



HOMBRUCH-BAROP EG

Geschäftsbericht 2020

Bericht des Vorstands
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Hombruch-Barop eG

über das Geschäftsjahr 2020

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

Fax: 79 20 51- 19

Internet: www.gwg1896.de

E-Mail: info@gwg1896.de



Die Gremien der Genossenschaft





Inhalt

| | |
|---|------|
| 1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung | S.8 |
| 1.1 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.22 |
| 2.15 Risiken der künftigen Entwicklung | S.24 |
| 2.16 Chancen der künftigen Entwicklung | S.24 |
| 2.17 Prognose | S.25 |

1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung¹

1.1 Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Das Wirtschaftsjahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie. Im zweiten Quartal sorgte der Ausbruch der Pandemie für einen historischen Einbruch von 9,8 % des Bruttoinlandsprodukts. Die zwischenzeitliche Erholung in den Sommermonaten wurde von der zweiten Welle erneut eingedämmt. Dies führte dazu, dass am Ende des Jahres die Wirtschaftsleistung um 5,0 % zum Vorjahr sank. Dieser Wert ist beinahe mit den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 gleichzusetzen und beendet eine zehnjährige Phase des Wirtschaftswachstums. Eine Erholungsphase der deutschen Wirtschaft ist mit den Unsicherheiten der Pandemieentwicklung gepaart und kann daher nicht deutlich vorhergesagt werden. Anfang 2021 wurde die Konjunkturprognose der Bundesregierung von 4,4 % auf 3,0 % korrigiert.

Die Arbeitslosenquote lag 2020 bei 5,9 % und somit 0,9 % über dem Vorjahresniveau. Auch der Anstieg der Erwerbstätigen, der 14 Jahre andauerte, endete in diesem Jahr. Es ist zu erwarten, dass Auswirkungen der Lockdowns sich zum Teil erst zukünftig zeigen. Die Erholung der Wirtschaft bzw. die Entwicklung der Pandemie wird zeigen, ob dies zu einer weiteren Zunahme der Arbeitslosigkeit führen, oder ob sich die Lage zeitnah bessern wird.

Immobilienmarkt

Allgemein verzeichneten die Wirtschaftsbereiche pandemiebedingt nahezu überall große Einbrüche der Konjunktur. Bei den Zweigen Produktion und Verarbeitung lag der Rückgang jeweils bei etwa 10 %. Auch der Bereich Dienstleistung verlor so stark wie noch nie und nahm um 6,3 % ab.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft war für 11,1 % der gesamten Wirtschaftsleistung verantwortlich und zeigte sich mit einer verringerten Wirtschaftsleistung von 0,5 % sehr krisensicher. Der Rückgang bezog sich zudem hauptsächlich auf den Handel von Immobilien sowie auf die Gewerbevermietung. Die Wohnraumvermietung wurde durch die Pandemie bisher kaum beeinflusst.

Die Bauwirtschaft konnte als einziger Wirtschaftszweig der pandemischen Lage trotzen und legte um 1,4 % zu. Hierfür ist vor allem der Bau von Wohnungen und der öffentliche Bau verantwortlich.

¹ Quelle: GdW Information 159, Die Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021; Stand Januar 2021



2.0 Geschäftsentwicklung

Nach dem Abschluss des Bauvorhabens der Wohnanlage an der Vereinsstraße im Vorjahr wurde der Fokus auf das anstehende Ersatzneubauprojekt Eierkampstraße gelegt, welches die ehemaligen Wohnhäuser Eierkampstraße 17-21 ersetzt. Auch der Neubau einer Geschäftsstelle, derzeit befindet sich die Genossenschaft aus Kapazitätsgründen in angemieteten Räumlichkeiten, und eines weiteren angrenzenden Wohnhauses, beides ebenfalls in der Eierkampstraße angesiedelt, wurden weiter vorangetrieben.

Die Erträge insgesamt in Höhe von 6,31 Mio. EUR sind gegenüber des Vorjahreswertes von 6,10 Mio. EUR um 3,4 % gestiegen. Die zum Großteil aus der Hausbewirtschaftung entstandene Steigerung resultiert hauptsächlich aus der Vollvermietung des Neubaus der Wohnanlage Vereinsstraße. Eigentlich anstehende Mieterhöhungen sowohl im öffentlich geförderten als auch im frei finanzierten Bereich wurden aufgrund der Pandemie aus sozialen Aspekten ausgesetzt.

Die Aufwendungen insgesamt mit 5,72 Mio. EUR liegen mit 10,7 % deutlich über dem Vorjahreswert von 5,17 Mio. EUR. Hauptverantwortlich ist hierfür der Bereich Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen, näher betrachtet wiederum vor allem Instandhaltungsarbeiten. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass im Vorjahr ein im Verhältnis zum üblichen Umfang sehr niedriger Wert in diesem Bereich angefallen war. Es ist anzunehmen, dass neben Baukostensteigerungen auch eine Aufwandsverschiebung aus dem Geschäftsjahr 2019 in das Folgejahr erfolgte, die jedoch nicht aktiv veranlasst war.

Mit wie im Vorjahr 14 modernisierten Wohneinheiten lag dieser Bereich im Plan und in etwa im Durchschnitt der letzten Jahre.

Die erwähnten geringen Aufwendungen des Vorjahres hatten in 2019 zu einem sehr hohen Jahresüberschuss von 929,0 TSD EUR geführt. Das zu wiederholen war nicht das Ziel des Vorstands, weshalb die Planung für 2020 einen Jahresüberschuss von 656,3 TSD EUR vorsah. Dieser Wert wurde mit 585,1 TSD EUR nicht ganz erreicht. Für unsere Genossenschaft handelt es sich hierbei jedoch immer noch um einen sehr soliden Wert.

