



HOMBRUCH-BAROP EG

# Geschäftsbericht 2021

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner,  
sehr geehrte Damen und Herren,

ein anspruchsvolles Geschäftsjahr liegt hinter uns: Die anhaltenden Folgen der Corona-Pandemie und hohe Kostensteigerungen haben auch uns vor enorme Herausforderungen gestellt. Das genossenschaftliche Miteinander erwies sich einmal mehr als der beste Weg, sie zu meistern. Stark geprägt war das Geschäftsjahr von der Neubautätigkeit in der Eierkampstraße 21: Hier ermöglichen wir künftig barrierefreies Wohnen zu Mieten deutlich unter dem derzeitigen Neubauniveau.



Dirk Scheffler



Patrick Varney

### Ein besonderes Jahr

Das Jubiläumsjahr 2021 war ein ganz besonderes für uns als Genossenschaft. Es gab uns Anlass, einmal zurückzublicken auf unsere Geschichte mit all ihren Höhepunkten und durchaus auch schwierigen Phasen, die wir miteinander durchschritten haben. Dazu haben wir eine ausführliche, reich bebilderte Jubiläumschronik erstellen lassen und allen Mitgliedern zugesendet – als Jubiläumsgeschenk und als Ausgleich für die Feierlichkeiten, die aufgrund der Corona-Situation leider nicht stattfinden konnten. Eine Kurzfassung der Chronik finden Sie auch in diesem Geschäftsbericht. Im Jubiläumsjahr haben wir auch das schon lange von vielen gewünschten Mitglieder-magazin gestartet, zunächst noch ohne Namen. Seit der dritten Ausgabe heißt es \*1896, abgeleitet aus unserem Geburtsjahr – ein Name, der von Mitgliedern vorgeschlagen und unter mehreren Vorschlägen wiederum von Mitgliedern ausgewählt wurde. Auch das ein gutes Beispiel für das demokratische Miteinander, das wir pflegen.

### Mit gemeinsamer Kraft voraus!

Wenn wir in die Zukunft blicken, dann sehen wir große Aufgaben vor uns, die uns die Politik gestellt hat: Der Wandel hin zu Klimaneutralität ist für ein Unternehmen, das über viele Altbau verfügt, eine anspruchsvolle und auch teure Aufgabe. Auch aus Verantwortung für zukünftige Generationen führt aber kein Weg daran vorbei. Ein schwieriges Investitionsklima, allgemein hohe Mietsteigerungen und der Fachkräftemangel machen das Wirtschaften für uns nicht einfacher. Als Genossenschaft sind wir einmal mehr gefordert, die richtigen Maßnahmen zu ergreifen, um unseren Mitgliedern auch in den kommenden 125 Jahren ein gutes und sicheres Wohnen zu sozialverträglichen Mieten zu ermöglichen. Aber wir sind zuversichtlich, dass uns dies dank unseres genossenschaftlichen Teamgeists gelingen wird.

Wir danken allen aktuellen und früheren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Vorgängern im Vorstand, die unsere Genossenschaft über Jahrzehnte hinweg auf dem richtigen Kurs gehalten haben, und natürlich allen Mitgliedern für ihr Engagement.

Dirk Scheffler und Patrick Varney,  
Vorstand der GWG Hombruch-Barop eG

# Genossenschaftsidee

## Genossenschaften: Eine Idee mit Geschichte

Seit 125 Jahren hat sich die heutige GWG Hombruch-Barop der Idee verschrieben, bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen. Die genossenschaftliche Idee hat jedoch eine noch viel längere Geschichte. Im alten Ägypten und Mesopotamien schlossen sich Bauern zusammen, um Bewässerungsanlagen zu bauen, im Mittelalter entwickelten sich Zusammenschlüsse für einen gemeinsamen Zweck, oft organisiert von den städtischen Zünften. Auch die Knappschaften im Bergbau bildeten sich aus diesen Ideen heraus.

### Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung

Die moderne Genossenschaftsidee nahm ihren Anfang im frühindustriellen England Anfang des 19. Jahrhunderts – man strebte nach menschenwürdigen Arbeits- und Lebensbedingungen in der Textilindustrie. In Deutschland begannen um die Mitte des 19. Jahrhunderts unter anderem Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch, Genossenschaftsmodelle zu entwickeln. Nach Anfängen im bäuerlichen Bereich mit Darlehnskassenvereinen nahm die Arbeiterbewegung die Idee auf und entwickelte verschiedene genossenschaftliche Modelle. Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung waren die noch heute gültigen Grundprinzipien, die im preußischen Genossenschaftsgesetz von 1867 festgeschrieben wurden. Neben Kreditgenossenschaften und Konsumgenossenschaften im Einzelhandel gründeten sich bald auch Wohnungsbaugenossenschaften, die auf die angespannte Wohnsituation der Arbeiter reagierten.

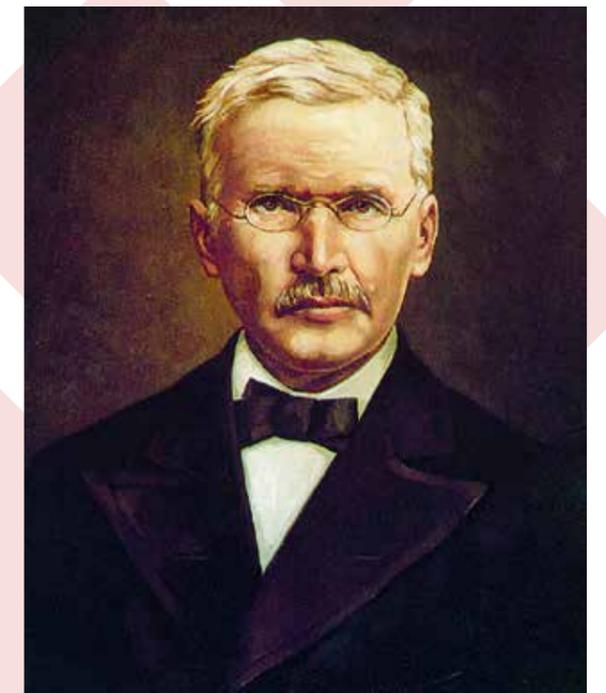
Die Idee hat sich durchgesetzt und bis heute bewährt: 2019 gab es rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften, die mehr als zwei Millionen Wohnungen verwalten und über drei Millionen Mitglieder haben. Genossenschaften sind so fest in der deutschen Gesellschaft verankert, dass sie 2016 von der UNESCO in die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen wurden.



Hermann Schulze-Delitzsch, ursprünglich liberaler Politiker, einer der Gründerväter des deutschen Genossenschaftswesens.

## Das Mitglied im Mittelpunkt

Genossenschaftliches Wohnen ist eine der verbreitetsten Wohnformen Deutschlands – neben dem Wohnen zur Miete und im Eigentum. Der Mieter ist nicht nur Nutzer, sondern gleichzeitig auch Mitglied des Unternehmens. Er kann über dessen Kurs mitbestimmen und besitzt lebenslanges Wohnrecht. Genossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert und sind weder Aktionären noch Anteilseignern verpflichtet, sondern einzig und allein ihren Mitgliedern. Erwirtschaftete Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände, in den Neubau und in den Ausbau der Service-Angebote investiert. Dabei achten Wohnungsbaugenossenschaften immer auf ein solidarisches Miteinander – zum Wohle von allen.



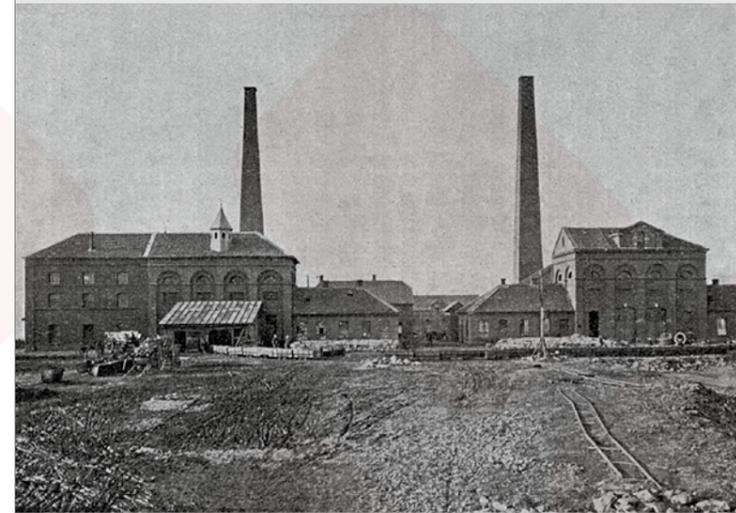
Friedrich Wilhelm Raiffeisen, einer der Gründer der genossenschaftlichen Bewegung in Deutschland und Namensgeber der Raiffeisenorganisation.

## Hombruch: Vom Wald zum Industriestandort

Erstmals wurde Hombruch urkundlich in einem Schriftstück des Grafen Dietrich von der Mark 1395 erwähnt. In der Beurkundung eines Verkaufes wurde das Gebiet als „Hombroick“ benannt. Der Name bedeutet in etwa „Der hohe Bruch“ und bezeichnete damit schon etwas, was Hombruch ausmachte: ein ausgedehntes, sumpfiges Bruchwaldgebiet, geprägt von wenigen Höfen und Mühlen. Ab dem 18. Jahrhundert wurde in Stollenzechen Fettkohle abgebaut, die gut verkocht werden konnte – beste Voraussetzungen für die energiehungrigen Fabriken, die bald gegründet werden sollten.

Im frühen 19. Jahrhundert ging das Waldgebiet zunächst an den preußischen Staat, der es 1827 zum Teil an den Industriellen Friedrich Harkort meistbietend verkaufte. Harkort war ein Industriepionier, der entscheidende Impulse für den Kohleabbau und die Industrialisierung gab. In seiner Tätigkeit als Abgeordneter des Reichstags setzte er sich zudem für die Belange von Arbeitern ein. 1818 hatte der aus einer Unternehmerfamilie stammende Harkort auf der Burg Wetter zusammen mit Heinrich Kamp die Firma Mechanische Werkstätten Harkort & Co. zur Herstellung von Dampfmaschinen gegründet, die auch das erste industrielle Eisenwerk Westfalens beherbergte. In Hombruch errichtete er 1834 eine Eisenhütte und stellte mit Hilfe englischer Facharbeiter als Erster in Dortmund im Puddelverfahren Stahl her: der Beginn der Industrialisierung und die Geburtsstunde des Ortes Hombruchs. Trotz vieler technischer Pionierleistungen war Harkort ein langfristiger wirtschaftlicher Erfolg nicht gegönnt. 1838 musste er Bankrott erklären. Seine Fabrik lief noch eine Weile weiter, doch 1847 musste er einen Großteil seines Hombrucher Grundbesitzes verkaufen.

Zeche Louise, 1865, Lithographie von Paul Mottoni



Glückauf Tiefbau, Schächte Gotthelf und Traugott, 1890



Friedrich Wilhelm Harkort, Industriepionier und „Vater des Ruhrgebietes“

## Mehr Menschen, mehr Wohnungsbedarf

Der Anschluss an die Eisenbahnstrecke Dortmund-Witten-Hagen der Bergisch-Märkischen Eisenbahn-Gesellschaft im Jahr 1848 brachte die Industrialisierung weiter voran. Immer mehr Kokereien und Tiefbauzechen wurden gegründet, Industriebetriebe siedelten sich an, Arbeiter folgten. Eine bergamtliche Belegschaftszählung 1893 ergab, dass im heutigen Dortmunder Stadtbezirk Hombruch 3.547 Bergleute mit ihren Familien lebten. Aus dem kaum besiedelten Waldgebiet hatte sich ein Industriestandort entwickelt. Die schnell gestiegene Bewohnerzahl brachte Probleme im Wohnungsbau mit sich: Viele Familien lebten in Baracken oder unzureichenden Wohnverhältnissen. Menschenwürdige, bezahlbare Wohnungen mussten her – der Impuls für die Gründung der heutigen GWG Hombruch-Barop.



Dampfkran aus den Mechanischen Werkstätten Harkort & Co.



„Die Harkortsche Fabrik auf Burg Wetter“, 1834, von Alfred Rethel

1896-1921

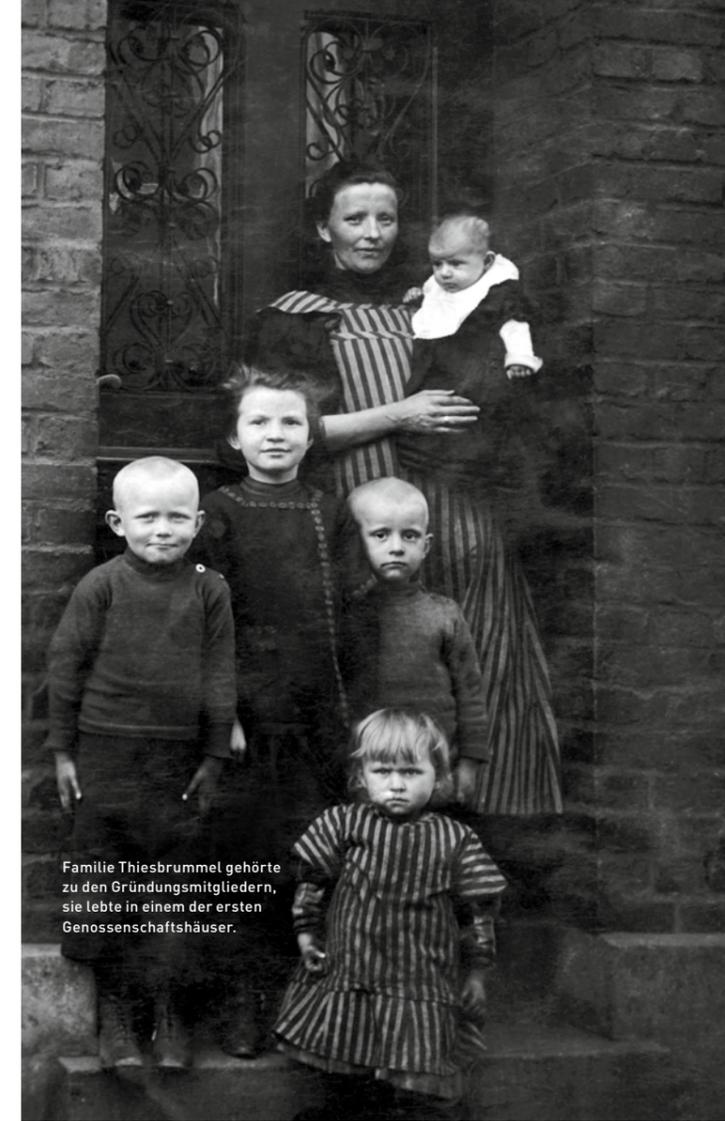
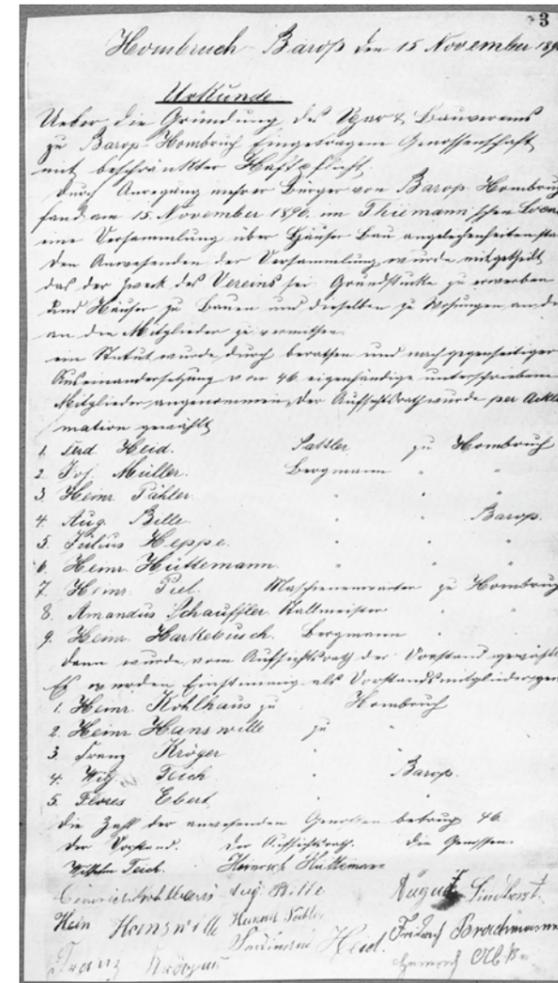
# Zusammen bauen, gemeinsam wohnen.

