

Konzept | Kreation | Fotografie
C.LUENINGDESIGN
MARKUS STEUR FOTOGRAFIE

INHALT

ab Seite 6

ALLGEMEINE ANGABEN

Unternehmensstruktur
Organe der Genossenschaft
Vertreterversammlung
Mitglieder
Personal-/Organisationsbericht
Das Stadtteilbüro Hörde
Förderungsmanagement

ab Seite 14

LAGEBERICHT

Gegenstand des Unternehmens
Geschäftsverlauf
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
Bestandsentwicklung
Vermietungsgeschäft
Neubautätigkeit / Bestandserweiterung
Modernisierung
Instandhaltung
Ausblick
Ertragslage
Vermögens- und Finanzlage
Finanzielle Leistungsindikatoren
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

ab Seite 21

DER AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrates

ab Seite 22

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung

ab Seite 25

ANHANG

Allgemeine Angaben
Verbindlichkeitspiegel
Anlagengitter
Sonstige Angaben

Großzügige Dachterrasse mit Pergola
als Erlebnisraum für Freizeit und Erholung



Neugestaltung des Innenhofs mit Sitzgelegenheiten,
Spielgeräten und weitläufigen Grünanlagen

Fassadenbegrünung
mit Bewässerung

Energetische
Gebäudesanierung



Im Kontext der Internationalen Gartenausstellung 2027: Sanierung und Umbau Mengeder Straße 600 b–610 unter Einbezug ökologischer Aspekte

UNTERNEHMENSSTRUKTUR GWS-WOHNEN DORTMUND-SÜD EG

GWS-WOHNEN DORTMUND-SÜD EG

Vermietungsgenossenschaft

Gründungsjahr: 1897

Reg.-Nr. 3 GnR 438 Amtsgericht Dortmund

GWS-SERVICE DORTMUND-SÜD MBH

100%ige Tochter der Vermietungsgenossenschaft

Gründungsjahr: 1994

B 11123 HR Amtsgericht Dortmund

SITZ DER GENOSSENSCHAFT

Am Schallacker 23
44263 Dortmund

Telefon (0231)941314-0
Telefax (0231)941314-14

gws-wohnen.de
info@gws-wohnen.de

MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilien-
wirtschaft e. V., Düsseldorf

Dortmunder Volksbank eG, Dortmund

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften
Deutschland e. V., Berlin

Wohnen in Genossenschaften e. V., Düsseldorf

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen
Münster e. V., Münster

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

AUFSICHTSRAT

gewählt bis*

Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur, Vorsitzender	2021
Ludger Wilde	Dipl.-Ingenieur, Stadtrat der Stadt Dortmund, stellv. Vorsitzender	2022
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter i. R., Schriftführer	2020
Anja Laubrock	Dipl.-Verwaltungswirtin, stellv. Amtsleitung des Amtes für Wohnen der Stadt Dortmund, stellv. Schriftführerin	2022
Petra Mück	Dipl.-Sozialpädagogin	2020
Gisela Nürnberg	Dipl.-Ingenieurin, Amt für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Dortmund	2020
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur	2022
Dr. Alexander Puplick	Rechtsanwalt und Notar	2020
Sabine Richarz	Zahnmedizinische Fachangestellte	2022
Dennis Soldmann	M.A. Accounting & Finance, Geschäftsführer Haus & Grund Dortmund e. V.	2021
Ralf Tiefenbach	Drucker Digitaldruck i. R.	2021
Dirk Wittmann	Betriebswirt, Geschäfts- führer DEW21 bis 31.12.2021	2021

VORSTAND

Boris Deuter	M.A. Real Estate Management, Vorsitzender (hauptamtlich)
Wolfgang Schwingel	Prokurist Dortmunder Volksbank eG i. R., genossenschaftlicher Bankbetriebswirt (nebenamtlich)

PROKURIST

Wilfried Spräner	Architekt
------------------	-----------

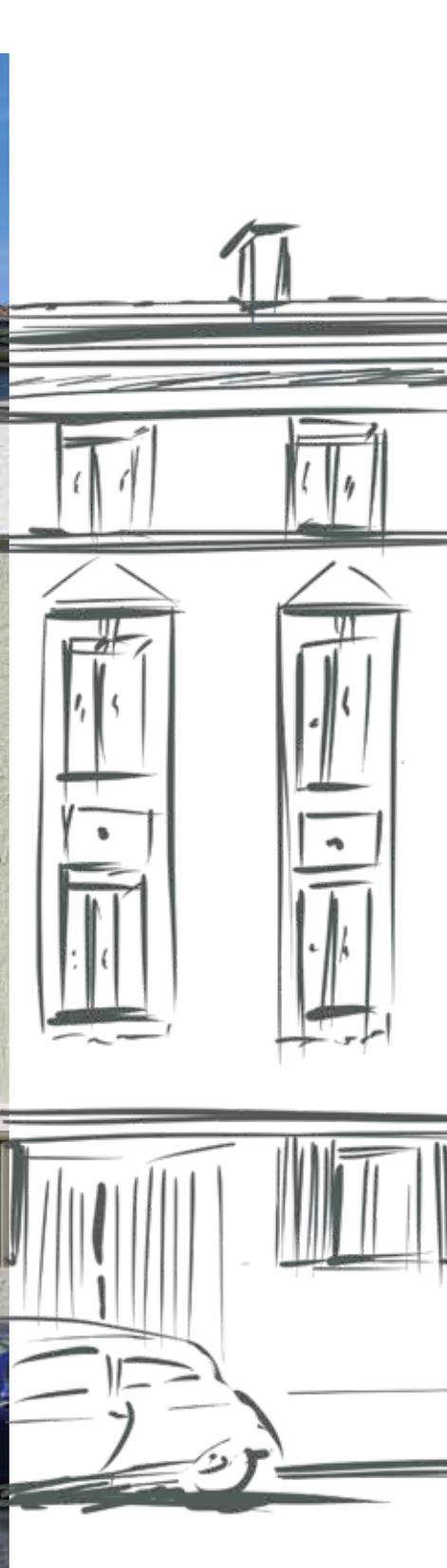
* Gemäß § 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bleiben Mitglieder des Aufsichtsrates auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Bestellung der Nachfolge im Amt; Neuwahlen sind in Zeiten der Coronavirus-Pandemie nicht zwingend notwendig.