2.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2020 verfügt die Genossenschaft über:

1020 Mietwohnungen in 170 Häusern

davon sind:

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

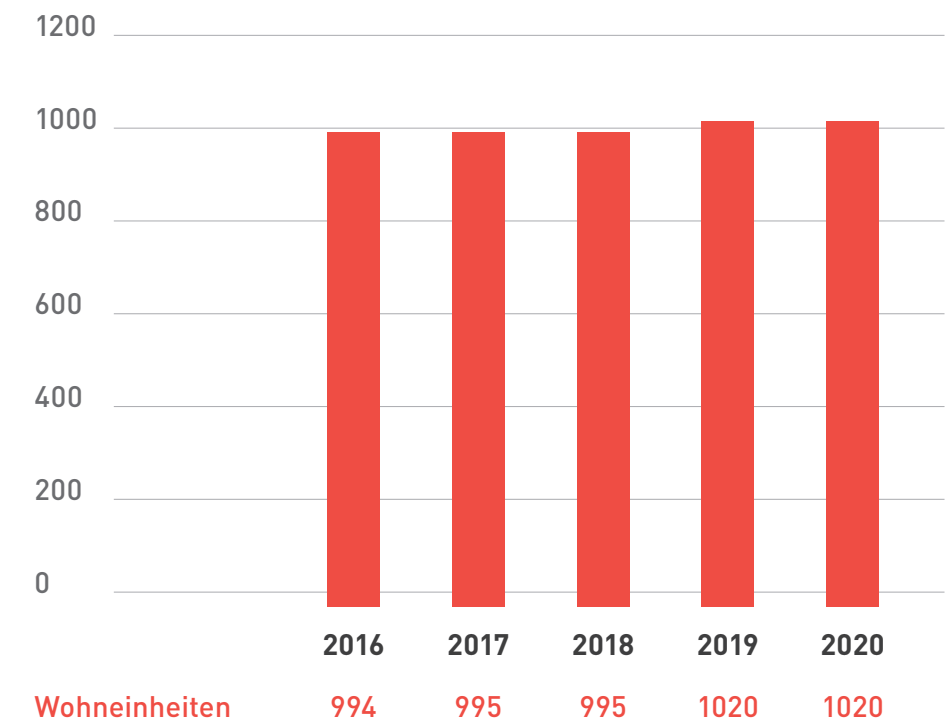
| | |
|-----|-----------------------|
| 383 | Garagen |
| 55 | TG-Stellplätze |
| 4 | gewerbliche Einheiten |

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 93 Mieterwechsel statt, womit der Wert des Vorjahres von 96 leicht unterschritten wurde. Die Fluktuationsquote liegt mit 9,35 % damit auch über dem Referenzwert der Genossenschaften aus dem Jahre 2019 (8,0 %). das Leerziehen 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 2020 insgesamt 2,0 Mio. EUR aufgewendet, die sich wie folgt gliedern:

2.4 Neubau

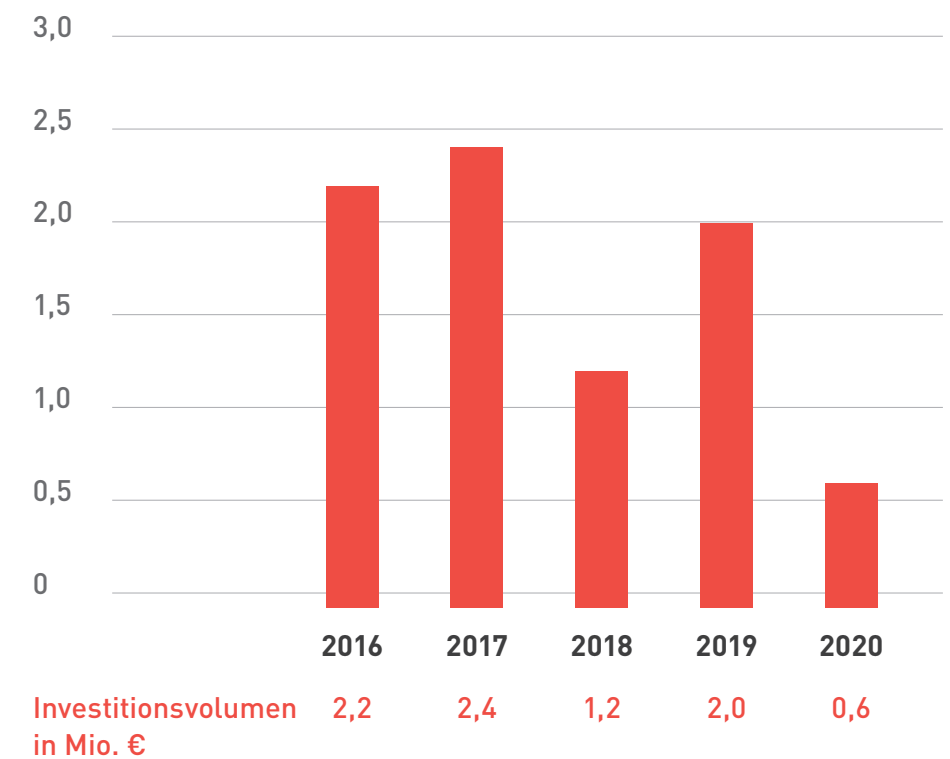
Wohnanlage Eierkampstraße 563 TEUR

Für das Jahr 2020 waren Kosten von 2,63 Mio. EUR für den Neubau eingeplant. Aufgrund der Pandemie gab es zahlreiche Verzögerungen im Planungs- und vor allem auch im Genehmigungsprozess. Aus diesem Grund konnten Bauvorhaben deutlich weniger weit vorangebracht werden, als es erwartet worden war.

