



HOMBRUCH-BAROP EG

Geschäftsbericht 2019



Bericht des Vorstands Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombruch-Barop eG

über das Geschäftsjahr 2019

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

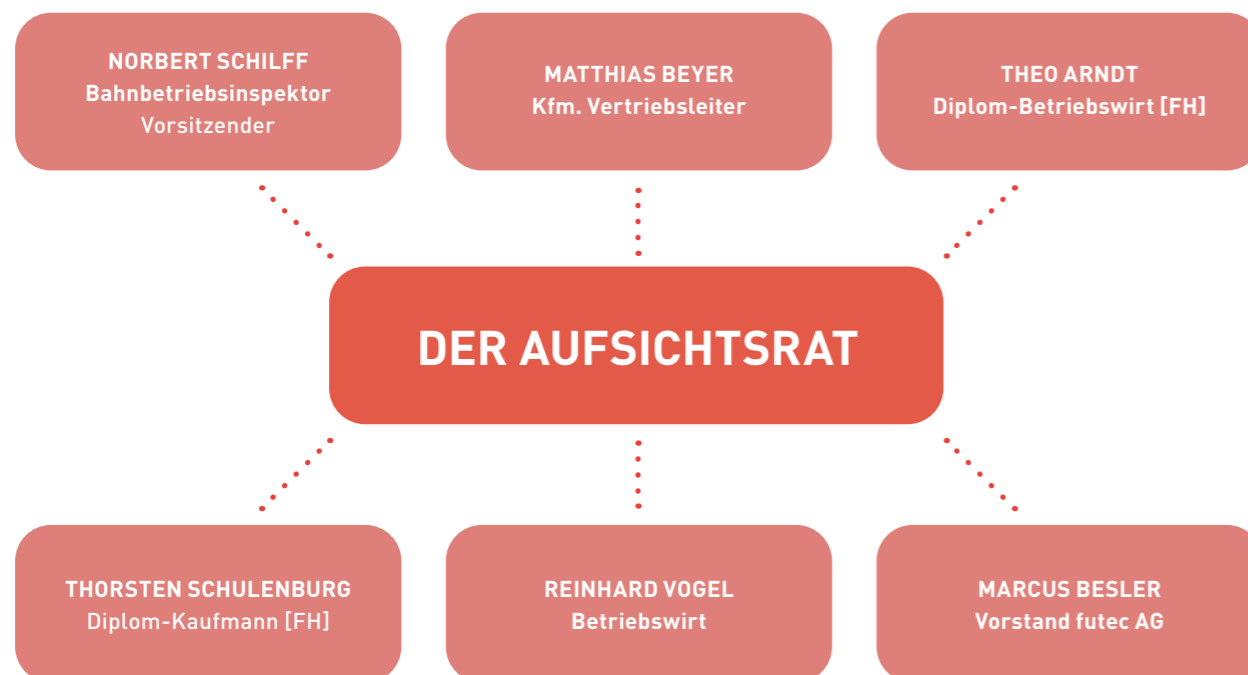
Telefon: (0231) 79 20 51- 0

Fax: 79 20 51- 19

Internet: www.gwg1896.de

E-Mail: info@gwg1896.de

Die Gremien der Genossenschaft



DIE GREMIEN
DIE GREMIEN
DIE GREMIEN
DIE GREMIEN



Inhalt

1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	S.9
1.1 International	S.9
1.2 Deutschland	S.9
2.0 Geschäftsentwicklung	S.10
2.1 Bestandsentwicklung	S.11
2.2 Entwicklung Wohneinheiten	S.11
2.3 Modernisierungen, Neubau und Instandhaltungen	S.13
2.4 Neubau	S.13
2.5 Instandhaltungen	S.14
2.6 Bauvolumen	S.16
2.7 Mietenentwicklung	S.17
2.8 Geschäftsergebnis	S.18
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 Risikomanagement	S.23
2.15 Risiken der künftigen Entwicklung	S.25
2.16 Chancen der künftigen Entwicklung	S.25
2.17 Prognose	S.25



1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung¹

1.1 International

Der Welthandel schrumpfte im vergangenen Jahr um 0,8% und auch in 2020 prognostiziert man nur einen Zuschlag von 0,7%. Weltweit profitieren private Haushalte jedoch von höherer Beschäftigung und einem Lohnplus. Insbesondere in Europa wirkt sich ein hohes Plus auf den Konsum aus, was grundsätzlich für positive Stimmung sorgt. Der Außenhandel und die Investitionsbereitschaft wird jedoch von Unsicherheiten, vor allem durch die USA und China hervorgerufen, gebremst. Die Produktion expandierte nur sehr verhalten. Die Auswirkungen des Austritts Großbritanniens aus der EU sind zudem noch nicht deutlich, werden jedoch für den Handel als eher gering eingeschätzt.

1.2 Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. Hauptverantwortlich ist hier die Automobilindustrie mit einem Produktionsrückgang von 20% seit Mitte 2018. Insgesamt war das produzierende Gewerbe, mit Ausnahme der Bauwirtschaft, für den Rückgang verantwortlich. Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2019 ein BIP-Wachstum von 0,6% fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich für das Wachstum im Jahr 2019 waren vor allem die privaten Konsumausgaben. Die Arbeitslosenquote sank leicht auf 5,0% im Vergleich zu 5,2% in 2018. Dies bedeutet eine Anzahl von etwa 2,267 Mio. Arbeitslosen.