Klassischer Baustil
der 1920er Jahre mit
großzügigen Raum-
schnitten und ganz
besonderem Flair



Farbliche Neugestaltung und Modernisierung
der ältesten Quartiere im Bestand

Betonung der alten Stuckelemente
und Fassadenvorsprünge



VERTRETERVERSAMMLUNG

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde im Jahr 2021 die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft als virtuelle Versammlung im schriftlichen Verfahren für die Jahre 2019 und 2020 durchgeführt.

MITGLIEDER

Im Geschäftsjahr ist die Zahl der Mitglieder leicht gestiegen und die Anzahl der Geschäftsanteile geringfügig gesunken.



Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2021 verstorbenen 88 Genossenschaftsmitglieder.

PERSONAL-/ ORGANISATIONSBERICHT

Im Jahresdurchschnitt 2021 waren im kaufmännischen Bereich 22, im technischen Bereich 6 und in den Regiebetrieben 9 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Darüber hinaus waren 3 Auszubildende, 5 geringfügig Beschäftigte und eine Person in Altersteilzeit angestellt. Von der gesamten Mitarbeiterschaft arbeiteten durchschnittlich 7 Mitarbeiter in Teilzeit. Im Jahr 2021 wurden 5 Mitarbeiter eingestellt und 4 Mitarbeiter verließen die Genossenschaft.

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter nimmt einen hohen Stellenwert ein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr investierte die gws-Wohnen in die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter. Mit diesen Maßnahmen stellen wir sicher, dass die Belegschaft auf die sich kontinuierlich verändernden Anforderungen vorbereitet und die Genossenschaft weiterhin zukunftsorientiert und wettbewerbsfähig aufgestellt ist.

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie wurde zum Schutz der Mitarbeiter unser bestehendes, umfassendes Hygienekonzept fortgeführt und weiterentwickelt. Zum September haben wir einen Probelauf für flexible Arbeitszeiten eingeführt.

Die Tarifierhöhung in Höhe von 2,9 % gemäß Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der deutschen Immobilienwirtschaft wurde im November 2021 umgesetzt.

Unsere Beschäftigten haben – trotz der pandemiebedingten schwierigen Rahmenbedingungen – in diesem Jahr wieder großen Einsatz für die Genossenschaft gezeigt.

DAS STADTTTEILBÜRO HÖRDE

Gemeinsam mit dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Hörde (SkF) betreiben wir als Gemeinschaftseinrichtung das Stadtteilbüro Hörde an der Niederhofener Str. 52. Dieses ist für unsere Mieter eine Anlaufstelle in allen sozialen Fragen.

Der Kooperationsvertrag sieht dabei neben der Einzelfallhilfe (z. B. Beantragung von Sozialleistungen, Beratung in finanziellen Angelegenheiten) insbesondere auch die Verbesserung der Lebensqualität und des Wohnumfeldes unserer Mieter vor. Ziel ist es, nachbarschaftliche Strukturen zu fördern und zu verbessern. Vor diesem Hintergrund unterstützt uns das Stadtteilbüro auch bei der Beilegung von Mieterkonflikten.

Der Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Hörde betreibt daneben seit 2012 noch ein Mehrgenerationenhaus entsprechend dem Programm des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Begegnungszentrum B3 (Begegnung, Beratung und Betreuung). Hierdurch soll die Lebensqualität aller Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils Hörde verbessert werden. Es wird ein offener Tagestreffpunkt unterhalten, in dem sich alle Generationen und Bevölkerungsgruppen in alltäglichen Situationen begegnen und gegenseitig unterstützen können.

FORDERUNGSMANAGEMENT

Zahlungsschwierigkeiten unserer Mieter begegnen wir immer mit einer offenen Kommunikation, bei der die Problemlösung im Vordergrund steht. So werden regelmäßig Ratenzahlungsvereinbarungen zur Abwendung von rückstandsbedingten Kündigungen getroffen.

Gleichwohl mussten im Berichtsjahr fristlose Kündigungen gegen 13 Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, ausgesprochen werden. 9 dieser Kündigungen haben sich nach Kontoausgleich entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erledigt.

Energetische Gebäude-
modernisierung



Mehr Licht und geöffneter Blick ins Treppenhaus – von innen nach außen und von außen nach innen



Rundum erneuerte Außenanlagen für mehr Aufenthaltsqualität im ruhigen Innenhof

LAGEBERICHT

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen. Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen ausgeben. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen, Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2021 ist weiterhin von umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand geprägt. Diese sollen dazu beitragen, die Quartiere durch unterschiedliche Baumaßnahmen aufzuwerten und die Markt- bzw. Vermietungsfähigkeit des Bestandes sicherzustellen.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Jahr der Pandemie aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.¹

Die Stadt Dortmund verzeichnete eine stabile Bevölkerungsentwicklung, wobei sich die Zahl der Privathaushalte leicht erhöhte. Die Stadt verfolgt das Ziel, über unterschiedliche Maßnahmen verstärkt Bauland auszuweisen, um der steigenden

Wohnungsnachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum gerecht zu werden und den steigenden Angebotsmieten entgegenzuwirken. Wie in den letzten Jahren auch, profitierte Dortmund von Außenwanderungsgewinnen, die allerdings im Gegensatz zum Vorjahr die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren konnten. Der Trend der Vergangenheit von zunehmend negativen Wanderungsverlusten in das direkte Umland konnte aufgehalten werden, wobei abzuwarten bleibt, inwiefern die Corona-Pandemie und dadurch nicht vollzogene Umzüge oder ein knapper werdendes Angebot und gestiegene Preise hierfür verantwortlich sind. Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich mit ähnlicher Dynamik wie im Vorjahr fort.²

BESTANDSENTWICKLUNG

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 bewirtschaftet die Genossenschaft eine Wohn- und Nutzfläche von 253.292 m² (Vorjahr: 252.881 m²). Zu den 39 gewerblichen Einheiten gehören zu diesem Tage 6 Kindertageseinrichtungen und 1 Pflegeheim.