Beträge flossen in den Ersatzneubau Eierkampstraße 21 (240 TSD EUR) und die zukünftige Geschäftsstelle/Wohnhaus (152 TSD EUR). Zudem flossen 161 TSD EUR in ein neu erworbenes Grundstück im Bereich Eierkampstraße.

Weitere Tätigkeiten im Bereich Modernisierung sind nicht zu berichten.

Modernisierung und Neubau



2.5 Instandhaltungen

Modernisierung WE im Bestand 428 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 22 TEUR

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Instandhaltungen in kleinerem Maße, u.a. Elektro-Checks, Elektromodernisierungen oder der Austausch von Sanitärobjekten sowie Bodenbelägen durchgeführt.

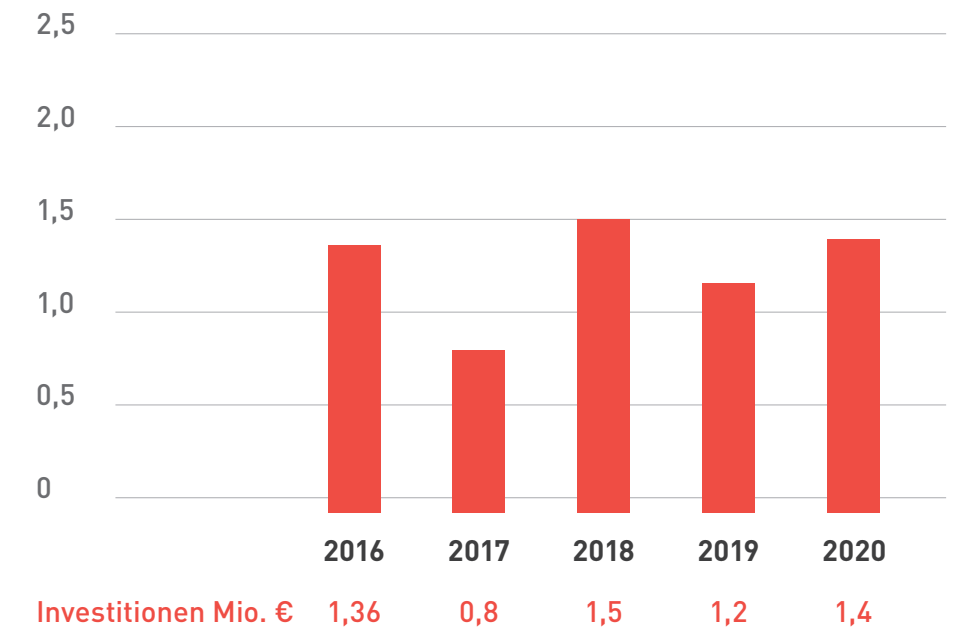
Sonstige Instandhaltungskosten 974 TEUR

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 - TEUR

In diesem Jahr wurde keine Instandhaltungsmaßnahme als Einzelmaßnahme betrachtet.