## Wie (und warum) alles begann...

Im Dortmunder Süden nehmen 46 Bergleute und Industriearbeiter 1896 ihr Schicksal selbst in die Hand. Um gute und bezahlbare Wohnungen für sich und ihre Familien zu schaffen, gründen sie den Spar- und Bauverein Hombruch-Barop und beginnen mit dem Bau von Häusern.

Die Genossenschaft wächst bis zum Ersten Weltkrieg rasch. Dem ersten Gebäude der Genossenschaft an der Ecke Eierkampstraße/Heisterstraße folgen bald weitere. Erst der Erste Weltkrieg unterbricht die dynamische Entwicklung: Der Wohnungsbau kommt zum Erliegen, es fehlt Baumaterial, die Menschen leiden bis in die Nachkriegszeit unter Mangel und Hunger.

Schwungvoll setzten die 46 Gründungsmitglieder 1896 ihre Unterschrift unter das Gründungsstatut.



Familie Thiesbrummel gehörte zu den Gründungsmitgliedern, sie lebte in einem der ersten Genossenschaftshäuser.



Bergbau prägte Hombuch: die Zeche Kaiser Friedrich.

## Zeit des Aufbruchs

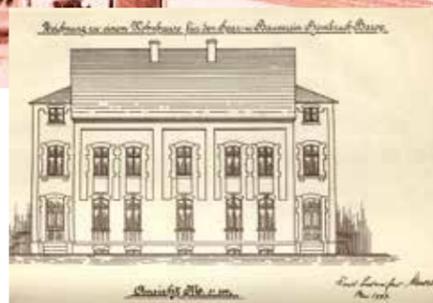
Rund um Dortmund prägen Ende des 19. Jahrhunderts Fördertürme und Schloten die Landschaft, Rauch und Schmutz liegen in der Luft. In eisenverarbeitenden Betrieben laufen die Maschinen rund um die Uhr auf Hochtouren.

Doch während es Beschäftigung im Überfluss gibt, fehlt es an Wohnungen. Viele junge Zugezogene leben beengt in Ledigenheimen oder als Untermieter in Familien. Oft teilen sich sogar mehrere sogenannte Schlafgänger in Schichten ein Bett.

Es ist Zeit zu handeln, findet eine Runde von 46 Männern, die sich am 15. November 1896 in der Gaststätte Thiemann im heutigen Dortmunder Stadtteil Barop trifft. Sie gründen den „Spar- und Bauverein Barop-Hombuch eGmbH“ und formulieren als Zweck der Genossenschaft: „Grundstücke zu erwerben, Häuser zu bauen und dieselben zu Wohnungen an die Mitglieder zu vermieten“. Am 18. Januar 1897 wird der Verein ins Genossenschaftsregister eingetragen.

## Neues Wohnglück

Mit einem Kredit aus der Rentenkasse kauft der Spar- und Bauverein Hombruch-Barop sein erstes Grundstück. Es liegt mitten in Hombruch neben der Zeche Vereinigte Louise an der heutigen Heisterstraße (damals Krimmstraße) und zieht sich bis zur Eierkampstraße und Hombrucher Straße hin. Darauf bauen die Gründer 1897 nach Plänen des Menglinghauser Architekten Baumeister ein zweigeschossiges Haus im Jahr 1897 weitgehend selbst. An freien Tagen und nach Feierabend packen sie auf der Baustelle mit an, im Garten errichten sie einen Stall. Die vier Wohnungen, die sich auf rund 250 Quadratmeter verteilen, werden – wie damals üblich – unter den Mitgliedern verlost. Im folgenden Jahr entstehen in derselben Straße 24 weitere Wohnungen, und bis 1905 baut die Genossenschaft auch auf Grundstücken Am Surck, Am Kohlrücken und in der Vereinsstraße Häuser. Die Mieter sind als Genossenschaftsmitglieder zugleich Eigentümer der Wohnungen, sie genießen größeren Schutz als andere Mieter.



Zeichnung von 1897.

Das erste Haus der heutigen GWG Hombruch-Barop in der Heisterstraße 15/Ecke Eierkampstraße.

## Von Wachstums- zu Kriegsjahren

Die einst ländlich geprägten Orte Hombruch und Barop entwickeln sich bis zum Ersten Weltkrieg zu kleinen Industriestädten. Nicht nur die Genossenschaft und einige Privatleute bauen, auch die Steinkohlezechen schaffen Wohnraum für ihre Beschäftigten.

Doch dann beginnt am 1. August 1914 der Erste Weltkrieg, viele Bergleute und Arbeiter melden sich freiwillig an die Front oder werden eingezogen. Bald werden wichtige Rohstoffe knapp und Lebensmittel rationiert. Die Bewohner der Genossenschaftshäuser sind darauf angewiesen, sich aus den eigenen Gärten selbst zu versorgen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau kommt zum Erliegen. Auch in den ersten Nachkriegsjahren fehlen Baumaterialien. Von insgesamt 356 Mitgliedern des Spar- und Bauvereins warten Anfang 1921 noch 243 auf eine Wohnung.



## Großer Zulauf

Da die Genossenschaftswohnungen nicht nur komfortabler, sondern auch günstiger sind als vergleichbare Wohnungen vor Ort, hat der Spar- und Bauverein rasch großen Zulauf. 1905 verzeichnet er bereits 139 Mitglieder und 59 Wohnungen. Der Geschäftsanteil für Mitglieder wird von 100 auf 300 Mark erhöht. Damit eignet sich die Genossenschaft auch als Spareinrichtung, was viele Mitglieder nutzen. Die Genossenschaft ist bereit für ein ehrgeiziges Projekt: ein Quartier mit 27 Wohnungen und zwei Geschäftslokalen in der Eierkampstraße. Die Häuser nach den Plänen des Baroper Architekten Benninghoff werden 1910 von ortsansässigen Handwerkern fertiggestellt. Sie haben mehr Geschosse und sind mit Erkern, Torbögen und abwechslungsreichen Dach- und Eckelementen deutlich aufwändiger gestaltet als die ersten Bauten. Die Genossen zeigen sich selbstbewusst: In die abgerundete Fassade eines Eckhauses lassen sie den Genossenschaftsnamen „Spar- & Bauverein“ in großen Lettern einmeißeln – er ist dort bis heute zu lesen.

Eckhaus in der Eierkampstraße 38/ Ecke Heisterstraße 13 damals und heute.



Wochenmarkt an der Harkortstraße 1914.

# 1921-1945

## Genossenschaft in Demokratie und Diktatur

Die Weimarer Verfassung garantiert erstmals allen Bürgerinnen und Bürgern das Recht auf eine menschenwürdige Wohnung und treibt so den gemeinnützigen Wohnungsbau voran. Überall entstehen Baugenossenschaften, die 1924 eingeführte Hauszinssteuer schafft die finanziellen Voraussetzungen für Neubauten. Der Spar- und Bauverein Hombruch-Barop verdoppelt seinen Bestand zwischen 1925 und 1930 auf 242 Wohnungen. Die Weltwirtschaftskrise unterbricht ab 1929 die positive Entwicklung. Viele Genossen verlieren ihre Arbeit, manche können ihre Miete nicht mehr zahlen.

Nach der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten wird auch der Spar- und Bauverein Hombruch-Barop „gleichgeschaltet“, Juden werden ausgeschlossen. Die NS-Wohnbaupolitik fördert vor allem einfache „Volkswohnungen“. Während des Zweiten Weltkriegs ruht der Wohnungsbau weitgehend, viele Häuser der Genossenschaft werden bei Bombenangriffen teilweise oder ganz zerstört.

Die Häuser an der Lüttringhauser Straße 38 – 46 wurden 1926 – 1928 gebaut, im Zweiten Weltkrieg zerstört und in den 1950er Jahren wieder aufgebaut.



Genossenschaftshaus, Lüttringhauser Straße 46



Die Häuser am Kohlufer gehörten zu den Neubauten der 1920er Jahre.

### Neues Bauen

Mit der ersten deutschen Demokratie beginnt ein neues Kapitel im Wohnungsbau. Der Staat regelt nun Miethöhe und Neubau mit Gesetzen, setzt Mindeststandards und unterstützt das Bauen durch preisgünstiges Bauland, Zuschüsse und Kredite. Architekten wie Bruno und Max Taut in Berlin, Ernst May in Frankfurt und Wilhelm Riphahn in Köln formulieren Ideen für ein „Neues Bauen“. Fortschrittliche Siedlungs- und Wohnungsformen, die nun überall entwickelt werden, orientieren sich am Gemeinwohl. Die Architektur soll helfen, eine solidarische Gesellschaft mitzugestalten. Zu wichtigen Akteuren des städtischen Bauens werden in der Weimarer Republik gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und genossenschaftlich organisierte Bauvereine.

### Großzügiger denken

Im Ruhrgebiet stabilisieren sich die Rahmenbedingungen erst Mitte der 1920er Jahre so, dass die gemeinnützigen Gesellschaften in großem Stil Wohnungen bauen können. Bis 1921 errichtet der Spar- und Bauverein Hombruch-Barop mit bescheidenen Mitteln nur eine Häuserreihe in der Eierkampstraße sowie ein Haus in der Hombrucher Straße. Weitere Projekte müssen zunächst warten, denn die Inflation treibt alle Preise in die Höhe, und die Ruhrbesetzung durch französische Truppen lähmt die Wirtschaft. Erst nach dem Abzug der Franzosen, der Einführung einer stabilen Währung sowie der Hauszinssteuer verbessert sich ab 1924 die finanzielle Situation merklich. Die Genossen in Hombruch-Barop können nun großzügiger denken. Zwischen 1926 und 1931 wächst so die Zahl der Genossenschaftswohnungen von 109 auf 242. Alle Häuser plant der Architekt Otto Schlichtherle, die Wohnungen sind mit Bädern, Gasanschluss und Ofenheizung für damalige Verhältnisse komfortabel ausgestattet, viele verfügen über Gartenland und Vorgärten.



Schichtende: Arbeiter nutzten ein Fahrrad oder gingen zu Fuß, Wohnungen in der Nähe waren wichtig.

Vom NS-Regime organisierte Kundgebung am 1. Mai 1934 auf dem Sportplatz hinter dem Parkhaus Barop mit den kompletten Handwerker-Innungen und Vereinen aus Hombruch.



Mit Häuserblocks wie an der Stockumer Straße schuf die GWG viel neuen Wohnraum.

## Wandel im Dortmunder Süden

Hombruch und Barop verändern sich in den 1920er Jahren, weil der Steinkohlebergbau weiter nach Norden rückt und viele Zechen schließen. Die meisten Mitglieder des Spar- und Bauvereins müssen sich neue Arbeitsplätze suchen, behalten aber ihre Wohnungen und nehmen längere Wege in Kauf. Der Dortmunder Süden wird nach und nach vom verrußten Industrieraum zum privilegierten Wohngebiet im Grünen.

Mit dem Kurseinbruch an der New Yorker Börse beginnt im Oktober 1929 die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise, die auch das Ruhrgebiet hart trifft. Viele Unternehmen schließen oder entlassen Mitarbeiter, die Wirtschaft bricht ein. Auch viele Genossen des Spar- und Bauvereins verlieren ihre Arbeit, manche können die Miete nicht mehr aufbringen. Die Verwaltung sieht sich gezwungen, Mitglieder auszuschließen. Mittel aus der Hauszinssteuer gibt es nicht mehr, sodass an neue Projekte nicht zu denken ist.

## Tiefer Einschnitt

In der wirtschaftlichen Krise verschärfen sich die politischen Auseinandersetzungen, die Nationalsozialisten übernehmen die Macht. Am Dortmunder Rathaus weht am 8. März 1933 erstmals die Hakenkreuzflagge.

Für die Wohnungsbaugenossenschaften bedeutet das einen tiefen Einschnitt. Die demokratische Selbstverwaltung wird durch ein Führerprinzip ersetzt, die „Gleichschaltung“ folgt. Die NS-Ideologie dringt bis in die Hausgemeinschaften, wo das Zusammenleben oft von Argwohn und Spitzelei geprägt ist – das Gegenteil von genossenschaftlichem Miteinander. Jüdinnen und Juden dürfen nicht mehr Mitglied einer Genossenschaft sein und verlieren ihre Wohnrechte. Bis Mitte der 1930er Jahre hat sich die finanzielle Situation beim Spar- und Bauverein so weit verbessert, dass etliche neue Projekte angegangen werden können. Wie alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist man nun verpflichtet, Wohnungen für den volkswirtschaftlichen Bedarf zu bauen, vor allem einfache Kleinwohnungen für Bedürftige.

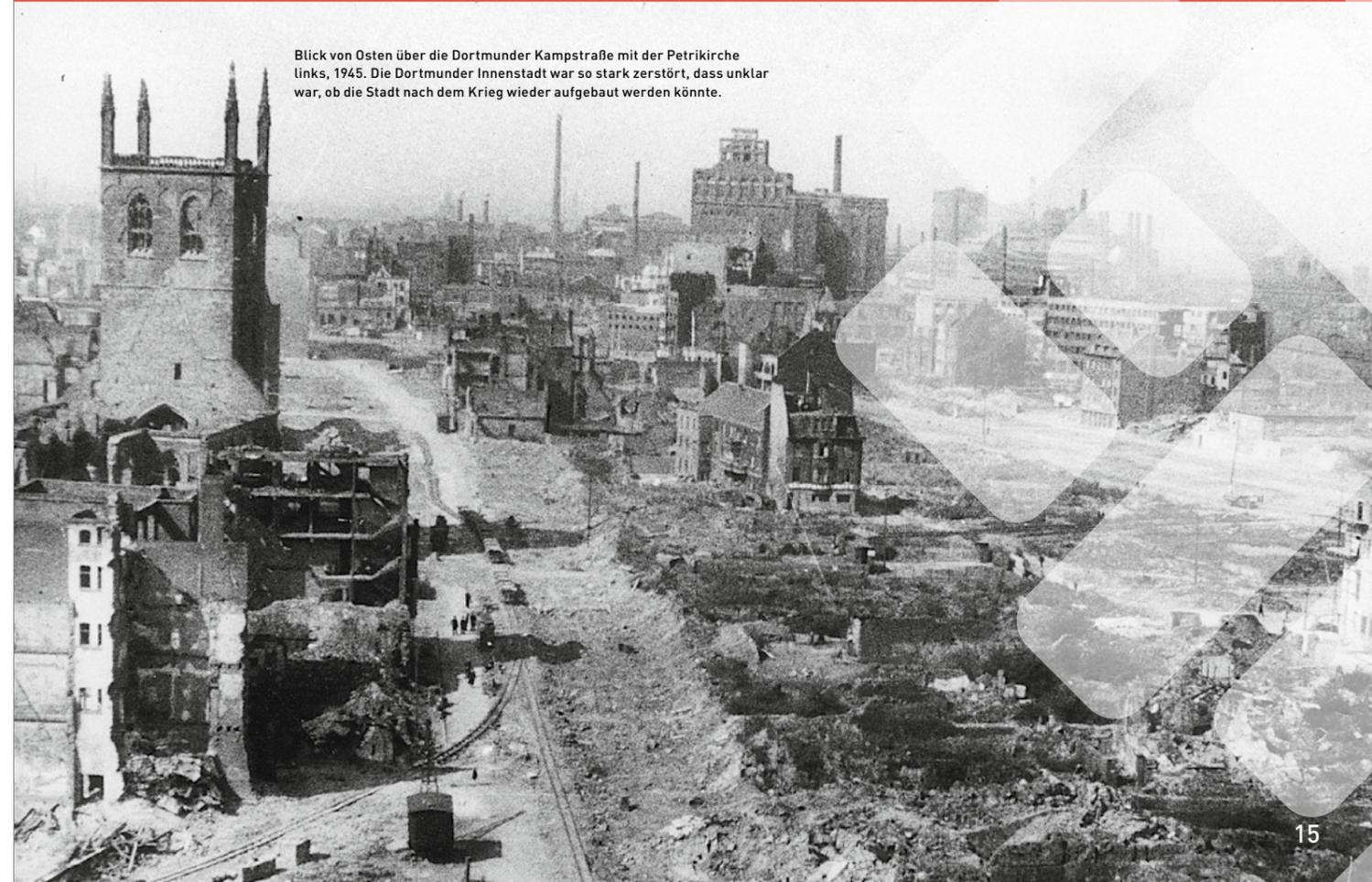
## Krieg und Zerstörung

Mit dem deutschen Überfall auf Polen beginnt am 1. September 1939 der Zweite Weltkrieg. Der Spar- und Bauverein verstärkt den Luftschutz in den Häusern, installiert elektrisches Licht und Löschspritzen. Viele Mitglieder der Genossenschaft werden eingezogen. Die in Dortmund Verbleibenden leben unter den Bedingungen der Kriegswirtschaft. Industriebetriebe stellen ihre Produktion auf Kriegsgüter um, Lebensmittel werden rationiert. Auch Baumaterialien sind für zivile Zwecke kaum noch zu bekommen. Der Spar- und Bauverein stellt 1941 noch die Häuser Am Kohlufer 3 bis 13 fertig, danach endet jede zivile Bautätigkeit. 1941 beginnt die britische Armee damit, deutsche Industrieanlagen, Verkehrswege und Städte zu bombardieren. Hombruch und Barop bleiben lange verschont. Erst im Februar und März 1945 richten massive Luftangriffe auch hier großen Schaden an. Als der zweite Weltkrieg endet, sind von 303 Genossenschaftswohnungen 58 vollständig, weitere 59 teilweise zerstört, zwanzig Prozent des Wohnraums sind verloren.