Die Zugänge im Bereich des Wohnungsbestandes und der gewerblichen Einheiten resultieren aus dem Kauf des Wohnobjektes Landgrafenstraße 63. Im Bereich der Siedlung „Steinkühlerweg“ wurden vier Häuser veräußert.

Für 539 Wohnungen (14,51 % des Gesamtbestandes) bestehen zum Bilanzstichtag noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen.

VERMIETUNGSGESCHÄFT

Leerstände sind aufgrund der umfangreichen Modernisierungen im Zuge der hohen Verweildauer unserer Mitglieder unvermeidbar. Die Gesamtleerstandsquote betrug im Berichtsjahr 2021 durchschnittlich 4,9 % (Vorjahr: 5,4 %) und lag zum 31.12.2021 bei 3,12 %. Die Verbesserung resultiert unter anderem aus der Vermietung des Neubaus Am Heedbrink 86 bis 88 in den ersten Monaten des Jahres 2021. Die Übernahme des Neubaus zum Ende des Vorjahres hatte zu einer entsprechenden Erhöhung der Leerstandsquote geführt. Ein Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen, die dem Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

¹ vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Berlin, 2022, S. 1 ff. | ² vgl. Stadt Dortmund – Amt für Wohnen, Wohnungsmarktbericht 2021, Dortmund, 2021, S. 9 ff.

NEUBAUTÄTIGKEIT / BESTANDSERWEITERUNG

294 (Vorjahr: 312) Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Unbereinigt um die Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes sinkt die Gesamtfunktionsrate mit 7,9 % (Vorjahr: 8,4 %) leicht im Vergleich zum Vorjahr.

Die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche und Monat lag im freifinanzierten Wohnungsbestand bei durchschnittlich 5,82 EUR (Vorjahr: 5,45 EUR). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie einer Mieterhöhung gem. § 558 BGB im dritten Quartal des Geschäftsjahres. Damit orientieren sich die Nettokaltmieten am Median des Dortmunder Mietspiegels. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt die Nettokaltmiete bei 4,84 EUR im Monat. Der Belegungsbindung unterliegen zum Jahresende 539 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

In der Flughafenstraße 83 in Dortmund-Brackel hat der Bau eines Mehrfamilienhauses mit acht barrierearmen Wohnungen begonnen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt dafür rd. 2.500 TEUR. Auf das Geschäftsjahr 2021 entfallen davon 257 TEUR.

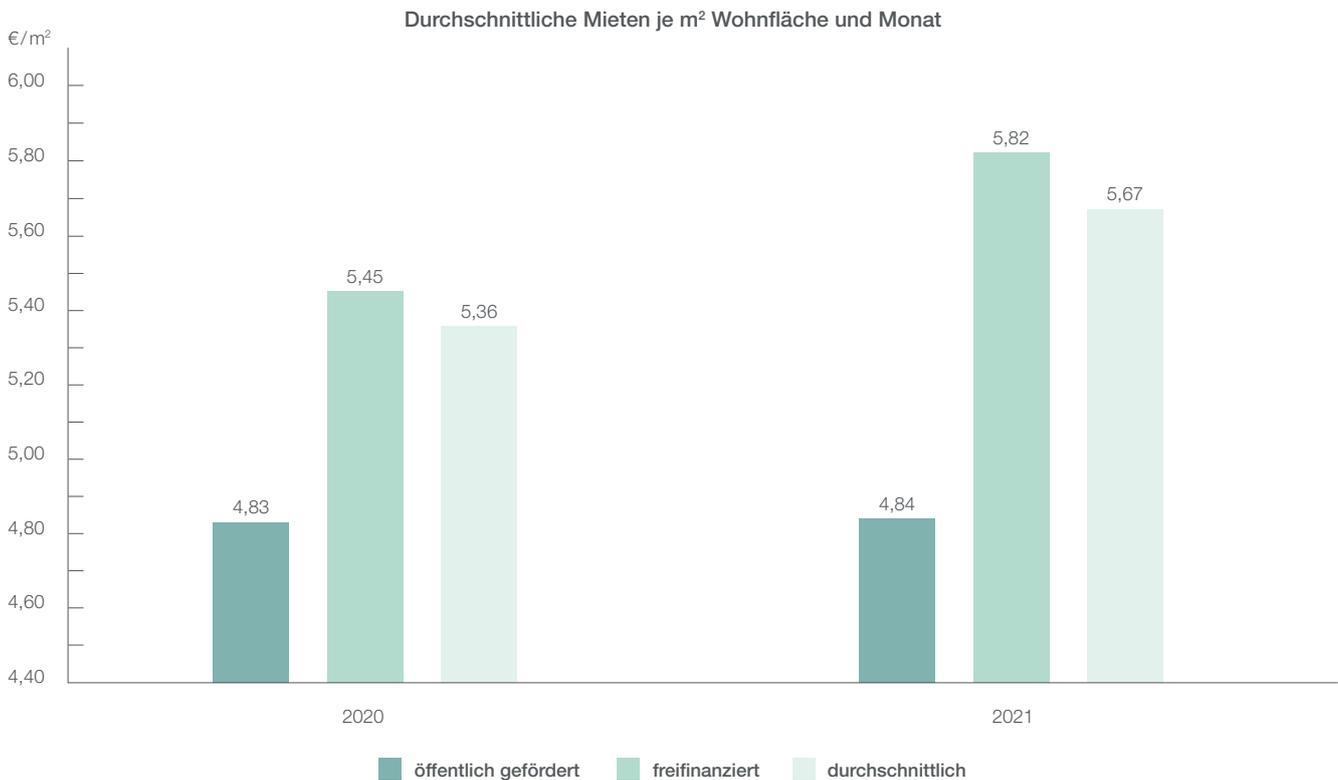
Für die Außenanlagen sowie für nachträglich entstandene Herstellungskosten des Neubaus Am Heedbrink 86 bis 88 wurden 892 TEUR verausgabt. Darüber hinaus sind nachträgliche Herstellungskosten für den Wiederaufbau der Teutonienstraße 3 in Höhe von 63 TEUR angefallen.