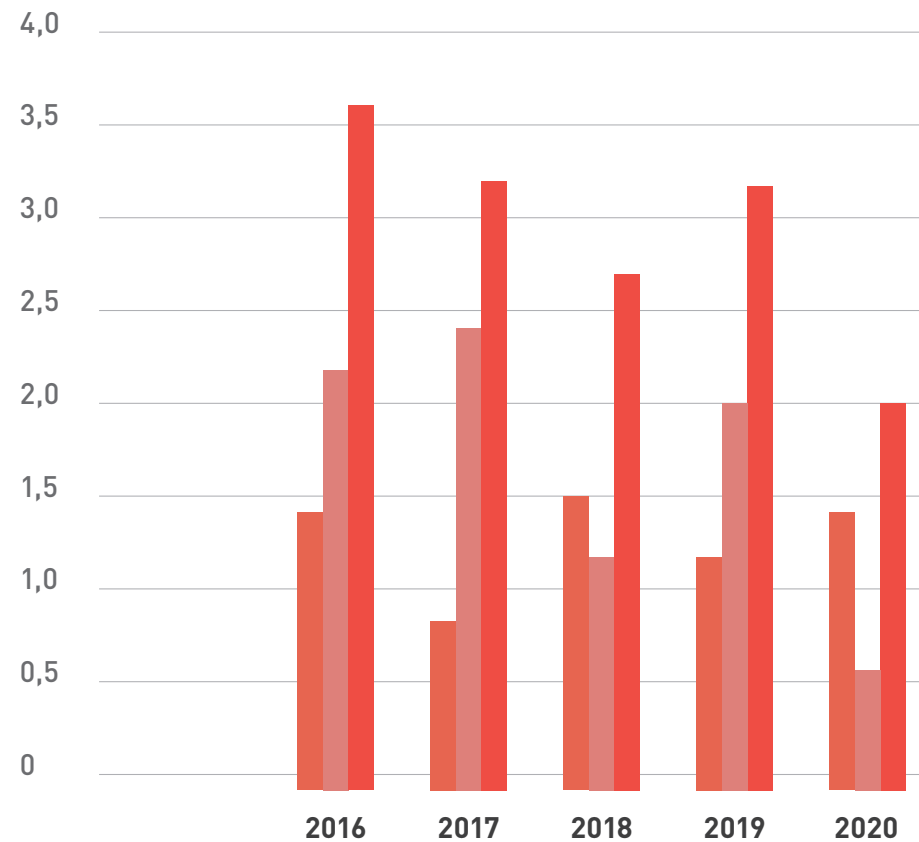
Instandhaltungskosten



2.6 Bauvolumen

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

Bauvolumen insgesamt

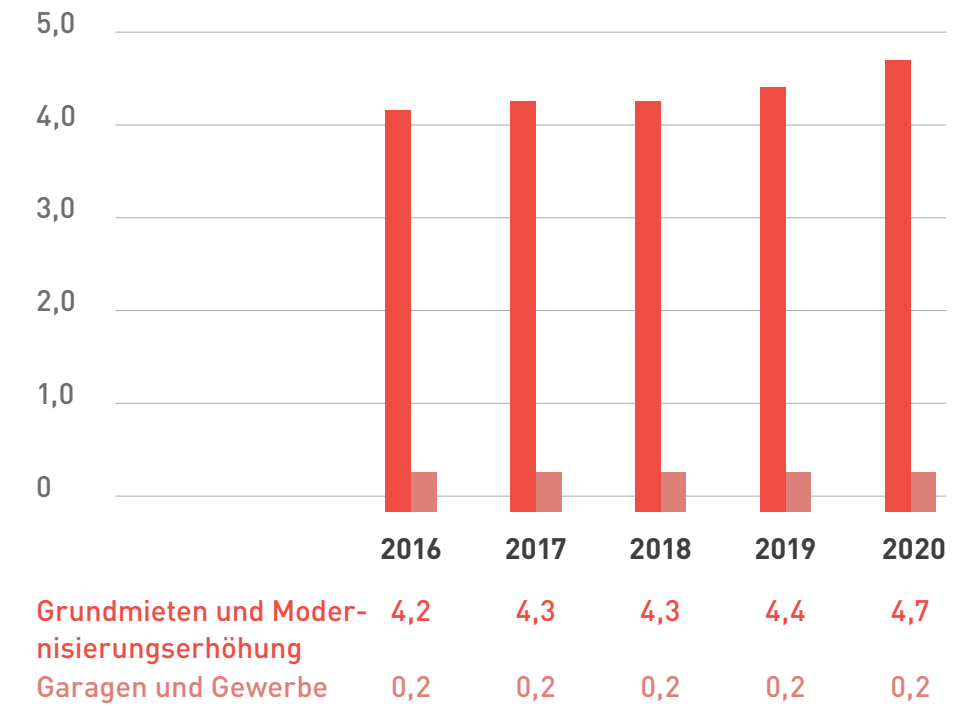


| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Instandhaltung | 1,4 | 0,8 | 1,5 | 1,2 | 1,4 |
| Modernisierung/ Neubau | 2,2 | 2,4 | 1,2 | 2,0 | 0,6 |
| Gesamt | 3,6 | 3,2 | 2,7 | 3,2 | 2,0 |

2.7 Mietentwicklung

Die durchschnittliche Sollmiete stieg von 5,95 €/m² auf 6,02 €/m² an und liegt über dem Vergleichswert des Verbandes der Wohnungswirtschaft aus dem Jahre 2019 mit 5,37 €/m². Da es sich um stichtagsbezogene Werte handelt, sind die Auswirkungen des Neubaus Vereinsstraße bereits 2019 wirksam geworden. Der Anstieg der Sollmieten konnte dabei trotz Verzicht auf Mieterhöhungen im Bestand realisiert werden.

Sollmietenentwicklung



Um 0,05 €/m² stiegen die Betriebskosten auf einen Stichtagswert von 1,36 €/m².

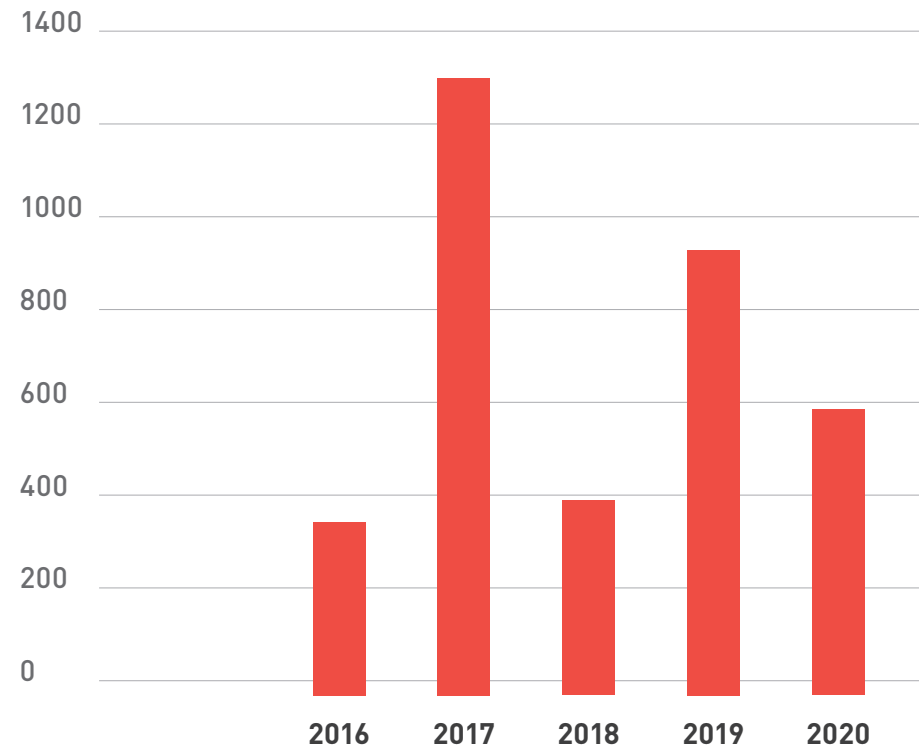
Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich von 167,0 TEUR auf 225,3 TEUR erhöht und die Leerstände zum 31.12.2020 steigen von einem Vorjahreswert von 38 deutlich auf 53 Wohneinheiten. Hier ist jedoch der Sonderfaktor der leergezogenen Objekte an der Eierkampstraße zu nennen. Ohne diesen wären lediglich 37 Einheiten und somit geringfügig weniger als im Vorjahr leerstehend. Der Großteil der weiteren Leerstände ist auf Wohnungen zurückzuführen, die zur Modernisierung anstehen und auf Wohnungen, die aufgrund eines Rechtsstreits nur langsam in die Vermietung übergehen können.

