



HOMBRUCH-BAROP EG

Geschäftsbericht 2022



GWG1896

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Hombruch-Barop eG

Bericht des Vorstands **Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft** **Hombruch-Barop eG**

über das Geschäftsjahr 2022

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	Luisenglück 20 44225 Dortmund
Telefon:	(0231) 79 20 51- 0
Internet:	www.gwg1896.de
E-Mail:	info@gwg1896.de

Die Gremien der Genossenschaft

Gremien



Inhalt

Inhalt

1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	S. 10
1.1 Deutschland	S. 10
2.0 Geschäftsentwicklung	S. 12
2.1 Bestandsentwicklung	S. 13
2.2 Modernisierungen, Neubau und Instandhaltungen	S. 14
2.3 Neubau und Modernisierung	S. 14
2.4 Instandhaltungen	S. 15
2.5 Bauvolumen	S. 16
2.6 Mietenentwicklung	S. 18
2.7 Geschäftsergebnis	S. 20
2.8 Personal und Organisation	S. 21
2.9 Finanzielle Leistungsindikatoren	S. 22
2.10 Ertragslage	S. 22
2.11 Finanzlage	S. 23
2.12 Vermögenslage	S. 23
2.13 Risikomanagement	S. 25
2.14 Risiken der künftigen Entwicklung	S. 26
2.15 Chancen der künftigen Entwicklung	S. 26
2.16 Prognose	S. 27
Bericht des Aufsichtsrates	S. 28
1. Bilanz	S. 32
2. Gewinn- und Verlustrechnung	S. 34
3. Anhang	S. 36

1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung¹

1.1 Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft befand sich im Jahr 2022 im Abschwung und schwächte sich in der ersten Jahreshälfte deutlich ab. Die Konjunktur entwickelte sich regional sehr unterschiedlich. Getrieben von hohen Rohstoffpreisen war entscheidend, ob man in diesem Bereich eher Exporteur oder Importeur war. Hohe Inflation in vielen Staaten führten zu einem Einschnitt in der Geldpolitik der Zentralbanken, Zinsen stiegen wieder an. In China sorgte zudem die weiterhin sehr restriktive Coronapolitik für einen Rückgang der Wirtschaftsleistung. Die Erdgaskrise in der EU und Großbritannien belastete zudem die Entwicklung grade in energieintensiven Branchen.

Ebenfalls negativ auf die weltweite Konjunktur wirken sich Krisen und Unruheherde aus. Auch bedingt durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine verschärfen sich Spannungen, die ohnehin schon bestanden. Die USA und China sind hier hervorzuheben aber auch die EU und die USA stehen in Konflikten, so dass eine gehobene Unsicherheit für die Marktakteure im Außenhandel besteht.

In Europa herrscht, hauptsächlich durch die Steigerung der Energiepreise, eine Inflation, die seit Bestehen der Währungsunion rekordhaltend ist. Die Leitzinsen wurden darauf wirkend durch die EZB deutlich angehoben. Zudem ist hier die Unsicherheit aufgrund des Angriffskrieges Russlands besonders groß. Auch Fachkräftemangel belastet die Wirtschaft in vielen Bereichen zusätzlich.

Für Deutschland war die Eskalation auf den Gasmärkten eine besonders schwere Belastung. Der bereits in der Corona-Pandemie begonnene Preisanstieg wurde immens verstärkt. Zudem gab es Knappheiten bei Rohstoffen und Vorprodukten. Die aus den genannten Gründen entstandenen Preissteigerungen mussten an die Endkunden weitergegeben werden. Dies führte zu nachlassender Konsumnachfrage, im Winterhalbjahr wird mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Dies gilt auch für das Jahr 2023, welches als sehr schwierig prognostiziert wird. Zukünftig wird jedoch erwartet, dass sowohl Teuerung als auch Lieferengpässe nachlassen und so zu einer Entspannung führen werden.

¹ Quelle: VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand 17.01. 2023

Immobilienmarkt

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft war erneut für etwa 11 % der gesamten Wirtschaftsleistung verantwortlich und zeigte sich sehr krisensicher. Im Wohnungsbau wurden 256 Mrd. EUR investiert, was 62% aller Bauinvestitionen in Deutschland ausmacht. Die Bauinvestitionen stiegen nur sehr geringfügig an, was die hohe Auslastung im Baugewerbe jedoch weiterhin fortführt.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten ist in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen weiterhin sehr angespannt. Es wird deutlich weniger gebaut als durch die Bundesregierung eingefordert. Im Jahr 2021 lag die Zielerreichung im Mietwohnungsbau insgesamt bei nur etwa 50% und bei öffentlich geförderten Wohnungen nur bei 22%. 2021 wurden zwar noch mehr Bauanträge gestellt als im Vorjahr, die Zahl der Fertigstellungen ging jedoch zurück. Die hohen Baukosten und die Auslastung gepaart mit Unsicherheiten bei Förderungen und Zukunftstechnologien wird sich hier negativ auswirken, viele Wohnungsunternehmen haben bereits sämtliche Bauprojekte zurückgestellt. Dies sorgt in Ballungsräumen für weiterhin steigende Mieten. Preistreiber bei den Warmmieten sind jedoch langfristig gesehen die Energiekosten. Seit 2002 stiegen die Preise für Haushaltsenergie um 190% an, die Nettokaltmieten jedoch nur um 32%, was deutlich unter dem Inflationsniveau von 49% liegt.



2.0 Geschäftsentwicklung

Neben dem Tagesgeschäft lag der Fokus weiterhin auf dem Ersatzneubauprojekt Eierkampstraße, welches die ehemaligen Wohnhäuser Eierkampstraße 17 -21 ersetzt. Zu Beginn des Jahres schritt der Rohbau weiter voran, gegen Mitte des Jahres wurde mit dem Einbau der Fenster das Gebäude verschlossen und die Ausbauwerke begannen. Die Arbeiten schritten ohne große Verzögerungen voran und es ist damit zu rechnen, dass mit der Vermietung des Objekts zum Ende des 2. Quartal 2023 begonnen werden kann.

Die sich rasant ändernden Bedingungen im Geschäftsbereich der GWG fordern viel Aufmerksamkeit. Die in den vergangenen Jahrzehnten vorhandene Kontinuität und Planbarkeit in der Immobilienbranche wird durch viele neue gesetzliche Anforderungen und krisenbedingte Engpässe und Preisexplosionen konterkariert. Projekte lassen sich kaum noch zuverlässig planen und preislich realistisch einschätzen.

Die Erträge insgesamt in Höhe von 6,49 MIO EUR sind gegenüber des Vorjahreswertes leicht gestiegen (+180 TEUR). Die zum 1.10. wirksam gewordene Mieterhöhung macht sich hier in Teilen bereits bemerkbar.