Erworben wurde im Geschäftsjahr die Landgrafenstraße 63 mit neun Wohnungen und einer gewerblich genutzten Einheit.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Anzahl an Garagen und Stellplätzen sowie der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr 2021 stellt sich wie folgt dar:



Rückblickend auf die vergangenen zwei Geschäftsjahre stellt sich die Entwicklung der Nettokaltmieten wie folgt dar:



MODERNISIERUNG

Das Programm der umfassenden Gebäudemodernisierung wurde im Geschäftsjahr 2021 fortgeführt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Modernisierungsmaßnahme einer Wohnanlage mit 42 Wohnungen in der Wellinghofer Straße 193 bis 195 e im Stadtgebiet Dortmund-Hörde begonnen. Hier wurden bis zum 31.12.2021 bisher 1.117 TEUR verausgabt. In die Außenanlagen der im Vorjahr modernisierten Thranestraße wurden 549 TEUR investiert. Darüber hinaus ist die Sanierung des Mehrfamilienhauses Markgrafenstraße 1 bis 3a (547 TEUR) abgeschlossen und an der Alfred-Trappen-Straße ein barrierearmer Zugang errichtet worden (156 TEUR).

Des Weiteren wurden umfangreiche Einzelmodernisierungen von Wohnungen durchgeführt. Diese Maßnahmen waren notwendig, um einen zukunftsfähigen und langfristig vermietbaren Zustand der Wohnungen zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr wurden Modernisierungskosten in Höhe von 1.598 TEUR aktiviert.

INSTANDHALTUNG

Die hohen Instandhaltungskosten dienen dem Erhalt sowie der Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes; im Geschäftsjahr wurden dafür 6.240 TEUR verausgabt.

AUSBLICK

Die Erweiterung und Pflege des Wohnungsbestandes wird auch weiterhin die Hauptaufgabe unserer Geschäftstätigkeit darstellen.

Für die bereits begonnene Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlage in der Wellinghofer Straße 193 bis 195 e sind rd. 2.000 TEUR eingeplant. Darüber hinaus sollen die Modernisierungsarbeiten in der Mengeder Straße 600 b bis 610 im Jahr 2022 beginnen.

Grundsätzlich sind für die Zukunft Investitionen in den Wohnungsbestand in Form von Modernisierung und Instandhaltung auf ähnlichem Niveau eingeplant.

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Das Betriebsergebnis ist hauptsächlich im Leistungsbereich der Hausbewirtschaftung entstanden.

Die Umsatzerlöse haben sich um 1.007 TEUR erhöht und resultieren insbesondere aus gestiegenen Sollmieten mit 1.009 TEUR. Dem stehen gestiegene Erlösschmälerungen in Höhe von 219 TEUR gegenüber. Die Erlösschmälerungen sind im Wesentlichen durch Leerstände im Zuge der Wohnungsmodernisierungen entstanden.

Das Ergebnis negativ beeinträchtigt haben höhere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (880 TEUR) sowie gestiegene Aufwendungen für Personal (409 TEUR) und Abschreibungen (230 TEUR). Die gestiegenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen spiegeln die Intensivierung der Instandhaltungstätigkeiten (135 TEUR) sowie die im Vergleich zum Vorjahr höheren Betriebskosten (736 TEUR) wider.

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderungen)	23.377	21.862
Andere aktivierte Eigenleistungen	231	136
Gesamtleistung	23.608	21.998
Sonstige betriebliche Erträge	1.291	381
Betriebsleistung	24.899	22.379
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.126	12.245
Personalaufwand	2.720	2.311
Abschreibungen (planmäßig)	4.416	4.186
Andere betriebliche Aufwendungen	1.840	1.552
Zinsaufwand	1.378	1.372
Gewinnunabhängige Steuern	654	653
Aufwendungen für die Betriebsleistung	24.134	22.319
Betriebsergebnis	765	60
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 88	- 108
Gewinn vor Steuern	677	- 48
Gewinnabhängige Steuern	- 51	- 87
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	626	- 135

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag hat sich die Bilanzsumme um 4.539 TEUR auf einen Wert von 141.601 TEUR erhöht.

Das Anlagevermögen ist aufgrund der getätigten Investitionen in Höhe von 7.601 TEUR bei gleichzeitigen Abschreibungen in Höhe von 4.416 TEUR um 3.140 TEUR gestiegen.

Im mittel- und langfristigen Umlaufvermögen sind überwiegend zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauten enthalten. Das kurzfristige Vermögen enthält 6.588 TEUR an unfertigen Leistungen, flüssige Mittel in Höhe von 1.051 TEUR sowie weitere Aktiva in Höhe von 1.611 TEUR.

Unter den langfristigen Rückstellungen sind die Pensions- und ähnlichen Verpflichtungen enthalten.

Das langfristige Fremdkapital beinhaltet hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln gegenüber Kre-

ditinstituten und anderen Kapitalgebern. Die Verbindlichkeiten haben sich durch Valutierung um 10.409 TEUR erhöht und durch Rückzahlung in Höhe von 1.210 TEUR sowie die planmäßige Tilgung von 4.818 TEUR vermindert.

Unter Betrachtung der Fristenkongruenz hat sich die Vermögens- und Finanzstruktur verbessert. So sind die zum Bilanzstichtag enthaltenen mittel- und langfristigen Vermögenswerte bis auf eine Differenz von 223 TEUR (Vorjahr: 1.151 TEUR) durch mittel- und langfristiges Fremdkapital unterlegt.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit steht der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG für kurzfristige Liquiditätsengpässe ein entsprechender Kreditrahmen zur Verfügung.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse entsprechen dem branchenüblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens und können als stabil bezeichnet werden. Die Bilanzstruktur für das Berichtsjahr 2021 stellt sich wie folgt dar:

	TEUR	31.12.2021 %	TEUR	Vorjahr %
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	130.884	92,4	127.744	93,2
Mittel- und langfristiges Umlaufvermögen	1.467	1,0	1.551	1,1
Kurzfristiges Umlaufvermögen	9.250	6,6	7.767	5,7
Gesamtvermögen	141.601	100,0	137.062	100,0
Kapitalstruktur				
Langfristiges Eigenkapital	44.011	31,1	43.659	31,9
Kurzfristiges Eigenkapital	635	0,4	567	0,4
Mittel- und langfristige Rückstellungen	3.456	2,4	4.171	3,0
Langfristiges Fremdkapital	85.595	59,8	80.314	58,6
Kurzfristiges Fremdkapital	8.904	6,3	8.351	6,1
Bilanzvolumen	141.601	100,0	137.062	100,0