Die diesmal entsprechend der oben gemachten Angaben sehr hohe Leerstandsquote von 5,20 % liegt über dem Verbandsdurchschnitt des Jahres 2018 mit 2,91 % und auch über dem Mittelwert unserer Genossenschaft der letzten fünf Jahre (4,39 %).

2.8 Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss erreicht mit 585,1 TEUR einen für unsere Genossenschaft sehr soliden und nicht außergewöhnlichen Wert. Die Differenz zum Vorjahreswert 2019 liegt bei -343,9 TEUR.

Jahresüberschuss



Jahresüberschuss in TEUR

| Jahr | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| Jahresüberschuss | 343,7 | 1308,9 | 390,2 | 929,0 | 585,1 |

Für den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Jahresüberschuss ist hauptsächlich eine Aufwandsmehrung verantwortlich (+554,1 TEUR). Diese resultiert wie bereits erwähnt zum Großteil aus Steigerungen im Bereich Instandhaltung, der im Vorjahr allerdings auch ungewöhnlich niedrig ausgefallen war.

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich um rund 563 TEUR auf nunmehr 23,33 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: 3
Teilzeit: -

Zum 1.9.2020 wurde ein Mitarbeiter in Vollzeit für den technischen Bereich eingestellt.

Kaufm. Mitarbeiter:
Vollzeit: 3
Teilzeit: 1

Auszubildende:
Ausbildung zum Immobilienkaufmann/frau: 1 /1.Lehrjahr)

Zum 1.9.2020 wurde eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau eingestellt.

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 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Eigenkapitalquote | % | 54,8 | 53,4 | 54,6 | 53,3 | 52,4 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 2,5 | 4,1 | 1,8 | 6,1 | 1,7 |
| Cashflow | T€ | 1.890 | 2.167 | 1.563 | 2.477 | 1.530 |
| durchschnittliche Miete Wohnraum (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen) | €/qm | 5,74 | 5,73 | 5,64 | 5,66 | 5,62 |
| Instandhaltungskosten | €/qm | 1,73 | 1,51 | 1,91 | 1,08 | 1,81 |
| Fluktuationsquote | % | 9,3 | 9,6 | 6,5 | 8,2 | 8,3 |
| Leerstandquote | % | 5,2 | 3,7 | 3,4 | 3,2 | 2,0 |

2.11 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| <u>Betriebsergebnis:</u> | 2020 | 2019 | Veränderung % |
|--|----------------|----------------|------------------|
| | TEUR | TEUR | |
| Erträge insgesamt | 6.307,8 | 6.097,6 | 3,4 |
| Erlöse Hausbewirtschaftung | 6.137,4 | 5.997,0 | 2,3 |
| Bestandsveränderungen | 74,0 | -32,4 | -328,4 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 0 | 17,4 | -100,0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 96,5 | 115,3 | -16,3 |
| Erträge aus Ausleihungen | 0,0 | 0,3 | -98,0 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| <u>abzüglich</u> | | | |
| Aufwendungen insgesamt | 5.722,7 | 5.168,6 | 10,7 |
| Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen | 2.771,3 | 2.436,8 | 13,7 |
| Personalkosten | 718,7 | 652,3 | 10,2 |
| Abschreibungen | 1.304,8 | 1.254,9 | 4,0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 376,7 | 260,1 | 44,8 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 361,4 | 374,6 | -3,5 |
| Steuern von Einkommen und Ertrag | 3,1 | 3,1 | 1,1 |
| Sonstige Steuern | 186,8 | 186,8 | 0,0 |
| Jahresüberschuss | 585,1 | 929,0 | -37,0 |

2.12 Finanzlage

Die Finanzlage bietet keinen Anlass zur Sorge.