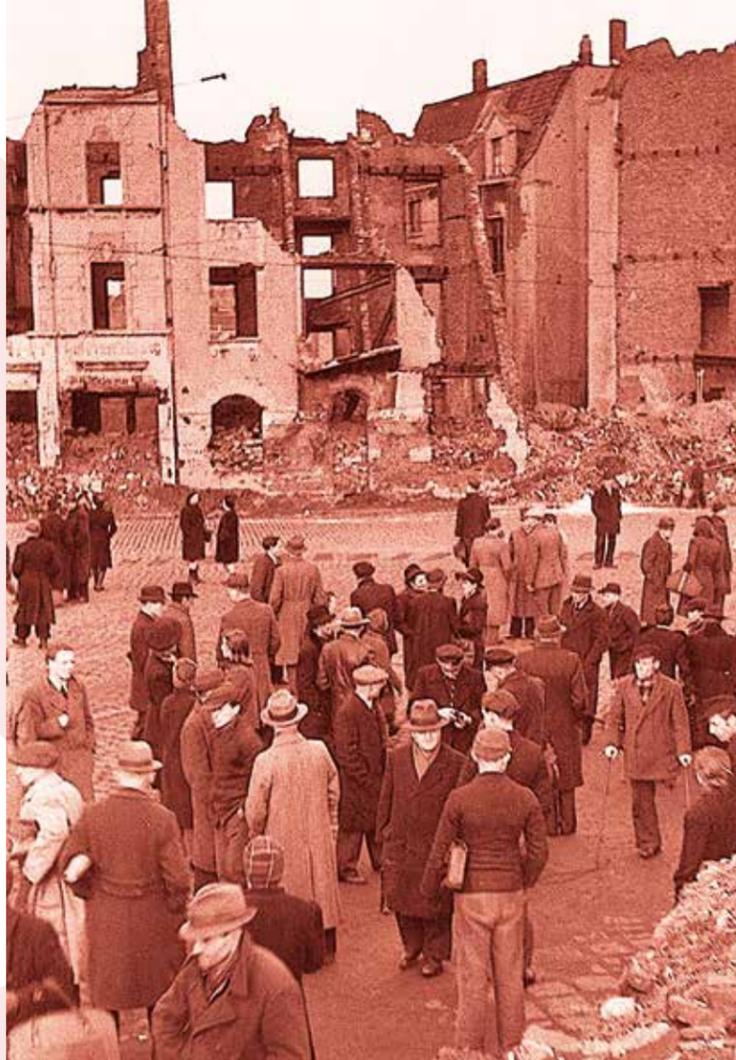
Durch die Angriffe während des Kriegs kam es zu schweren Schäden an den Häusern der GWG, auch an der Pulverstraße und am Kohlufer.

Blick von Osten über die Dortmunder Kampstraße mit der Petrikerche links, 1945. Die Dortmunder Innenstadt war so stark zerstört, dass unklar war, ob die Stadt nach dem Krieg wieder aufgebaut werden könnte.



# 1946-1971

## Zusammenhalt schafft Wachstum.



Beim Wiederaufbau packten die Genossen selbst an.

Im August 1947 gibt sich der Spar- und Bauverein den neuen Namen GWG Hombruch-Barop. Die Aufräumarbeiten gehen voran, die Bewohner packen selbst an, um zerstörte Wohnungen wieder instandzusetzen. Improvisation ist gefragt, wo Geld und Baumaterial fehlen. Die Not ist groß, viele Wohnungen sind mit Flüchtlingen und Ausgebombten hoffnungslos überbelegt. Erst nach der Währungsreform im Juni 1948 kommt der reguläre Wiederaufbau in Gang. 1950 beginnt die Genossenschaft mit dem Bau einer Siedlung in Hombruch, viele weitere Häuser folgen, so dass sich die Zahl der Wohnungen und der Mitglieder bis 1970 mehr als verdoppelt. Der Zusammenhalt in der Genossenschaft ist stark: Die Bewohner leben miteinander, sie feiern gemeinsam in den Gärten, treffen sich beim Taubensport, in der Kneipe oder auf den jährlichen Genossenschaftsversammlungen. Nach und nach werden in den Wirtschaftswunderjahren Wohnungen modernisiert und einige mit Garagen ausgestattet.

### Wohnen in Trümmern

Nach Kriegsende gehört Dortmund zur britischen Besatzungszone und liegt in Trümmern, es fehlt an Lebensmitteln und Wohnraum. Viele Menschen leben in Notunterkünften, in Kellern oder in ehemaligen Bunkern. Verschärft wird die Situation durch Wanderungsbewegungen etwa von zurückkehrenden Kriegsgefangenen und Flüchtlingen. In Dortmund steigt die Zahl der Einwohner allein zwischen 1945 und 1946 von rund 300.000 auf 437.000.

Der Spar- und Bauverein steht vor großen Herausforderungen. Weil viele Wohnungen zerstört sind, fehlen Mieteinnahmen. Die Banken verlangen dennoch ihre Zinsen. Für den Wiederaufbau hat man kein Geld. Und so improvisieren die Genossen, um die größten Schäden zu beseitigen. Handwerker aus den eigenen Reihen packen an, Mitglieder organisieren Baumaterial. Mit großem Einsatz werden die ersten zerstörten Genossenschaftshäuser wieder bewohnbar gemacht.

Eckhaus an der Lüttringhauser Str. / Am Hombruchsfeld: Im Krieg zerstört, wurde es später wiederaufgebaut; hier wurde die legendäre Gaststätte „Südblick“ eingerichtet.

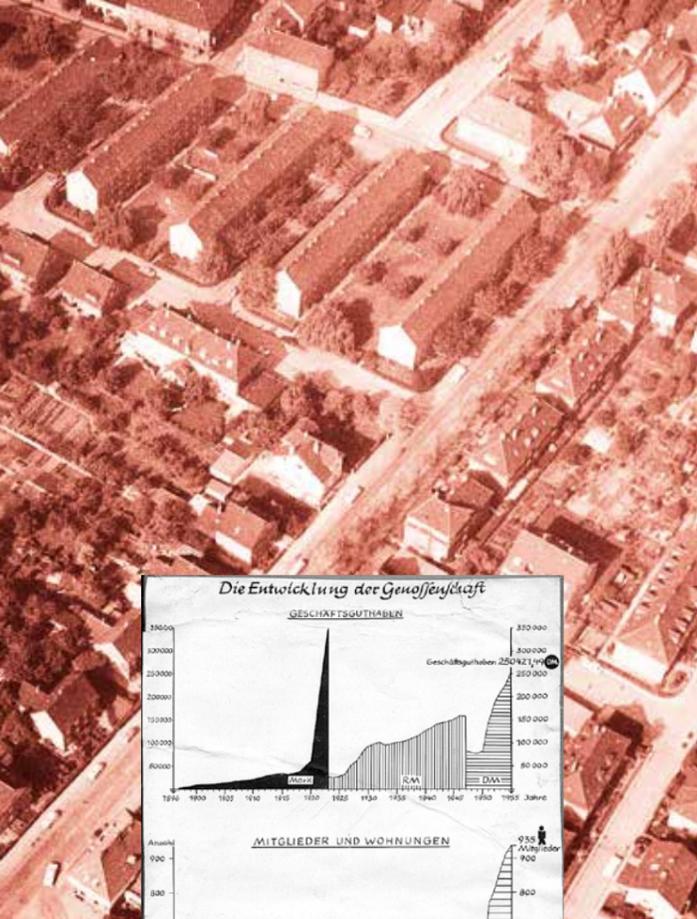


### Gemeinsamer Wiederaufbau

Die Voraussetzungen für den Wiederaufbau verbessern sich, als die Alliierten in den westlichen Besatzungszonen 1948 eine neue Währung einführen: die D-Mark. Nach dem Ende der Besatzung 1949 wird der Wiederaufbau vorangetrieben, Dortmunder Stadtplaner verändern viele historisch gewachsene Strukturen und Verkehrswege. Ihr Ideal ist die verkehrsfreundliche, aufgelockerte Stadt mit viel Grün und Freiflächen. Dortmunds Industrie wächst und braucht Arbeitskräfte – und diese brauchen Wohnungen. Der Staat leistet Hilfe bei der Schaffung von Wohnraum. Das erste Wohnungsbaugesetz sieht 1950 die Errichtung von insgesamt 1,8 Millionen staatlich geförderter Sozialwohnungen vor. Baugenossenschaften sind ideale Partner beim Wiederaufbau, denn sie wissen, wie man mit bescheidenen Mitteln soliden Wohnraum schaffen kann.

Die Wirtschaft boomte, der Konsum rollte in Wellen – und am Wochenende fuhr man mit dem eigenen Wagen hinaus zum See.

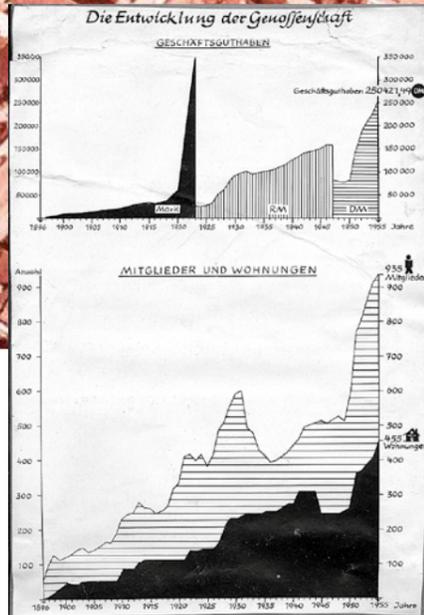




## Neuanfang mit neuem Namen

Nachdem die Spareinrichtung in den Kriegsjahren aufgegeben werden musste, gibt sich der Spar- und Bauverein Hombruch-Barop auf der Hauptversammlung am 24. August 1947 den neuen Namen Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (GWG) Hombruch Barop eGmbH. Öffentliche Mittel ermöglichen es der GWG Hombruch-Barop, Anfang der 1950er Jahre das erste Neubauprojekt anzugehen. Im Quartier Löttringhauser Straße /Domänenstraße /Am alten Forsthaus /Am Hombruchskamp errichtet die Genossenschaft zwölf Häuser mit insgesamt 93 Wohnungen.

Mit den Neubauten wächst die Zahl der Genossen stark: von 584 im Jahr 1950 auf 935 fünf Jahre später, während die Zahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum von 263 auf 449 steigt. Die Genossenschaft verkündet, der Wiederaufbau sei abgeschlossen. Alle zerstörten Häuser sind wiederhergestellt, mit bescheidenen Mitteln und auf Nützlichkeit bedacht. Mitunter haben sie dabei ihren Charakter verloren, wie das einst markante Eckhaus des Quartiers Löttringhauser Straße, das nach dem Krieg sehr viel einfacher wiederaufgebaut wird.



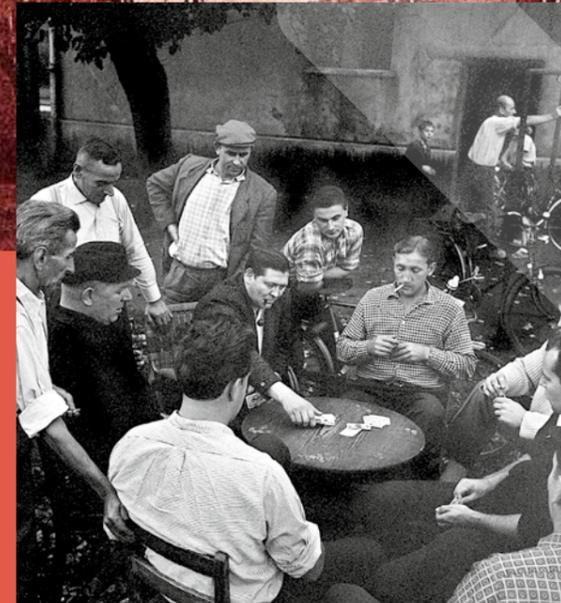
Die Forsthausiedlung am Kohlufer und der Löttringhauser Straße bot in den 1960er Jahren viel Wohnraum (Luftaufnahme).

Entwicklung der Genossenschaft bis 1955

## Neue Wohnungsbaupolitik

Bergbau und Stahlindustrie verlieren in den 1950er und 1960er Jahren im Ruhrgebiet zunehmend an Bedeutung. Durch den Niedergang der Montanindustrie gehen viele Arbeitsplätze verloren, ein Strukturwandel ist nötig, um die Region wirtschaftlich zu erhalten.

In den 1960er Jahren ändern sich die Rahmenbedingungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Seit dem zweiten Wohnungsbaugesetz fördert der Bund insbesondere den Bau von „Familienheimen“. Der nach dem Bundesbauminister Paul Lücke benannte Lücke-Plan erlaubt die Anhebung von Mieten und führt staatliche Beihilfen für einkommensschwache Mieter ein. Das verändert auch die Finanzierung der Baugenossenschaften. Statt vorwiegend mit Zuschüssen zu wirtschaften, hebt die GWG Hombruch-Barop schrittweise die Mieten an. Damit gewinnt sie mehr Freiheit, verbessert die Ertragslage und kann Eigenkapital bilden.



In Häusern der GWG, wie in der Löttringhauser Straße 15-19, wohnten oft Männer mit ihren Familien, die sich als Kollegen von der Arbeit kannten. Was lag näher, als auch gemeinsam Freizeit zu verbringen?



## Mehr Komfort im Altbau

Eine Herausforderung bleibt die Suche nach Bauland, weil Grundstücke aus privater Hand schwer zu finden und zu finanzieren sind. Statt neu zu bauen, investieren die Genossen daher zunächst bei den älteren Siedlungen in die Modernisierung. Nötig ist dies vor allem bei den um die Jahrhundertwende entstandenen Häusern in der Eierkampstraße, die teilweise noch Toiletten hinter dem Haus haben. Es werden Badezimmer eingebaut, Dächer und Kohleöfen erneuert, Fenster, Treppenhäuser und Fassaden gestrichen, noch vorhandene Ställe abgerissen und durch Garagen ersetzt. Dabei arbeitet die Genossenschaft eng mit örtlichen Handwerkern zusammen, die zu festen Partnern werden. Bei Mieterversammlungen werden Bewohner informiert und eingebunden, sie können Wünsche äußern und mit dem Vorstand beratschlagen.