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2021	2020
Jahresergebnis (TEUR)	626	- 135
Durchschnittliche Wohnungssollmiete pro m ² /mtl. (EUR)	5,67	5,36
Durchschnittliche Gesamtleerstandsquote in %	4,9	5,4
Bilanzsumme (TEUR)	141.601	137.062

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM UND COMPLIANCE

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, bestandsgefährdende Risiken zu identifizieren und geeignete Maßnahmen zur Minimierung von negativen Folgen dieser Risiken einzuleiten. Die auf Beeinträchtigungen der Unternehmensziele hinweisenden Indikatoren unterliegen der kontinuierlichen Beobachtung. Die Entwicklung der Liquidität, des Leerstandes, der Höhe der Instandhaltungskosten und des Abrechnungsstandes der Betriebskosten werden regelmäßig erfasst, ausgewertet und in die fortlaufende Planung einbezogen.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Die Vereinbarungen hierzu wurden im Februar 2022 getroffen und haben seitdem bindende Gültigkeit.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Durch ein standardisiertes System der Berichterstattung sind wir in der Lage, Risiken, die sich negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens auswirken können, frühzeitig zu erkennen. Hiermit sind auch Entscheidungshilfen für geschäftspolitische Maßnahmen gegeben, sodass wir umgehend auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren können. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Regelfestschreibung von 10 bis 15 Jahren.

Um die Gefahr des Zinsanstieges gering zu halten, wurden Sicherungsmaßnahmen getroffen. Mittelfristig ist kein Klumpenrisiko zu erkennen. Wir erwarten bei unveränderten Rahmenbedingungen kurz- bis mittelfristig gleichbleibende Zinsbelastungen. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen abgesichert zu sein.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Eine unerwartete Erhöhung der Leerstände oder durch die Corona-Pandemie bedingte Mietausfälle schätzen wir als gering ein.

Aufgrund der Lage, der Bestandspflege und des angemessenen Mietniveaus ist eine nachhaltige und gute Vermietbarkeit gegeben. Weitere Risiken können pandemiebedingt aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen in Verbindung mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Mieteinnahmen eintreten. Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt.

Die Auswirkungen der Klimaschutzpolitik und das damit verbundene Ziel der CO₂-Reduzierung in der Wohnungswirtschaft sind derzeit schwer abschätzbar. Belastungen durch die eingeführte CO₂-Abgabe aufgrund einer zukünftig nur teilweisen Umlagefähigkeit sind nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus werden wir weiterhin Investitionen in die energetische Sanierung der Objekte vornehmen müssen.

Der Ukraine-Krieg und die sich hieraus ergebende Verschlechterung der allgemeinen Sicherheitslage sowie die erlassenen Sanktionen schaffen Unsicherheiten für die Entwicklung der Weltwirtschaft. Die genauen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und insbesondere auf unsere Genossenschaft sind derzeit schwer abschätzbar.

CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Seit vielen Jahren investieren wir in den eigenen Wohnungsbestand, um die Markttauglichkeit unserer Objekte sicherzustellen. Die Modernisierung von Wohneinheiten sowie energetische Aufwertungen und die Neubautätigkeit bilden dabei einen Schwerpunkt unserer betrieblichen Tätigkeit.

Die Weiterentwicklung der Genossenschaft zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen mit örtlicher Verankerung treiben wir stetig voran. So fokussieren wir kontinuierlich die

regelmäßige und fachspezifische Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Diese Maßnahme dient dazu, heute und auch zukünftig als verlässliches und kompetentes Wohnungsunternehmen zu agieren.

Vor dem Hintergrund der steigenden CO₂-Besteuerung und des allgemeinen Preisanstiegs fossiler Energieträger sowie zur Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Gebäudemodernisierungen und -neubauten unter dem Aspekt eines niedrigen Energieverbrauchs durchgeführt. Die Ermittlung einer CO₂-Bilanz befindet sich derzeit in der Erstellungsphase.

Unter Abwägung der Risiken und Chancen kommen wir zusammenfassend zu dem Ergebnis: Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sehen wir für das kommende Geschäftsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die Entwicklung des Bestandes legen. Rückblickend auf das Berichtsjahr 2021 erwartet die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG einen ähnlichen Geschäftsverlauf im Jahr 2022. Auf Grundlage der im Wirtschaftsplan enthaltenen Annahmen erwarten wir bei einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 6.750 TEUR sowie einer durchschnittlichen Gesamtleerstandsquote von 3,0 % und einer durchschnittlichen Wohnungssollmiete von monatlich 5,88 EUR pro m² für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresergebnis von rd. 500 TEUR. Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG wird sich durch Neubautätigkeiten und gezielte Modernisierung von Wohnobjekten den sich ändernden Marktgegebenheiten anpassen und die Ertragsseite weiter stärken.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern und den genossenschaftlichen Gremien für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Dortmund, 29. April 2022

Der Vorstand



Boris Deuter



Wolfgang Schwingel

DER AUFSICHTSRAT

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich anhand regelmäßiger Berichte des Vorstandes in mehreren gemeinsamen Sitzungen beider Organe über die Geschäftsführung informiert und diese pflichtgemäß überwacht. Er ließ sich laufend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die Ertragslage der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG unterrichten.

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen, Kontaktbeschränkungen und Ansteckungsgefahren bei einer Präsenzveranstaltung wurde für die Jahresabschlüsse 2019 und 2020 eine virtuelle Vertreterversammlung im schriftlichen Verfahren durchgeführt.

Die am 09.11.2021 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit den vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschlüssen zum 31.12.2019 und 31.12.2020 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Ferner wurden die erforderlichen Berichte als Vorlagen zur Verfügung gestellt; die Fragen der Vertreter wurden schriftlich beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte die Jahresabschlüsse zum 31.12.2019 und 31.12.2020 fest, stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung der Bilanzgewinne zu und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für die Geschäftsjahre 2019 und 2020.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 02.06.2022 zusammen mit den Wirtschaftsprüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. erörtert.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2021.