Immobilienmarkt

Die Bauwirtschaft konnte in 2019 mit 4% unter allen Wirtschaftsbereichen in der Bruttowertschöpfung am stärksten zulegen. Dies geschah trotz der bereits im letzten Jahr festgestellten Situation mit starken Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft legte mit 1,4% ebenfalls deutlich zu.

Die Bauinvestitionen im Wohnbereich stiegen mit 4% erneut deutlicher an, als die Nichtwohnbauten mit 3,5%. Die Engpässe an Kapazität ließen die Preise weiter deutlich ansteigen, so dass im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8% gegenüber dem bereits sehr hohen Vorjahresniveau, der höchste Anstieg in den letzten 10 Jahren zu beobachten war.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,6% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 2,4% etwas verhalten ausfallen.

Der Anstieg von Genehmigungen für den Wohnungsbau, der mit 351.000 über dem Vorjahr und auf hohem Niveau liegt, unterstützt diese These. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 bei 178.000 haben sich die Genehmigungen damit fast verdoppelt.

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Städten, wird jedoch als weiterhin hoch erwartet. Dies wird nicht zuletzt von einer weiterhin erwarteten Einwanderung aus dem Ausland bewirkt. Zudem ist auch für den Erwerb von Eigentum durch Subventionen und günstige Zinslage trotz hoher Immobilienpreise kein Einbruch zu erwarten.

¹ Quelle: GdW Information 159, Die Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019/2020; Stand Januar 2020

2.0 Geschäftsentwicklung

Zur Mitte des Geschäftsjahres 2019 konnte der Neubau der Wohnanlage an der Vereinsstraße nach mehrjähriger Bauphase abgeschlossen und mit der Vermietung begonnen werden. Das Neubauvorhaben war in den letzten Jahren bestimmend für die durch unsere Genossenschaft getätigten Investitionen.

Die Erträge insgesamt in Höhe von 6,10 MIO EUR sind gegenüber des Vorjahreswertes von 5,86 MIO EUR um 3,7% gestiegen. Die zum Dezember 2018 durchgeführte Mieterhöhung wirkt sich im zurückliegenden Geschäftsjahr aus, ebenso die Mieteinnahmen der Erstmieter des Neubaus. Andererseits bestanden nach wie vor verhältnismäßig viele modernisierungsbedingte Leerstände, die nur langsam abgebaut werden.

Die Aufwendungen insgesamt mit 5,17 MIO EUR liegen mit 5,4 % unter dem Vorjahreswert von 5,47 MIO EUR. Hauptverantwortlich ist hierfür der Bereich Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen, näher betrachtet wiederum vor allem die Wohnungsmodernisierungen. Nachdem im zurückliegenden Geschäftsjahr große Anstrengungen dazu geführt hatten, dass 19 Wohneinheiten eine Vollmodernisierung erhalten konnten, folgten im Jahr 2019 nur 14 Wohneinheiten. Die Auslastung im Bausektor führte hier zu Verzögerungen und macht auch die Erweiterung des Handwerkerportfolios sehr diffizil.

Durch die höheren Mieteinnahmen und die deutlich geringeren Aufwendungen, maßgeblich durch den Bereich Lieferung und Leistung beeinflusst, ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr (390,2 TSD EUR) deutlich höherer Jahresüberschuss von 929,03 TSD EUR. Der angesetzte Planwert von 434,9 TSD EUR wurde mit 213,6% mehr als verdoppelt. Dies wird maßgeblich nicht durch unerwartete Einnahmen, sondern durch geringere Aufwendungen bestimmt. Allein die bereits erwähnten Wohnungsmodernisierungen machen mit einer Planabweichung von -238,6 TSD EUR einen Großteil der Differenz aus, der Bereich Instandhaltung insgesamt sogar 466,7 TSD EUR.

2.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2019 verfügt die Genossenschaft über:

1020 Mietwohnungen in 170 Häusern

davon sind:

nicht preisgebundene WE	790
öffentlich geförderte WE (1. Förderweg)	230

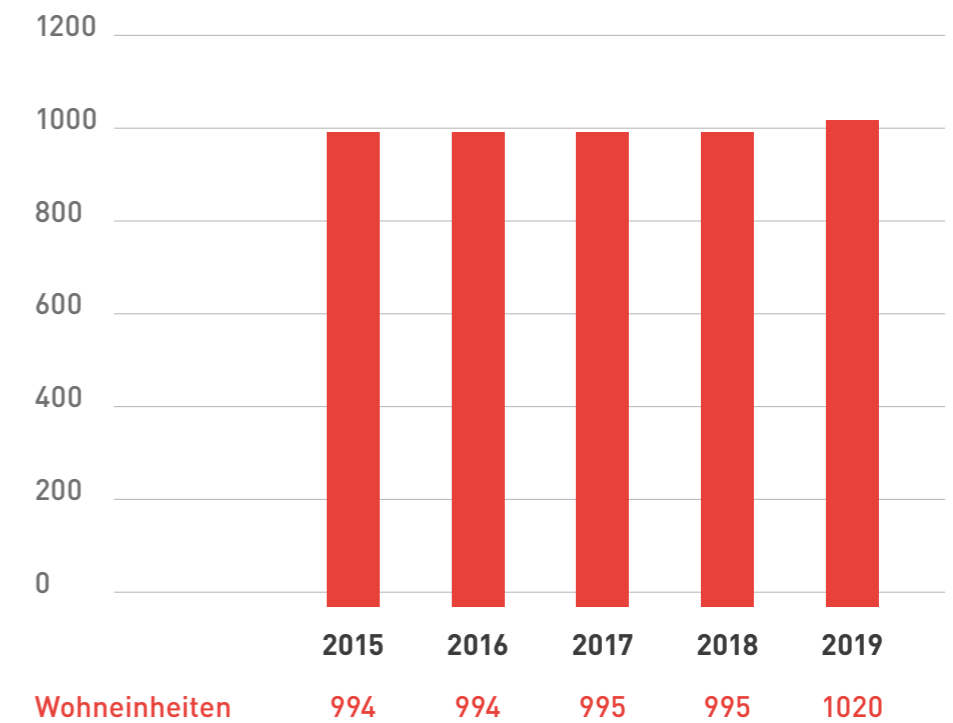
383	Garagen
55	Stellplätze
4	gewerbliche Einheiten