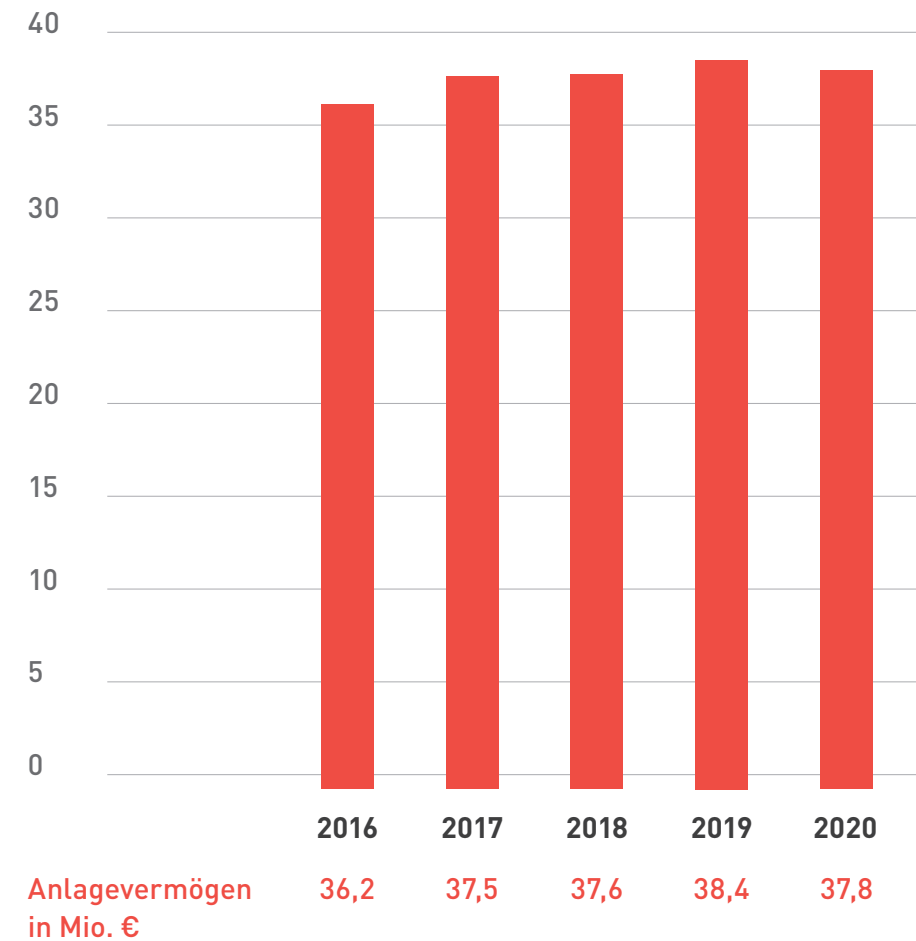
Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Berichtsjahres jederzeit gegeben. Die stichtagsbezogene Liquidität per 31.12.2020 betrug 3,31 Mio. EUR, was eine Erhöhung um 334 TEUR zum Vorjahr bedeutet. Dieser Anstieg lässt sich vor allem durch die pandemiebedingt verzögerten Maßnahmen erklären. Die deutliche Differenz von Plan und Ist von mehr als 2 Mio. EUR im Bereich Neubau ist hier vordergründig zu nennen, auch wenn dies durch eine bedeutende Fremdkapitalquote bei der Projektfinanzierung nicht äquivalent auf die Liquidität einwirkt.

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 2019 wurden der freien Rücklage 187.154,11 EUR zugeführt.

Aus dem Jahresüberschuss 2020 wurden vorab der gesetzliche Rücklage 59.000 EUR zugeführt. In die Bauerneuerungsrücklage wurden vorab 250.000 € eingestellt.

Für den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 276.134,80 EUR wird nach Vorschlag des Vorstands und Prüfung des Aufsichtsrats folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Dividende (4 %) | 50.820,00 € |
| Zuweisung zur freien Rücklage | 225.314,80 € |
| Bilanzgewinn | 276.134,80 € |

Die Rücklagen im Einzelnen stehen nunmehr wie folgt zu Buche:

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Gesetzliche Rücklage | 2.210.235,24 € |
| Bauerneuerungsrücklage | 8.909.615,75 € |
| Andere Ergebnissrücklagen | 10.603.677,51 € |
| Gesamt | 21.723.528,50 € |

Kapitalaufbau

Der Kapitalaufbau unserer Genossenschaft gliedert sich wie folgt:

| | 2020 | 2019 | Veränderung |
|--|-------|-------|-------------|
| | % | % | % |
| Eigenkapital | 55,0 | 53,4 | 1,6 |
| Langfristige Finanzierungsmittel | 40,0 | 41,4 | -1,4 |
| Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten | 4,7 | 5,0 | -0,3 |
| Rückstellungen | 0,3 | 0,2 | 0,1 |
| | 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.

Die Bestrebungen den Bestand weiterzuentwickeln, wurden durch die Pandemie stark beeinflusst. Hier wird auch zukünftig noch mit Verzögerungen in allen Bereichen zu rechnen sein. Auch eine verhältnismäßig hohe Kostenunsicherheit vor allem im Materialbereich, aber auch was Dienstleistungen betrifft, wird unsere Planungen weiterhin erschweren. Verstärkt wird dies noch durch den trotz Pandemie weiterhin boomenden Bausektor. Hier sind mittlerweile fast alle Potenziale ausgeschöpft.

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.

Den Beweis hier eine besondere Stellung innezuhaben haben wir auch in der Phase der Pandemie angetreten, in dem wir darauf verzichtet haben, anstehende Mieterhöhungen durchzuführen und auch Kostensteigerungen nicht weitergegeben haben.

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 Leerstandsahlen zu rechnen.

Wir arbeiten zudem weiterhin daran, die Bindung zu unseren Mitgliedern zu stärken. Hierfür beispielhaft ist das kürzlich eingeführte Mitgliedermagazin und die in der jungen Vergangenheit gestarteten Aktionen zu Weihnachten und Ostern, die wir gerne weiterführen möchten. Auch das Jubiläumsjahr soll sobald pandemisch möglich ausgiebig mit den Mitgliedern gefeiert werden. In diesen Aktivitäten sehen wir ebenfalls einen Wettbewerbsvorteil zu anderen Unternehmen des Wirtschaftszweigs.