Dortmund, 3. Juni 2022



Manfred Renno
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS – AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2021

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.310,14	2.291,99
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.452.931,94		110.257.596,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.289.065,51		15.845.807,29
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70		74.584,70
Maschinen	1,53		1,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.849,29		225.658,06
Anlagen im Bau	313.480,97		0,00
Bauvorbereitungskosten	225.623,24	129.614.537,18	77.115,25
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	11.950,00	1.267.951,00	4.750,00
Anlagevermögen insgesamt		130.883.798,32	127.743.806,44
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.716,05		18.716,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.417.457,16		1.531.394,18
Unfertige Leistungen	6.575.078,63		6.067.571,37
Andere Vorräte	12.768,10	8.024.019,94	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	150.063,80		103.579,93
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	905.000,00		210.000,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.482,23		43.936,88
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	358.451,26		405.906,72
Sonstige Vermögensgegenstände	156.331,26	1.611.328,55	97.953,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.051.634,53	837.551,94
Umlaufvermögen insgesamt		10.686.983,02	9.316.610,88
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		30.515,15	1.606,60
Bilanzsumme		141.601.296,49	137.062.023,92

JAHRESABSCHLUSS – PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2021

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	346.411,47		277.835,10
der verbleibenden Mitglieder	7.242.098,56		7.226.598,48
aus gekündigten Geschäftsanteilen	756,59		1.937,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	196.657,87	7.589.266,62	(202.783,83)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.653.989,53		4.583.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	70.000,00		(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.400.000,00		4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	27.597.882,83	36.651.872,36	26.956.117,71
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	491.765,12		(0,00)
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	150.000,00		(0,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen	0,00		(500.000,00)
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr			
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00		698.394,41
Abschlagszahlung auf Dividende (4 %)	0,00	0,00	284.172,87
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	626.329,82		– 134.966,34
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		500.000,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	220.000,00	406.329,82	0,00
Eigenkapital insgesamt		44.647.468,80	44.225.733,08
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.456.034,00		3.911.418,00
Steuerrückstellungen	5.851,00		5.702,00
Sonstige Rückstellungen	616.905,37	4.078.790,37	1.227.499,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.641.518,08		78.155.093,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.000.379,90		2.145.674,91
Erhaltene Anzahlungen	6.448.370,34		6.331.767,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	227.117,17		204.205,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.404.032,95		745.595,74
Sonstige Verbindlichkeiten	153.618,88	92.875.037,32	109.334,89
davon aus Steuern	319,03		(12.737,66)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		(1.742,48)
Bilanzsumme		141.601.296,49	137.062.023,92

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

1. Januar bis 31. Dezember 2021

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.375.495,97		21.603.163,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	440.000,00		210.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.735,43	22.869.231,40	48.706,90
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		507.507,26	– 349,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		231.345,97	136.246,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.291.034,20	380.751,55
		24.899.118,83	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	12.974.004,51		12.180.484,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	133.937,02		44.670,76
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.046,98	13.125.988,51	19.539,73
Rohergebnis		11.773.130,32	10.133.823,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.115.367,91		1.901.575,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	604.767,82	2.720.135,73	409.127,99
davon für Altersversorgung	181.569,75		(21.494,38)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.415.528,92	4.186.288,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.840.041,56	1.551.585,42
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		129,65	160,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.465.739,11	1.480.376,45
davon aus Aufzinsung	88.309,00		(108.077,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		51.258,04	87.181,74
Ergebnis nach Steuern		1.280.556,61	517.849,48
Sonstige Steuern		654.226,79	652.815,82
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-)		626.329,82	– 134.966,34
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	500.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		220.000,00	0,00
Bilanzgewinn		406.329,82	365.033,66

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG hat ihren Sitz in Dortmund und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dortmund 3 GnR 438.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ausweiswahlrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der gültigen Fassung des Formblattes für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über 5–10 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen enthalten Kosten für eigene Architekten und den Regiebetrieb. Die technischen Leistungen wurden nach HOAI bzw. in Anlehnung daran pauschaliert bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Die planmäßige Abschreibung für Wohnbauten wird seit 2004 mit 2 % von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Gebäude vor dem Baujahr 1990 bemessen.

Die Abschreibung für Bauten ab dem Baujahr 1990 wird auf Grundlage einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ermittelt. Mittelfristig zum Abriss vorgesehene Gebäude werden auf die voraussichtlich verbleibende Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Das Verwaltungsgebäude mit den zugehörigen Wohnungen wird seit 2007 mit 2,5 % abgeschrieben.

Die übrigen Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 3 % bzw. 5 % abgeschrieben.

Die weiteren Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird auf Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 3–24 Jahren abgeschrieben. Bei Zugängen wird zeitanteilig mit Beginn des Monats der Anschaffung die AfA bemessen.

Geringwertige Anlagegegenstände (mit einem Anschaffungs- oder Herstellungswert bis 250,00 EUR) werden als Aufwand erfasst. Wenn die Anschaffungskosten über 250,00 EUR liegen und den Betrag von 1.000,00 EUR nicht überschreiten, wird nach § 6 Abs. 2a Einkommensteuergesetz (EStG) ein Sammelposten eingerichtet. Dieser Sammelposten wird über 5 Jahre linear abgeschrieben. Der Anschaffungszeitpunkt im Geschäftsjahr beeinflusst die Berechnung der Abschreibungssumme nicht. Falls ein Anlagegegenstand aus dem Unternehmen ausscheidet, wird der Sammelposten nicht wertberichtigt. Dementsprechend wird ein Sammelposten für jedes Geschäftsjahr neu angelegt.

Die Finanzanlagen sind mit Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagengitter (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke zu den Anschaffungskosten bewertet. Zum Verkauf bestimmte 26 Reihenhäuser mit 27 Wohnungen in der Breslau-, Grünberg- und Waldenburgstraße, die zurzeit noch vermietet sind, werden in der Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesen.