2.2 Entwicklung Wohneinheiten

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

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 72.405 m², davon 7.114 m² Nutzfläche (Gewerbe und Garagen).

Es fanden im Berichtsjahr insgesamt 96 Mieterwechsel statt, womit der Wert des Vorjahres von 65 deutlich überschritten wurde. Die Fluktuationsquote liegt mit 9,65% damit auch über dem Referenzwert der Genossenschaften aus dem Jahre 2018 (8,6%). Hierbei ist jedoch auch die Neuvermietung der Wohnanlage Vereinsstraße und der Beginn des Leerziehens der Gebäude Eierkampstr. 17-21 zu berücksichtigen.



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 2019 insgesamt 3,2 MIO EUR aufgewendet, die sich wie folgt gliedern:

2.4 Neubau

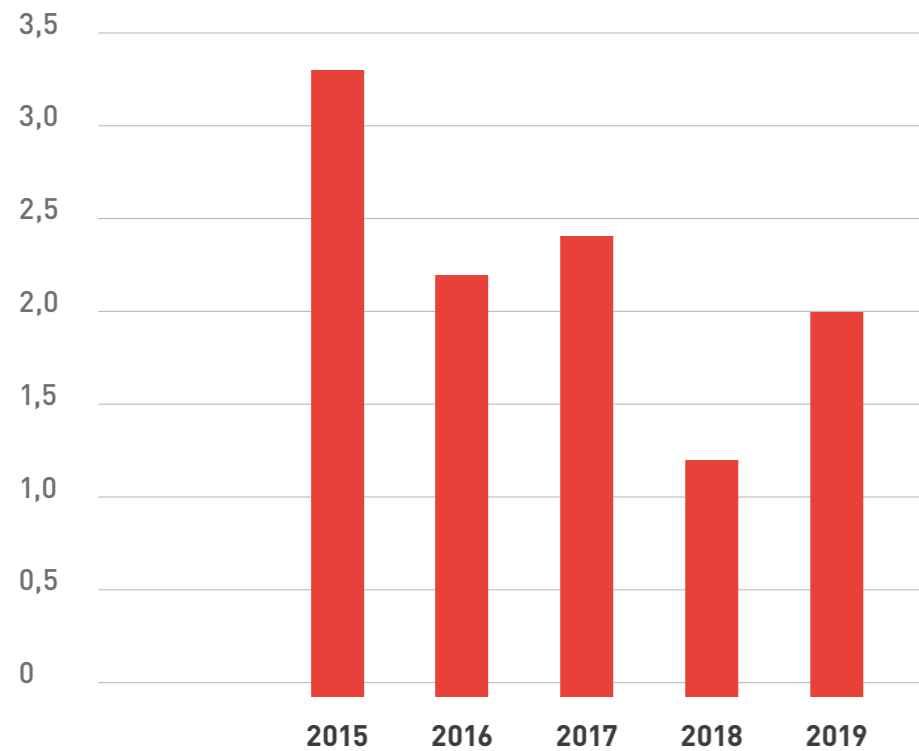
Wohnanlage Vereinsstraße 1.903 TEUR

Für das Jahr 2019 waren Kosten von 1.800 TEUR für den Neubau eingeplant. Aufgrund von Baukostensteigerungen und resultierend aus Schwierigkeiten in der ursprünglichen Planung sind diese leicht über Plan ausgefallen.

Des Weiteren sind erste Beträge in zukünftige Maßnahmen wie den Ersatzneubau der derzeitigen Häuser Eierkampstraße 17-21 (47 TSD EUR) und im Bereich Eierkampstraße / Ecke Hombrucher Str. (52 TSD EUR). hier soll die Errichtung eines Wohnhauses und evtl. eine neue Geschäftsstelle entstehen, geflossen.

Weitere Tätigkeiten im Bereich Modernisierung sind nicht zu berichten.

Modernisierung und Neubau



Investitionsvolumen in Mio. €



2.5 Instandhaltungen

Modernisierung WE im Bestand 461 TEUR

Es wurden 14 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 47 TEUR

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Instandhaltungen in kleinerem Maße, u.a. ElektroChecks, Elektromodernisierungen oder der Austausch von Sanitärprojekten sowie Bodenbelegen durchgeführt.