Die Aufwendungen insgesamt mit 6,79 MIO EUR liegen deutlich über dem Vorjahreswert (6,16 MIO EUR). Während der im Jubiläumjahr 2021 sehr hohe sonstige betriebliche Aufwand deutlich gesunken ist, ist der Be-

reich Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen (+919 TEUR) hierfür verantwortlich.

Neben einem Anstieg der laufenden Betriebskosten (+122 TEUR), vor allem wegen der höheren Energiekosten, ist der Instandhaltungsbereich mit 2,3 MIO (+795 TEUR) außergewöhnlich hoch. Dies liegt vor allem daran, dass mit den Bereichen Instandhaltung bei Mieterwechsel (+227 TEUR) und Modernisierung von Wohneinheiten (+339 TEUR) viel im Bereich der Leerstände investiert wurde. Zudem wurde mit der Kuntzestraße 102 erstmals ein Bestandsobjekt von Gaseinzelthermen auf eine zentrale Hybridanlage umgerüstet. Die Leerstandsinvestitionen führten zwar im Jahr 2022 nur zu einer geringfügig verringerten Anzahl der Leerstände, jedoch zu einer deutlich besseren Perspektive für 2023, da zusätzlich 15 Wohnungen entweder bereits vermietet oder noch im Vermietungsprozess waren und weitere 9 Wohneinheiten kurz vor Ihrer Fertigstellung standen.

Diese Anstrengungen waren notwendig, da viele Langzeitmietverhältnisse beendet wurden, die einen hohen Sanierungsaufwand mit sich brachten. Dieser Zustand hält weiterhin an.

Dies führt zu einer für unsere Genossenschaft ungewöhnlichen Situation, einen Jahresfehlbetrag von 300 TEUR ausweisen zu müssen. Zweifelsohne befindet sich die Genossenschaft wie zu Anfang erwähnt derzeit in einem schwierigen Umfeld, in dem neben hohen Preisen auch politisch diktierte Maßnahmen immer höhere Aufwendungen verlangen. Dennoch ist ein Großteil der hohen Aufwendungen des Jahres auf die Leerstandsproblematik zurückzuführen, der gezielt begegnet wurde.

2.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2021 verfügt die Genossenschaft über:

1000 Mietwohnungen in 170 Häusern

davon sind:

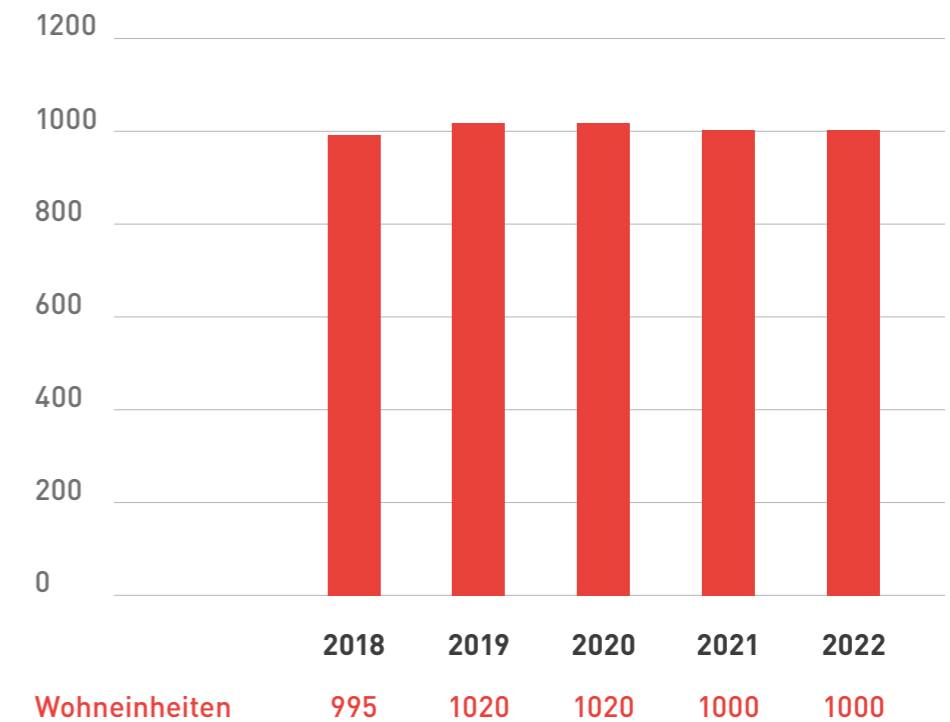
nicht preisgebundene WE	770
öffentlich geförderte WE (1. Förderweg)	230

394 Garagen / Tiefgaragenstellplätze / Stellplätze
3 gewerbliche Einheiten

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

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 70.667 m², davon 6.454 m² Nutzfläche (Gewerbe und Garagen).

Es fanden im Berichtsjahr insgesamt 88 Mieterwechsel statt, womit der Wert des Vorjahres um 10 Wechsel überschritten wurde. Die Fluktuationsquote liegt mit 8,8% damit über dem Referenzwert der Genossenschaften aus dem Jahre 2021 (7,9%).



2.2 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 im Jahr 2022 insgesamt 6,4 Mio EUR aufgewendet, die sich wie folgt gliedern:

2.3 Neubau und Modernisierung

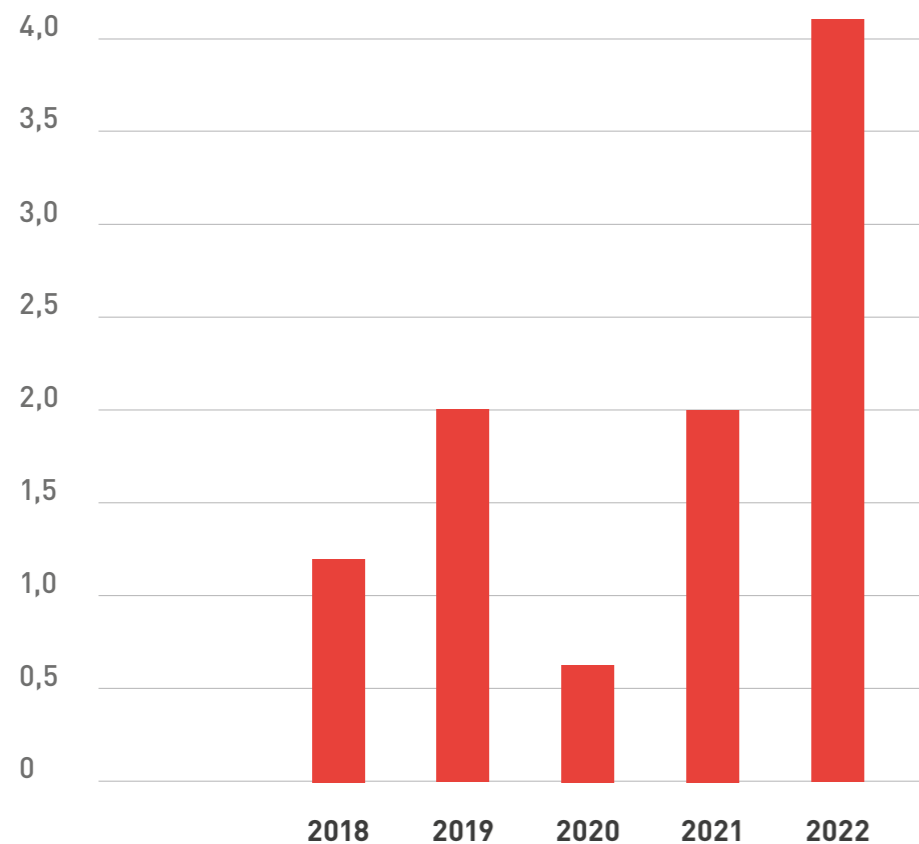
Wohnanlage Eierkampstraße **3.577 TEUR**