Die entstehende Siedlung in Persebeck

# 1971-1996 Größerer Radius, neue Mitglieder

Die erste GWG-Siedlung außerhalb von Hombruch und Barop wird Anfang der 1970er Jahre bezugsfertig. Sie liegt in Persebeck und umfasst mehr als 100 Wohnungen. Die Ölpreiskrise 1973 weckt das Bewusstsein für Energieeffizienz: Dämmung und moderne Heizungen werden wichtiger. Die Genossenschaft investiert in moderne Neubauten und saniert Häuser des Bestands. Im Ruhrgebiet ist nach dem Niedergang des Steinkohlebergbaus der Strukturwandel in vollem Gange. Angestellte aus Dienstleistungsberufen, „Gastarbeiter“ und Zugewogene aus dem Osten bringen der GWG Zulauf. Dabei baut die GWG vor allem Quartiere mit geförderten Wohnungen und bietet ihren Mitgliedern sicheres Wohnen zu fairen Preisen.



Das Haus Grotenkamp 10 in Persebeck gehört zum ersten Quartier, das die GWG außerhalb von Hombruch-Barop errichtete.



Die 1983 in Persebeck errichtete Siedlung Wiesenkamp/Am Kämpen

## Wohnen auf der „grünen Wiese“

Erstmals baut die Genossenschaft außerhalb ihres Stammgebietes und errichtet im Karree Am Grotenkamp / Kruckeler Straße in Persebeck mehr als hundert öffentlich geförderte Wohnungen und knapp fünfzig Garagen. Als die GWG 1971 ihr 75-jähriges Jubiläum feiert, sind die ersten Neubauwohnungen bereits bezogen, ein Jahr später wird das Quartier fertiggestellt. Bei der Vergabe der Wohnungen werden langjährige Mitglieder bevorzugt, die sich nun über den Komfort einer modernen Neubauwohnung mit Gasetagenheizung freuen können. Die neue Siedlung ist typisch für ihre Zeit. Derartige Großsiedlungen mit hellen, funktionalen Wohnungen, in kosten- und zeitsparender Fertigbauweise gebaut, entstehen seit den 1960er Jahren oftmals etwas außerhalb, auf der „grünen Wiese“.

## Bäder und neue Heizungen für alle

Viele Wohnungen in den vor dem Zweiten Weltkrieg errichteten Genossenschaftshäusern entsprechen nicht mehr dem Standard. Nach und nach ersetzt die GWG die alten Kohleöfen durch neue Heizungen, dämmt Fassaden und baut isolierverglaste Fenster ein. Die Ölpreiskrise von 1973 hat ein Umdenken in Gang gebracht, energiesparende Modernisierungen werden gefördert. Auch für den Einbau von Badezimmern erhält die Genossenschaft günstige Kredite, und wo der Sanierungsbedarf zu groß ist, wird neu gebaut.

Das enge Zusammenleben in den Nachbarschaften führt zuweilen zu Reibungen. Doch grundsätzlich prägt ein Gefühl des Zusammenhalts das Miteinander, zumal die genossenschaftliche Idee im alternativen Zeitgeist der 1970er Jahre wieder mehr Zuspruch erfährt.



## Entspannung auf dem Wohnungsmarkt

Eine intensive Bautätigkeit führt dazu, dass sich die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt entspannt. Die neue sozialliberale Koalition unter Willy Brandt erschwert Kündigungen, deckelt Mieterhöhungen und ermöglicht auch Menschen mit durchschnittlichem Verdienst, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Der Standard der Sozialwohnungen ist hoch: Heizung, Isolierung und Mindestgrößen sind genau vorgeschrieben. Weil die Zeit der großen Wohnungsnot vorüber ist, wird der soziale Wohnungsbau heruntergefahren. Die GWG baut aber weiterhin fast ausschließlich mit öffentlicher Förderung: Sie sieht sich in der Verantwortung, auch einkommensschwächeren Mitgliedern gute und bezahlbare Wohnungen anzubieten.

Wie das gesamte Ruhrgebiet, wird auch die GWG internationaler, denn mittlerweile sind viele „Gastarbeiter“ in die Genossenschaft eingetreten. Etliche holen ihre Familien nach und machen Dortmund zu ihrem Lebensmittelpunkt.

## Bestand sichern statt neu bauen

Mitte der 1980er Jahre hat sich die Aufgabe der GWG grundlegend verändert. Nicht mehr der Neubau steht für sie im Zentrum, sondern Instandhaltung und Modernisierung, um die Bestandswohnungen dauerhaft gut vermieten zu können. Das gelingt: Leerstand gibt es bei der GWG kaum, die Verwaltung hat keine Mühe, Wohnungen neu zu belegen. Bei besser verdienenden Mietern von Sozialwohnungen holt die GWG nun „Fehlbelegungsabgaben“ ein.



Bis 2019 war die Geschäftsstelle der GWG in dem Gebäude an der Lüttringhauser Straße 79 untergebracht.

Neue Nutzung für die Gebäudereste der Montanindustrie: Die Dortmunder Zeche Minister Stein wurde in ein Gewerbegebiet integriert.



Proteste gegen den Verlust von Arbeitsplätzen durch die Schließung von Zechen blieben ohne Erfolg.

## Strukturwandel ohne Ende

Die wirtschaftliche Lage im Ruhrgebiet bereitet unterdessen vielen Mitgliedern Sorgen. Zechen schließen, weil die Ruhrkohle nicht mehr mithalten kann mit Erdöl, Erdgas und billiger Importkohle. Zehntausende von Arbeitsplätzen gehen verloren, denn mit dem Bergbau ist auch die Stahlindustrie in eine schwere Krise geraten. Das Ruhrgebiet macht sich daran, die alten Wirtschaftszweige zu ersetzen. Einige Zechen werden zu Orten der Kultur, der Dienstleistung oder der Wissenschaft – Sinnbilder des Strukturwandels. Im Zuge der „Internationalen Bauausstellung Emscher Park“ (IBA) werden ab 1989 Landschaft und Architektur neu gestaltet und auch Arbeitersiedlungen restauriert.

## Neue Heimaten im Westen

Als der gewerkschaftseigene Wohnungsgigant „Neue Heimat“ in den 1980er durch illegale Machenschaften in eine finanzielle Schieflage gerät, stürzt ein ganzer Sektor in eine Legitimationskrise. Die Bundesregierung schafft 1990 die „Wohnungsgemeinnützigkeit“ ab, Wohnungsunternehmen werden steuerpflichtig. Die GWG kann ihren steuerfreien Status jedoch behalten, da sie exklusiv an Mitglieder vermietet.

Nachdem der Wohnungsmarkt in Dortmund jahrelang gesättigt schien, bringt die deutsche Wiedervereinigung nach 1989 ganz neue Entwicklungen in Gang. Menschen aus Ostdeutschland und Osteuropa ziehen in den Westen und auch ins Ruhrgebiet. Die Folge: Eine steigende Zahl von Menschen findet keine Wohnung, wohnt unter unzumutbaren Bedingungen oder kann die wachsende Mietenlast nicht mehr tragen. Unter diesem Eindruck nimmt die GWG den Bau neuer Wohnungen Anfang der 1990er Jahre wieder auf.

Bauten der Genossenschaft an der Leostraße. Das Quartier an der Eierkampstraße wurde modernisiert und teilweise neu aufgebaut.

(Bitte prüfen – in der Chronik gehört da noch ein zweites Bild zu. Wir wissen nicht, ob das wirklich Leostr ist und zum Quartier gehört)



# 1996–2021 Zu Hause im Dortmunder Süden

Im Dortmunder Süden nehmen 46 Bergleute und Industriearbeiter 1896 ihr Schicksal selbst in die Hand. Um gute und bezahlbare Wohnungen für sich und ihre Familien zu schaffen, gründen sie den Spar- und Bauverein Hombruch-Barop und beginnen mit dem Bau von Häusern.

Die Genossenschaft wächst bis zum Ersten Weltkrieg rasch. Dem ersten Gebäude der Genossenschaft an der Ecke Eierkampstraße/Heisterstraße folgen bald weitere. Erst der Erste Weltkrieg unterbricht die dynamische Entwicklung: Der Wohnungsbau kommt zum Erliegen, es fehlt Baumaterial, die Menschen leiden bis in die Nachkriegszeit unter Mangel und Hunger.

## Energieeffizientes Bauen am Ursprung

In ihrem ältesten Quartier schafft die GWG Mitte der 1990er Jahre Platz für Neues: Sie lässt die Gebäude Eierkampstraße 22 bis 30 abreißen, die rund 100 Jahre zuvor errichtet worden waren. An ihrer Stelle entstehen 16 moderne Wohnungen. Wenige Jahre später ersetzt die GWG die nächsten Häuser im Quartier. Die neuen Gebäude erfüllen die strengeren energetischen Anforderungen, die nun gelten. Die Politik hat erkannt, dass die Wohnungswirtschaft ein wichtiger Faktor ist, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Im Altbestand muss die GWG Hombruch-Barop ebenfalls nachrüsten. Einige Häuser bekommen neue Heizungen, neue Bäder und eine bessere Dämmung von außen. Die Zahl der Wohnungen bleibt bis 2005 konstant bei knapp 1.000.

Blick auf die Eierkampstraße nach dem Abriss des alten Bestandes



## Für immer GWG!

Viele Mitglieder wünschen sich, bis ins hohe Alter in einer Genossenschaftswohnung im Dortmunder Süden zu leben. Für sie baut die GWG 2005 zum ersten Mal ein barrierearmes Haus mit zwanzig kleineren Wohnungen und Aufzug mitten in Hombruch. Vom altersgerechten Wohnkonzept profitiert die ganze Genossenschaft, denn oft werden mit dem Umzug größere Wohnungen frei, die sich wiederum ideal für Familien eignen. Weitere teilweise barrierearme neue Wohnungen kommen hinzu, die Gesamtzahl steigt auf mehr als 1.000.



Die moderne Anlage am Weißdornweg bietet Barrierefreiheit und erfüllt aktuelle energetische Standards – inklusive Solaranlagen auf dem nach Süden ausgerichteten Dach.





## Der „Pott“ erfindet sich neu

„Wandel durch Kultur“ ist das Motto, unter dem sich das Ruhrgebiet 2010 als europäische Kulturhauptstadt präsentiert. Der „Ruhrpott“, den viele Menschen mit Ruß, Arbeitslosigkeit und industriellem Niedergang verbinden, zeigt sich aufregend anders. Das Kulturhauptstadtjahr verändert das Selbstverständnis ebenso wie den Blick auf das Revier: Rund zehn Millionen Gäste erleben das Ruhrgebiet als kreative und lebendige Region. Eine Initialzündung: Die Politik, viele Initiativen und auch die Wohnungswirtschaft arbeiten an neuen Perspektiven für die Wirtschaft, die Kultur und den Alltag der Menschen im Ruhrgebiet.

Die Modernisierung der Grotenkampsiedlung zeigte, was bei der Renovierung von älterem Wohnbestand möglich ist.



## Sozial auch ohne Mietpreisbindung

Jahrzehnte nach ihrer Errichtung fallen viele Wohnungen aus der Mietpreisbindung. War 2002 noch jede zweite GWG-Wohnung eine Sozialwohnung, ist es 2012 nur noch jede vierte. Die GWG kann sie nun frei vermieten und auch die Mietpreise moderat steigern. Den rechtlichen Erhöhungsrahmen schöpft sie allerdings nie aus, damit sich Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen weiterhin leisten können. Das Ende der Sozialbindung eröffnet neue Gestaltungsspielräume. Denn einige der Objekte entsprechen vor allem energetisch nicht mehr den Standards – wie etwa die rund fünfzig Jahre alte Grotenkampsiedlung, die 2010 aus der Sozialbindung entlassen wird und erneuert werden soll. Mehr Wohnkomfort, mehr Energieeffizienz und ein barrierearmes Umfeld sind die wichtigsten Ziele. Eine Mammutaufgabe: Mehr als 100 Wohnungen sollen saniert werden – während sie bewohnt bleiben.

## Großprojekt in Persebeck

Bei der Umsetzung des Bauprojekts zwischen 2011 und 2015 setzt die GWG auf Qualität: hochwertige Fassaden, dreifach verglaste Fenster, Balkone aus Aluminium, großzügige Grünflächen. Nach anfänglichen Vorbehalten ist die Mieterschaft begeistert von den neuen Perspektiven. Ein vollmineralisches Wärmedämmverbundsystem ist nicht nur ökologisch nachhaltig, es dämmt auch hervorragend – das zeigt sich in bis zu 60 Prozent geringeren Heizkosten. Auch architektonisch sind die Häuser vorbildlich. Die Siedlung sei „zu einem schmucken Wohnquartier geworden“, konstatiert das Bundesbaublatt. Nur einen kleinen Teil der Modernisierungskosten legt die Genossenschaft auf die Miete um. Abgesehen von dieser Siedlung in Persebeck hat die GWG in den Jahren zuvor nur wenig modernisiert, lediglich jede zweite der vor 1980 gebauten Wohnungen entspricht modernen Standards. Die GWG lässt daher vermehrt ältere Wohnungen sanieren. Außerdem wird 2019 ein Vorzeigeprojekt in der Vereinsstraße fertig. 25 barrierearme Wohnungen mit exklusiver Ausstattung machen das Mehrfamilienhaus zu einem der attraktivsten im Bestand.



Aus der fast 50 Jahre alten Grotenkampsiedlung wurde ein modernes, energieeffizientes und optisch unverwechselbares Quartier.

Genossenschaft 2020: Die Mitgliederversammlung fand statt, allerdings unter den besonderen Regeln in der Pandemie.



## Ein Herz für gutes Wohnen

Ein neuer Vorstand treibt die Entwicklung der GWG seit 2017 voran. Im Mai 2019 führt die GWG ein neues Erscheinungsbild und Logo ein. Mit der neuen Webseite [gwg1896.de](http://gwg1896.de) und vielen Aktionen wird die Verbindung zu den Mitgliedern gestärkt. Als die persönlichen Kontakte während der Corona-Pandemie beschränkt werden, findet die GWG neue Wege, um den Zusammenhalt zu fördern. Außerdem verzichtet sie während der Pandemie darauf, Miete und Nebenkosten zu erhöhen. Im Jubiläumsjahr 2021 ist die GWG ein modernes und leistungsstarkes Unternehmen, das mit seinem Wohnungsbestand und seiner reichen Erfahrung dem Anspruch an gutes und sicheres Wohnen weiter gerecht wird.



HOMBRUCH-BAROP EG

Geschäftsbericht  
2021

# Bericht des Vorstands Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombruch-Barop eG

## über das Geschäftsjahr 2021

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:	<a href="http://www.gwg1896.de">www.gwg1896.de</a>
E-Mail:	<a href="mailto:info@gwg1896.de">info@gwg1896.de</a>



# Die Gremien der Genossenschaft

DIE GREMIEN  
DIE GREMIEN  
DIE GREMIEN  
DIE GREMIEN





## Inhalt

<b>1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung</b>	<b>S.8</b>
1.1 Deutschland	S.8
<b>2.0 Geschäftsentwicklung</b>	<b>S.10</b>
2.1 Bestandsentwicklung	S.11
2.2 Entwicklung Wohneinheiten	S.11
2.3 Modernisierungen, Neubau und Instandhaltungen	S.12
2.4 Neubau	S.12
2.5 Instandhaltungen	S.13
2.6 Bauvolumen	S.14
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.24
2.16 Chancen der künftigen Entwicklung	S.24
2.17 Prognose	S.25

## 1.0 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung<sup>1</sup>

### 1.1 Deutschland

#### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Vor allem dort, wo die Impffortschritte nicht ausreichend sind, belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität weiterhin. Mit zunehmendem Impffortschritt ist von einer weitergehenden Stabilisierung der Lage auszugehen. Der weltweite Warenhandel hat sich erholt und liegt über Vorkrisenniveau.

Der globale Aufschwung wird jedoch gebremst durch Knappheiten von Rohstoffen, Vorprodukten und Transportkapazitäten. In einigen Fällen, zum Beispiel bei der Halbleiterproduktion für Chips, die z.B. in der Automobilproduktion fehlen, wird die Knappheit sich nur sehr langsam auflösen.

Eine höhere Nachfrage im Verbund mit der Knappheit von genannten Gütern hat für teilweise immense Preissteigerungen gesorgt, die eine hohe Inflation verursacht haben. Für letztere erwartet man im Laufe des Jahres 2022 eine Entspannung.

Die deutsche Wirtschaft ist ebenfalls stark an die Pandemieentwicklung gekoppelt. Im Laufe des Jahres hat diese sich weitestgehend erholt, jedoch noch nicht das Vorkrisenniveau erreicht, Experten erwarten aber bis Jahresende ein deutliches Übertreffen des Niveaus.