2.17 Prognose


Die Genossenschaft wird weiterhin in den Bereichen Neubau und Modernisierung investieren, um für jetzige und zukünftige Mieter attraktiv zu bleiben. Hierbei behalten wir den Anspruch, Wohnraum für alle Einkommensverhältnisse und Haushaltsgrößen zu bieten, im Fokus.

Mit dem Ersatzneubau an der Eierkampstraße 21 werden 28 barrierearme Wohneinheiten entstehen, die unser Wohnangebot vor allem für ältere Mitglieder mit Beeinträchtigungen deutlich verbessert. Auch rollstuhlgerechte Wohneinheiten werden hierbei berücksichtigt. Dies werden wir zudem mit Mieten realisieren, die die derzeit üblichen Neubaunettokaltmieten deutlich unterschreiten. Auch anschließend soll punktuell durch Neu- und Ersatzbauten der Wohnungsbestand weiterentwickelt werden, so ist derzeit bereits ein weiteres Wohnhaus neben der Geschäftsstelle am Anfang der Eierkampstraße im Genehmigungsprozess, welches voraussichtlich erstmals auch Wohnungen mit fünf Zimmern und somit Platz für größere Familien bieten wird.

Der Bestand darf bei aller Neubautätigkeit nicht vernachlässigt werden, weshalb derzeit mehrere Objekte hinsichtlich einer Objektmodernisierung betrachtet werden und erste Pläne bereits erstellt wurden.

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.

Dortmund, den 21.07.2021



Scheffter Varney Schulenburg



Bericht des Aufsichtsrates

Allgemeines

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 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 4 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 2024 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.

In 3 gesonderten Aufsichtsratssitzungen behandelte der Aufsichtsrat Angelegenheiten der eigenen Geschäftsordnung, die Vorbereitung von Themen für die Gemeinsamen Sitzungen sowie Anfragen aus der Mitgliedschaft.

Gesetzliche Prüfung

Die gemäß § 53 GenG vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 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

Die Geschäftsentwicklung und -aktivitäten waren durch die Pandemie beeinflusst. Aufgrund von daraus resultierenden Schwierigkeiten vor allem in externen Genehmigungs-, aber auch in Planungsprozessen, konnten Maßnahmen wie der Ersatzneubau Eierkampstr. 21 und die neue Geschäftsstelle nicht im angedachten Maße vorangebracht werden. Dennoch zeigt ein Blick in die Zukunft, dass zu diesen Projekten neben weiteren Neubauten auch nachhaltige Objektmodernisierungen anstehen, die unser Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens durch umfangreiche Modernisierungs-, Instandhaltungsmaßnahmen und die Neubautätigkeit weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten, voll und ganz mit Leben füllen.

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

Dortmund, 01.11.2021

Norbert Schilff

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

für das Geschäftsjahr 2020

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

| Aktivseite | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 10.199,51 | 4.809,51 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 35.853.685,36 | | 37.081.988,90 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 720.412,78 | | 763.936,78 |
| Grundstücke ohne Bauten | 508.053,95 | | 362.595,95 |
| Technische Anlagen und Maschinen | | | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 92.149,65 | | 25.068,65 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 562.323,26 | 37.736.625,00 | 154.636,38 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 37.746.824,51 | 38.393.036,17 |
| 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 | 1.326.704,34 | | 1.252.714,20 |
| Andere Vorräte | 4.778,28 | 1.331.482,62 | 9.397,29 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 10.752,84 | | 13.203,69 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 22.150,68 | 32.903,52 | 16.501,81 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 3.306.648,86 | 2.971.629,07 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungskosten | | 3.606,47 | 3.401,52 |
| Bilanzsumme | | 42.424.225,98 | 42.662.643,75 |

| Passivseite | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 46.200,00 | | 27.558,24 |
| gekündigte Anteile verbleibender Mitglieder | 550,00 | | 0,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.278.684,00 | 1.325.434,00 | 1.270.500,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 2.210.235,24 | | 2.151.235,24 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 59.000,00 € (Vorjahr: 93.000,00 €) | | | |
| Bauerneuerungsrücklage | 8.909.615,75 | | 8.659.615,75 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (Vorjahr: 600.000,00 €) | | | |
| Andere Ergebnisrücklagen | 10.603.677,51 | 21.723.528,50 | 10.416.523,40 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 187.154,11 € (Vorjahr: 141.276,25 €) | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 585.134,80 | | 929.031,57 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | - 309.000,00 | 276.134,80 | - 693.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 23.325.097,30 | 22.761.464,20 |
| Rückstellungen | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | 130.387,01 | 93.748,74 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 16.225.816,40 | | 16.898.275,54 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 751.921,16 | | 764.613,17 |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.396.100,79 | | 1.339.911,96 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 55.007,32 | | 36.688,22 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 505.660,32 | | 734.776,24 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 34.235,68 | 18.968.741,67 | 33.165,68 |
| davon Steuern: 11.748,30 € | | | (11.100,65) |
| davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit: 1.755,48 € | | | (1.694,76) |
| Bilanzsumme | | 42.424.225,98 | 42.662.643,75 |