Der Verlauf der Maßnahme ging größtenteils planmäßig voran. Es ist damit zu rechnen, dass gegen Mitte des Jahres 2023 mit der Vermietung begonnen werden kann.

Weitere Beträge fließen in die zukünftige **Geschäftsstelle / Wohnhaus (323 TEUR)**. Zudem fließen **120 TEUR** in eine Bauvoranfrage inkl. Planung für ein Perspektivgrundstück und weitere **78 TEUR** in Müllstellplätze im Bereich Grotenkamp / Kruckeler Straße.

Im Bereich **Modernisierung** sind keine Kosten zur Aktivierung angefallen.

Modernisierung und Neubau



Investitionsvolumen in Mio. €

2.4 Instandhaltungen

Modernisierung WE im Bestand **811 TEUR**

Es wurden 17 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, wenn die vorhandene dem Stand der Technik nicht mehr entsprechen sollte.

Instandhaltungen bei Mieterwechseln **361 TEUR**

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Instandhaltungen in kleinerem und größerem Maße, u.a. Elektromodernisierungen oder der Austausch von Sanitärobjekten, Thermen sowie Boden- und Wandbelegen durchgeführt.

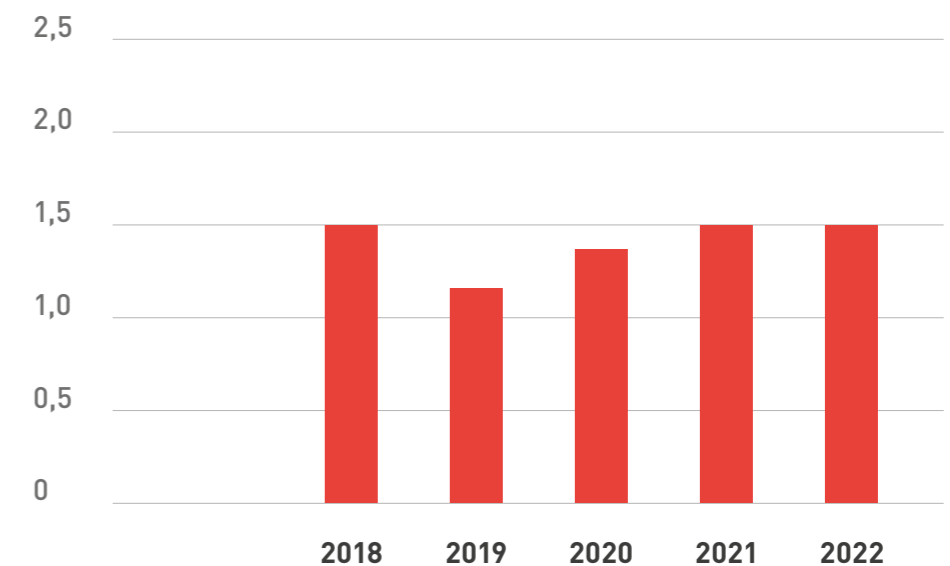
Sonstige Instandhaltungskosten **1.135 TEUR**

Diese Position enthält die laufenden Instandhaltungskosten des Wohnungsbestandes und beinhaltet viele in der Regel ungeplante Einzelpositionen, sowie auch größere ungeplante Posten. Im Jahr 2022 sind als größere Positionen die Erneuerung der Müllstellplätze im Bereich Wiesenkamp / Am Kämpen sowie der Einbau einer zentralen hybriden Heizungsanlage an der Kuntzestraße 102 zu nennen.

Instandhaltungen Einzelmaßnahmen **- TEUR**

In diesem Jahr wurde keine Instandhaltungsmaßnahme als Einzelmaßnahme betrachtet.