Die Position „Unfertige Leistungen“ zeigt die mit den Nutzungsberechtigten noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die Bewertung von Elektro- und Malermaterial unserer Regiebetriebe erfolgt zu Anschaffungskosten. Der Materialbestand wird unter „Andere Vorräte“ ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch vollständige Abschreibung Rechnung getragen. Das allgemeine Ausfallrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ werden unter anderem Leasingsonderzahlungen ausgewiesen, die über die Vertragslaufzeit aufgelöst werden.

Die „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ sind aufgrund versicherungsmathematischer Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren mit einem Rechnungszins von 1,87 % ermittelt worden. Der Gehaltstrend wurde mit einer Steigerungsrate von 2 % und der Rententrend mit einer 1,5%igen Steigerungsrate angenommen. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 208 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Diese betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern wurde verzichtet.

ANGABEN ZUR BILANZ

Der Anlagenspiegel ergibt sich aus der Anlage 1 zum Anhang.

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind 1.500,00 EUR (Vorjahr: 1.500,00 EUR) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für laufende Instandhaltung in Höhe von 27 TEUR, für ungewisse Verbindlichkeiten für Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten von 306 TEUR, für Alterszeit von 132 TEUR, für Verpflichtungen aus nicht genommenem Urlaub sowie Überstunden von 26 TEUR und aus Verkaufsgeschäften von 40 TEUR.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Aufwendungsdarlehen wurden vollständig passiviert. Die Fristigkeit sowie die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage 2 zum Anhang) dargestellt.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind solche von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung (§ 285 Nr. 31 HGB) aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 531 TEUR enthalten. Gegenläufig sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung aus Abstands Zahlungen an einen ehemaligen Dienstleister in Höhe von 415 TEUR angefallen.

FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zur Absicherung von Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft gws-Service Dortmund-Süd mbH, Dortmund, ist in Form von Bankbürgschaften in Höhe von 1.420 TEUR Haftung übernommen worden. Die verbürgten Darlehen valutieren zum Bilanzstichtag mit 224 TEUR.

Aus den im Geschäftsjahr begonnenen Sanierungen sind bis zur Fertigstellung noch Leistungen von 1.913 TEUR zu erwarten. Für den Neubau sind weitere Leistungen von 2.187 TEUR bis zur Fertigstellung zu erwarten.

Aus eingegangenen Leasingverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen in Höhe von 114 TEUR.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2021

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit				grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
		EUR	EUR	EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	82.641.518,08 (78.155.093,13)	4.999.581,47 (5.981.854,89)	77.641.936,61 (72.173.238,24)	16.920.580,03 (17.066.545,88)	60.721.356,58 (55.106.692,36)	82.641.518,08 (76.955.093,13)
gegenüber anderen Kreditgebern	2.000.379,90 (2.145.674,91)	147.386,13 (145.285,61)	1.852.993,77 (2.000.389,30)	295.540,44 (406.477,29)	1.557.453,33 (1.593.912,01)	2.000.379,90 (2.145.674,91)
aus erhaltenen Anzahlungen	6.448.370,34 (6.331.767,51)	6.448.370,34 (6.331.767,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	227.117,17 (204.205,66)	227.117,17 (204.205,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.404.032,95 (745.595,74)	1.404.032,95 (745.595,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige	153.618,88 (109.334,89)	153.618,88 (109.334,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	92.875.037,32 (87.691.671,84)	13.380.106,94 (13.518.044,30)	79.494.930,38 (74.173.627,54)	17.216.120,47 (17.473.023,17)	62.278.809,91 (56.700.604,37)	84.641.897,98 (79.100.768,04)

Vorjahreswerte in Klammern

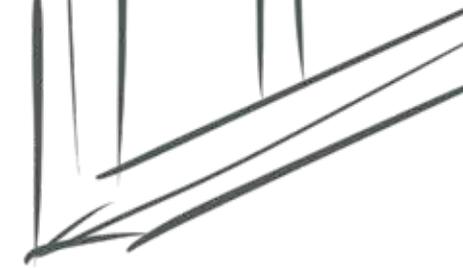
ANLAGENGITTER 2021

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	146.085,36	0,00	0,00	0,00	146.085,36
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	210.398.480,29	7.037.780,52	134.537,61	0,00	217.301.723,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.264.661,20	0,00	0,00	0,00	23.264.661,20
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70	0,00	0,00	0,00	74.584,70
Maschinen	7.232,68	0,00	0,00	0,00	7.232,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.006.558,81	94.484,82	35.363,37	0,00	1.065.680,26
Anlagen im Bau	0,00	257.204,68	0,00	56.276,29	313.480,97
Bauvorbereitungskosten	77.115,25	204.784,28	0,00	- 56.276,29	225.623,24
	234.828.632,93	7.594.254,30	169.900,98	0,00	242.252.986,25
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00
Beteiligungen	5.752,03	0,00	0,00	0,00	5.752,03
Andere Finanzanlagen	4.750,00	7.200,00	0,00	0,00	11.950,00
	1.266.502,03	7.200,00	0,00	0,00	1.273.702,03
Anlagevermögen insgesamt	236.241.220,32	7.601.454,30	169.900,98	0,00	243.672.773,64

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2021	Zugänge	Abgänge	kumuliert 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
143.793,37	981,85	0,00	144.775,22	1.310,14	2.291,99
100.140.883,67	3.796.511,70	88.604,11	103.848.791,26	113.452.931,94	110.257.596,62
7.418.853,91	556.741,78	0,00	7.975.595,69	15.289.065,51	15.845.807,29
0,00	0,00	0,00	0,00	74.584,70	74.584,70
7.231,15	0,00	0,00	7.231,15	1,53	1,53
780.900,75	61.293,59	35.363,37	806.830,97	258.849,29	225.658,06
0,00	0,00	0,00	0,00	313.480,97	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	225.623,24	77.115,25
108.347.869,48	4.414.547,07	123.967,48	112.638.449,07	129.614.537,18	126.480.763,45
0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00	1.256.000,00
5.751,03	0,00	0,00	5.751,03	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	11.950,00	4.750,00
5.751,03	0,00	0,00	5.751,03	1.267.951,00	1.260.751,00
108.497.413,88	4.415.528,92	123.967,48	112.788.975,32	130.883.798,32	127.743.806,44

Pastelltöne vermitteln Wärme
und vereinen die Fassaden-Farben
des gesamten Quartiers





Farbliche Umgestaltung des gesamten Quartieres nach Farbkonzept

SONSTIGE ANGABEN

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist alleinige Gesellschafterin der gws-Service Dortmund-Süd mbH, Dortmund. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2020 2.483 TEUR und weist zum Jahresende 2020 einen Jahresüberschuss von 82 TEUR aus.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen nicht.