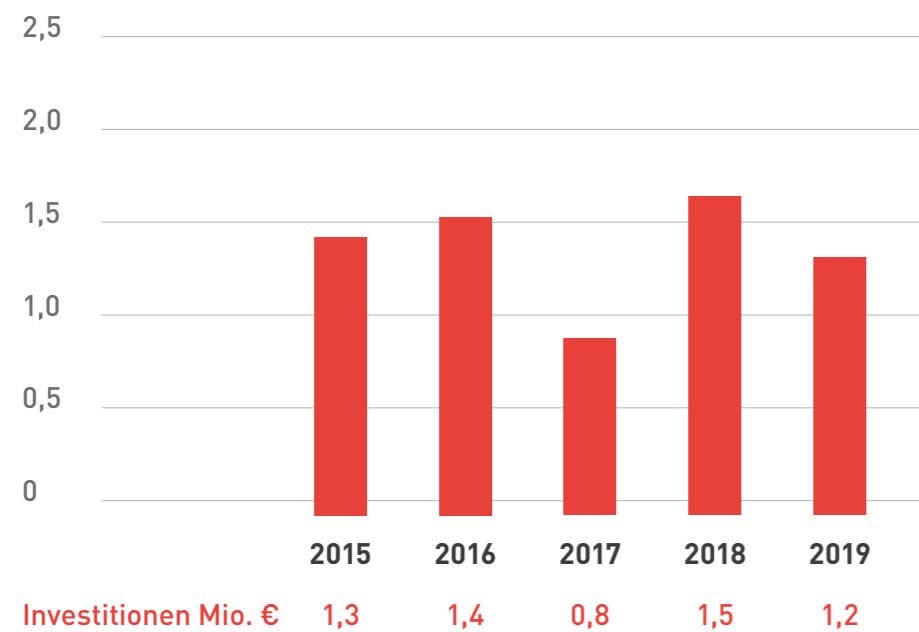
Sonstige Instandhaltungskosten 642 TEUR

Diese Position enthält die laufenden Instandhaltungskosten des Wohnungsbestandes und beinhaltet viele in der Regel ungeplante Einzelpositionen, jedoch auch größere ungeplante Posten. So wurden in diesem Jahr für 45 TEUR Gasthermen ausgetauscht.

Instandhaltungen Einzelmaßnahmen 32 TEUR

In diesem Jahr wurde das Gebäude Stockumer Str. 273 mit einem neuen Außenanstrich versehen.

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

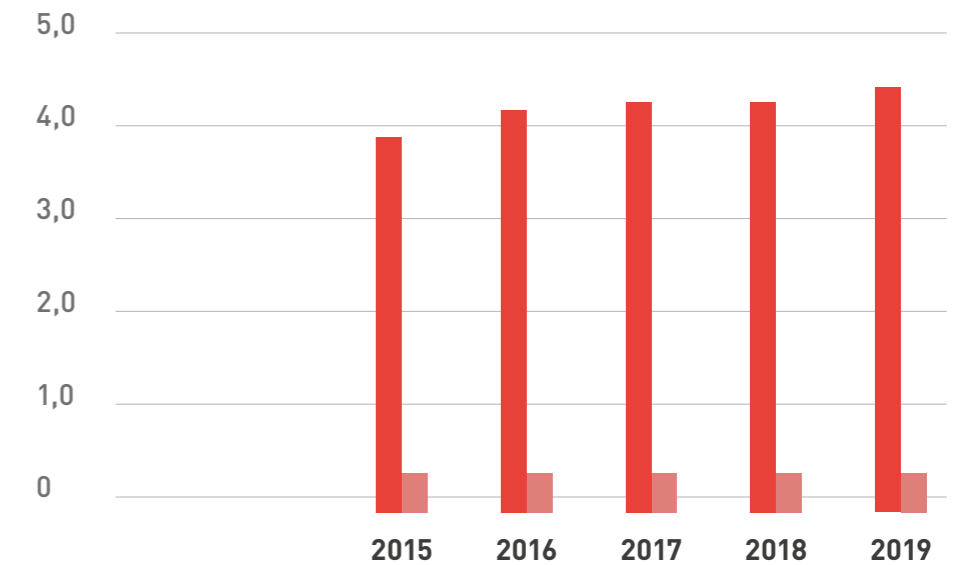


Instandhaltung	1,3	1,4	0,8	1,5	1,2
Modernisierung/	3,3	2,2	2,4	1,2	2,0
Neubau					
Gesamt	4,5	3,6	3,2	2,7	3,2

2.7 Mietentwicklung

Die durchschnittliche Sollmiete konnte von 5,87 €/m² auf 5,95 €/m² verbessert werden und liegt über dem Vergleichswert des Verbandes der Wohnungswirtschaft aus dem Jahre 2018 mit 5,33 €/m². Da es sich um stichtagsbezogene Werte handelt, sind die Auswirkungen der Mieterhöhung zum Dezember 2018 bereits voll im Vorjahr ersichtlich. Die Steigerungen sind somit aus Neuvermietungen und Modernisierungen entstanden und hier natürlich hauptsächlich aus den für unsere Genossenschaft verhältnismäßig hohen Grundmieten des Neubaus Vereinsstraße.