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

| Aktivseite | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 6.137.349,69 | 5.997.023,71 |
| Erhöhung/ Verminderung (+/-) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 73.990,14 | -32.364,29 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 0,00 | 17.371,86 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 96.497,42 | 115.279,34 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 2.771.257,67 | 2.436.832,46 |
| Rohergebnis | | 3.536.579,58 | 3.660.478,16 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 603.080,82 | | 546.198,65 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 115.584,60 | 718.665,42 | 106.128,81 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.304.803,48 | 1.254.905,29 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 376.722,98 | 260.096,84 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 6,40 | 322,66 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 0,00 | 0,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 361.362,04 | 374.622,51 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 3.133,02 | 3.053,02 |
| Ergebnis nach Steuern | | 771.899,04 | 1.115.795,70 |
| Sonstige Steuern | | 186.764,24 | 186.764,13 |
| Jahresüberschuss | | 585.134,80 | 929.031,57 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | - 309.000,00 | - 693.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 276.134,80 | 236.031,57 |

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 31.12.2020 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 Schepps 13, 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 2020 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 36.493,54 € zuzüglich 25.349,00 € Zinsen, sowie Ausgleichszahlungen in Höhe von 4.377,00 € enthalten. Die Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfasst Tilgungsraten in Höhe von 3.336,38 € zuzüglich 1.660,76 € Zinsen. Die Belastung seitens der Kreditgeber hätte für beide Bilanzpositionen zum Bilanzstichtag erfolgen müssen, fand aber erst Anfang 2021 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 | 9.854,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 236.698,27 | 10.199,51 | 4.464,20 |
| Sachanlagen Grundstücke mit Wohnbauten | 60.072.338,03 | 10.361,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 24.229.013,88 | 35.853.685,36 | 1.238.664,75 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 1.488.213,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 767.800,44 | 720.412,78 | 43.524,00 |
| Grundstücke ohne Bauten | 362.595,95 | 145.458,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 508.053,95 | 0,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 164.619,16 | 85.233,53 | 10.196,43 | 0,00 | 0,00 | 147.506,61 | 92.149,65 | 18.150,53 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 154.636,38 | 407.686,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 562.323,26 | 0,00 |
| | 62.242.402,74 | 648.739,62 | 10.196,43 | 0,00 | 0,00 | 25.144.320,93 | 37.736.625,00 | 1.300.339,28 |
| 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 | 62.482.206,32 | 658.593,82 | 10.196,43 | 0,00 | 0,00 | 25.381.019,20 | 37.749.584,51 | 1.304.803,48 |

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 1.326.704,34 € 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 | 2.151.235,24 | 0,00 | 59.000,00 | 0,00 | 2.210.235,24 |
| Bauerneuerungsrücklage | 8.659.615,75 | 0,00 | 250.000,00 | 0,00 | 8.9.615,75 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 10.416.523,40 | 187.154,11 | 0,00 | 0,00 | 10.603.677,51 |

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 | 16.225.816,40 | 758.346,73 | 3.453.441,63 | 12.014.028,04 | 16.225.816,40 | GPR |
| Vorjahr | 16.898.275,54 | 738.656,33 | 3.375.378,99 | 12.784.240,22 | 16.898.275,54 | GPR |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 751.921,16 | 18.514,12 | 54.523,22 | 678.883,82 | 751.921,16 | GPR |
| Vorjahr | 764.613,17 | 17.689,15 | 54.340,51 | 692.583,51 | 764.613,17 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.396.100,79 | 1.396.100,79 | | | | |
| Vorjahr | 1.339.911,96 | 1.339.911,96 | | | | |
| aus Vermietung | 55.007,32 | 55.007,32 | | | | |
| Vorjahr | 36.688,22 | 36.688,22 | | | | |
| aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | 0,00 | | | | |
| Vorjahr | 0,00 | 0,00 | | | | |
| aus Lieferungen und Leistungen | 505.660,32 | 505.660,32 | | | | |
| Vorjahr | 734.776,24 | 734.776,24 | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 34.235,68 | 34.235,68 | | | | |
| Vorjahr | 33.165,68 | 33.165,68 | | | | |
| Gesamtbetrag | 18.968.741,67 | 2.767.864,96 | 3.507.964,85 | 12.692.911,86 | 16.977.737,56 | GPR |
| Vorjahr | 19.807.430,81 | 2.900.887,58 | 3.429.719,50 | 13.476.823,73 | 17.662.888,71 | |

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 | 3 | - |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. | - | - |

2. Mitgliederbewegung:

| | |
|------------|-------|
| 01.01.2020 | 1.964 |
| Zugänge | 103 |
| Abgänge | 69 |
| 31.12.2020 | 1.998 |

3. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.734,00 € erhöht.

4. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 585.134,80 € einen Betrag von 59.000,- € in die gesetzliche Rücklage, sowie einen Betrag in Höhe von 250.000,- € 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 276.134,80 € wie folgt zu verwenden:

- a.) Ausschüttung der Bruttodividende in Höhe von 4 % mit 50.820,00 €
- b.) Zuweisung zur freien Rücklage in Höhe von 225.314,80 €

5. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2020 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) | Bürgermeister der Stadt Dortmund |
| Matthias Beyer | Kfm. Vertriebsleiter |
| Theo Arndt | Diplom – Betriebswirt (FH) |
| Thorsten Schulenburg (bis 21.04.2020) | Diplom – Kaufmann (FH) |
| Reinhard Vogel | Betriebswirt |
| Marcus Besler | Vorstand der futec AG |

Der Vorstand


| | |
|---|-----------------------------|
| Dirk Scheffler | Architekt, Dipl.-Ing. (FHI) |
| Patrick Varney | B.A. Betriebswirtschaft |
| Thorsten Schulenburg (seit 21.04.2020) | Diplom-Betriebswirt (FH) |
| Dirk Rüßmann (bis 30.04.2020) | Diplom - Betriebswirt (FHI) |

Dortmund, der 20.04.2021

Scheffler

Varney

Schulenburg



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