81.714,71	1.042.373,09 1.061.728,05
Erhaltene Anzahlungen	2.207.695,81 2.183.941,25	2.207.695,81 2.183.941,25		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.545,46 23.354,15	40.545,46 23.354,15		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.195,18 268.377,47	144.195,18 268.377,47		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.455,46 78.591,76	65.455,46 78.591,76		
Sonstige Verbindlichkeiten	57.809,15 44.043,64	49.941,55 38.779,92	272,83 180,23	7.594,77 5.083,49
Gesamt Vorjahr	31.988.793,99 29.407.398,91	3.932.773,52 4.036.895,15	5.393.759,32 5.081.289,84	22.662.261,15 20.289.213,92
Abgesichert sind			EUR	im Vorjahr EUR
mit Grundpfandrecht: gegenüber Kreditinstituten			28.329.650,17	25.644.452,27
mit Grundpfandrecht: gegenüber anderen Kreditgebern			1.143.442,76	1.164.638,37
			29.473.092,93	26.809.090,64

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. Im Geschäftsjahr 2025 wurden aufgrund der Zuteilungsreife von drei Bausparverträgen zusätzliche Bausparzinsen vereinnahmt, da die entsprechenden Bauspardarlehen nicht in Anspruch genommen wurden. Die Erträge sind in den Zinsen und ähnlichen Erträgen enthalten.

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 01.01.2025	1.459	9.801
Zugänge	80	424
Abgänge	86	557
am 01.01.2026	1.453	9.668

Mit der Satzungsänderung im Jahr 2019 wurde auf eine Nachschusspflicht verzichtet. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 46.553,57 € 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

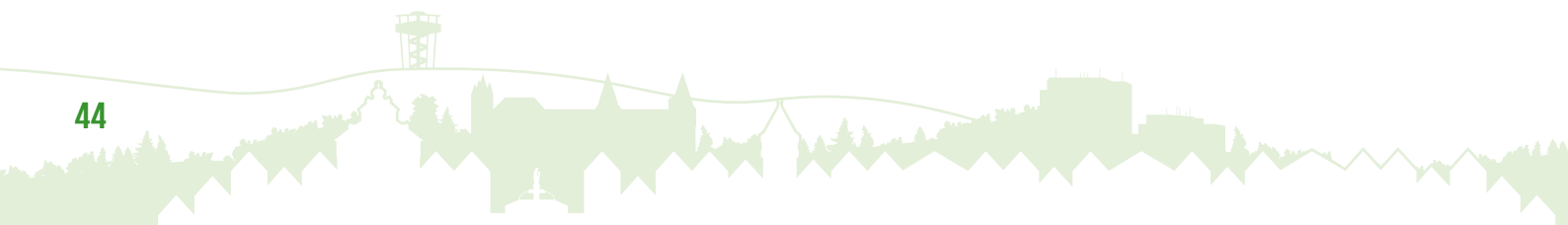
5. Mitglieder des Vorstandes

Nadine Voßen, hauptamtlich
Mark-Thomas Kling, hauptamtlich
Michael Benner, nebenamtlich

Daneben betrug die Zahl der im Jahr 2025 durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	4	2
Technische Angestellte	2	0
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
Katja Gronau, Beamtin (stellv. Vorsitzende)	2027
Jürgen Bepperling, Geschäftsführer (Schriftführer)	2025
Regina Kemmler, Verwaltungsangestellte	2026
Antje Iwen, Rechtsanwältin (stellv. Schriftführerin)	2026
Ralph Schneeberger, Informatiker (bis 18.06.2025)	2024

7. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	EUR
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	205.000,00
Zuweisung in die freie Rücklage	205.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 2 %	60.421,08
Vortrag auf neue Rechnung	8.129,94
Bilanzgewinn	478.551,02

Herborn, den 31. Dezember 2025 / 13. März 2026

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG.

Der Vorstand

(Nadine Voßen)

(Mark-Thomas Kling)

(Michael Benner)

V. BERICHT DES AUF SICHTSRATES





V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2025 haben Aufsichtsrat und Vorstand in insgesamt vier gemeinsamen Sitzungen die Lage und Entwicklung der Genossenschaft eingehend erörtert. Der vom Aufsichtsrat gebildete Prüfungsausschuss trat im Berichtsjahr zu drei Sitzungen zusammen und befasste sich intensiv mit den ihm übertragenen Aufgaben. Anlass zu Beanstandungen ergab sich hierbei nicht. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates wurde am 18. Juni 2025 im Anschluss an die Mitgliederversammlung abgehalten.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat fortlaufend, umfassend und in angemessenen Zeitabständen über die wirtschaftliche Situation, den Geschäftsverlauf sowie über bedeutende Einzelvorgänge. Dadurch war der Aufsichtsrat jederzeit in der Lage, seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Kontroll- und Überwachungsfunktionen uneingeschränkt wahrzunehmen. Alle erforderlichen Beschlussfassungen erfolgten ordnungsgemäß. Die Geschäftsführung hat Ihre Aufgaben zuverlässig erfüllt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sowie der Satzung erstellt. Die Buchführung entsprach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Rechnungslegung. Aufbau und Gliederung der Bilanz richten sich nach den Bestimmungen für kleine Genossenschaften. Sämtliche notwendigen Angaben sind im Anhang zum Jahresabschluss enthalten. Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen, billigt den Jahresabschluss und empfiehlt dessen Feststellung durch die Mitgliederversammlung.

