



Geschäftsbericht 2018



**Lagebericht der
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Hombruch-Barop eG**

über das Geschäftsjahr 2018

Gründung der Genossenschaft

15.11.1896

Genossenschaftsregister

Nr. 3 GnR 414 Amtsgericht Dortmund

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland-Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Sitz der Genossenschaft

Löttringhauser Straße 79

44225 Dortmund

Telefon: (0231) 79 20 51- 0

Fax: 79 20 51- 19

Internet: www.gwg1896.de

E-Mail: info@gwg1896.de

Die Gremien der Genossenschaft





GNNG1896

Inhalt

1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	S.8
1.1 International	S.8
1.2 Deutschland	S.8
1.3 Immobilienmarkt	S.8
2.0 Geschäftsentwicklung	S.10
2.1 Bestandsentwicklung	S.11
2.2 Entwicklung Wohneinheiten	S.11
2.3 Modernisierungen, Neubau und Instandhaltungen	S.12
2.4 Neubau	S.12
2.5 Instandhaltungen	S.15
2.6 Bauvolumen	S.16
2.7 Mietenentwicklung	S.17
2.8 Geschäftsergebnis	S.19
2.9 Personal und Organisation	S.19
2.10 Finanzielle Leistungsindikatoren	S.20
2.11 Ertragslage	S.20
2.12 Finanzlage	S.21
2.13 Vermögenslage	S.21
2.14 Nachtragsbericht	S.22
2.15 Risikomanagement	S.22
2.16 Risiken der künftigen Entwicklung	S.25
2.17 Chancen der künftigen Entwicklung	S.25
2.18 Prognose	S.25

1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung¹

1.1 International

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 %. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6 % abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % seit dem Jahr 1980. Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegen. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Allerdings zeigte sich in etlichen Ländern der EU die Konjunktur 2018 schwächer als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone im Durchschnitt eine weitere Dämpfung des Wachstumstempos auf dann 1,7 %.

1.2 Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlands-

produkt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate. Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

	In Prozentpunkten ggü. Vorjahr		
	2017	2018	2019
Bruttoinlandsprodukt	+2,2%	+1,5%	+1,5%
Private Konsumausgaben	+2,0%	+1,1%	+1,5%
Konsumausgaben des Staates	+1,4%	+1,0%	+1,9%
Bauinvestitionen	+2,6%	+3,0%	+3,1%
Wohnungsbauinvestitionen	+3,1%	+3,7%	+4,0%
Exporte	+4,7%	+2,4%	+3,2%

Tabelle 1: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts

1.3 Immobilienmarkt

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten. Zudem steigert die hohe Nettozuwanderung gepaart mit innerdeutscher Urbanisierung vor allem in den Städten den Bedarf an neuem Wohnraum, der Staat setzt zusätzliche Anreize wie das Baukindergeld.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im 4. Quartal lag diese bei 81% der Kapazität, zum Vergleich lag die Auslastung in der Boomphase nach der Wiedervereinigung Deutschlands bei nur 70%. Dies führt auch zu

¹ Der Kurzbericht des Bundesverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) „Die Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019“ schildert die wirtschaftliche Lage und dient diesem Kapitel als Grundlage.

einer enormen Erhöhung der Baukosten. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren. Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4 % steigen.



2.0 Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2018 war geprägt durch die weiterhin andauernde Neubautätigkeit für die Wohnanlage Vereinsstraße sowie durch Nachwirkungen aus dem Jahr 2017. In diesem wurde nur sehr geringfügig in die Instandhaltung investiert, was in 2018 zumindest teilweise wieder aufgefangen werden konnte.

Die Erträge insgesamt in Höhe von 5,86 Mio. EUR sind gegenüber des Vorjahreswertes von 6,00 Mio. EUR leicht um 2,4% gesunken. Ursächlich hierfür ist, dass die zum Dezember 2018 durchgeführte Mieterhöhung sich nur geringfügig auswirkt, andererseits bestanden verhältnismäßig viele modernisierungsbedingte Leerstände aufgrund von unterlassenen Wohnungsmodernisierungen aus dem Vorjahr.

Die Aufwendungen insgesamt mit 5,47 Mio. EUR liegen mit 16,5% deutlich über dem Vorjahreswert von 4,69 Mio. EUR. Die Differenz erklärt sich vor allem durch erhöhte Aufwendungen für Instandhaltung als Folge von nicht durchgeführten Wohnungsmodernisierungen und sonstigen Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2017. Zudem wirken sich die Preissteigerungen im Baubereich deutlich aus. Ebenfalls zu nennen sind erhöhte Sonstige betriebliche Aufwendungen, hauptsächlich determiniert durch Kosten für das Redesign der Genossenschaft sowie für einen freien Mitarbeiter, der zwecks oben genanntem Instandhaltungsstau unterstützend tätig war.

Nach dem ungewöhnlich hohen wirtschaftlichen Ergebnis des Vorjahres schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 390,2 TSD EUR ab. Dieses Ergebnis liegt 33,4% unterhalb des Zielwerts und verändert sich um -70,2% zum Vorjahreswert. Der Jahresüberschuss befindet sich im soliden und für unsere Genossenschaft in den letzten Jahren üblichen Bereich, blendet man den hohen Jahresüberschuss des Vorjahres aus. Die Differenz zwischen Soll und Ist von etwa einem Drittel oder knapp 0,19 Mio. EUR belegt jedoch, dass vor allem im Bereich der Aufwendungen unerwartete Faktoren eintrafen. Zu erwähnen ist, dass sich der Vorstand entschieden hat, die Rauchwarnmelderwartung einmalig für alle Mieter zu übernehmen, somit wird in der kommenden Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2018 keine Umlage der Kosten erfolgen. Zusätzlich gehörten vornehmlich die Unterstützung durch den freien Mitarbeiter als auch größere Einzelmaßnahmen im Bereich der Instandhaltung zu den kostentreibenden Effekten.

2.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2018 verfügt die Genossenschaft über:

995 Mietwohnungen in 168 Häusern

davon sind:

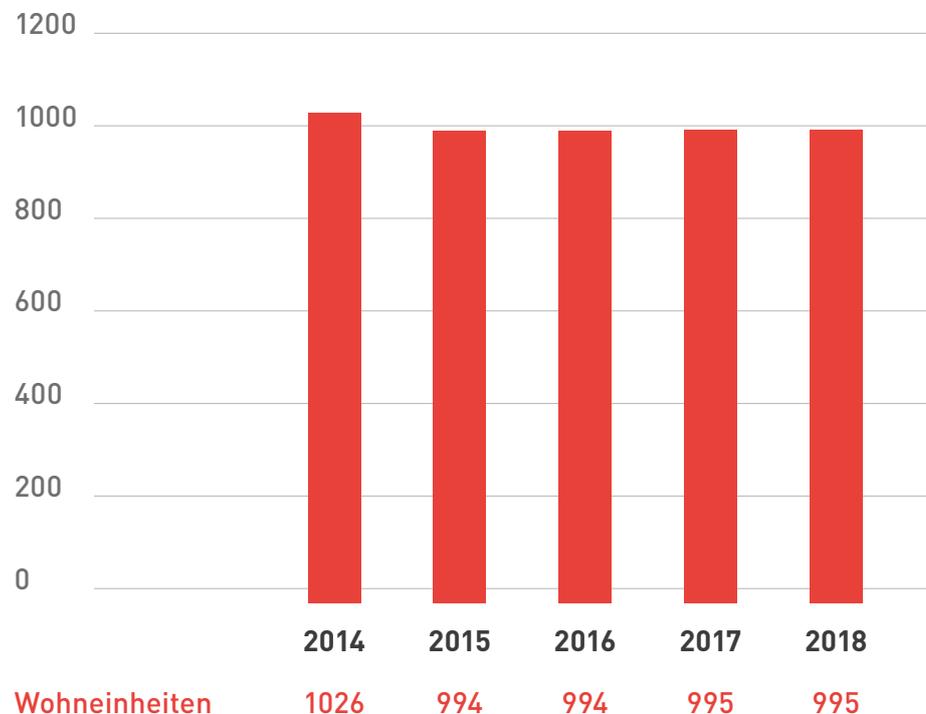
nicht preisgebundene WE	765
öffentlich geförderte WE (1. Förderweg)	230