Zum Bilanzstichtag bestehende Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus Leistungen und der steuerlichen Organschaft mit der Tochtergesellschaft.

MITARBEITERSTRUKTUR

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	15	7
Technische Mitarbeiter/-innen	6	-
Regiebetrieb	5	-
Hausmeister	4	-

Außerdem wurden 3 Auszubildende sowie stundenweise 3 Hauswarte und 2 Reinigungskräfte beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/T€
Stand 31.12.2020	4.943	6.943	5.437
Stand 31.12.2021	4.965	6.929	5.462
Zugang	316	376	348
Abgang	294	390	323

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 15.500,08 EUR erhöht.

NACHTRAGSBERICHT

Die weiterhin anhaltende COVID-19-Pandemie führt in vielen Bereichen des Gesellschafts- und Wirtschaftslebens zu Einschränkungen. Bei einer längerfristigen Fortsetzung der Situation ist mit finanziellen Beeinträchtigungen der Mietervertragspartner und entsprechenden Auswirkungen auf das Jahresergebnis zu rechnen.

Die allgemeinen Lebenshaltungskosten und insbesondere die Baupreise haben sich deutlich erhöht, sodass die Inflationsrate (gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat) im Dezember 2021 bei 5,3 % lag.¹ Weiterhin hohe Kosten für Bau- und Handwerksleistungen sowie gestiegene Energiepreise können somit das Jahresergebnis belasten.

Die möglichen Folgen des Ukraine-Kriegs sind derzeit schwer abzuschätzen, wobei zumindest von einer höheren Belastung durch steigende Energiekosten auszugehen ist.

VORSCHLAG ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 626.329,82 EUR einen Betrag von 70.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage und von 150.000,00 EUR in die anderen Ergebnismittel einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 406.329,82 EUR wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung bzw. Zuschreibung von Gewinnanteilen in Höhe von 4 % mit 289.717,19 EUR
und
- Einstellung in andere Ergebnismittel mit 116.612,63 EUR

¹ vgl. GdW, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, S. 10

AUFSICHTSRAT

Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur, Vorsitzender
Ludger Wilde	Dipl.-Ingenieur, Stadtrat der Stadt Dortmund, stellv. Vorsitzender
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter i. R., Schriftführer
Anja Laubrock	Dipl.-Verwaltungswirtin, stellv. Amtsleitung des Amts für Wohnen der Stadt Dortmund, stellv. Schriftführerin
Petra Mück	Dipl.-Sozialpädagogin
Gisela Nürnberg	Dipl.-Ingenieurin, Amt für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Dortmund
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur
Dr. Alexander Puplick	Rechtsanwalt und Notar
Sabine Richarz	Zahnmedizinische Fachangestellte
Dennis Soldmann	M.A. Accounting & Finance, Geschäftsführer Haus & Grund Dortmund e. V.
Ralf Tiefenbach	Drucker Digitaldruck i. R.
Dirk Wittmann	Betriebswirt, Geschäfts- führer DEW21 bis 31.12.2021

VORSTAND

Boris Deuter	M.A. Real Estate Management, Vorsitzender (hauptamtlich)
Wolfgang Schwingel	Prokurist Dortmunder Volksbank eG i. R., genossenschaftlicher Bankbetriebswirt (nebenamtlich)

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

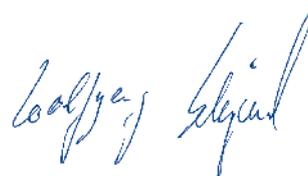
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Dortmund, 29. April 2022

Der Vorstand



Boris Deuter

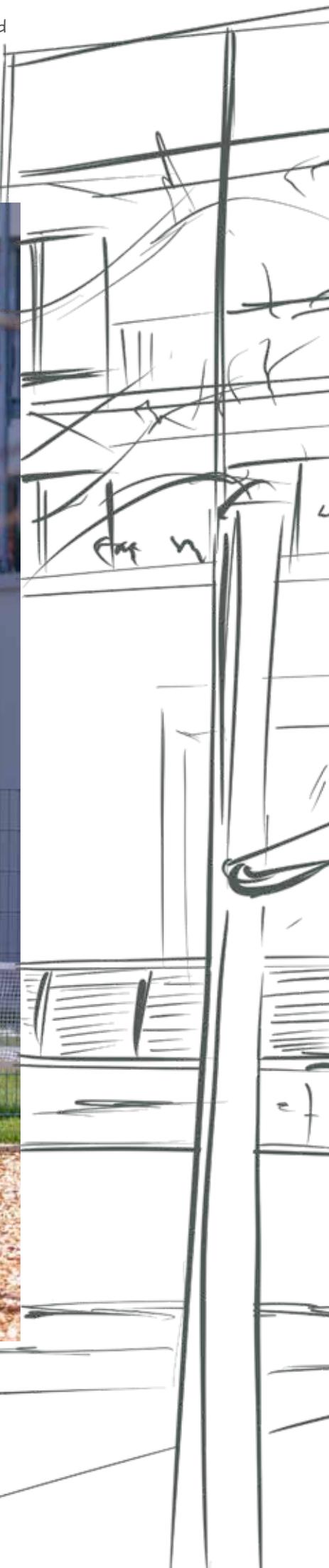


Wolfgang Schwingel

Aufenthaltsqualität
wird hier auch
für Kleine groß-
geschrieben



Natürliche Baustoffe als Standard
für unsere Spielplätze



gws-Wohnen
Dortmund-Süd eG

Am Schallacker 23
44263 Dortmund

Telefon (0231)941314-0
Telefax (0231)941314-14

info@gws-wohnen.de
gws-wohnen.de