Instandhaltungskosten



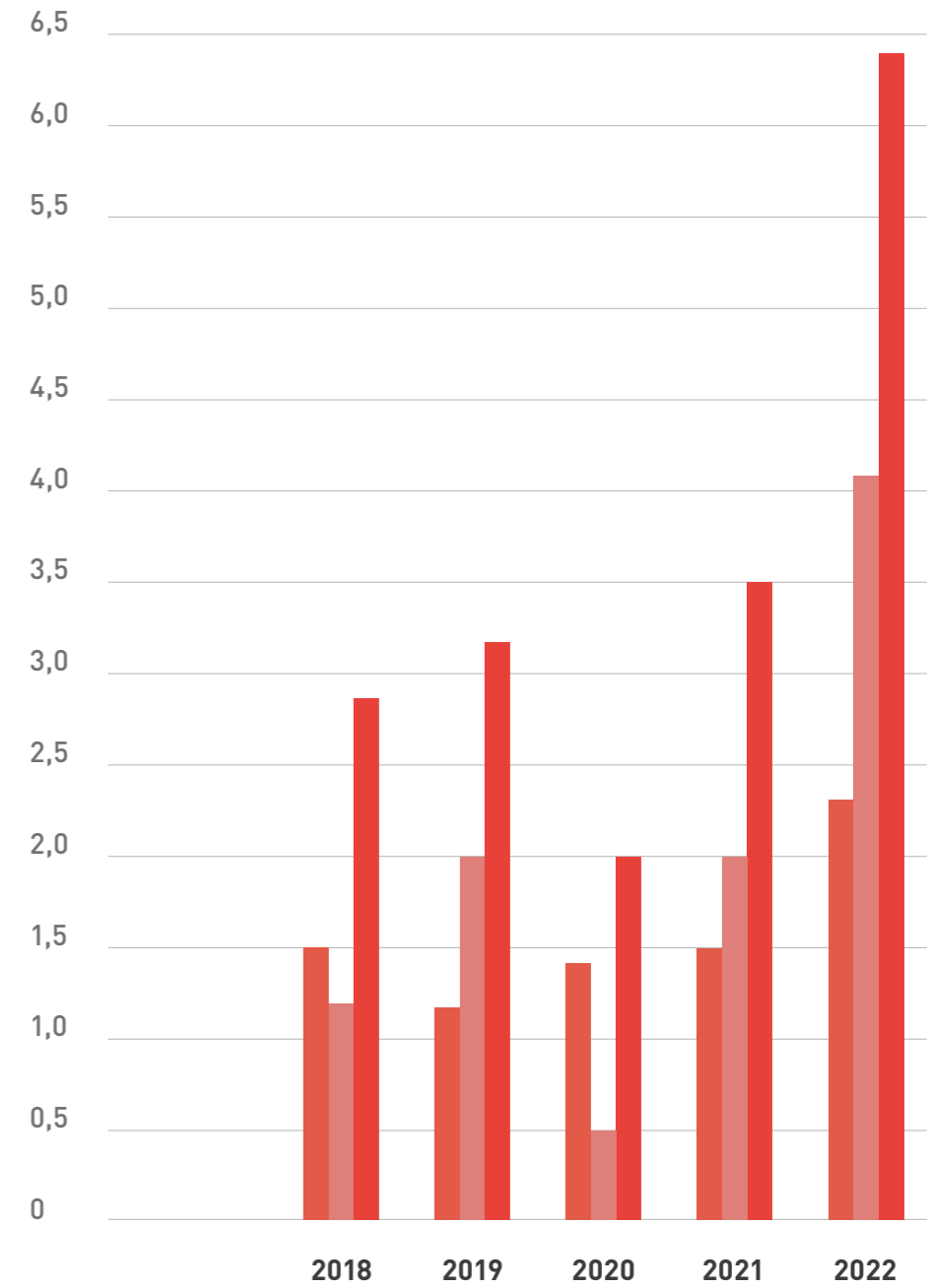
Investitionen Mio. €



2.5 Bauvolumen

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

Bauvolumen insgesamt



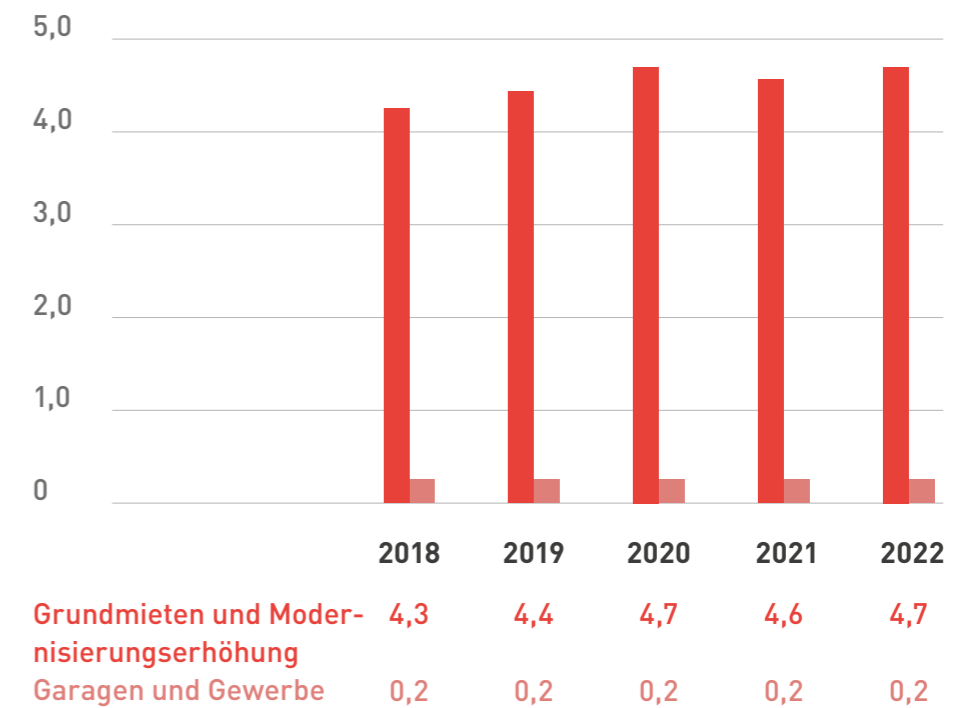
	2018	2019	2020	2021	2022
Instandhaltung	1,5	1,2	1,4	1,5	2,3
Modernisierung/ Neubau	1,2	2,0	0,6	2,0	4,1
Gesamt	2,7	3,2	2,0	3,5	6,4



2.6 Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Sollmiete unter Berücksichtigung der Mietausfälle stieg von 5,98 €/m² auf 6,10 €/m² an und liegt über dem Vergleichswert des Verbandes der Wohnungswirtschaft aus dem Jahre 2021 mit 5,70 €/m². Der Wert lässt sich nur schwer vergleichen, da er nicht gebietsbezogen ist.

Sollmietenentwicklung



Um 0,05 €/m² stiegen die Betriebskosten auf einen Stichtagswert von 1,59 €/m².

Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich von 235,9 TEUR auf 282,8 TEUR erhöht und die Leerstände zum 31.12.2022 sanken leicht von einem Vorjahreswert von 52 auf 49 Wohneinheiten. Der Großteil der Leerstände ist auf Wohnungen zurückzuführen, die zur Modernisierung anstehen und auf Wohnungen, die aufgrund eines Rechtsstreits nur langsam in die Vermietung übergehen können.