383	Garagen
30	Stellplätze
4	gewerbliche Einheiten

2.2 Entwicklung Wohneinheiten

Die Schwerpunkte unseres Wohnungsbestandes liegen in den Stadtteilen Hombruch, Barop, Menglinghausen und Persebeck.

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 69.821 m², davon 6.739 m² Nutzfläche (Gewerbe und Garagen). Es fanden im Berichtsjahr insgesamt 65 Mieterwechsel statt, womit der Wert des Vorjahres von 82 deutlich unterschritten wurde. Die Fluktuationsquote liegt mit 6,5% damit deutlich unter dem Referenzwert der Genossenschaften aus dem Jahre 2016 (8,8%). Mit Fertigstellung des Neubaus der Wohnanlage an der Vereinsstraße im Sommer 2019 wird der Wohnungsbestand die Grenze von 1.000 Einheiten erneut übersteigen.



2.3 Modernisierungen, Neubau und Instandhaltungen

Sämtliche Maßnahmen zielen primär darauf hin, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen, Neu- und Ersatzbauten sowie Instandhaltung in einem gepflegten und dem aktuellen Nachfrageverhalten angepassten Zustand zu erhalten.

Für Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubau wurden in 2018 insgesamt 2,7 Mio. EUR aufgewendet, die sich wie folgt gliedern:

2.4 Neubau

Wohnanlage Vereinsstraße 1.211 TEUR

Für das Jahr 2018 waren Kosten von 2.800 TEUR für den Neubau eingeplant. Aufgrund von Witterungsbedingungen aber auch von Problemen in der Planung und daraus resultierend in der Ausführung konnte der Baufortschritt leider nicht wie vorhergesehen fortschreiten, so dass hier der Planwert deutlich unterschritten wurde. Die Wohnanlage soll im Sommer 2019 vermietungsbereit sein.

Weitere Tätigkeiten im Bereich Modernisierung sind nicht zu berichten.

Modernisierung und Neubau







2.5 Instandhaltungen

Modernisierung WE im Bestand 684 TEUR

Es wurden 19 Wohnungen im Bestand modernisiert. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden in der Regel die Elektroinstallation erneuert, neue Böden verlegt, die Innentüren ersetzt, Fliesenspiegel erneuert und die Bäder neugestaltet. Häufig wird auch eine neue Heizungsart installiert, sollte die vorhandene dem Stand der Technik nicht mehr entsprechen.

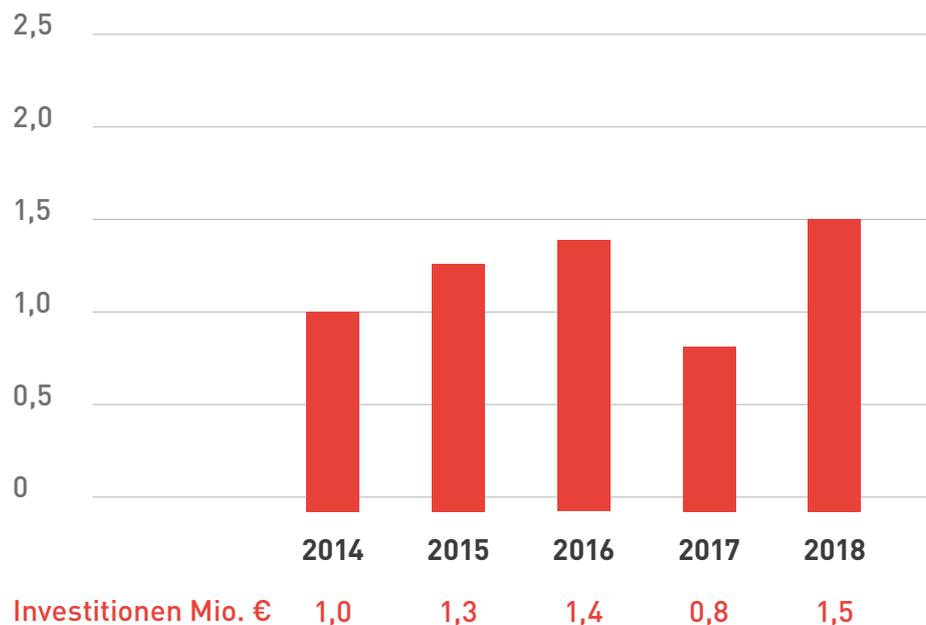
Instandhaltungen bei Mieterwechseln 70 TEUR

Im Rahmen von 65 Mieterwechseln wurden Instandhaltungen in kleinerem Maße, u.a. Elektro-Checks, Elektromodernisierungen oder der Austausch von Sanitäröbjekten durchgeföhrt.

Sonstige Instandhaltungskosten 723 TEUR

Diese Position enthält die laufenden Instandhaltungskosten des Wohnungsbestandes und beinhaltet viele in der Regel ungeplante Einzelpositionen, jedoch auch größere Posten. So wurden in diesem Jahr für 79 TEUR Gasthermen ausgetauscht, ebenfalls gesondert zu nennen sind Dacharbeiten im Bereich Wiesenkamp / Am Kämpen mit 74 TEUR.