Sollmietenentwicklung



Grundmieten und Modernisierungserhöhung	3,9	4,2	4,3	4,3	4,4
Garagen und Gewerbe	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

Um 0,08 €/m² sanken die Betriebskosten auf einen Stichtagswert von 1,29 €/m².

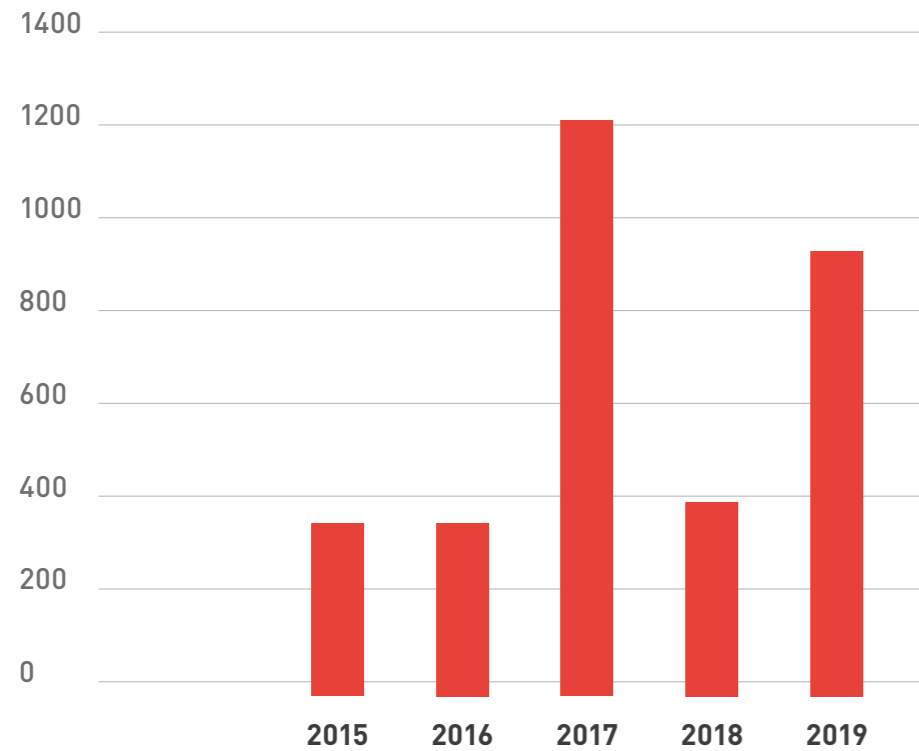
Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich von 174,9 TEUR auf 167,0 TEUR verringert und die Leerstände zum 31.12.2019 steigen von einem Vorjahreswert von 34 auf 38 Wohneinheiten. 13 Wohneinheiten sind auf Grund eines laufenden Gerichtsverfahrens zurzeit nicht in der Vermietung, der Großteil der weiteren Leerstände ist auf Wohnungen zurückzuführen, die zur Modernisierung anstehen und auf bereits leerstehende Wohnungen in den Häusern Eierkampstraße 17-21, welche zum Abbruch vorgesehen sind.

Die Leerstandsquote von 3,73 % liegt über dem Verbandsdurchschnitt des Jahres 2018 mit 2,5 % und über dem Mittelwert der letzten 5 Jahre unserer Genossenschaft (3,08 %). Dies ist jedoch nicht der fehlenden Nachfrage nach unseren Wohnungen, sondern den erwähnten Sonderfaktoren geschuldet.

2.8 Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss erreicht mit 929,0 TEUR einen für unsere Genossenschaft ausgesprochen hohen Wert. Die Differenz zum Vorjahreswert 2018 liegt bei 538,8 TEUR.

Jahresüberschuss



Jahresüberschuss in TEUR

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Jahresüberschuss	342,5	343,7	1308,9	390,2	929,0

Nicht nur die Erhöhung des Gesamtertrags (+242,2 TEUR / +4,1 %), vor allem der Gesamtaufwand ist ergebnisbestimmend (-296,6 TEUR / -5,4 %).

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich um rund 906 TEUR auf nunmehr 22,76 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.

Anzahl Mitarbeiter zum Bilanzstichtag:

Technische Mitarbeiter:

Vollzeit: 2

Teilzeit: 1

Zum 1.2.2019 wurde ein Mitarbeiter in Vollzeit für den technischen Bereich eingestellt.

Kaufm. Mitarbeiter:

Vollzeit: 3

Teilzeit: 1

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	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	53,4	54,6	53,3	52,4	53,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	1,8	6,1	1,7	1,7
Cashflow	T€	2.167	1.563	2.477	1.530	1.423
durchschnittliche Miete Wohnraum (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen)	€/qm	5,73	5,64	5,66	5,62	5,46
Instandhaltungskosten	€/qm	1,51	1,91	1,08	1,81	1,66
Fluktuationsquote	%	9,6	6,5	8,2	8,3	10,0
Leerstandquote	%	3,7	3,4	3,2	2,0	3,0