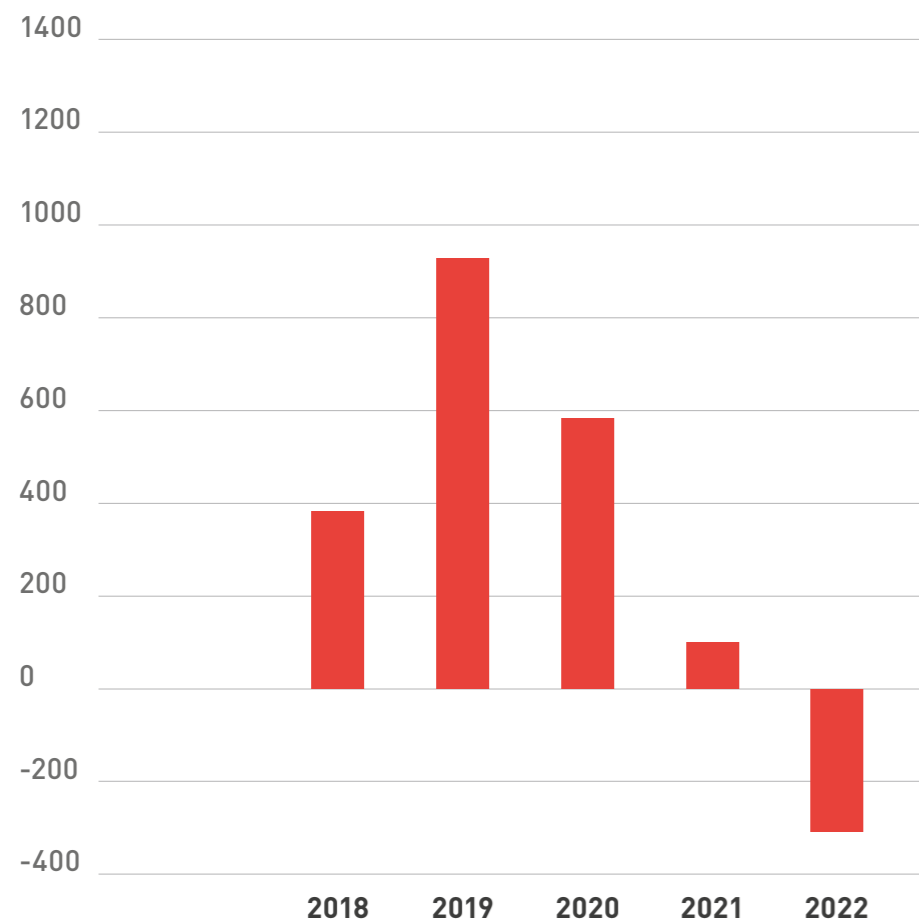
Die derzeit verhältnismäßig hohe Leerstandsquote von 4,9 % ist demnach geringfügig unter dem Vorjahreswert liegend. Sie liegt damit über dem Verbandsdurchschnitt des Jahres 2021 von 2,72 % und auch über dem Mittelwert unserer Genossenschaft der letzten fünf Jahre (4,49 %).

2.7 Geschäftsergebnis

Die Genossenschaft hat in diesem Jahr einen Jahresfehlbetrag von 300 TEUR zu verzeichnen. Die Differenz 450 TEUR zum Vorjahr erklären sich zum einen durch die größeren Anstrengungen im Bereich der Leerstände. Zum anderen gab es einzelne größere Maßnahmen, die nicht aktiviert werden konnten. Hier sind vor allem die Müllstellplätze am Wiesenkamp / Am Kämpen und die zentrale hybride Heizungsanlage in der Kuntzestraße zu nennen.

Nicht vernachlässigt werden dürfen jedoch weiterhin die extrem hohen Baukosten, die zu einem Teil zum Anstieg der Instandhaltungskosten beitragen. Die weitere Entwicklung dieser Kosten bleibt abzuwarten.

Jahresüberschuss



Jahresüberschuss in TEUR

	2018	2019	2020	2021	2022
Jahresüberschuss	390,2	929,0	585,1	149,4	-300,4

Das Eigenkapital der Genossenschaft verringerte sich durch eine Entnahme aus den Ergebnissrücklagen um rund 361 TEUR auf nunmehr 23,08 Mio. EUR.

2.8 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.

Anzahl Mitarbeiter zum Bilanzstichtag:

Technische Mitarbeiter:

Vollzeit: 3

Teilzeit: -

Kaufm. Mitarbeiter:

Vollzeit: 4

Teilzeit: -

Auszubildende:

Ausbildung zum Immobilienkaufmann/frau: 1 (3. Lehrjahr)

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Jahr 2022 durch die Vorstände Dirk Scheffler und Patrick Varney und seit dem 1. September gemeinsam mit dem stellvertretenden Vorstandsmitglied Detlef Koßmann geführt.

2.9 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	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	51,8	56,1	55,0	53,4	54,6
Eigenkapitalrentabilität	%	-1,3	0,65	2,5	4,1	1,8
Cashflow	T€	897	1.458	1.890	2.167	1.563
durchschnittliche Miete Wohnraum (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen)	€/qm	6,10	5,74	5,94	5,73	5,64
Instandhaltungskosten	€/qm	2,72	1,73	1,79	1,51	1,91
Fluktuationsquote	%	8,8	9,3	9,3	9,6	6,5
Leerstandquote	%	4,9	5,2	5,2	3,7	3,4

2.10 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis:	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Erträge insgesamt	6.486,2	6.306,5	2,9
Erlöse Hausbewirtschaftung	6.269,5	6.186,4	1,3
Bestandsveränderungen	113,1	12,4	912,1
Aktiviertete Eigenleistungen	34,1	8,7	392,0
Sonstige betriebliche Erträge	69,1	98,4	-29,78
Erträge aus Ausleihungen	0,4	0,6	-33,3
Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	-
abzüglich			
Aufwendungen insgesamt	6.786,5	6.157,1	10,2
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	3.774,4	2.855,3	32,2
Personalkosten	779,3	735,1	6,0
Abschreibungen	1.320,7	1.317,2	0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	365,5	708,7	-48,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	350,8	342,7	2,4
Steuern von Einkommen und Ertrag	0,5	2,8	-82,1
Sonstige Steuern	195,3	195,3	0,0
Jahresüberschuss	-300,4	149,4	-201,1

2.11 Finanzlage

Die Finanzlage bietet keinen Anlass zur Sorge.

Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Berichtsjahres jederzeit gegeben. Die stichtagsbezogene Liquidität per 31.12.2022 betrug 1,66 MIO EUR, was eine leichte Verminderung um 185 TEUR zum Vorjahr bedeutet.