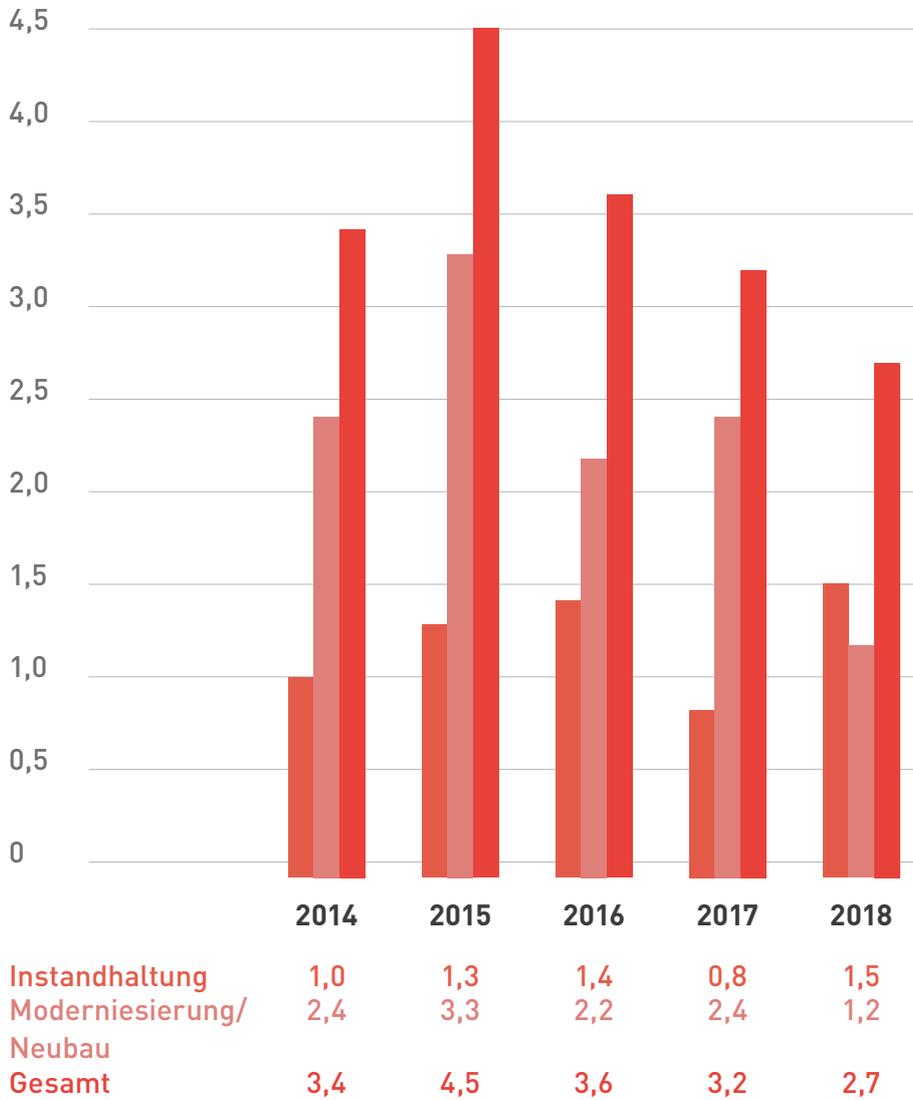
Instandhaltungskosten



2.6 Bauvolumen

Das Bauvolumen setzt sich aus den vorhergenannten Größen zusammen und stellt sich für die letzten 5 Jahre folgendermaßen dar:

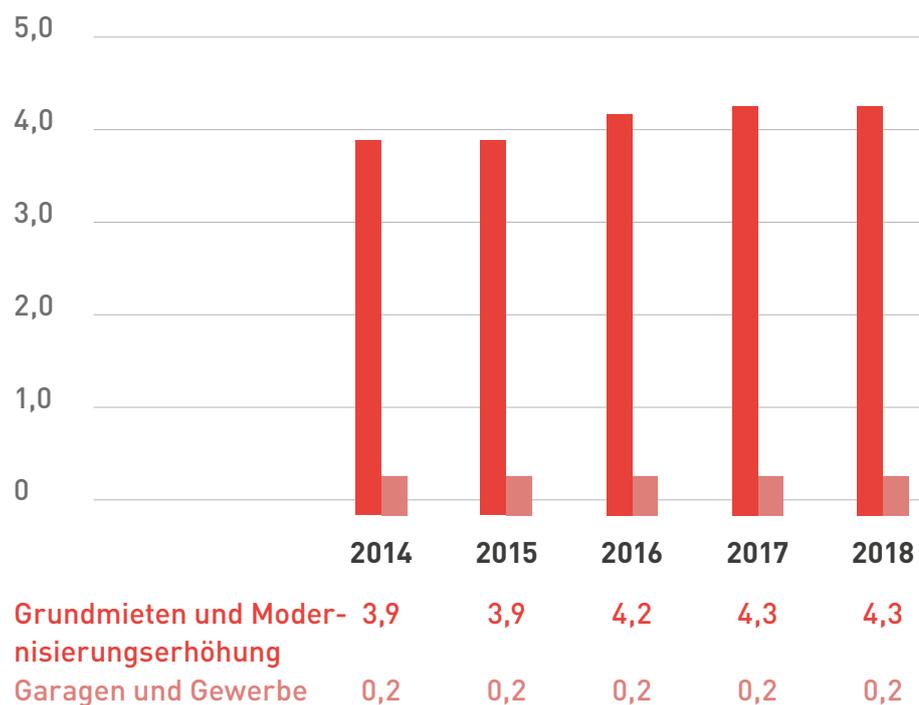
Bauvolumen insgesamt



2.7 Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Sollmiete konnte von 5,82 €/m² auf 5,87 €/m² verbessert werden und liegt über dem Vergleichswert des Verbandes der Wohnungswirtschaft aus dem Jahre 2016 mit 5,15 €/m². Dieser Vergleichswert berücksichtigt jedoch auch die starken Kostensteigerungen der letzten beiden Jahre noch nicht. Da es sich um stichtagsbezogene Werte handelt, sind die Auswirkungen der Mieterhöhung zum Dezember 2018 bereits voll ersichtlich. Die Steigerungen sind zusätzlich aus Neuvermietungen und Modernisierungen entstanden. Berücksichtigt man die Mietausfälle so ist ein leichter Rückgang der Sollmiete des Vorjahreswertes von 5,66 €/m² auf 5,64 €/m² zu verzeichnen.

Sollmietenentwicklung



Um 0,05 €/m² sanken die Betriebskosten auf einen Stichtagswert von 1,37 €/m².

Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich von 124,5 TEUR auf 174,9 TEUR erhöht und auch die Leerstände zum 31.12.2018 steigen von einem Vorjahreswert von 32 leicht auf 34 Wohneinheiten. 13 Wohneinheiten sind auf Grund eines laufenden Gerichtsverfahrens zurzeit nicht in der Vermietung, der Großteil der weiteren Leerstände ist auf den bereits erwähnten Stau bei Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen, der nur in Etappen abgebaut werden kann.

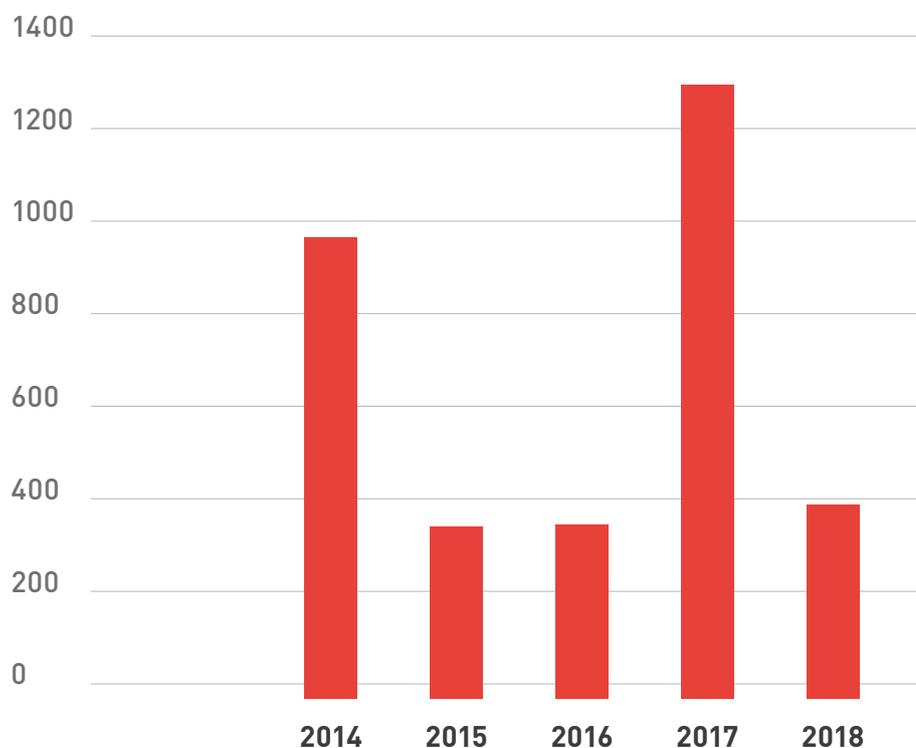
Die Leerstandsquote von 3,42 % liegt über dem Verbandsdurchschnitt des Jahres 2016 mit 2,5 % und knapp über dem Mittelwert der letzten 5 Jahre unserer Genossenschaft (3,22 %).



