



## Sehr geehrtes Mitglied der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG,

wie in den vergangenen Jahren erhalten Sie auch in diesem Jahr eine Kurzfassung des aktuellen Jahresberichtes – diesmal des Geschäftsjahres 2018.

Sie finden in diesem heraustrennbaren Bericht folgende Inhalte:

- Kurzfassung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung
- Erläuterungen zum Jahresabschluss
- Informationen zur Vertreterversammlung und Dividende
- Liste der Mitglieder der Vertreterversammlung 11. Mai 2016 bis 2021

Wenn Sie den vollständigen Jahresbericht erhalten möchten, rufen Sie einfach unter 0201 81065-0 an. Gern übersenden wir Ihnen dann die Komplettversion per Post. Alternativ können Sie den vollständigen Geschäftsbericht auch unter <https://gewobau.de/service/downloads/> herunterladen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre GEWOBAU

VERKÜRZTE BILANZ  
ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA	2018 EUR	2017 EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.854,00	21.708,00
Sachanlagen	198.246.857,45	197.144.945,22
Finanzanlagen	504.786,43	522.744,01
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>198.770.497,88</b>	<b>197.689.397,23</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	9.569.981,57	9.482.914,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	231.904,23	362.025,93
Flüssige Mittel	15.982.446,67	11.260.394,31
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>25.784.332,47</b>	<b>21.105.334,83</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>5.469,65</b>	<b>6.444,59</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>224.560.300,00</b>	<b>218.801.176,65</b>

PASSIVA	2018 EUR	2017 EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Geschäftsguthaben	3.328.638,58	3.359.478,20
Kapitalrücklage	13.767.059,32	13.767.059,32
Ergebnisrücklagen	48.964.488,16	46.718.410,53
Bilanzgewinn	3.313.232,10	3.358.227,01
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	<b>69.373.418,16</b>	<b>67.203.175,06</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>8.094.903,00</b>	<b>7.609.940,00</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	99.854.353,61	95.559.062,51
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	34.638.972,39	35.901.860,85
Erhaltene Anzahlungen	10.219.904,12	10.053.960,82
Verbindl. aus Vermietung	511.454,98	435.006,17
Verbindl. aus Betreuungstätigkeit	0,00	4.922,11
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1.757.005,44	1.930.516,50
Sonstige Verbindlichkeiten	110.288,30	102.732,63
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>	<b>147.091.978,84</b>	<b>143.988.061,59</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>224.560.300,00</b>	<b>218.801.176,65</b>

ERLÄUTERUNGEN ZUM  
JAHRESABSCHLUSS 2018

Die Bilanzsumme hat sich zum 31. Dezember 2018 um rund 5,8 Mio. € erhöht.

Auf der *Aktivseite* erhöhten sich die Sachanlagen im Anlagevermögen um rund 1,1 Mio. € und im Umlaufvermögen insbesondere die Flüssigen Mittel um rund 4,7 Mio. €. Auf der *Passivseite* erhöhten sich die Verbindlichkeiten insbesondere aufgrund von Neuvaluierungen im Rahmen der Unternehmensfinanzierung um 3,1 Mio. €. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund 2,2 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch Zuführungen zu den Ergebnisrücklagen. Die Rückstellungen erhöhten sich um 0,5 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 30,7 % nach 30,5 % im Vorjahr.

Die *Gewinn- und Verlustrechnung* weist für 2018 ein Ergebnis nach Steuern von rund 3,8 Mio. € aus und stellt die angefallenen Erträge und Aufwendungen dar. Bezogen auf die wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche zeigt sich das Ergebnis aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung trotz der hohen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung geringfügig um 50 T€ verbessert, das Betriebsergebnis verringerte sich hingegen – ebenfalls geringfügig – um 34 T€. Das Beteiligungs- und Finanzergebnis verschlechterte sich um 169 T€, während das Ergebnis des neutralen Bereichs sich um 91 T€ verringerte. Insgesamt ist ein Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,5 Mio.€ ausweisbar.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für die Instandhaltung der Wohnungen betragen 19,88 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche nach 18,17 € in 2017 und 18,12 € in 2016.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	2018 EUR	2017 EUR
Umsatzerlöse	36.367.670,43	35.519.862,05
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	85.530,85	334.868,72
Weitere und sonstige Erträge	1.162.306,02	1.100.639,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.397.279,69	16.367.729,81
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>20.218.227,61</b>	<b>20.587.640,86</b>
Personalaufwand	3.533.731,33	3.513.791,56
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	6.652.755,73	6.622.279,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.457.192,34	1.193.745,34
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag, Ausleihungen und sonstigen Zinsen	72.481,59	139.813,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.893.778,49	5.348.741,49
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,84	0,00
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>3.753.252,15</b>	<b>4.048.897,38</b>
Sonstige Steuern	1.292.475,87	1.294.102,27
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.460.776,28</b>	<b>2.754.795,11</b>
Gewinnvortrag	1.098.533,45	878.911,41
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	246.077,63	275.479,51
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>3.313.232,10</b>	<b>3.358.227,01</b>