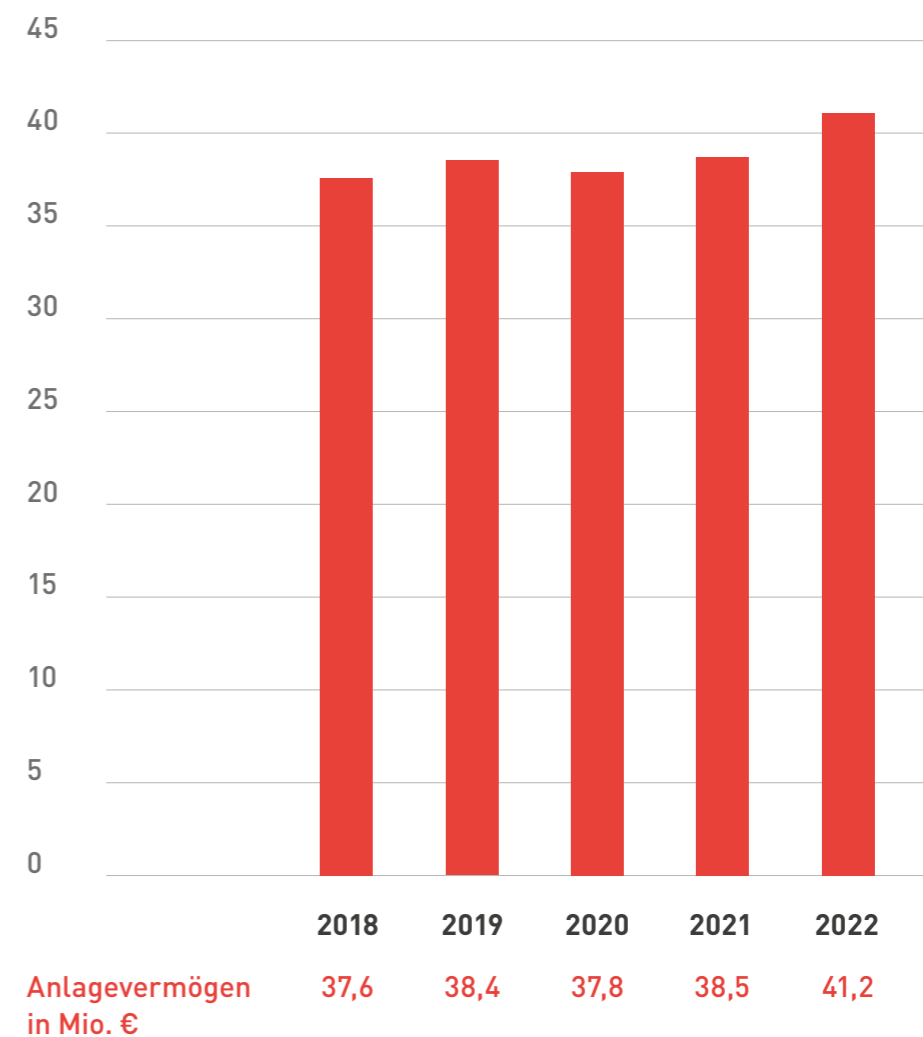
2.12 Vermögenslage

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft, also alle bebauten und unbebauten Grundstücke, ist mit rd. 41,20 MIO EUR in der Bilanz ausgewiesen. Damit beträgt die Anlageintensität, also das Anlagevermögen als Anteil an der Bilanzsumme (44,52 MIO EUR), 92,5% und ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert

Der Überblick über die letzten 5 Jahre zeigt die stetige Entwicklung des Anlagevermögens.

Anlagevermögen



Rücklagen

Aus dem Gewinn des Geschäftsjahres 2021 wurden der freien Rücklage 83.248,72 EUR zugeführt.

Aus dem Jahresüberschuss 2022 wurde die gesetzliche Rücklage aufgrund des Jahresfehlbetrags nicht bedient.

Für den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 99.618,23 EUR wird nach Vorschlag des Vorstands und Prüfung des Aufsichtsrats folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen:

Dividende (4 %)	52.272,00 €
Zuweisung zur freien Rücklage	47.346,23 €
Bilanzgewinn	99.618,23 €

Die Rücklagen im Einzelnen stehen nunmehr wie folgt zu Buche:

Gesetzliche Rücklage	2.225.235,24 €
Bauerneuerungsrücklage	8.909.615,75 €
Andere Ergebnismrücklagen	10.512.241,03 €
Gesamt	21.647.092,02 €

Kapitalaufbau

Der Kapitalaufbau unserer Genossenschaft gliedert sich wie folgt:

	2022	2021	Veränderung
	%	%	%
Eigenkapital	51,8	56,1	-4,3
Langfristige Finanzierungsmittel	43,3	38,9	4,4
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	4,6	4,7	-0,1
Rückstellungen	0,3	0,3	0,0
	100,0	100,0	

2.13 Risikomanagement

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

2.14 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 sowie 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 Nachfragesituation fortsetzen.

Mit der Pandemie begann eine Phase der großen Unsicherheit, die mit dem Angriffskrieg auf die Ukraine noch verschärft wurde. Material- und Rohstoffmangel sowie Preisexplosionen durch nicht mehr funktionierende Lieferketten und durch wegfallende Bezugsquellen wirken sich deutlich zunehmend auf die Aufwendungen aus. Die Überlastung des Bausektor sorgt für weitere Kostensteigerungen und Verzögerungen im Ablauf. Dies wirkt sich auch im Tagesgeschäft aus. Reaktionszeiten auf Schadenmeldungen können nicht immer gehalten werden und auch leerstehende Wohnungen benötigen deutlich länger, bis sie wieder in einen marktfähigen oder modernisierten Zustand versetzt werden können. Dies führt zu einem Modernisierungstau und höheren Leerstandsquoten. Die GWG arbeitet aktiv an Ihrer Modernisierungspolitik, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten.

Zudem hat sich das politische Umfeld durch eine Vielzahl von neuen Gesetzen und Verordnungen stark gewandelt und setzt die Wohnungsunternehmen einem sehr starken Druck sowohl hinsichtlich zeitlicher Abläufe als auch immenser Aufwendungen aus.

Das Anlagevermögen ist langjährig durch Annuitätendarlehen finanziert, größtenteils beträgt die Bindungsfrist 10 Jahre. Es sind keine besonderen Finanzinstrumente im Einsatz.

2.15 Chancen der künftigen Entwicklung

Seit einiger Zeit befinden wir uns in ungewohnt unruhigen Zeiten. In diesen wird die Bedeutung der Werte unserer Genossenschaft nochmal deutlicher.

Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und wir richten unser Handeln dahingehend aus. Aufgrund der Marktlage mussten auch wir im Jahr 2022 die Mieten zum ersten Mal seit 2018 anheben. Dies geschah jedoch bewusst auf Grundlage des kurz vor der Ablöse stehenden Mietspiegels und mit einem zusätzlichen Abschlag, was auch die Situation in den Haushalten berücksichtigen und die Auswirkungen der Erhöhung etwas abmildern sollte. Trotz der letzten Erhöhung liegen wir mit unseren Mieten innerhalb des Dortmunder Wohnungsmarkts im unteren Bereich.

Aber auch nicht monetäre Werte, die für uns einen hohen Stellenwert haben, sind besonders in unsicheren Zeiten ein Wettbewerbsvorteil. Langjährige Ansprechpartner, eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und ein maßvoller Umgang mit aufkommenden Problemen während des Vertragsverhältnisses sind bei vielen anderen Vermietern nicht der Standard.

Zudem befindet sich unser Bestand im Süden Dortmunds in einer sehr ansprechenden Lage. Auch dies trägt sicherlich zur guten Vermietungssituation bei und wird langfristig erfolversprechend 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.