2.8 Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss erreicht mit 390,2 TEUR einen für unsere Genossenschaft gesunden Wert. Die Differenz zum außergewöhnlich hohen Jahresüberschuss 2017 liegt bei -918,7 TEUR.

Jahresüberschuss



Jahresüberschuss in TEUR

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
Wert	961,4	342,5	343,7	1308,9	390,2

Bei nur sekundärer Verringerung des Gesamtertrags (-145 TEUR / -2,4 %) ist vor allem der Gesamtaufwand ergebnisbestimmend (+773,6 TEUR / +16,5 %).

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich um rund 322 TEUR auf nunmehr 21,85 Mio. EUR.

2.9 Personal und Organisation

Die Genossenschaft verfügt über erfahrene Mitarbeiter, die zum Großteil bereits langjährig in ihrem Aufgabenbereich tätig sind. Dies führt zu einer hohen Identifikation mit ihrem Arbeitgeber und den Werten der Genossenschaft.

Wie auch in der Vergangenheit wird durch regelmäßige Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen darauf geachtet, Fachpersonal mit aktuellem Wissensstand zur Bewältigung der heutigen und zukünftigen Herausforderung der Immobilienbewirtschaftung zu Verfügung zu haben.

Ende des Jahres 2018 wurde entschieden, zum 01.02.2019 einen neuen Mitarbeiter für den technischen Bereich einzustellen, um den immer komplexer werdenden Anforderungen gerecht werden zu können.

Auch zukünftig wird der Vorstand die Personallage stetig bewerten, um auf Entwicklungen rechtzeitig reagieren zu können.

2.10 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die laufenden Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr konnten, wie auch in den Vorjahren, jederzeit erfüllt werden. Die Faktoren hierfür lassen sich für die letzten 5 Jahre in der folgenden Aufstellung zusammenfassen.

	in	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	54,6	53,3	52,4	53,6	55,7
Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	6,1	1,7	1,7	4,9
Cashflow	T€	1.563	2.477	1.530	1.423	1.933
durchschnittliche Miete Wohnraum (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen)	€/qm	5,64	5,66	5,62	5,46	5,27
Instandhaltungskosten	€/qm	1,91	1,08	1,81	1,66	1,26
Fluktuationsquote	%	6,5	8,2	8,3	10,0	8,4
Leerstandquote	%	3,4	3,2	2,0	3,0	4,6

2.11 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

<u>Betriebsergebnis:</u>	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Erträge insgesamt	5.855,4	6.000,4	-2,4
Erlöse Hausbewirtschaftung	5.782,5	5.725,1	1,0
Bestandsveränderungen	-37,0	88,3	-141,9
Aktivierete Eigenleistungen	11,3	24,0	-52,7
Sonstige betriebliche Erträge	98,2	162,7	-39,7
Erträge aus Ausleihungen	0,3	0,3	-0,1
Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0
<u>abzüglich</u>			
Aufwendungen insgesamt	5.465,2	4.691,5	16,5
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	2.752,3	2.090,0	31,7
Personalkosten	609,5	514,3	18,5
Abschreibungen	1.183,9	1.191,9	-0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	329,1	275,4	19,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	401,0	430,8	-6,9
Steuern von Einkommen und Ertrag	2,6	2,5	1,5
Sonstige Steuern	186,8	186,5	0,1
Jahresüberschuss	390,2	1.308,9	-70,2

2.12 Finanzlage

Die Finanzlage kann ohne Frage als erfreulich bezeichnet werden. Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Berichtsjahres jederzeit gegeben. Die stichtagsbezogene Liquidität per 31.12.2018 betrug 1,02 Mio. EUR, was eine Verminderung um 510 TEUR zum Vorjahr bedeutet. Erwähnenswert ist, dass die geringere Liquidität zu einem großen Teil mit dem Verzicht von möglichen Abrufen des Darlehens für den Neubau Vereinsstraße zu erklären ist.