#### Immobilienmarkt

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft war erneut für etwa 11 % der gesamten Wirtschaftsleistung verantwortlich und zeigte sehr krisensicher. Im Wohnungsbau wurden 239 Mrd. EUR investiert, was 61% aller Bauinvestitionen in Deutschland ausmacht. Erneut stiegen die Bauinvestitionen an, was die hohe Auslastung im Baugewerbe weiter vorantreibt. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert. Dies sorgt in Ballungsräumen für höhere Mieten. Preistreiber bei den Warmmieten sind jedoch die Energiekosten. Seit 2020 stiegen diese bei einer Inflation von 36% um 78%, während die Wohnungsmieten unter Inflationsniveau um 30% anstiegen.



<sup>1</sup> Quelle: VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung – Stand 01. Februar 2022

## 2.0 Geschäftsentwicklung

Neben dem Tagesgeschäft lag der Fokus auf dem Ersatzneubauprojekt Eierkampstraße, welches die ehemaligen Wohnhäuser Eierkampstraße 17 -21 ersetzt. Hier erfolgte im Jahr 2021 der Abriss der leergezogenen Wohnhäuser und auch der Beginn der Bauarbeiten. Zum Jahresende befand man sich hierbei im Rohbau, genauer begann der Aufbau des 1. Obergeschosses. 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 GWG hat zudem viel Arbeit in die Konzeptionierung eines Mitglieder magazins investiert und auch für eine Chronik zum Jubiläum wurde hoher Aufwand betrieben. Die Chronik entstand mit Mitwirkung einiger Historiker, die die Geschichte unserer Genossenschaft vom Ursprung aus ausarbeiteten.

Die Erträge insgesamt in Höhe von 6,31 MIO EUR sind gegenüber des Vorjahreswertes nahezu unverändert geblieben. Da die Erträge hauptsächlich durch die Mieteinnahmen bestimmt wurden, machte sich hier ein erneuter Verzicht einer Mieterhöhung bemerkbar. Die GWG hat letztmalig 2018 eine flächendeckende Mieterhöhung durchgeführt.

Die Aufwendungen insgesamt mit 6,16 MIO EUR deutlich über dem Vorjahreswert (5,72 MIO EUR). Hierfür sind erneut hohe Instandhaltungskosten verantwortlich, aber auch hohe Aufwendungen im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Der Abriss der Gebäude an der Eierkampstraße hat hier mit 167 TEUR einen hohen Anteil. Die GWG hat außerdem aufgrund des 125jährigen Bestehens einige Themen aufgegriffen. Zum einen wurde die bereits langjährig geforderte Mitgliederzeitschrift ins Leben gerufen, zum anderen sollte die Geschichte der GWG professionell aufgearbeitet und niedergeschrieben werden. Von dieser Chronik ist zudem jedem Mitglied ein hochwertiges Exemplar zu Verfügung gestellt worden.

Problematisch zeigte sich im Jahr 2021 zum einen ein auffällig hoher Wert an Kündigung modernisierungsbedürftiger Wohnungen, teilweise nach jahrzehntelanger Nutzung als Erstbezug, der durch die derzeitige Auslastung im Bausektor verschärft wurde. Dies führt zu einem Modernisierungstau.

Der Jahresüberschuss ist Folge der in der Vergangenheit ausgebliebenen Mieterhöhungen in Kombination mit deutlichen Kostensteigerungen im Bausektor. Selbst wenn der Sonderfaktor des Jubiläums und der Abrisskosten mit betrachtet wird, bleibt dies deutlich. Ein wirtschaftliches Ergebnis von 149,4 TEUR ist für unsere Genossenschaft ein sehr niedriger Wert. Das Fazit ist, dass eine Mieterhöhung, wie bereits auf der letzten Mitgliederversammlung angekündigt, unausweichlich ist und in Kürze durchgeführt werden wird. Hierbei werden wir uns wie in der Vergangenheit am Mittelwert des qualifizierten Mitspiegels der Stadt Dortmund orientieren.

## 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

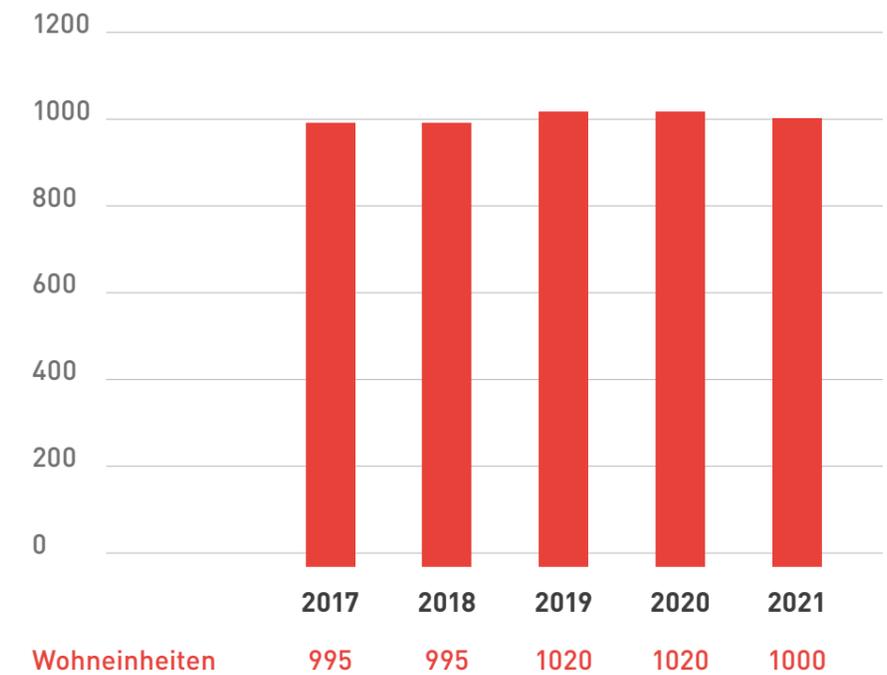
394 Garagen / Tiefgaragenstellplätze / Stellplätze
3 gewerbliche Einheiten

## 2.2 ???

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

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt 70.667 m<sup>2</sup>, davon 6.454 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Gewerbe und Garagen).

Es fanden im Berichtsjahr insgesamt 78 Mieterwechsel statt, womit der Wert des Vorjahres unterschritten wurde. Die Fluktuationsquote liegt mit 7,8% damit unter dem Referenzwert der Genossenschaften aus dem Jahre 2019 (8,0%).



## 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 2021 insgesamt 3,5 MIO EUR aufgewendet, die sich wie folgt gliedern:

### 2.4 Neubau und Modernisierung

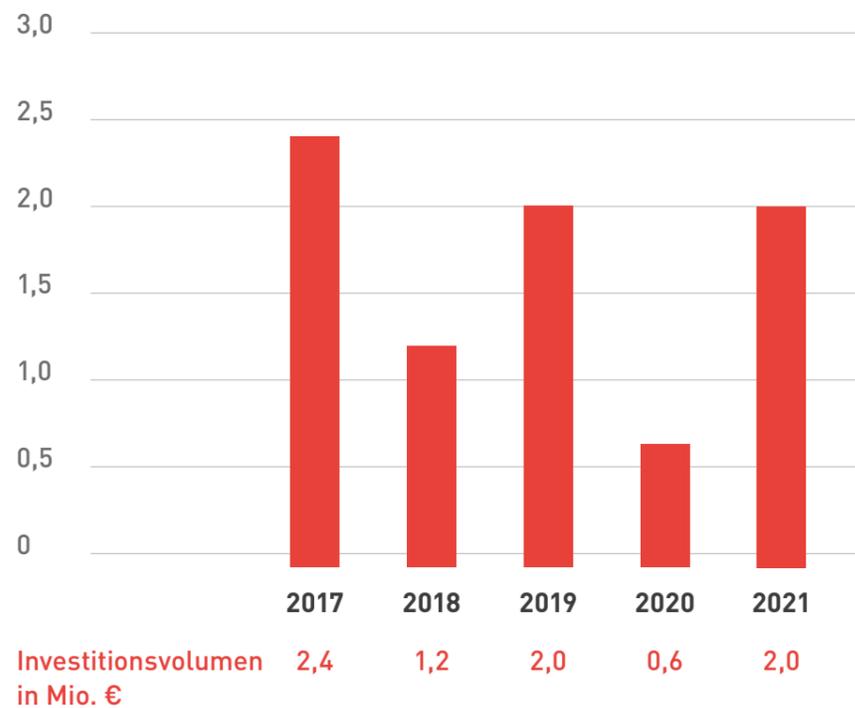
Wohnanlage Eierkampstraße 1.094 TEUR

Trotz der Pandemie machte der Bau an der Eierkampstraße 21 Fortschritte. Der Rohbau ging zum Jahresende gut voran und es ist mit dessen Fertigstellung im April / Mai 2022 zu rechnen.

Weitere Beträge flossen in die zukünftige **Geschäftsstelle / Wohnhaus (698 TEUR)**. Zudem flossen **82 TEUR** in eine Bauvoranfrage und Baugrundsanie rung eines Perspektivgrundstücks und weitere **11 TEUR** in Projekte in der Frühphase.

Im Bereich **Modernisierung** sind nur geringfügige Auszahlung von **84 TEUR** entstanden, hier sind Planungskosten und das Entkernen der alten Geschäftsstelle zu nennen. Zudem ist eine neue Zentralheizungsanlage installiert worden, die Einzelthermen ersetzt.

Modernisierung und Neubau



## 2.5 Instandhaltungen

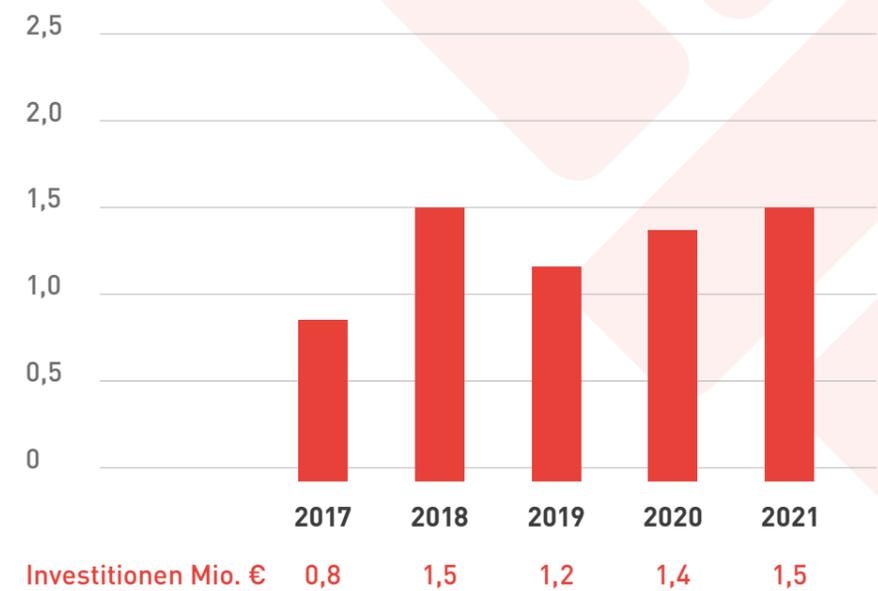
**Modernisierung WE im Bestand 472 TEUR**  
Es wurden 14 Wohnungen im Bestand modernisiert. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden in der Regel die Elektroinstallation erneuert, neue Böden verlegt, die Innentüren ersetzt, Fliesenspiegel erneuert und die Bäder neugestaltet. Häufig wird auch eine neue Heizungsart installiert, sollte die vorhandene dem Stand der Technik nicht mehr entsprechen.

**Instandhaltungen bei Mieterwechseln 135 TEUR**  
Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Instandhaltungen in kleinerem Maße, u.a. Elektro-Checks, Elektromodernisierungen oder der Austausch von Sanitäröbjekten sowie Bodenbelegen durchgeführt.