2.11 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

<u>Betriebsergebnis:</u>	2019	2018	Veränderung %
	TEUR	TEUR	
Erträge insgesamt	6.097,6	5.855,4	4,1
Erlöse Hausbewirtschaftung	5997,0	5.782,5	3,7
Bestandsveränderungen	-32,4	-37,0	- 12,5
Aktivierete Eigenleistungen	17,4	11,3	53,2
Sonstige betriebliche Erträge	115,3	98,2	17,4
Erträge aus Ausleihungen	0,3	0,3	-0,1
Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0
<u>abzüglich</u>			
Aufwendungen insgesamt	5.168,6	5.465,2	-5,4
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	2.436,8	2.752,3	-11,5
Personalkosten	652,3	609,5	7,0
Abschreibungen	1254,9	1.183,9	6,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	260,1	329,1	- 21,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	374,6	401,0	-6,6
Steuern von Einkommen und Ertrag	3,1	2,6	18,9
Sonstige Steuern	186,8	186,8	0,0
Jahresüberschuss	929,0	390,2	138,1

2.12 Finanzlage

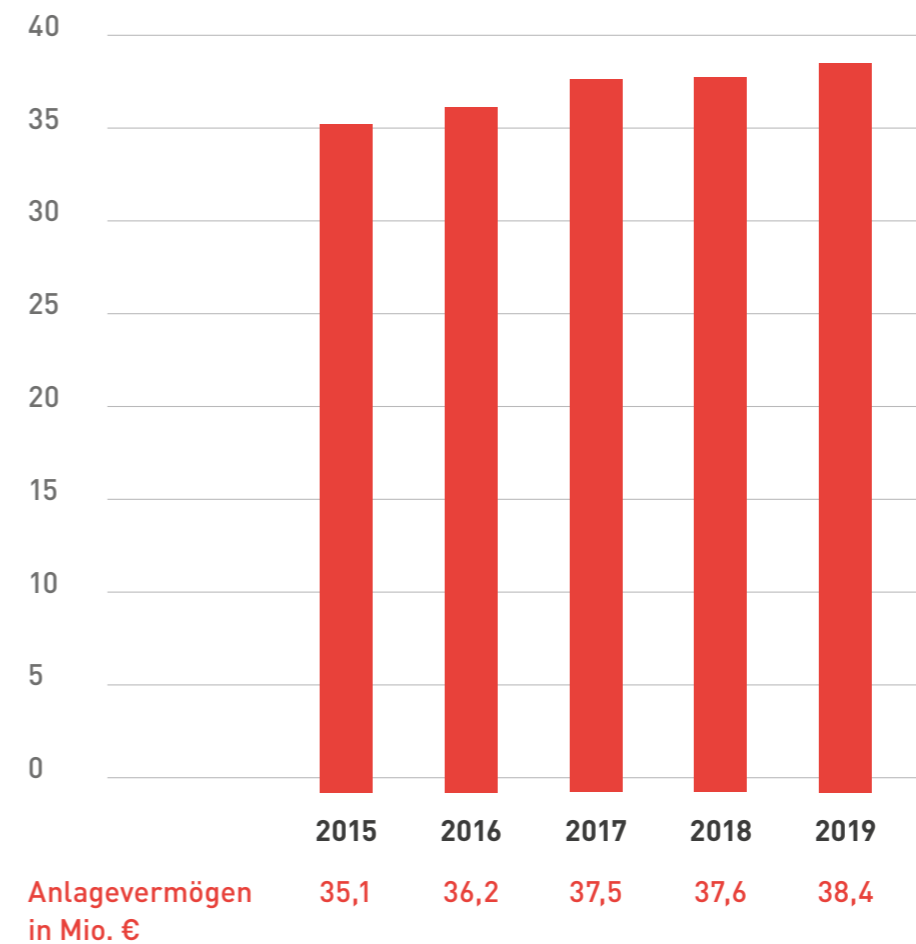
Die Finanzlage bietet keinen Anlass zur Sorge. Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Berichtsjahres jederzeit gegeben. Die stichtagsbezogene Liquidität per 31.12.2018 betrug 2,97 MIO EUR, was eine deutliche Erhöhung um 1,95 MIO EUR zum Vorjahr bedeutet. Dieser Anstieg lässt sich vor allem durch eine im Geschäftsjahr abgerufene hohe Restdarlehenssumme für die Wohnanlage Vereinsstraße erklären, zudem konnte einige hohe Schlussrechnungen für das Bauvorhaben zum Stichtag noch nicht bezahlt werden, so dass hohe offene Verbindlichkeiten bestanden.

2.13 Vermögenslage

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft, also alle bebauten und unbebauten Grundstücke, ist mit rd. 38,4 MIO EUR in der Bilanz ausgewiesen. Damit beträgt die Anlageintensität, also das Anlagevermögen als Anteil an der Bilanzsumme, 90,0 % und ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

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





Rücklagen

Aus dem Gewinn des Geschäftsjahres 2018 wurden der freien Rücklage 141.276,25 EUR zugeführt.

Aus dem Jahresüberschuss 2019 wurden der gesetzliche Rücklage 93.000 EUR zugeführt. In die Bauerneuerungsrücklage wurden vorab 600.000 € eingestellt.