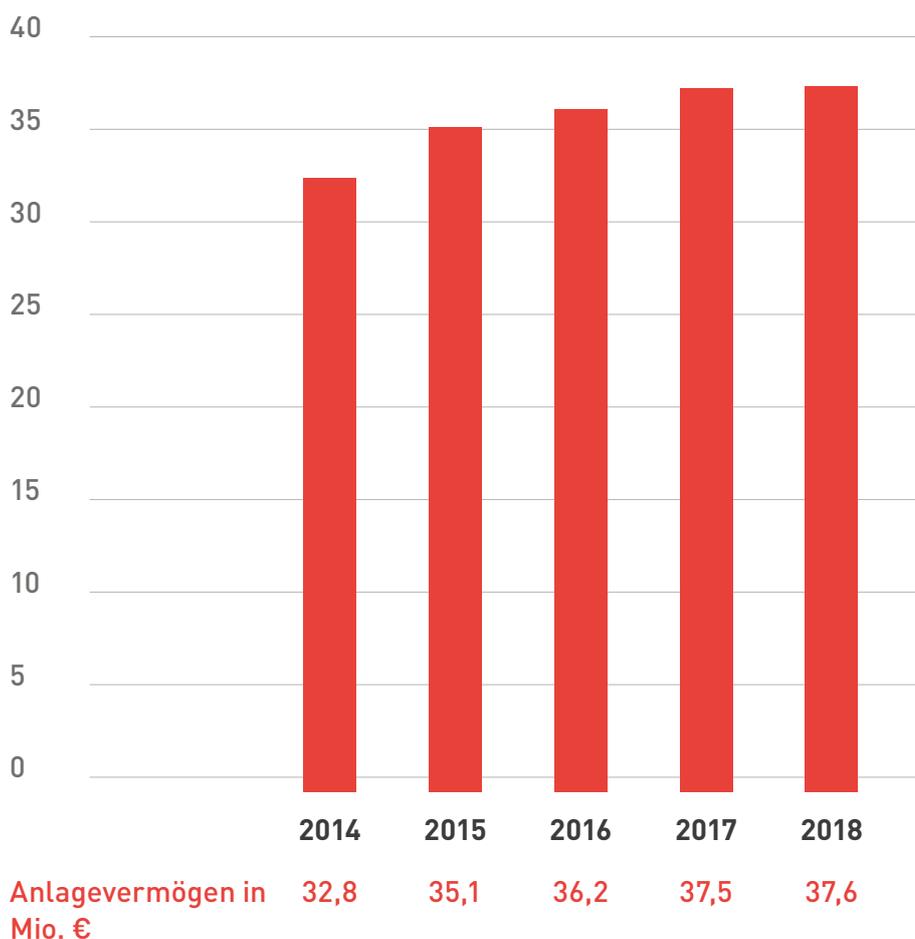
2.13 Vermögenslage

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft, also alle bebauten und unbebauten Grundstücke, ist mit rd. 37.567 TEUR in der Bilanz ausgewiesen. Damit beträgt die Anlageintensität, also das Anlagevermögen als Anteil an der Bilanzsumme, 93,9 % und ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Der Überblick über die letzten 5 Jahre zeigt die stetige Entwicklung des Anlagevermögens, welches durch die Fertigstellung der Wohnanlage Vereinsstraße weiter zunehmen wird.

Anlagevermögen



Rücklagen

Aus dem Gewinn des Geschäftsjahres 2017 wurden der freien Rücklage 204.878,51 EUR zugeführt.

Aus dem Jahresüberschuss 2018 wurden der gesetzliche Rücklage 40.000 EUR zugeführt. In die Bauerneurungsrücklage wurden vorab 160.000 € eingestellt.

Für den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 190.201,45 EUR wird nach Vorschlag des Vorstands und Prüfung des Aufsichtsrats folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen:

Dividende (4%)	48.925,20 €
Zuweisung zur freien Rücklage	141.276,25 €
Bilanzgewinn	190.201,45 €

Die Rücklagen im Einzelnen stehen nunmehr wie folgt zu Buche:

Gesetzliche Rücklage	2.058.235,24 €
Bauerneurungsrücklage	8.059.615,75 €
Andere Ergebnissrücklagen	10.275.247,15 €
Gesamt	20.393.098,14 €

Kapitalaufbau

Der Kapitalaufbau unserer Genossenschaft gliedert sich wie folgt:

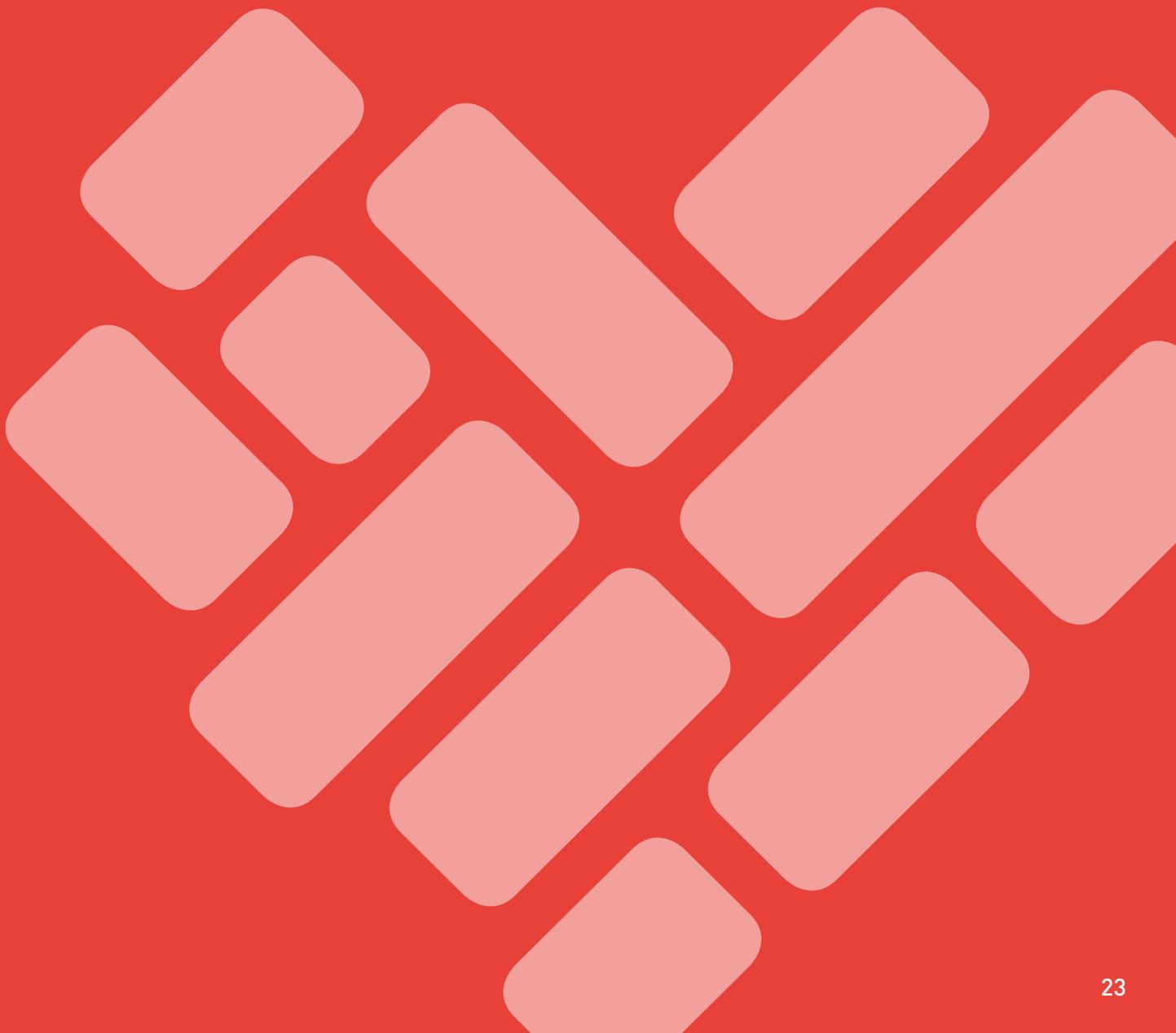
	2018	2017	Veränderung
	%	%	%
Eigenkapital	54,6	53,3	2,44
Langfristige Finanzierungsmittel	40,8	42,1	-3,09
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	4,3	4,5	-4,86
Rückstellungen	0,2	0,2	4,84
	100,0	100,0	

2.14 Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2018 wurden keine für den Lagebericht der Genossenschaft wesentlichen Aktivitäten vorgenommen.

2.15 Risikomanagement

Schwerpunkte des Risikomanagements sind das dauerhafte Sicherstellen der Zahlungsfähigkeit. Ausgewertet werden zudem Indikatoren, die Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg ausüben können. In unterjährigem Controllingberichten und gesonderten Risikoberichten werden wichtige Kennzahlen und voraussichtliche Jahresergebnisse erstellt sowie mögliche Risikofaktoren dargestellt und in die kurz- und langfristige Planung mit einbezogen.