**Sonstige Instandhaltungskosten 906 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.

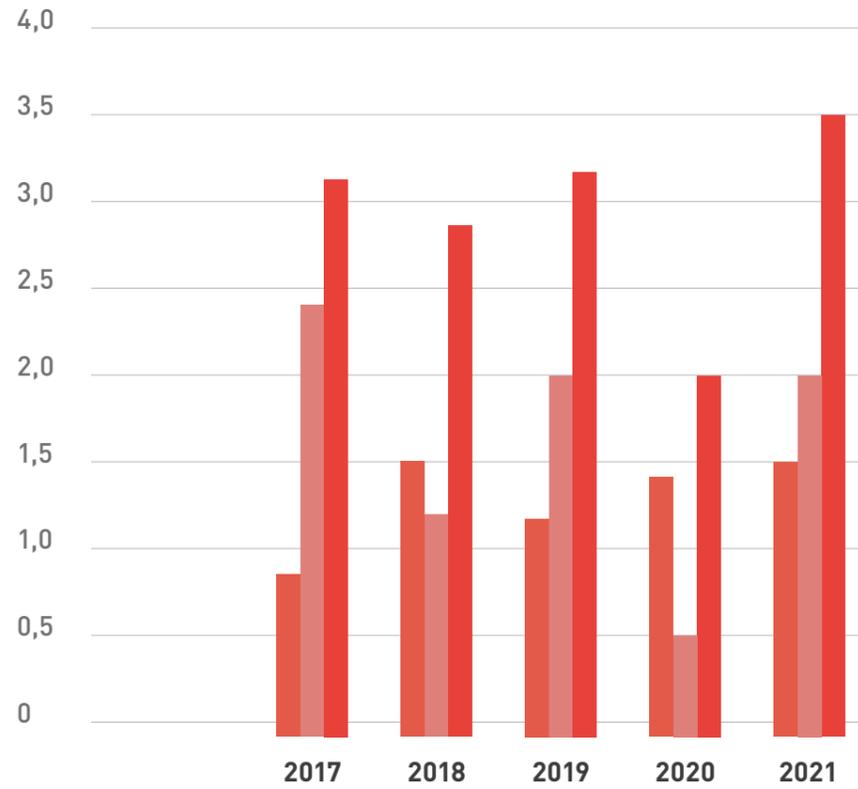
Instandhaltungskosten



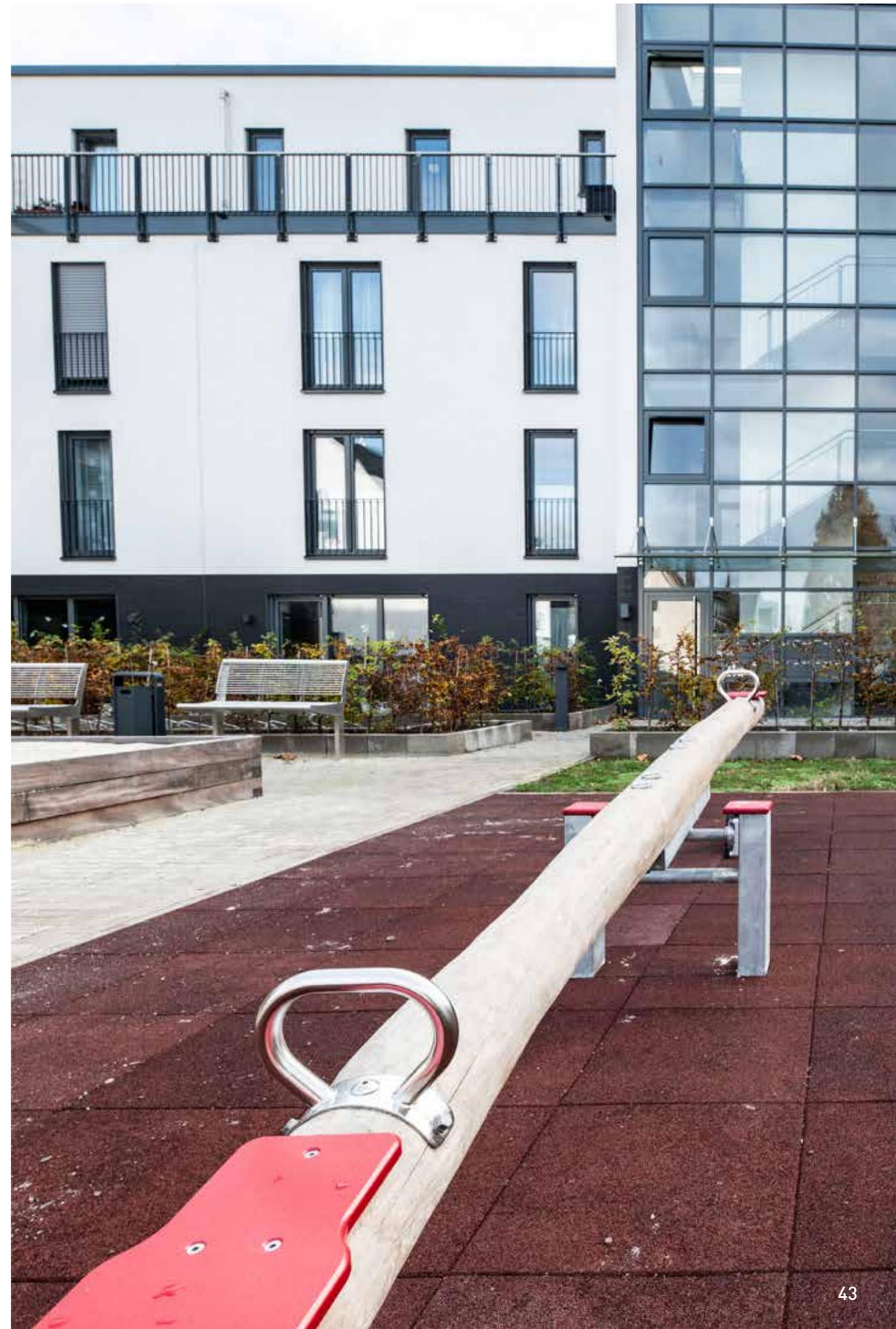
## 2.6 Bauvolumen

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

Bauvolumen insgesamt



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

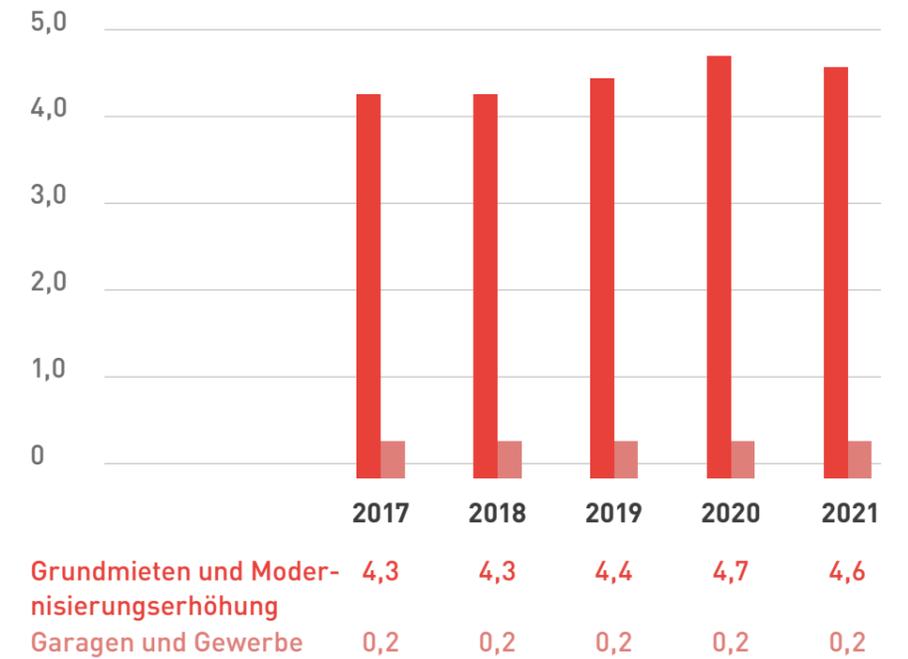




## 2.7 Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Sollmiete unter Berücksichtigung der Mietausfälle stieg von 5,94 €/m<sup>2</sup> auf 5,98 €/m<sup>2</sup> an und liegt über dem Vergleichswert des Verbandes der Wohnungswirtschaft aus dem Jahre 2019 mit 5,37 €/m<sup>2</sup>. Der Wert lässt sich nur schwer vergleichen, da er nicht gebietsbezogen ist. Aufgrund des Verzichts auf Mieterhöhungen ist die Miete/m<sup>2</sup> nahezu unverändert geblieben.

Sollmietenentwicklung



Um 0,05 €/m<sup>2</sup> stiegen die Betriebskosten auf einen Stichtagswert von 1,45 €/m<sup>2</sup>.

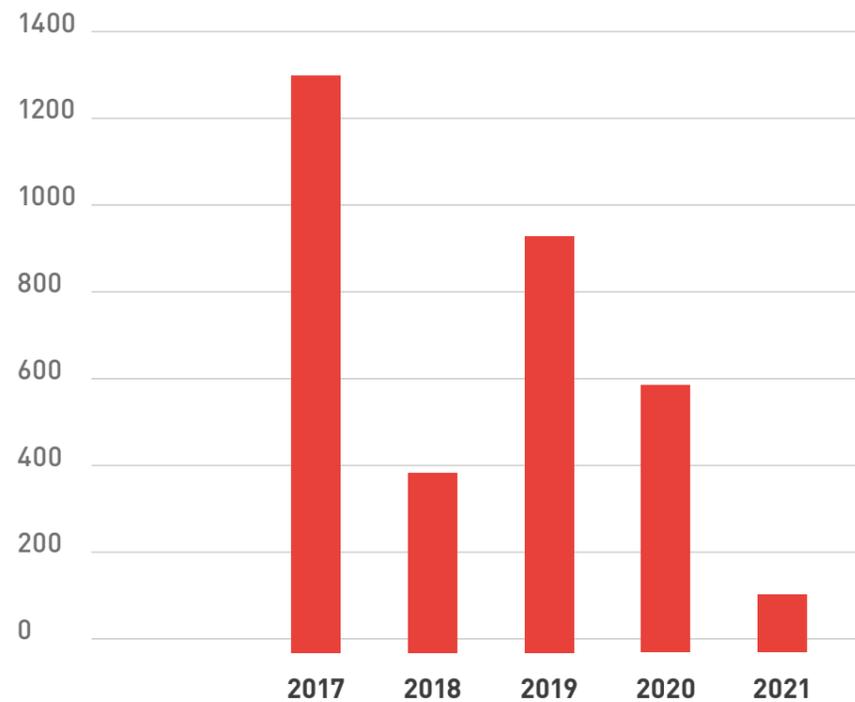
Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich von 225,3 TEUR auf 235,9 TEUR erhöht und die Leerstände zum 31.12.2020 sanken leicht von einem Vorjahreswert von 53 auf 52 Wohneinheiten. Der Großteil der Leerstände ist auf Wohnungen zurückzuführen, die zur Modernisierung anstehen und auf Wohnungen, die aufgrund eines Rechtsstreits nur langsam in die Vermietung übergehen können.

Die derzeit verhältnismäßig hohe Leerstandsquote von 5,20 % ist identisch mit dem Vorjahr und liegt über dem Verbandsdurchschnitt des Jahres 2019 mit 2,91 % und auch über dem Mittelwert unserer Genossenschaft der letzten fünf Jahre (4,15%).

## 2.8 Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss erreicht mit 149,4 TEUR einen für unsere Genossenschaft geringen Wert. Die Differenz zum Vorjahreswert 2020 liegt bei -435,7 TEUR. Schaut man sich die beiden letzten Jahre an, ergibt sich eine negative Differenz von insgesamt 83,9%. Dies ergibt sich aus den bereits genannten Faktoren der ausgebliebenen Mietsteigerungen in Kombination mit den Kostensteigerungen, vor allem im Bausektor, und den genannten Sondereffekten. Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Ergebnis aus 2019 über den durchschnittlichen Ergebnissen der GWG liegt, ist dies ein deutliches Signal.

Jahresüberschuss



**Jahresüberschuss in TEUR**

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021
Jahresüberschuss in TEUR	1.308,9	390,2	929,0	585,1	149,4

Hier auffällig ist sicherlich der Bereich Sonstige betriebliche Aufwendungen. Hier gab es gleich mehrere außergewöhnliche Kosten. So wurde der erwähnte Abriss der Eierkampstraße 17 -21 bereits genannt und im Bereich Öffentlichkeitsarbeit ein hoher Aufwand für die Chronik betrieben, die allen Mitgliedern zum Jahresende zuzuging. Auch die Konzeptionierung des Mitgliedermagazins war ein Posten.

Bereits teilweise seit 2020 und in den kommenden Jahren muss hier zudem mit höheren Raumkosten gerechnet werden. Die GWG befindet sich derzeit in angemieteten Räumlichkeiten.

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich um rund 116 TEUR auf nunmehr 23,44 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: 4  
Teilzeit: -

Auszubildende:  
Ausbildung zum Immobilienkaufmann/frau: 1 (2.Lehrjahr)

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Jahr 2021 durch die Vorstände Scheffler und Varney gemeinsam mit dem stellvertretenden Vorstandsmitglied Schulenburg geführt. Die Position des Stellvertreters endete mit dessen Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat durch die Mitgliederversammlung 2021. Herr Schulenburg war bis zur endgültigen rechtlichen Klärung und Bestätigung durch den Aufsichtsrat noch bis einschließlich Januar 2022 als faktisches Vorstandsmitglied für unsere Genossenschaft tätig.

## 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	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	56,1	55,0	53,4	54,6	53,3
Eigenkapitalrentabilität	%	0,65	2,5	4,1	1,8	6,1
Cashflow	T€	1.458	1.890	2.167	1.563	2.477
durchschnittliche Miete Wohnraum (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen)	€/qm	5,74	5,94	5,73	5,64	5,66
Instandhaltungskosten	€/qm	1,73	1,79	1,51	1,91	1,08
Fluktuationsquote	%	9,3	9,3	9,6	6,5	8,2
Leerstandquote	%	5,2	5,2	3,7	3,4	3,2

## 2.11 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis:	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
<b>Erträge insgesamt</b>	<b>6.306,5</b>	<b>6.307,8</b>	<b>-0,0</b>
Erlöse Hausbewirtschaftung	6.186,4	6.137,4	0,8
Bestandsveränderungen	12,4	74,0	-83,2
Aktiviertete Eigenleistungen	8,7	0	-
Sonstige betriebliche Erträge	98,4	96,5	2,0
Erträge aus Ausleihungen	0,6	0,0	-
Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0
<b>abzüglich</b>			
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>6.157,1</b>	<b>5.722,7</b>	<b>7,6</b>
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	2.855,3	2.771,3	3,0
Personalkosten	735,1	718,7	2,3
Abschreibungen	1.317,2	1.304,8	1,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	708,7	376,7	88,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	342,7	361,4	-5,2
Steuern von Einkommen und Ertrag	2,8	3,1	-9,4
Sonstige Steuern	195,3	186,8	4,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>149,4</b>	<b>585,1</b>	<b>-74,5</b>

## 2.12 Finanzlage

Die Finanzlage bietet keinen Anlass zur Sorge.

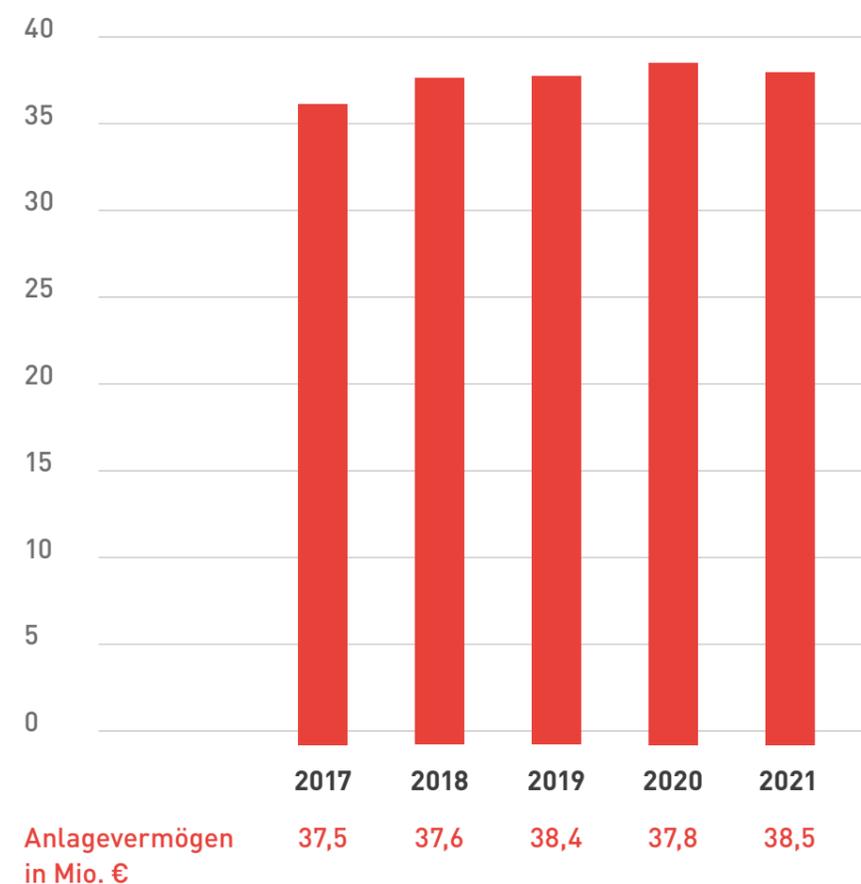
Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Berichtsjahres jederzeit gegeben. Die stichtagsbezogene Liquidität per 31.12.2021 betrug 1,85 MIO EUR, was eine deutliche Verminderung um 1,46 MIO EUR zum Vorjahr bedeutet. Nach einem außergewöhnlichen hohen Bestand flüssiger Mittel im Vorjahr wurde in 2021 deutlich mehr im Bereich Neubau/Modernisierung investiert. Für die dort investierten ca. 2 MIO EUR sind bis zum Bilanzstichtag keine Darlehen abgerufen worden, so dass sich die Liquiditätsminderung erklären lässt.

## 2.13 Vermögenslage

### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft, also alle bebauten und unbebauten Grundstücke, ist mit rd. 38,48 MIO EUR in der Bilanz ausgewiesen. Damit beträgt die Anlageintensität, also das Anlagevermögen als Anteil an der Bilanzsumme, 92,1% 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 2020 wurden der freien Rücklage 225.314,80 EUR zugeführt.

Aus dem Jahresüberschuss 2021 wurden vorab der gesetzliche Rücklage 15.000 EUR zugeführt. Die Bauerneuerungsrücklage wurde nicht bedient.

Für den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 134.398,72 EUR wird nach Vorschlag des Vorstands und Prüfung des Aufsichtsrats folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen:

Dividende (4 %)	51.150,00 €
Zuweisung zur freien Rücklage	83.248,72 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>134.398,72 €</b>

Die Rücklagen im Einzelnen stehen nunmehr wie folgt zu Buche:

Gesetzliche Rücklage	2.225.235,24 €
Bauerneuerungsrücklage	8.909.615,75 €
Andere Ergebnissrücklagen	10.828.992,21 €
<b>Gesamt</b>	<b>21.963.843,30 €</b>

## Kapitalaufbau

Der Kapitalaufbau unserer Genossenschaft gliedert sich wie folgt:

	2021	2020	Veränderung
	%	%	%
Eigenkapital	56,1	55,0	1,1
Langfristige Finanzierungsmittel	38,9	40,0	-1,1
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	4,7	4,7	0,0
Rückstellungen	0,3	0,3	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 Nachfragesituation fortsetzen.

Mit der Pandemie begann eine Phase der großen Unsicherheit, die sämtliche Prozesse des Unternehmens betrifft. Diese Phase ist noch nicht ausgestanden. Bereits durch die pandemischen Auswirkungen auf die Wirtschaft kam es zu immensen Kostensteigerungen und Verzögerungen.

Der Krieg in der Ukraine verschärft diese Situation, insbesondere im Bereich der Kosten nochmal deutlich.

Bereits vor diesem Ereignis war man in einer Situation, in der wirtschaftliches Bauen und Modernisieren zu moderaten Mieten nur schwer zu realisieren war, einige Unternehmen hatten bereits ihre Tätigkeiten im Neubau eingestellt. Dennoch halten wir an unserer Aussage fest, den Neubau an der Eierkampstraße 21 zu Mieten deutlich unter dem derzeitigen Niveau dieses Segments anzubieten.