Für den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 236.031,57 EUR wird nach Vorschlag des Vorstands und Prüfung des Aufsichtsrats folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen:

Dividende (4%)	48.877,46 €
Zuweisung zur freien Rücklage	187.154,11 €
Bilanzgewinn	236.031,57 €

Die Rücklagen im Einzelnen stehen nunmehr wie folgt zu Buche:

Gesetzliche Rücklage	2.151.235,24 €
Bauerneuerungsrücklage	8.659.615,75 €
Andere Ergebnisrücklagen	10.416.523,40 €
Gesamt	21.227.374,39 €

Kapitalaufbau

Der Kapitalaufbau unserer Genossenschaft gliedert sich wie folgt:

	2019	2018	Veränderung
	%	%	%
Eigenkapital	53,4	54,6	-1,2
Langfristige Finanzierungsmittel	41,4	40,8	0,6
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	5,0	4,3	0,7
Rückstellungen	0,2	0,2	0,0
	100,0	100,0	

2.14 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.



2.15 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.

Seit Beginn des Jahres 2020 hat sich das neuartige Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und zu einer Pandemie entwickelt. Die Folgen sind auch in Deutschland sozial und wirtschaftlich stark spürbar. Aufgrund der Dynamik und der Unvorhersehbarkeit der weiteren Entwicklung sind damit für die Genossenschaft große Unsicherheiten verbunden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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.

2.16 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.

Angefangen mit kleinen Maßnahmen, wie der Osteraktion „Halten Sie die Ohren steif“, möchte die Genossenschaft zudem die Verbindung zu ihren Mitgliedern weiter intensivieren. Viele der hierfür möglichen Maßnahmen, wie Ehrungen oder Feste, sind in Zeiten von COVID-19 nicht durchführbar aber eine Option für die Zukunft. Auch dies kann ein Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Unternehmen darstellen.

2.17 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. Bei Maßnahmen aus allen Bereichen ist das Ziel Wohnraum für Mitglieder mit unterschiedlichen Einkommens- und Familienverhältnissen sowie für alle Lebensphasen zu schaffen.

Aus diesem Grund soll bereits im Jahr 2020 mit einem Ersatzneubau am derzeitigen Standort Eierkampstraße 17-21 begonnen werden. Hier sollen 28 Wohneinheiten entstehen. Diese zum Großteil als kleinere Apartments mit 2 Zimmern angedachten Wohnungen werden mit der Priorität erbaut, möglichst günstige Mieten kalkulieren zu können. Hauptzielgruppe sollen vor allem ältere Mitglieder sein, um unser Angebot an bezahlbarem, barrierearmem Wohnen deutlich zu verbessern.

Auch anschließend soll neben der Modernisierungstätigkeit punktuell durch Neu- und Ersatzbauten der Wohnungsbestand weiterentwickelt werden. Dennoch wird die Genossenschaft weiterhin ihrer Verantwortung gerecht werden und ihre Mieten grundsätzlich dem Mittelwert des jeweils gültigen Dortmunder Mietspiegels anpassen.

Dortmund, den 27.05.2020

Scheffler Varney Schulenburg

Bericht des Aufsichtsrates

Allgemeines

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 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 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 Aufsichtsrats jederzeit die erforderliche Transparenz über die wirtschaftliche Gesamtsituation der Genossenschaft und Informationen über die geplanten Aktivitäten und die geschäftliche Entwicklung bis in das Geschäftsjahr 2023 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 einer gesonderten Aufsichtsratssitzung 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 2018 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

Schwerpunkt der Aktivitäten zu Beginn des Jahres war der Neubau der Wohnanlage in der Vereinsstraße. Mit der seit Jahren verfolgten Strategie des kontinuierlichen Wachstums des Wohnungsbestandes verfügt die Genossenschaft seit Fertigstellung des Neubaus wieder über mehr als 1.000 Wohneinheiten.

Im Anschluss ging 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.

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.

Dortmund, 01.09.2020

Norbert Schilff



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

für das Geschäftsjahr 2019

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.809,51	41.173,51
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	37.081.988,90		30.420.967,90
Grundstücke mit anderen Bauten	763.936,78		807.835,78
Grundstücke ohne Bauten	362.595,95		362.595,95
Technische Anlagen und Maschinen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.068,65		25.284,65
Anlagen im Bau	0,00		5.892.048,71
Bauvorbereitungskosten	154.636,38	38.388.226,66	55.919,59
Anlagevermögen insgesamt		38.393.036,17	37.605.826,09
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	1.252.714,20		1.285.078,49
Andere Vorräte	9.397,29	1.262.111,49	5.928,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.203,69		22.173,50
Sonstige Vermögensgegenstände	16.501,81	29.705,50	48.325,96
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.971.629,07	1.020.888,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungskosten		3.401,52	7.461,39
Bilanzsumme		42.662.643,75	39.998.443,19

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	27.558,24		30.250,00
gekündigte Anteile verbleibender Mitglieder	0,00		19.800,00
der verbleibenden Mitglieder	1.270.500,00	1.298.058,24	1.221.936,62
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.151.235,24		2.058.235,24
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 93.000,00 € (Vorjahr: 40.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	8.659.615,75		8.059.615,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 600.000,00 € (Vorjahr: 160.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	10.416.523,40	21.227.374,39	10.275.247,15
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 141.276,25 € (Vorjahr: 204.878,51 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	929.031,57		390.201,45
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 693.000,00	236.031,57	- 200.000,00
Eigenkapital insgesamt		22.761.464,20	21.855.286,21
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		93.748,74	79.900,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.898.275,54		15.553.981,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	764.613,17		777.924,81
Erhaltene Anzahlungen	1.339.911,96		1.274.000,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.688,22		32.278,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	734.776,24		390.063,74
Sonstige Verbindlichkeiten	33.165,68	19.807.430,81	35.008,56
davon Steuern: 11.100,65 €			(9.283,81)
davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit: 1.694,76 €			(1.621,77)
Bilanzsumme		42.662.643,75	39.998.443,19