2.16 Risiken der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft ist in Ihrer Entwicklung einigen Herausforderungen ausgesetzt. Die erzielten Erträge müssen zum einen der Erhaltung des Bestands dienen, aber auch Modernisierungsmaßnahmen und Neu- und Ersatzbauten sind für die Zukunftsfähigkeit unerlässlich. Nur wenn wir für die zukünftigen Interessen der Mieter aufgestellt sind, wird sich die heute vorliegende gute Vermietungssituation fortsetzen. Der Boom in der Bauindustrie sorgt hierbei für steigende Kosten im gesamten Bereich von der Instandhaltung bis zum Neubau. Da wir als Genossenschaft die Mieten möglichst niedrig halten möchten, ist mit sehr geringen Renditen zu kalkulieren. Derzeit ist eine schnelle Beendigung der Boomphase nicht abzusehen. Insgesamt verfügt die Genossenschaft zum heutigen Stand aber über ein ausgewogenes und zeitgemäßes Wohnungsangebot.

Unser derzeitiger Neubau der Wohnanlage an der Vereinsstraße wird mit Verzögerung fertiggestellt. Verursacht wird die Verzögerung durch Probleme bei der Planung und damit einhergehend durch eine erschwerte Ausführung. Die fehlenden Mehreinnahmen können jedoch durch unsere gesunde Genossenschaft aufgefangen werden.

Das Anlagevermögen ist langjährig durch Annuitätendarlehen finanziert, größtenteils beträgt die Bindungsfrist 10 Jahre. Es sind keine besonderen Finanzinstrumente im Einsatz. Durch regelmäßige Sondertilgungen können die Aufwendungen für Zins und Tilgung verringert werden, zudem wird in der aktuellen Niedrigzinsphase bei Umfinanzierung auf erhöhte Tilgungsleistung Wert gelegt, die zu einem schnelleren Abtrag des Fremdkapitals führen und so das zukünftige Zinsänderungsrisiko verringern.

2.17 Chancen der künftigen Entwicklung

In einem Markt, der immer mehr durch Investoren beeinflusst wird, die kurzfristige hohe Renditen im Vordergrund sehen, sind die Werte unserer Genossenschaft ein Wettbewerbsvorteil. Ein gepflegter Bestand, möglichst lebenslanges Wohnen und das zu verhältnismäßig günstigen Mieten ist außerhalb von Genossenschaften immer seltener zu finden. Die aktuellen Diskussionen um Enteignung und Mietwucher zeigen dies deutlich.

Zudem befindet sich unser Bestand im Süden Dortmunds in einer sehr ansprechenden Lage. Auch dies trägt sicherlich zur guten Vermietungssituation bei und wird langfristig erfolgversprechend bleiben. Durch die bereits erfolgten und auch weiterhin geplanten Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen ist auch für die Zukunft sichergestellt, dass unsere Wohnungen den zeitgemäßen Anforderungen an ein

attraktives und modernes Wohnen entsprechen werden. Somit ist zukünftig nicht mit steigenden Leerstandszahlen zu rechnen.

Das genossenschaftliche Leben soll zudem intensiver geführt werden, hierfür werden derzeit Zielsetzungen erarbeitet, die auf Dauer ein weiteres Plus in der langfristigen Bindung unserer Mieter bewirken werden.

2.18 Prognose

Die Genossenschaft hat die Mittel, um die notwendigen Maßnahmen durchzuführen, die für eine erfolgreiche Vermietungssituation notwendig sind. Hierbei gilt es dem stetigen Wandel des Nachfrageverhaltens unserer Mitglieder gerecht zu werden. Nicht nur die demographische Entwicklung ist hier zu beachten, auch die Haushaltsgrößen sind neben weiteren Faktoren von Bedeutung.

Der derzeitige Neubau der Wohnanlage Vereinsstraße wird nach Fertigstellung unseren Bestand um weitere attraktive Wohneinheiten ergänzen, deren Barrierefreiheit der demographischen Entwicklung Rechnung tragen, die aber dank moderner Grundrisse und Ausstattung auch für andere Nachfrager sehr interessant sein werden.

Auch weiterhin soll neben der Modernisierungstätigkeit punktuell durch Neu- und Ersatzbauten der Wohnungsbestand weiterentwickelt werden. Bei Maßnahmen aus allen Bereichen ist das Ziel Wohnraum für Mitglieder mit unterschiedlichen Einkommens- und Familienverhältnissen sowie für alle Lebensphasen zu schaffen.

Mit dem neuen Corporate Design ist nun auch optisch ein großer Schritt gemacht und ein eindeutiges Signal für die Zukunft gesetzt worden. Diesem Schritt werden viele weitere folgen, um letztendlich zu der Genossenschaft zu werden, die wir darstellen wollen. Für die selbst gesteckten Ziele werden intensiver Arbeitsaufwand und auch hohe Investitionen notwendig sein. Dennoch wird die Genossenschaft weiterhin ihrer Verantwortung gerecht werden und ihre Mieten grundsätzlich dem Mittelwert des jeweils gültigen Dortmunder Mietspiegels anpassen.

Dortmund, den 07.05.2019



Scheffler

Varney

Rüßmann

Bericht des Aufsichtsrates

Allgemeines

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über die Geschäftsführung, die Geschäftsentwicklung und die Lage der Genossenschaft unterrichten lassen

Der Vorstand wurde in seiner Geschäftsführung überwacht und beratend begleitet. Dies erfolgte im Wesentlichen in den 7 gemeinsamen Sitzungen, in denen sowohl die Berichte zum Controlling als auch die laufenden bzw. geplanten Aktivitäten besprochen, diskutiert und soweit satzungsmäßig gefordert beschlossen wurden.

Vom Vorstand wurden dem Aufsichtsrat in den turnusmäßigen Controllingberichten die aktuellen Zahlen für den Wirtschafts-, den Investitions- und den Finanzplan zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen waren in jeglicher Hinsicht dazu geeignet dem Aufsichtsrat jederzeit die erforderliche Transparenz über die wirtschaftliche Gesamtsituation der Genossenschaft und Informationen über die geplanten Aktivitäten und die geschäftliche Entwicklung bis in das Geschäftsjahr 2022 zu liefern. Zudem wurde ein gesonderter Risikobericht vorgelegt, der einen ausreichenden Einblick in aktuelle und zukünftige Risiken, denen sich unsere Genossenschaft ausgesetzt sah, gewährte.

In 4 gesonderten Aufsichtsratssitzungen behandelte der Aufsichtsrat Angelegenheiten der eigenen Geschäftsordnung, die Vorbereitung von Themen für die Gemeinsamen Sitzungen sowie Beschwerden aus der Mitgliedschaft.

Gesetzliche Prüfung

Die gemäß § 53 GenG vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 wurde durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf durchgeführt und in gemeinsamer Sitzung mit dem Prüfer des Verbandes erörtert. Die Prüfung führte zu keinerlei Beanstandungen. Zum Prüfungsbericht des Verbandes gibt der Aufsichtsrat folgende Stellungnahme ab:

Die Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Der vom Vorstand aufgestellte Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung dar.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Berichtszeitraum ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen obliegenden Verpflichtungen grundsätzlich nachgekommen.

Geschäftsentwicklung und -aktivitäten

Schwerpunkt der Aktivitäten unserer Genossenschaft war der Neubau der Wohnanlage in der Vereinsstraße. Mit der seit Jahren verfolgten Strategie des kontinuierlichen Wachstums des Wohnungsbestandes wird die Genossenschaft nach Fertigstellung des Neubaus im Jahr 2019 wieder über mehr als 1.000 Wohneinheiten verfügen.