2.16 Prognose

Die Genossenschaft befindet sich in einer schwierigen und so nie dagewesenen makroökonomischen Lage. Viele Unternehmen haben bereits in der Vergangenheit entschieden, keine Neubauprojekte mehr zu planen und teils sogar Projekte abgebrochen. Mit dem Ersatzneubau an der Eierkampstraße 21 werden in Kürze 28 barrierearme Wohneinheiten fertiggestellt, die unser Wohnangebot vor allem für ältere Mitglieder mit Beeinträchtigungen deutlich verbessern. Auch rollstuhlgerechte Wohneinheiten werden hierbei berücksichtigt. Dies werden wir zudem mit Mieten realisieren, die die derzeit üblichen Neubaunettokaltmieten deutlich unterschreiten. Dies wird uns zusätzliche Mieteinnahmen beschern und zusammen mit der Mieterhöhung des Jahres 2022, die sich im Jahr 2023 erst vollumfänglich bemerkbar machen wird, die Erträge deutlich stärken.

Um bei einem Umschwung des Marktes möglichst schnell zu besseren Bedingungen agieren zu können, haben wir weitere Bauprojekte bis zur Genehmigungsfähigkeit geplant und teils schon genehmigen lassen. Zukünftige Projekte hängen in ihrer Machbarkeit jedoch stark von der weiteren Marktentwicklung ab. Aktuell ist zudem ein Fokus auf die Bestandsmodernisierung notwendig, um die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Klimaziele erfüllen zu können. Hier gibt es konkrete Pläne für mehrere Objekte. Sobald der Genehmigungsprozess abgeschlossen ist, werden wir diesbezüglich weitere Informationen veröffentlichen. Um diese Modernisierungen realisieren zu können, wird die Genossenschaft auch auf öffentliche Fördermittel zurückgreifen.

Die Marktlage macht es notwendig, dass im Instandhaltungsbereich eine Reduktion auf die notwendigen Maßnahmen erfolgt. Auf weitere Maßnahmen wird zukünftig eher verzichtet werden müssen, bis die Hochpreisphase im Bausektor sich abschwächt oder die Relation zu den Erträgen sich normalisiert.

Bei allen Aktivitäten sollen die geltenden Prinzipien unserer Genossenschaft nicht aus dem Auge verloren werden. Unsere Mieten werden wir für gewöhnlich weiterhin dem Mittelwert des Dortmunder Mietspiegels anpassen, um unseren Mietern gegenüber eine faire Kostenstruktur gewährleisten zu können. Die aktuelle Durchschnittsmiete wird sich jedoch kontinuierlich weiter erhöhen müssen, um den zukünftigen Anforderungen gerecht werden zu können.

Dortmund, den 24.04.2023


Scheffler Varney Kofmann



Bericht des Aufsichtsrates

Allgemeines

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 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 6 Aufsichtsratssitzungen unter Beisein des Vorstands, 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 2026 zu liefern. Zudem wurde quartalsweise ein gesonderter Risikobericht vorgelegt, der einen ausreichenden Einblick in aktuelle und zukünftige Risiken, denen sich unsere Genossenschaft ausgesetzt sah, gewährte.

Gesetzliche Prüfung

Die gemäß § 53 GenG vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 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 Bericht 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

Das Jahr 2022 war geprägt durch die Baumaßnahmen in der Eierkampstraße. Zum einen handelte es sich um den Neubau Eierkampstraße 21 und zum anderen um die Herstellung der Bebaubarkeit des Eckgrundstücks Eierkampstraße / Hombrucher Straße. Der Ersatzneubau Eierkampstraße verlief mit kleineren Abweichungen planmäßig und sollte zur Jahresmitte abgeschlossen sein.

Nachhaltige Objektmodernisierungen stehen anschließend in der strategischen Planung an erster Stelle. Unser Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie auch Neubautätigkeit weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten, soll so erfüllt werden.

Die aktuelle Umsetzung von Maßnahmen und die Planungen zukünftiger Maßnahmen werden jedoch von einem sehr hohen Kostenniveau erschwert. Die Realisierbarkeit wird zudem von den Entwicklungen am Kapitalmarkt konterkariert, da Fremdkapital im Vergleich zu den Vorjahren nur zu deutlich schlechteren Bedingungen verfügbar ist. Dennoch sind wir überzeugt, dass mit der Konzentration auf wesentliche Inhalte die zukunftsfähige Aufstellung unserer Genossenschaft im vollen Umfang realisierbar bleibt.

Dabei helfen soll auch das sich seit September im Amt befindliche nebenamtliche Vorstandsmitglied Herr Detlef Koßmann. Seit seinem Amtsantritt besteht der Vorstand wieder aus drei Personen. Wir sehen seitdem eine gut funktionierende Arbeitsweise innerhalb des Gremiums, mit dem wir uns für die zukünftigen Herausforderungen gewappnet sehen.

Dortmund, 25.04.2023


Theo Arndt

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

für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.888,51	6.036,51
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	33.479.354,90		34.625.788,90
Grundstücke mit anderen Bauten	550.898,79		677.013,78
Grundstücke ohne Bauten	1.319.421,24		508.053,95
Technische Anlagen und Maschinen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.543,65		122.310,16
Anlagen im Bau	5.013.105,64		1.501.203,19
Bauvorbereitungskosten	738.668,05	41.197.992,27	1.023.494,86
Anlagevermögen insgesamt		41.200.880,78	38.463.901,35
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	1.452.195,63		1.339.102,39
Andere Vorräte	74.737,39	1.526.933,02	78.202,80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.894,80		9.951,48
Sonstige Vermögensgegenstände	111.751,35	122.646,15	30.141,44
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.660.481,16	1.845.100,46
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungskosten		3.845,00	9.125,93
Bilanzsumme		44.517.546,11	41.778.285,85

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.216,20		35.750,00
gekündigte Anteile verbleibender Mitglieder	0,00		0,00
der verbleibenden Mitglieder	1.287.000,00	1.333.216,20	1.306.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.225.235,24		2.225.235,24
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 15.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	8.909.615,75		8.909.615,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	10.512.241,03	21.647.092,02	10.828.992,31
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 83.248,72 € (Vorjahr: 225.314,80 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	- 300.381,77		149.398,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen (-)	0,00		-15.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen (+)	400.000,00	99.618,23	
Eigenkapital insgesamt		23.079.926,45	23.440.792,02
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		113.263,46	105.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.549.770,79		15.533.430,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	724.612,74		738.450,60
Erhaltene Anzahlungen	1.405.343,56		1.379.196,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.471,39		66.060,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	562.704,97		486.224,70
Sonstige Verbindlichkeiten	31.452,75	21.324.356,20	29.131,55
davon Steuern: 11.916,90 €			(11.133,98)
davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit: 1.826,17 €			(1.835,84)
Bilanzsumme		44.517.546,11	41.778.285,85