Materialmangel und Überlastung des Bausektors zeigt sich aber auch im Tagesgeschäft. Dies betrifft zum einen Kostensteigerungen, aber auch die Umsetzungsdauer von Maßnahmen. Reaktionszeiten auf Schadenmeldungen können nicht immer gehalten werden und auch leerstehende Wohnungen benötigen länger, bis sie wieder in einen marktfähigen oder modernisierten Zustand versetzt werden können. Dies führt zu einem Modernisierungsstau und höheren Leerständen. Die GWG arbeitet derzeit an neuen Konzepten, um diese Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.

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

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. Während auch in unserer Stadt die Mieten in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind, konnten wir diese stabil halten. Auch wenn die Marktsituation uns nun zwingt, die ausgelassenen Erhöhungen nachzuholen, konnten wir damit für unsere Mieter in der Pandemiephase zumindest hier für eine längere Atempause sorgen.

Wir arbeiten zudem weiterhin daran, die Bindung zu unseren Mitgliedern zu stärken. Hierfür beispielhaft sind das eingeführte Mitgliedermagazin und die Aktionen zu Weihnachten und Ostern, die wir gerne weiterführen möchten. Unsere Öffentlichkeitsarbeit wollen wir auch zukünftig so ausrichten, dass wir etwas Positives für unsere Mitglieder und unseren Standort erreichen.

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.

## 2.17 Prognose

Die Genossenschaft plant trotz der aktuellen makroökonomischen Lage weiterhin in den Bereichen Neubau und Modernisierung zu investieren. 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.

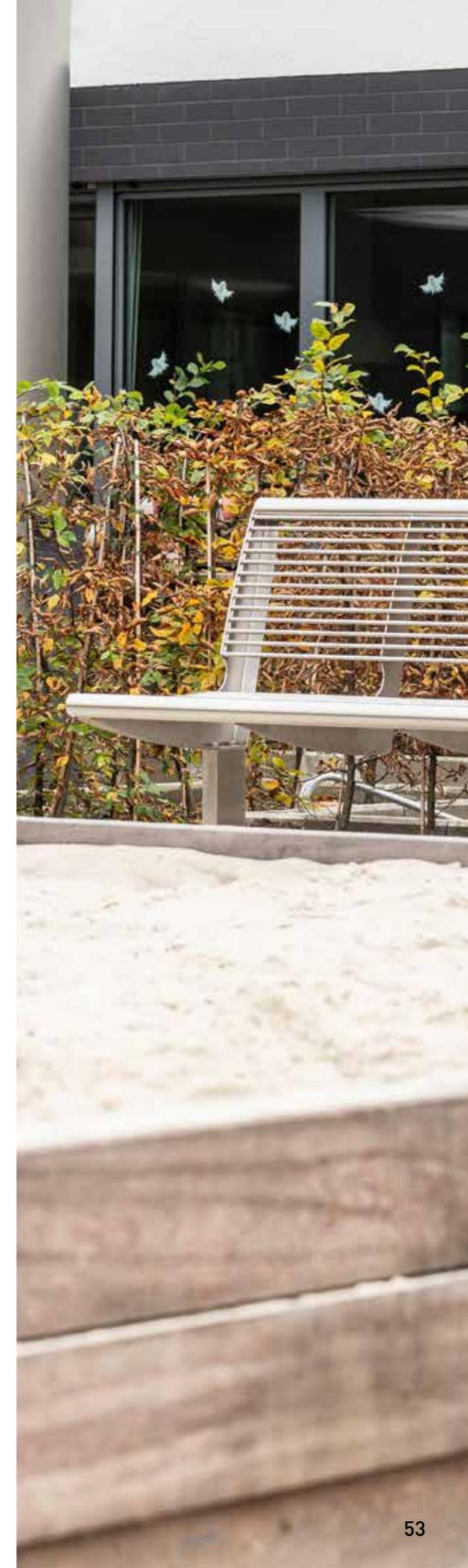
Weitere Projekte sind in der Planung oder mittlerweile bereits genehmigt. Letzteres trifft auf die Geschäftsstelle samt Wohnhaus zu. Ein genauer Zeitpunkt von Umsetzung bzw. Fertigstellung ist derzeit jedoch kaum vorhersehbar. Zukünftige Projekte hängen in ihrer Machbarkeit stark von der weiteren Marktentwicklung ab.

Im Bereich der Bestandsmodernisierung gibt es konkrete Pläne für mehrere Objekte. Sobald der Genehmigungsprozess abgeschlossen ist, werden wir diesbezüglich weitere Informationen veröffentlichen. Um diese Modernisierungen realisieren zu können, möchte die Genossenschaft auf öffentliche Fördermittel zurückgreifen.

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 25.04.2022

  
Scheffler      Varney      Schulenburg





## Bericht des Aufsichtsrates

### Allgemeines

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 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 9 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 2025 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 2020 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 Verhält-

nissen 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 2021 war geprägt durch Rohbauarbeiten an der Eierkampstraße 21, wo 28 Wohneinheiten entstehen werden. Die Pandemie erschwerte weiterhin die Aktivitäten der Genossenschaft. Während der Rohbau Eierkampstraße im Planbereich voranschritt, verlief die Planung und Genehmigung weiterer Projekte weiterhin schleppend. Ein Blick in die Zukunft zeigt jedoch, dass zu diesen Projekten neben weiteren Neubauten auch nachhaltige Objektmodernisierungen anstehen, die unser Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und die Neubautätigkeit weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten, 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.

Pandemiebedingt lief auch das Jubiläumsjahr anders als angedacht, große Feierlichkeiten waren nicht möglich. Mit der Chronik und der neu aufgelegten Mitgliederzeitschrift wurden jedoch zwei Publikationen mit hoher Qualität für alle Mitglieder aufgelegt.

Dortmund, 22.04.2022

Norbert Schilff

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

für das Geschäftsjahr 2021

BILANZ  
GEWINN-  
VERLUSTRECHNUNG  
ANHANG

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

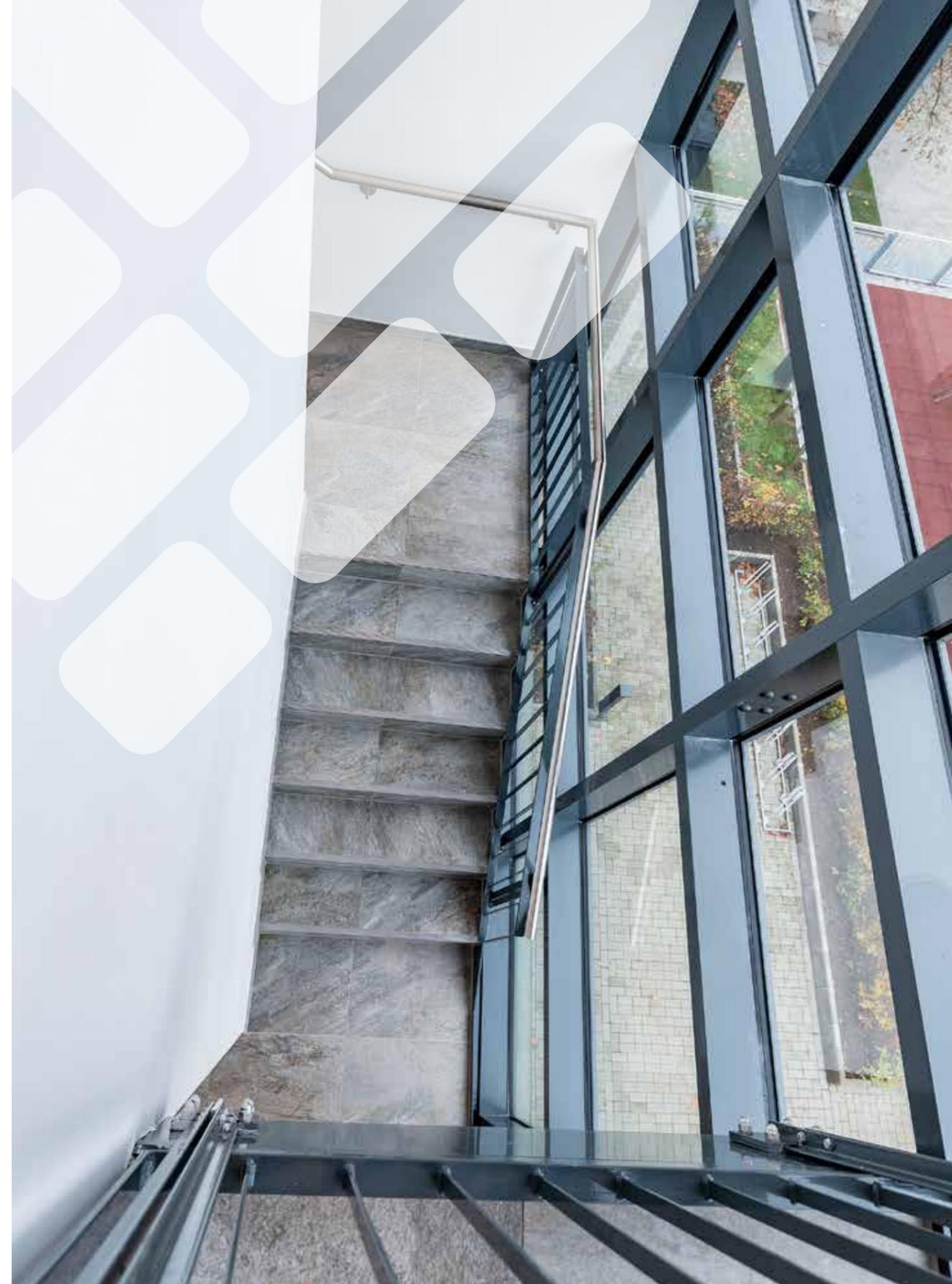
## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.036,51	10.199,51
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	34.625.788,90		35.853.685,36
Grundstücke mit anderen Bauten	677.013,78		720.412,78
Grundstücke ohne Bauten	508.053,95		508.053,95
Technische Anlagen und Maschinen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.310,16		92.149,65
Anlagen im Bau	1.501.203,19		0,00
Bauvorbereitungskosten	1.023.494,86	38.457.864,84	562.323,26
Anlagevermögen insgesamt		38.463.901,35	37.746.824,51
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen	160,00	2.760,00	160,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.339.102,39		1.326.704,34
Andere Vorräte	78.202,80	1.417.305,19	4.778,28
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.951,48		10.752,84
Sonstige Vermögensgegenstände	30.141,44	40.092,92	22.150,68
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.845.100,46	3.306.648,86
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungskosten		9.125,93	3.606,47
<b>Bilanzsumme</b>		<b>41.778.285,85</b>	<b>42.424.225,98</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	35.750,00		46.200,00
gekündigte Anteile verbleibender Mitglieder	0,00		550,00
der verbleibenden Mitglieder	1.306.800,00	1.342.550,00	1.278.684,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.225.235,24		2.210.235,24
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 59.000,00 € (Vorjahr: 93.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	8.909.615,75		8.909.615,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (Vorjahr: 600.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	10.828.992,31	21.963.843,30	10.603.677,51
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 187.154,11 € (Vorjahr: 141.276,25 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	149.398,72		585.134,80
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 15.000,00	134.398,72	- 309.000,00
Eigenkapital insgesamt		23.440.792,02	23.325.097,30
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		105.000,00	130.387,01
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.533.430,62		16.225.816,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	738.450,60		751.921,16
Erhaltene Anzahlungen	1.379.196,34		1.396.100,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.060,02		55.007,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	486.224,70		505.660,32
Sonstige Verbindlichkeiten	29.131,55	18.232.493,83	34.235,68
davon Steuern: 11.748,30 €			(11.748,30)
davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit: 1.755,48 €			(1.755,48)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>41.778.285,85</b>	<b>42.424.225,98</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.186.360,55	6.137.349,69
Erhöhung/ Verminderung (+/-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		12.398,05	73.990,14
Andere aktivierte Eigenleistungen		8.735,72	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		98.408,68	96.497,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.855.257,98	2.771.257,67
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.450.645,02</b>	<b>3.536.579,58</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	609.907,18		603.080,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	125.170,95	735.078,13	115.584,60
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.317.208,27	1.304.803,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		708.720,67	376.722,98
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		565,44	6,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		342.686,94	361.362,04
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.837,95	3.133,02
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>344.678,50</b>	<b>771.899,04</b>
Sonstige Steuern		195.279,78	186.764,13
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>149.398,72</b>	<b>585.134,80</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 15.000,00	- 309.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>134.398,72</b>	<b>309.000,00</b>



## 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 31.12.2021 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 2021 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 36.806,02 € zuzüglich 20.479,24 € Zinsen, sowie Ausgleichszahlungen in Höhe von 4.068,00 € enthalten. Die Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfasst Tilgungsraten in Höhe von 3.421,81 € zuzüglich 1.772,43 € Zinsen. Die Belastung seitens der Kreditgeber hätte für beide Bilanzpositionen zum Bilanzstichtag erfolgen müssen, fand aber erst Anfang 2022 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
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen	246.897,78	0,00	0,00	0,00	0,00	240.861,27	6.036,51	4.163,00
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke mit Wohnbauten	60.082.699,24	6.750,28	0,00	0,00	0,00	25.463.660,62	34.625.788,90	1.234.646,74
Grundstücke mit anderen Bauten	1.488.213,22	0,00	0,00	0,00	0,00	811.199,44	677.013,78	43.399,00
Grundstücke ohne Bauten	508.053,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	508.053,95	0,00
Andere Anlagen, Betriebs und Geschäftsausstattung	239.656,26	65.160,04	0,00	0,00	0,00	182.506,14	122.310,16	34.999,53
Anlagen im Bau	0,00	1.159.797,29	0,00	341.405,90	0,00	0,00	1.501.203,19	0,00
Bauvorbereitungskosten	562.323,26	802.577,50	0,00	-341.405,90	0,00	0,00	1.023.494,86	0,00
	62.880.945,93	2.034.285,11	0,00	0,00	0,00	26.457.366,20	38.457.864,84	1.313.045,27
<b>Finanzanlagen</b> 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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>63.130.603,71</b>	<b>2.034.285,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.698.227,47</b>	<b>38.466.661,35</b>	<b>1.313.045,27</b>

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 1.339.102,39 € 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	15.000,00	0,00	2.225.235,24
Bauerneuerungsrücklage	8.909.615,75	0,00	0,00	0,00	8.909.615,75
Andere Ergebnisrücklagen	10.603.677,51	225.314,80	0,00	0,00	10.828.992,31

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 Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung*
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	15.533.430,62	764.601,38	3.544.373,84	11.224.455,40	15.533.430,62	GPR
Vorjahr	16.225.816,40	758.346,73	3.453.441,63	12.014.028,04	16.225.816,40	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	738.450,60	19.005,88	55.634,21	663.810,51	738.450,60	GPR
Vorjahr	751.921,16	18.514,12	54.523,22	678.883,80	751.921,16	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.379.196,34	1.379.196,34				
Vorjahr	1.396.100,79	1.396.100,79				
aus Vermietung	66.060,02	66.060,02				
Vorjahr	55.007,32	55.007,32				
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
Vorjahr	0,00	0,00				
aus Lieferungen und Leistungen	486.224,70	486.224,70				
Vorjahr	505.660,32	505.660,32				
Sonstige Verbindlichkeiten	29.131,55	29.131,55				
Vorjahr	34.235,68	34.235,68				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>18.232.493,83</b>	<b>2.744.219,87</b>	<b>3.600.008,05</b>	<b>11.888.265,91</b>	<b>16.271.881,22</b>	<b>GPR</b>
Vorjahr	18.968.741,67	2.767.864,96	3.507.944,85	12.692.911,84	16.977.737,54	