Im Anschluss geht die Genossenschaft den Weg einer nachhaltigen Modernisierung des Bestands konsequent weiter. Es ist unser Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens durch umfangreiche Modernisierungs-, Instandhaltungsmaßnahmen und die Neubautätigkeit weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten. Dies zeigt sich auch darin, dass mittlerweile bereits mehr als ein Drittel des Haus- und Wohnungsbestandes durch energetische Maßnahmen, teilweiser Erneuerung der Balkone und Fenster und Renovierung der Treppenhäuser modernisiert worden ist. Diesen Weg will und muss die Genossenschaft auch aufgrund der gesetzlichen Vorschriften der Energieeinsparverordnung weitergehen.

Die Nachhaltigkeit der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft wird durch eine konsequente Modernisierung bei Mieterwechseln, in vielen Fällen auch durch eine Grundmodernisierung, sichergestellt.

Pünktlich zur Mitgliederversammlung 2019 wird das neue Corporate Design der Genossenschaft eingeführt. Dieses wird durch den Aufsichtsrat mitgetragen und zeigt nicht nur den ,m internen Bereich längst spürbaren und schon auf der letzten Mitgliederversammlung beschworenen frischen Wind, sondern auch das Ziel des bereits eingeschlagenen Weges zur mitgliedernahen und noch stärker serviceorientierten Genossenschaft.

Dortmund , 07.05.2019



Norbert Schilff

**Jahresabschluss der
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Hombruch-Barop eG**

für das Geschäftsjahr 2018

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang



1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

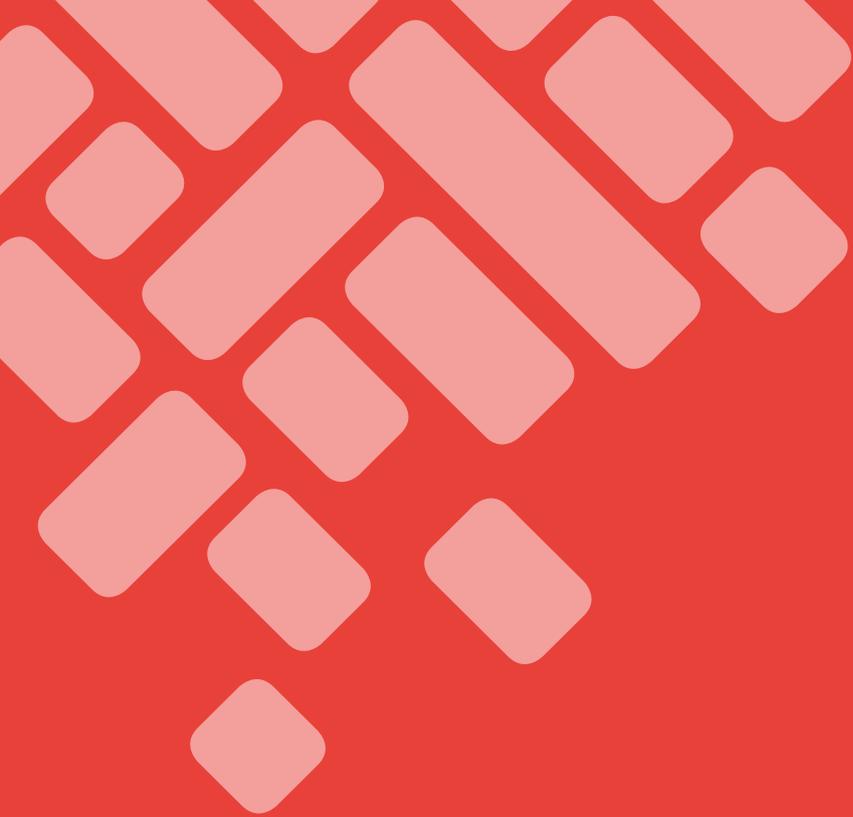
Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		41.173,51	69.920,51
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	30.420.967,90		31.487.554,90
Grundstücke mit anderen Bauten	807.835,78		851.734,78
Grundstücke ohne Bauten	362.595,95		362.595,95
Technische Anlagen und Maschinen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.284,65		28.994,65
Anlagen im Bau	5.892.048,71		4.680.789,14
Bauvorbereitungskosten	55.919,59	37.564.652,58	0,00
Anlagevermögen insgesamt		37.605.826,09	37.481.589,93
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen	160,00	2.760,00	160,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.285.078,49		1.222.073,36
Andere Vorräte	5.928,94	1.291.007,43	2.208,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.173,50		15.822,44
Sonstige Vermögensgegenstände	48.325,96	70.499,46	77.853,99
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.020.888,82	1.530.282,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungskosten		7.461,39	4.230,30
Bilanzsumme		39.998.443,19	40.436.820,85

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.250,00		36.905,00
gekündigte Anteile verbleibender Mitglieder	19.800,00		
der verbleibenden Mitglieder	1.221.936,62	1.271.986,62	1.223.118,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.058.235,24		2.018.235,24
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 40.000,00 € (Vorjahr: 131.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	8.059.615,75		7.899.615,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 160.000,00 € (Vorjahr: 925.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	10.275.247,15	20.393.098,14	10.070.368,64
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 204.878,51 € (Vorjahr: 111.985,63 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	390.201,45		1.308.888,79
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-200.000,00	190.201,45	- 1.056.000,00
Eigenkapital insgesamt		21.855.286,21	21.501.131,82
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		79.900,00	76.009,58
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.553.981,08		16.227.884,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	777.924,81		790.612,70
Erhaltene Anzahlungen	1.274.000,71		1.269.185,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.278,08		29.648,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390.063,74		505.917,40
Sonstige Verbindlichkeiten	35.008,56	18.063.256,98	36.430,59
davon Steuern: 9.283,81 €			(14.119,78)
davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit: 1.621,77 €			(1.598,63)
Bilanzsumme		39.998.443,19	40.436.820,85

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.782.509,50	5.725.078,28
Erhöhung/ Verminderung (+/-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-36.994,87	88.325,08
Andere aktivierte Eigenleistungen		11.336,56	23.971,01
Sonstige betriebliche Erträge		98.199,45	162.723,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.752.331,78	2.089.977,09
Rohergebnis		3.102.718,86	3.910.120,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	514.728,84		429.511,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	94.787,22	609.516,06	84.804,46
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.183.867,99	1.191.895,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		329.102,01	275.441,10
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		322,66	322,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	13,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		401.021,90	430.846,12
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.567,87	2.530,84
Ergebnis nach Steuern		576.965,69	1.495.426,27
Sonstige Steuern		186.764,24	186.537,48
Jahresüberschuss		390.201,45	1.308.888,79
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 200.000,00	- 1.056.000,00
Bilanzgewinn		190.201,45	252.888,79





3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombruch-Barop eG, Dortmund ist beim Amtsgericht Dortmund Nr. 3 unter Nummer GnR 414 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit den Posten des Vorjahres vergleichbar. Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen ist zu den ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibung.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um entgeltlich erworbene Lizenzen für Software. Die Abschreibung erfolgt linear auf 3 bzw. 4 Jahre.