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.997.023,71	5.782.509,50
Erhöhung/ Verminderung (+/-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-32.364,29	-36.994,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		17.371,86	11.336,56
Sonstige betriebliche Erträge		115.279,34	98.199,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.436.832,46	2.752.331,78
Rohergebnis		3.660.478,16	3.102.718,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	546.198,65		514.728,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	106.128,81	652.327,46	94.787,22
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.254.905,29	1.183.867,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		260.096,84	329.102,01
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		322,66	322,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		374.622,51	401.021,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.053,02	2.567,87
Ergebnis nach Steuern		1.115.795,70	576.965,69
Sonstige Steuern		186.764,13	186.764,24
Jahresüberschuss		929.031,57	390.201,45
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 693.000,00	- 200.000,00
Bilanzgewinn		236.031,57	190.201,45

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 31.12.2019 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 2019 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

In die aktivierungspflichtigen Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten sind anrechenbare eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 17.371,86 € 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.

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

Unter der Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Tilgungsraten in Höhe von 36.184,51 € zuzüglich 25.658,03 € Zinsen, sowie Ausgleichszahlungen in Höhe von 4.062,00 € enthalten. Die Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfasst Tilgungsraten in Höhe von 2.961,24 € zuzüglich 1.395,93 € Zinsen. Die Belastung seitens der Kreditgeber hätte für beide Bilanzpositionen zum Bilanzstichtag erfolgen müssen, fand aber erst Anfang 2020 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.

	Anschaftungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	237.043,58	0,00	0,00	0,00	0,00	232.234,07	4.809,51	36.364,00
Sachanlagen Grundstücke mit Wohnbauten	52.246.876,60	29.944,16	0,00	7.795.517,27	0,00	22.990.349,13	37.081.988,90	1.164.440,43
Grundstücke mit anderen Bauten	1.488.213,22	0,00	0,00	0,00	0,00	724.276,44	763.936,78	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	154.633,30	9.985,86	0,00	0,00	0,00	139.550,51	25.068,65	10.201,86
Anlagen im Bau	5.892.048,71	1.903.468,56	0,00	-7.795.517,27	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	55.919,59	98.716,79	0,00	0,00	0,00	0,00	154.636,38	0,00
	60.200.287,37	2.042.115,37	0,00	0,00	0,00	23.854.176,08	38.388.226,66	1.218.541,29
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	60.440.090,95	2.042.115,37	0,00	0,00	0,00	24.086.410,15	38.395.796,17	1.254.905,29

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 1.252.714,20 € 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	2.058.235,24	0,00	93.000,00	0,00	2.151.235,24
Bauerneuerungsrücklage	8.059.615,75	0,00	600.000,00	0,00	8.659.615,75
Andere Ergebnisrücklagen	10.275.247,15	141.276,25	0,00	0,00	10.416.523,40

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	16.898.275,54	738.656,33	3.375.378,99	12.784.240,22	16.898.275,54	GPR
Vorjahr	15.553.981,08	764.750,69	2.947.453,06	11.841.777,33	15.553.981,08	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	764.613,17	17.689,15	54.340,51	692.583,51	764.613,17	GPR
Vorjahr	777.924,81	17.502,61	51.580,19	708.842,01	777.924,81	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.339.911,96	1.339.911,96				
Vorjahr	1.274.000,71	1.274.000,71				
aus Vermietung	36.688,22	36.688,22				
Vorjahr	32.278,08	32.278,08				
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
Vorjahr	0,00	0,00				
aus Lieferungen und Leistungen	734.776,24	734.776,24				
Vorjahr	390.063,74	390.063,74				
Sonstige Verbindlichkeiten	33.165,68	33.165,68				
Vorjahr	35.008,56	35.008,56				
Gesamtbetrag	19.807.430,81	2.900.887,58	3.429.719,50	13.476.823,73	17.662.888,71	GPR
Vorjahr	18.063.256,98	2.513.604,39	2.999.033,25	12.550.619,34	16.331.905,89	

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	3	1
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	-	-

2. Mitgliederbewegung:

01.01.2019	1.890
Zugänge	147
Abgänge	73
31.12.2019	1.964

3. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.763,38 € erhöht.

4. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 929.031,57 € einen Betrag von 93.000,- € in die gesetzliche Rücklage, sowie einen Betrag in Höhe von 600.000,- € 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 236.031,57 € wie folgt zu verwenden:

- a.) Ausschüttung der Bruttodividende in Höhe von 4% mit 48.877,46 €
- b.) Zuweisung zur freien Rücklage in Höhe von 187.154,11 €

5. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2019 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 Vorsitzender	Bahnbetriebsinspektor
Matthias Beyer	Kfm. Vertriebsleiter
Theo Arndt	Diplom – Betriebswirt (FH)
Thorsten Schulenburg	Diplom – Kaufmann (FH)
Reinhard Vogel	Betriebswirt
Marcus Besler	Vorstand futec AG

Der Vorstand

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

Dortmund, der 27.05.2020

Der Vorstand

Scheffler

Varney

Schulenburg

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