## 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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	-	-

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

2. Mitgliederbewegung:

01.01.2020	1.998
Zugänge	129
Abgänge	84
31.12.2020	2.043

### 3. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 27.566,00 € erhöht.

### 4. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 149.398,72 € einen Betrag von 15.000,00 € in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn von 134.398,72 € wie folgt zu verwenden:

a.) Ausschüttung der Bruttodividende in Höhe von 4% mit 51.150,00 €

b.) Zuweisung zur freien Rücklage in Höhe von 83.248,72 €

### 5. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2021 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 bis 25.11.2021)	Bahnbetriebsinspektor
Matthias Beyer (bis 01.12.2021)	Kfm. Vertriebsleiter
Theo Arndt (bis 25.11.2021)	Diplom-Betriebswirt (FH)
Reinhard Vogel	Betriebswirt
Thorsten Schulenburg (bis 25.11.2021)	Diplom-Kaufmann (FH)
Marcus Besler	Vorstand der futec AG
Rolf Emmerling (ab 25.11.2021)	Jurist
Dr. Werner Köster (ab 25.11.2021)	Lehrer

## Der Vorstand

Dirk Scheffler	Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Patrick Varney	B.A. Betriebswirtschaft
Thorsten Schulenburg (bis 25.11.2021)	Diplom-Betriebswirt (FH)

Dortmund, der 19.04.2022

  
Scheffler

  
Varney

  
Schulenburg

## Aktiva

	€	€
<b>A Anlagevermögen</b>		
<b>A I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.036,51
<b>A II Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten		34.625.788,90
Die Zugänge des Geschäftsjahres betreffen:		
Fertigstellung/ Nachaktivierung Neubau Vereinsstraße	6.750,28	
2. Grundstücke mit anderen Bauten (Garagen)		677.013,78
3. Grundstücke ohne Bauten		508.053,95
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung		122.310,16
5. Anlagen im Bau		1.501.203,19
WES Wohnanlage Eierkampstraße	1.435.753,19	
Zentralheizung Kuntzestraße 102-108	65.450,00	
6. Bauvorbereitungskosten		1.023.494,86
NGD - Geschäftsstelle	901.916,18	
WSE - Steinäckerstraße/ Eierkampstraße	99.102,96	
WQH - Wohnquartier Hombruch	3.654,79	
UGS - Umbau GS	14.703,07	
MWG – Modernisierung Wohnhäuser Grotenbachstraße	4.117,86	
<b>A III Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen		2.600,00
a) 1.757 Aktien der DZ-Bank AG mit 2.600,00 EUR Anschaffungskosten		
2. Andere Finanzanlagen		160,00
a) Ein Anteil über 160,00 EUR bei der Dortmunder Volksbank eG		

	€	€
<b>B Umlaufvermögen</b>		
<b>B I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen		1.339.102,39
Nicht abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2021		
2. Andere Vorräte		78.202,80
Heizölbestand Drei Schepps 13-13a	10.346,62	
Gasthermen	67.856,18	
<b>B II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung		9.951,48
2. Sonstige Vermögensgegenstände		30.141,44
Der Betrag setzt sich aus mehreren kurzfristigen Einzelforderungen zusammen.		
<b>B III Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		1.845.100,46
<b>C Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		9.125,93
<b>Bilanzsumme</b>		<b>41.778.285,85</b>

## Passiva

	€	€
<b>A I Geschäftsguthaben</b>		
1. Das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder beträgt		35.750,00
2. Das Geschäftsguthaben gekündigter Anteile der verbleibenden Mitglieder beträgt		0,00
3. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt		1.306.800,00
<b>A II Ergebnizrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage Aus dem Jahresüberschuss 2021 erfolgte eine Zuweisung in Höhe von EUR 15.000,00		2.225.235,24
2. Bauerneuerungsrücklage Aus dem Jahresüberschuss 2021 erfolgte keine Zuweisung		8.909.615,75
3. Andere Ergebnizrücklagen Aus dem Jahresüberschuss 2020 erfolgte eine Zuweisung in Höhe von EUR 225.314,80		10.828.992,31
<b>A III Bilanzgewinn</b>		<b>134.398,72</b>
Dem Jahresüberschuss von stehen Einstellungen in Ergebnizrücklagen von gegenüber.	149.398,72 15.000,00	

	€	€
<b>B Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen		0,00
2. Sonstige Rückstellungen Der Betrag gliedert sich auf in:		
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	27.000,00	
Jahresabschlusskosten	16.700,00	
Kosten für Heiz- u. Betriebskosten	17.000,00	
Urlaubsansprüche	39.300,00	
Berufsgenossenschaft	5.000,00	
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Der Betrag ist in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.		15.533.430,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Der Betrag ist in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.		738.450,60
3. Erhaltene Anzahlungen Hierbei handelt es sich um von den Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2021.		1.379.196,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung Unter dieser Position sind voraus gezahlte Mieten ausgewiesen, die im Jahr 2022 ausgeglichen worden sind.		66.060,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Es handelt sich hierbei um noch nicht beglichene Rechnungen für:		486.224,70
Bau- u. Instandhaltungsleistungen	401.031,65	
Betriebskosten	30.639,79	
Garantieeinbehalte	49.039,56	
Sonstige Verbindlichkeiten/ Verwaltungskosten	5.513,70	
6. Sonstige Verbindlichkeiten Der Betrag gliedert sich auf in:		29.131,55
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	16.161,73	
Verbindlichkeiten aus Steuern	11.133,98	
Sonstiges	1.835,84	
7. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>41.778.285,85</u></b>

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	€	€
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		<b>6.186.360,55</b>
Die Sollmieten der Wohnungen, gewerblichen Einheiten und Garagen betragen	4.855.928,95	
Die Erlöse aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen des Vorjahres belaufen sich auf	1.330.431,60	
<b>2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>12.398,05</b>
Bei dem hier ausgewiesenen Betrag handelt es sich um die Saldierung der Bestandserhöhungen in Höhe von	1.379.102,39	
und der Bestandsverminderungen in Höhe von	1.366.704,34	
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>8.735,72</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>98.408,68</b>
Der Betrag gliedert sich auf in:		
Eintrittsgelder	4.480,00	
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	29.000,88	
Erträge aus Weiterbelastung an Mieter	4.788,98	
Sonstiges	60.138,82	
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		<b>2.855.257,98</b>
Der Betrag gliedert sich auf in:		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	1.228.450,49	
Instandhaltungskosten	1.626.807,49	
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	0,00	
<b>6. Personalaufwand</b>		<b>735.078,13</b>
<b>7. Abschreibungen</b>		<b>1.317.208,27</b>
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
Die Abschreibungen erfolgten auf:		
Grundstücke mit Wohnbauten nach Restnutzungsdauer	1.217.235,74	
Für die Garagen mit 5 %	43.399,00	
Für die gewerblichen Einheiten mit 2 %	17.411,00	
Auf Geschäftsinventar	34.999,53	
Auf immaterielle Vermögensgegenstände	4.163,00	
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>708.720,67</b>
Davon sind hier ausgewiesen:		
Abrisskosten	167.729,60	
EDV-Kosten, Wartung u. Serviceleistung	60.371,04	
Sonstige sächliche Verwaltungskosten	22.790,05	
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>565,44</b>
<b>10. Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>0,00</b>
Hier werden die Zinserträge aus Bankguthaben und Festgeldanlagen ausgewiesen.		

	€	€
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>342.686,94</b>
Diese Position besteht aus folgenden Beträgen:		
Zinsen gegenüber Kreditinstituten	326.185,64	
Zinsen gegen andere Kreditgeber	7.109,30	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.392,00	
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>2.837,95</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<b>195.279,78</b>
Grundsteuer Wohnungen	186.715,51	
Grundsteuer gewerbliche Einheiten	920,89	
Grundsteuer nicht umlegbar (Garagen, Büro)	7.643,38	
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>149.398,72</b>
<b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>15.000,00</b>
Gesetzliche Rücklage	15.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	0,00	
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b><u>134.398,72</u></b>

## Abbildungsverzeichnis (Jubiläumsteil)

Für alle Abbildungen, die nicht im Verzeichnis aufgeführt sind, liegen die Rechte bei der GWG Hombruch-Barop eG.

Seite 5: Bild Mitte links, Archiv Familie Thiesbrummel, Alle weiteren Bilder aus dem Genossenschaftsleben sind uns von Mietern der GWG zur Verfügung gestellt worden

Seite 5: Gartenlaube 1863, gemeinfrei

Seite 5: Maler unbekannt, 1870, gemeinfrei

Seite 5: Oben links: Stadtarchiv Dortmund, 1865, Lithographie Paul Mottoni; oben rechts: WWA-Zechenzeitung

Seite 5: Minister Stein; unten: Unsere Hibernia – 100 Jahre Shamrock, Bearbeitung Heinz-Ludwig Bücking

Seite 5: Hombruch unter dem Hakenkreuz, Roger Oebel, Förderverein der Gedenkstätte Steinwache e.V., 2005

Seite 5: Oben rechts: Fotograf unbekannt, vor 1880, gemeinfrei; mitte links: gemeinfrei; unten links: bpk / Dietmar Katz; unten rechts: gemeinfrei

Seite 5: Stadtarchiv Dortmund, 1870 / 1871

Seite 5: Archiv Familie Thiesbrummel

Seite 5: Großes Bild Hintergrund: Archiv Heinz-Ludwig Bücking; unten links: Der saarländische Steinkohlenbergbau Bd. I, Delf Slotta, 2012; unten rechts: Sammlung Klaus Winter, Dortmund

Seite 5: H. Werland © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Firmenarchiv Geschichtsbüro Reder, Roeseling & Prüfer GbR

Seite 5: Werkszeitschrift Harpener Bergbau

Seite 5: Oben und unten links: Archiv Norbert Meier, Dortmund; unten rechts: Werkszeitschrift Harpener Bergbau

Seite 5: Oben: Dresden, Sächsische Landesbibliothek(SLUB), Karten-sammlung, Signatur / Inventar-Nr.: SLUB / KS 2006 1 002591; unten: Stadtarchiv Dortmund

Seite 5: Stadtarchiv Dortmund

Seite 5: Oben: Krahn, Ernst © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Unten: bpk / Kunstbibliothek, SMB, Photothek Willy Römer / Willy Römer

Seite 5: Oben: 1920, gemeinfrei; unten links: Bundesarchiv, Bild 183-R09876 / CC-BY-SA 3.0; unten rechts: © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Großes Bild: © LWL-Medienzentrum für Westfalen;

Seite 5: unten: bpk / Kunstbibliothek, SMB, Photothek Willy Römer / Willy Römer

Seite 5: Oben: © LWL-Medienzentrum für Westfalen; unten links: bpk / Felix H. Man; unten rechts: bpk © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Oben links: bpk; mitte links und oben rechts: bpk / Kunst-bibliothek, SMB, Photothek Willy Römer / Walter Stiehr; unten: Rolf Heinrich, Köln, CC BY-SA 3.0

Seite 5: Rheinisches Bildarchiv Köln, Museum Ludwig,

Seite 5: Mantz, Werner

Seite 5: bpk / Bayerische Staatsbibliothek / Heinrich Hoffmann

Seite 5: Oben: Schirrmann, Richard © LWL-Medienzentrum für Westfalen; unten: Hombruch unter dem Hakenkreuz, Roger Oebel, Förderverein der Gedenkstätte Steinwache e.V., 2005

Seite 5: © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Oben links: picture alliance / akg-images; oben rechts: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Ruth Hallensleben; unten: bpk / Bayerische Staatsbibliothek / Archiv Heinrich Hoffmann

Seite 5: bpk

Seite 5: Unten links: Hombruch unter dem Hakenkreuz, Roger Oebel, Förderverein der Gedenkstätte Steinwache e.V., 2005

Seite 5: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Willy van Heekern Stadtarchiv Dortmund

Seite 5: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Wolf Schöne

Seite 5: Oben und unten: bpk / Erich Andres

Seite 5: akg-images / Ursula Litzmann

Seite 5: Unten: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Josef Stoffels

Seite 5: Oben: Archiv Familie Thiesbrummel; unten: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Josef Stoffels

Seite 5: Oben rechts: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Josef Stoffels; Unten: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Heribert Konopka

Seite 5: Oben links: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Wilhelm Reimers; oben rechts: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Peter Kleu; mitte links: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Anton Tripp; mitte rechts: bpk / United Archives /

**NOCH NICHT AKTUELL!**

Seite 5: Bild Mitte links, Archiv Familie Thiesbrummel, Alle weiteren Bilder aus dem Genossenschaftsleben sind uns von Mietern der GWG zur Verfügung gestellt worden

Seite 5: Gartenlaube 1863, gemeinfrei

Seite 5: Maler unbekannt, 1870, gemeinfrei

Seite 5: Oben links: Stadtarchiv Dortmund, 1865, Lithographie Paul Mottoni; oben rechts: WWA-Zechenzeitung

Seite 5: Minister Stein; unten: Unsere Hibernia – 100 Jahre Shamrock, Bearbeitung Heinz-Ludwig Bücking

Seite 5: Hombruch unter dem Hakenkreuz, Roger Oebel, Förderverein der Gedenkstätte Steinwache e.V., 2005

Seite 5: Oben rechts: Fotograf unbekannt, vor 1880, gemeinfrei; mitte links: gemeinfrei; unten links: bpk / Dietmar Katz; unten rechts: gemeinfrei

Seite 5: Stadtarchiv Dortmund, 1870 / 1871

Seite 5: Archiv Familie Thiesbrummel

Seite 5: Großes Bild Hintergrund: Archiv Heinz-Ludwig Bücking; unten links: Der saarländische Steinkohlenbergbau Bd. I, Delf Slotta, 2012; unten rechts: Sammlung Klaus Winter, Dortmund

Seite 5: H. Werland © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Firmenarchiv Geschichtsbüro Reder, Roeseling & Prüfer GbR

Seite 5: Werkszeitschrift Harpener Bergbau

Seite 5: Oben und unten links: Archiv Norbert Meier, Dortmund; unten rechts: Werkszeitschrift Harpener Bergbau

Seite 5: Oben: Dresden, Sächsische Landesbibliothek(SLUB), Karten-sammlung, Signatur / Inventar-Nr.: SLUB / KS 2006 1 002591; unten: Stadtarchiv Dortmund

Seite 5: Stadtarchiv Dortmund

Seite 5: Oben: Krahn, Ernst © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Unten: bpk / Kunstbibliothek, SMB, Photothek Willy Römer / Willy Römer

Seite 5: Oben: 1920, gemeinfrei; unten links: Bundesarchiv, Bild 183-R09876 / CC-BY-SA 3.0; unten rechts: © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Großes Bild: © LWL-Medienzentrum für Westfalen;

Seite 5: unten: bpk / Kunstbibliothek, SMB, Photothek Willy Römer / Willy Römer

Seite 5: Oben: © LWL-Medienzentrum für Westfalen; unten links: bpk / Felix H. Man; unten rechts: bpk © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Oben links: bpk; mitte links und oben rechts: bpk / Kunst-bibliothek, SMB, Photothek Willy Römer / Walter Stiehr; unten: Rolf Heinrich, Köln, CC BY-SA 3.0

Seite 5: Rheinisches Bildarchiv Köln, Museum Ludwig,

Seite 5: Mantz, Werner

Seite 5: bpk / Bayerische Staatsbibliothek / Heinrich Hoffmann

Seite 5: Oben: Schirrmann, Richard © LWL-Medienzentrum für Westfalen; unten: Hombruch unter dem Hakenkreuz, Roger Oebel, Förderverein der Gedenkstätte Steinwache e.V., 2005

Seite 5: © LWL-Medienzentrum für Westfalen

Seite 5: Oben links: picture alliance / akg-images; oben rechts: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Ruth Hallensleben; unten: bpk / Bayerische Staatsbibliothek / Archiv Heinrich Hoffmann

Seite 5: bpk

Seite 5: Unten links: Hombruch unter dem Hakenkreuz, Roger Oebel, Förderverein der Gedenkstätte Steinwache e.V., 2005

Seite 5: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Willy van Heekern Stadtarchiv Dortmund

Seite 5: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Wolf Schöne

Seite 5: Oben und unten: bpk / Erich Andres

Seite 5: akg-images / Ursula Litzmann

Seite 5: Unten: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Josef Stoffels

Seite 5: Oben: Archiv Familie Thiesbrummel; unten: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Josef Stoffels

Seite 5: Oben rechts: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Josef Stoffels; Unten: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Heribert Konopka

Seite 5: Oben links: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Wilhelm Reimers; oben rechts: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Peter Kleu; mitte links: bpk / Fotoarchiv Ruhr Museum / Anton Tripp; mitte rechts: bpk / United Archives /

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](mailto:info@gwg1896.de)  
[www.gwg1896.de](http://www.gwg1896.de)