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2025 wurde im Zeitraum vom 23. März bis zum 02. April 2026 sowohl in den Geschäftsräumen der Genossenschaft als auch beim Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Frankfurt am Main

durchgeführt. Sie knüpfte unmittelbar an die vorherige Prüfung an, die am 04. April 2025 abgeschlossen wurde. Die Ergebnisse der Prüfung wurden in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 08. Mai 2026 ausführlich dargelegt und diskutiert. Der hierzu am 02. April 2026 erstellte Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen. Auf Grundlage der vorliegenden Prüfungsergebnisse hat der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung zugestimmt. Dies umfasst sowohl die Dotierung der gesetzlichen Rücklage als auch die Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns. Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft war auch im Jahr 2025 stabil. Die vorhandene Liquidität stellt sicher, dass die vorgesehenen Investitions-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch im Jahr 2026 umgesetzt werden konnten und können.

Im Zuge der Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 scheidet Herr Jürgen Bepperling aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat dankt ihm für sein Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit über viele Jahre.

Abschließend spricht der Aufsichtsrat den Mitgliedern seinen Dank für ihre Verbundenheit aus. Ebenso gilt der Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für ihren Einsatz und die im Berichtsjahr erzielten Leistungen.



Herborn, im Mai 2026

Lars Heidemann

Vorsitzender des
Aufsichtsrates

DANK

Im Rückblick auf das Geschäftsjahr 2025 können wir insgesamt eine sehr erfreuliche Entwicklung feststellen. Dieser Erfolg ist vor allem dem großen Engagement und der hohen Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Mit ihrem Verantwortungsbewusstsein, ihrer Verlässlichkeit und ihrer täglichen Arbeit haben sie entscheidend dazu beigetragen, dass wir unsere Ziele erreichen und wichtige Vorhaben erfolgreich umsetzen konnten. Dafür sprechen wir ihnen unseren herzlichen Dank aus und verbinden diesen zugleich mit unseren besten Wünschen für das kommende Jahr.

Unser Dank gilt ebenso den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die vertrauensvolle, konstruktive und stets angenehme Zusammenarbeit. Ihre Unterstützung, ihre Erfahrung und ihr Engagement sind für uns von großer Bedeutung und tragen wesentlich zur positiven Entwicklung unseres Unternehmens bei.

Ein besonderer Dank richtet sich auch an die Handwerkerinnen und Handwerker sowie die beauftragten Unternehmen. Durch ihre fachliche Kompetenz, ihre Zuverlässigkeit und ihre Bereitschaft, auch kurzfristige Herausforderungen zu meistern, sind sie für uns ein wichtiger und geschätzter Partner.

Nicht zuletzt danken wir Ihnen, unseren Mitgliedern, sehr herzlich für Ihre langjährige Treue und das entgegengebrachte Vertrauen. Ihre Verbundenheit ist die Grundlage unseres gemeinsamen Erfolgs und zugleich Ansporn, auch in Zukunft mit Engagement, Sorgfalt und Verantwortung für Sie tätig zu sein.

EHRENTAFEL



EHRENTAFEL

SEIT DER LETZTEN BERICHTERSTATTUNG SIND FOLGENDE
MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT VERSTORBEN:

Horst Willing
Roland Thier
Hans Peter Koch
Dagmar Jakob
Horst Bräuer
Angela Maiden
Margarethe Hasselberg
Katharina Weber
Kemal Gürlevik
Katharina Müller
Renate Winkel
Monika zum Egen
Hans Ganser
Ellen Boysen
Ingrid Brandenburger
Michael Wenderhold
Elfriede Renate Fortmann
Herma Krug
Heidemarie Fuhrländer
Hannelore Benz
Günter Staudt
Karl Willi Heinrich
Renate Hofmann
Gerd Rumpf
Christel Kramer
Bärbel Kuhlmann
Viatcheslav Shumakov
Richard Thieme
Else Steindorf

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, 22, 29, 30, 38, 42, 46, 49, 52: Private Quelle, Archiv GBS

S. 5, 35, 50: www.shutterstock.com

Quellennachweis

GdW Berlin, VdW südwest Frankfurt, Stadt Herborn

Gesamtherstellung

Eichler Engelhardt Werbeagentur GmbH, Dillenburg

www.ee-werbeagentur.de