Die Abschreibung bei den Wohnbauten wurde wie folgt vorgenommen:

- Für Altbauten 2 %, für die bis 2005 fertig gestellten Neubauten 1,5 % und für die ab 2007 fertig gestellten Neubauten 2 % der Baukosten.
- Das im Jahr 2010 erworbene Objekt „Drei Schepps 13, 13a“ wird auf Basis der im Jahr 2045 endenden Restnutzungsdauer abgeschrieben.
- Bei Modernisierungen erfolgt die Abschreibung nach der Restnutzungsdauer.
- Gewerbliche Einheiten werden mit 2 % abgeschrieben,
- Garagen werden mit 5 % bzw. in Anlehnung an den Abschreibungssatz der Wohngebäude abgeschrieben. Die im Jahr 2010 erworbenen Garagen „Drei Schepps13, 13a“

– werden auf Basis der Restnutzungsdauer mit 10 % abgeschrieben.

– Die Außenanlagen des in 2013 fertiggestellten Wohnhauses „Weißdornweg 11a+11b“ werden mit 5% abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

In die aktivierungspflichtigen Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten sind anrechenbare eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 11.336,56 € einbezogen worden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren linear abgeschrieben.

Unter „Beteiligungen“ sind gemäß des Verschmelzungsvertrages zwischen der WGZ BANK AG und der DZ BANK AG 1.757 Aktien mit Anschaffungskosten ausgewiesen. „Andere Finanzanlagen“ umfassen das Geschäftsguthaben bei der Dortmunder Volksbank mit 1 Geschäftsanteil und sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten, gemindert um Abschreibungen auf Wohnungsleerstände, ausgewiesen.

Die Forderungen aus Vermietung sind mit dem Nominalwert bilanziert. Dem Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung Höhe von 1.650,- € Rechnung getragen.

Flüssige Mittel sind mit dem Nennbetrag angesetzt und Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Unter der Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Tilgungsraten in Höhe von 37.740,16 € zuzüglich 26.249,97 € Zinsen, sowie Ausgleichszahlungen in Höhe von 3.956,00 € enthalten. Die Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfasst Tilgungsraten in Höhe von 3.212,27 € zuzüglich 1.432,10 € Zinsen. Die Belastung seitens der Kreditgeber hätte für beide Bilanzpositionen zum Bilanzstichtag erfolgen müssen, fand aber erst Anfang 2019 statt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist der nach folgenden Aufstellung zu entnehmen.

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen {+/-}	Zuschreibungen	Abschreibungen {kumuliert}	Buchwert am 31.12.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	227.821,08	9.222,50	0,00	0,00	0,00	195.870,07	41.173,51	37.969,50
Sachanlagen Grundstücke mit Wohnbauten	52.223.707,80	23.168,80	0,00	0,00	0,00	21.825.908,70	30.420.967,90	1.089.755,80
Grundstücke mit anderen Bauten	1.488.213,22	0,00	0,00	0,00	0,00	680.377,44	807.835,78	43.899,00
Grundstücke ohne Bauten	362.595,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	362.595,95	0,00
Andere Anlagen, Betriebs und Geschäftsausstattung	156.379,00	8.533,69	10.754,20	0,00	0,00	128.874,84	25.283,65	12.243,69
Anlagen im Bau	4.680.789,14	1.211.259,57	0,00	0,00	0,00	0,00	5.892.048,71	0,00
	58.911.685,11	1.242.962,06	10.754,20	0,00	0,00	22.635.160,98	37.508.731,99	1.145.898,49
Finanzanlagen Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00
Andere Finanzanlagen	160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160,00	0,00
	2.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.760,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	59.142.266,19	1.252.184,56	10.754,20	0,00	0,00	22.831.031,05	37.552.665,50	1.183.867,99

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 1.285.078,49 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen aus Mieten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr lagen im Geschäftsjahr nicht vor. Weitere Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr existieren nicht.

4. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

5. In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

6. Ergebnisrücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn Vorjahr	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
gesetzliche Rücklage	2.018.235,24	0,00	40.000,00	0,00	2.058.235,24
Bauerneuerungsrücklage	7.899.615,75	0,00	160.000,00	0,00	8.059.615,75
Andere Ergebnisrücklagen	10.070.368,64	204.878,51	0,00	0,00	10.275.247,15

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschluss stichtag rechtlich entstehen. Die Zusammensetzung der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten und die Art der gewährten Sicherheiten ist dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel zu entnehmen.

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung*
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	15.553.981,08	764.750,69	2.947.453,06	11.841.777,33	15.553.981,08	GPR
Vorjahr	16.227.884,50	808.049,79	2.957.443,42	12.462.391,29	16.227.884,50	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	777.924,81	17.502,61	51.580,19	708.842,01	777.924,81	GPR
Vorjahr	790.612,70	17.332,26	51.521,27	721.759,17	790.612,70	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.274.000,71	1.274.000,71				
Vorjahr	1.269.185,31	1.269.185,31				
aus Vermietung	32.278,08	32.278,08				
Vorjahr	29.648,95	29.648,95				
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
Vorjahr	0,00	0,00				
aus Lieferungen und Leistungen	390.063,74	390.063,74				
Vorjahr	505.917,40	505.917,40				
Sonstige Verbindlichkeiten	35.008,56	35.008,56				
Vorjahr	36.430,59	36.430,59				
Gesamtbetrag	18.063.256,98	2.513.604,39	2.999.033,25	12.550.619,34	16.331.905,89	GPR
Vorjahr	18.859.679,45	2.666.564,30	3.008.964,69	13.184.150,46	17.018.497,20	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.
2. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen außerordentlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Vollbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	-	-

2. Mitgliederbewegung:

01.01.2018	1.873
Zugänge	93
Abgänge	76
31.12.2018	1.890

3. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.981,78 € erhöht.

4. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 390.201,45 € einen Betrag von 40.000,- € in die gesetzliche Rücklage, sowie einen Betrag in Höhe von 160.000,- € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn von 190.201,45 € wie folgt zu verwenden:

- a.) Ausschüttung der Bruttodividende in Höhe von 4% mit 48.925,20 €
- b.) Zuweisung zur freien Rücklage in Höhe von 141.276,25 €

5. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2018 wurden keine weiteren bedeutenden Aktivitäten vorgenommen. Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage beeinflussen könnten sind nicht erkennbar.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf

Der Aufsichtsrat

Norbert Schilff	Bahnbetriebsinspektor	
Matthias Beyer	Vorsitzender Kfm. Vertriebsleiter	
Peter Djordjevic	Rentner	
Theo Arndt	Diplom - Betriebswirt (FH)	
Thorsten Schulenburg	Diplom - Betriebswirt (FH)	seit 21.06.2018
Reinhard Vogel	Betriebswirt	seit 21.06.2018

Der Vorstand

Dirk Scheffler	Architekt, Dipl.-Ing. (FHI)
Patrick Varney	B.A. Betriebswirtschaft
Dirk Rübmann	Diplom - Betriebswirt (FHI)

Dortmund, der 07.05.2019

Der Vorstand



Scheffler



Varney



Rübmann

Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Hombruch-Barop eG

Löttringhauser Straße 79
44225 Dortmund (Hombruch)

Telefon: 0231 79 20 51 - 0
Telefax: 0231 79 20 51 - 19

E-Mail: info@gwg1896.de
www.gwg1896.de