## VERTRETERVERSAMMLUNG – DIVIDENDE

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft tagte am 7. Mai 2019.

Unter anderem wurde das Ergebnis der vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. im Jahr 2019 durchgeführten gesetzlichen Prüfung bekannt gegeben, die die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 beinhaltete. Gemäß Testat sind die Organe der Genossenschaft ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen, wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 aus den ordnungsgemäß geführten Büchern richtig entwickelt und gibt die wirtschaftliche Lage keinen Anlass zu Bedenken.

Die Vertreterversammlung nahm den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 einschließlich der Vorabzuweisungen zu den Rücklagen einstimmig an und beschloss auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat ebenfalls einstimmig, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 8 % auszuschütten und den Anderen Ergebnismrücklagen 2.000.000,00 € zuzuführen, sowie den Restbetrag von 1.055.993,84 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG 11. MAI 2016 BIS 2021

Die gewählten Ersatzvertreter sind nicht aufgeführt, da sie erst nach Ausscheiden gewählter Vertreter Mitglied der Vertreterversammlung werden.

### WAHLBEZIRK 1

Mitglieder ohne  
Genossenschafts-  
wohnung

---

Josef Achtermeier  
Karin Ader  
Rosemarie Buers  
Uwe Fabian  
Werner Franke  
Michael Joos  
Kerstin Kiwitt  
Petra König  
Edgar Krüger  
Raimund Oschmann  
Hans-Dirk Pulfrich  
Günter Ramacher  
Sven Rieger  
Martina Scherkamp  
Jörg Schwartz

### WAHLBEZIRK 2

Freisenbruch,  
Steele,  
Steele-Horst

---

Thomas Albermann  
Gabriele Bogut  
Dunja Briese  
Anke Fries  
Hartmut Hochhaus  
Tim Johannknecht  
Dirk Kuga  
Thorsten Nebel  
Gisela Niemitz  
Dieter Oswald  
Paul Tobys

### WAHLBEZIRK 3

Altendorf,  
Altenessen,  
Bedingrade,  
Bergeborbeck,  
Bochold, Borbeck,  
Dellwig, Frintrop,  
Frohnhausen,  
Gerschede

---

Detlef Blase  
Tim Borka  
Werner Hartmann  
Ralf Meike  
Rolf Meister  
Frank Oberländer  
Harald Osterhoff  
Alfred Schefzig  
Sonja Tospann

### WAHLBEZIRK 4

Überruhr

---

Ingeborg Axt  
Alfred Baranowsky  
Christian Difort  
Klaus Hiesner  
Hans-Walter Homeyer  
Heike Koch  
Katharina Matzmor  
Tim Menne  
Dennis Scholz  
Klaus Spiegel  
Joachim Westerhoff

### WAHLBEZIRK 5

Frillendorf, Kray,  
Schonnebeck,  
Stoppenberg

---

Gabriele Altenidiker  
Michaela Bürvenich  
Isabelle Geradts  
Kirsten Hofeditz  
Alexandra Kauermann  
Jennifer Klosa  
Ruth Sommer  
Renaldo Sprenger

### WAHLBEZIRK 6

Huttrop,  
Stadtmitte,  
Südostviertel

---

Thomas Aderhold  
Alfred Ferencz  
Peter Friesewinkel  
Erika Grunewald  
Helga Lange  
Susanna Reichel  
Anja Webelsiep  
Reinald Will

### WAHLBEZIRK 7

Bergerhausen,  
Frohnhausen,  
Holsterhausen,  
Rüttenscheid,  
Südviertel

---

Frank Barnekoth  
Margret Bienhaus  
Detlef Feige  
Dirk Matla-Claus  
Claudia Wichmann

### WAHLBEZIRK 8

Heidhausen,  
Werden

---

Ulrich Bugs  
Helen Bürger  
Birgit Buschmeier  
Martin Galla  
Gereon Panknin