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.269.462,11	6.186.360,55
Erhöhung/ Verminderung (+/-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		113.093,24	12.398,05
Andere aktivierte Eigenleistungen		34.057,07	8.735,72
Sonstige betriebliche Erträge		69.140,49	98.408,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.774.381,82	2.855.257,98
Rohergebnis		2.711.371,09	3.450.645,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	657.952,46		609.907,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	121.356,32	779.308,78	125.170,95
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.320.748,07	1.317.208,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		365.496,78	708.720,67
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		353,76	565,44
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10,40	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		350.819,81	342.686,94
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		463,80	2.837,95
Ergebnis nach Steuern		-105.101,99	344.678,50
Sonstige Steuern		195.279,78	195.279,78
Jahresüberschuss		-300.381,77	149.398,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	-15.000,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		400.000,00	0,00
Bilanzgewinn		99.618,23	134.398,72



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 31.12.2022 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 Außenanlagen des 2013 fertiggestellten Wohnhauses „Weißdornweg 11a+11b“ werden mit 5% abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

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.

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

Unter der Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Tilgungsraten in Höhe von 37.122,05 € zuzüglich 19.989,54 € Zinsen, sowie Ausgleichszahlungen in Höhe von 4.068,00 € enthalten. Die Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfasst Tilgungsraten in Höhe von 3.515,39 € zuzüglich 1.875,95 € Zinsen. Die Belastung seitens der Kreditgeber hätte für beide Bilanzpositionen zum Bilanzstichtag erfolgen müssen, fand aber erst Anfang 2023 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-/Herstellungskosten	Zugänge		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr
		des Geschäftsjahres							
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	246.897,78	0,00	0,00	0,00	0,00	244.009,27	2.888,51	3.148,00	
Sachanlagen Grundstücke mit Wohnbauten	60.089.449,52	82.315,97	0,00	0,00	0,00	26.692.410,59	33.479.354,90	1.228.749,97	
Grundstücke mit anderen Bauten	1.488.213,22	0,00	129.720,72	-82.715,99	0,00	724.877,72	550.898,79	43.399,00	
Grundstücke ohne Bauten	508.053,95	170.413,47	0,00	640.953,82	0,00	0,00	1.319.421,24	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	304.816,30	19.684,59	0,00	0,00	0,00	227.957,24	96.543,65	45.451,10	
Anlagen im Bau	1.501.203,19	3.577.352,45	0,00	0,00	0,00	65.450,00	5.013.105,64	65.450,00	
Bauvorbereitungskosten	1.023.494,86	273.411,02	0,00	-558.237,83	0,00	0,00	738.668,05	0,00	
	64.915.231,04	4.123.177,50	129.720,72	0,00	0,00	27.710.695,55	41.197.992,27	1.383.050,07	
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	65.164.888,82	4.123.177,50	129.720,72	0,00	0,00	27.954.704,82	41.203.640,78	1.386.198,07	

Die Abschreibung aus „Anlagen im Bau“ in Höhe von 65.450,00 € betrifft im Jahr 2021 geleistete Anzahlungen auf 2022 durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen der Heizungsanlage in der Liegenschaft Kuntzestraße 102. Aus der Position „Grundstücke mit anderen Bauten“ wurden 82.715,99 € umgebucht in „Grundstücke ohne Bauten“. Es handelt sich um ein ehemaliges Garagengrundstück, das für zukünftige Baumaßnahmen hergerichtet wird. Auf „Grundstücke ohne Bauten“ wurde außerdem ein Betrag in Höhe von 558.237,83 € aus der Position „Bauvorbereitungskosten“ umgebucht. Hierbei handelt es sich um Kosten zur Baureifmachung des oben genannten Grundstücks aus Vorjahren.

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 1.452.195,63 € 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 besteht eine Forderung gegen Mitglieder des Vorstandes in Höhe von 550,- €.

Es handelt sich hierbei um einen aus Kulanz vorzeitig ausgezahlten Geschäftsanteil.

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	2.210.235,24	0,00	0,00	0,00	2.225.235,24
Bauerneuerungsrücklage	8.909.615,75	0,00	0,00	0,00	8.909.615,75
Andere Ergebnisrücklagen	10.828.992,31	83.248,72	0,00	400.000,00	10.512.241,03

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag 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	18.549.770,79	778.808,76	3.413.651,57	14.357.310,46	18.549.770,79	GPR
Vorjahr	15.553.430,62	764.601,38	3.544.373,84	11.224.455,40	15.533.430,62	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	724.612,74	18.241,63	55.455,97	650.915,14	724.612,74	GPR
Vorjahr	738.450,60	19.005,88	55.634,21	663.810,51	738.450,60	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.405.343,56	1.405.343,56				
Vorjahr	1.379.196,34	1.397.196,34				
aus Vermietung	50.471,39	50.471,39				
Vorjahr	66.060,02	66.060,02				
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
Vorjahr	0,00	0,00				
aus Lieferungen und Leistungen	562.704,97	562.704,97				
Vorjahr	486.224,70	486.224,70				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.452,75	31.452,75				
Vorjahr	29.131,55	29.131,55				
Gesamtbetrag	21.324.356,20	2.847.023,06	3.469.107,54	15.008.225,60	19.274.383,53	GPR
Vorjahr	18.232.493,83	2.744.219,87	3.600.008,05	11.888.265,91	16.271.881,22	

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	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	-
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	-	-

2. Mitgliederbewegung:

01.01.2022	2.043
Zugänge	61
Abgänge	94
31.12.2022	2.010

3. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 19.800,00 € verringert.

4. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus der freien Rücklage 400.000,00 € zu entnehmen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Verwendung der freien Rücklage vorab vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn von 99.618,23 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung der Bruttodividende in Höhe von 4% mit 52.272,00 €
- Zuweisung zur freien Rücklage in Höhe von 47.346,23 €

5. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2022 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

Theo Arndt

Reinhard Vogel

Dr. Werner Köster

Rolf Emmerling

Marcus Besler
(bis 23.03.2022)

Paul Runz
(ab 12.05.2022)

Torsten Kohlstedt
(ab 12.05.2022)

Der Vorstand

Dirk Scheffler

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Patrick Varney

B.A. Betriebswirtschaft

Detlef Koßmann
(ab 01.09.2022)


Diplom-Bauingenieur (FH)

Dortmund, der 24.04.2023

Scheffler

Varney

Koßmann

The background of the page is white with several large, red, rounded rectangular shapes scattered across it. These shapes are tilted at various angles and vary in size, creating a modern, abstract pattern.

Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Hombruch-Barop eG

Luisenglück 20
44225 Dortmund

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

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