

# GESCHÄFTSBERICHT 2022



Konzept | Kreation | Fotografie  
C.LUENINGDESIGN  
MARKUS STEUR FOTOGRAFIE

# INHALT

Ab Seite **6**

---

## ALLGEMEINE ANGABEN

Unternehmensstruktur  
Organe der Genossenschaft  
Vertreterversammlung  
Mitglieder  
Personal- / Organisationsbericht  
Stadtteilbüro  
Forderungsmanagement

Ab Seite **14**

---

## LAGEBERICHT

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

Ab Seite **21**

---

## AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrates

Ab Seite **22**

---

## JAHRESABSCHLUSS

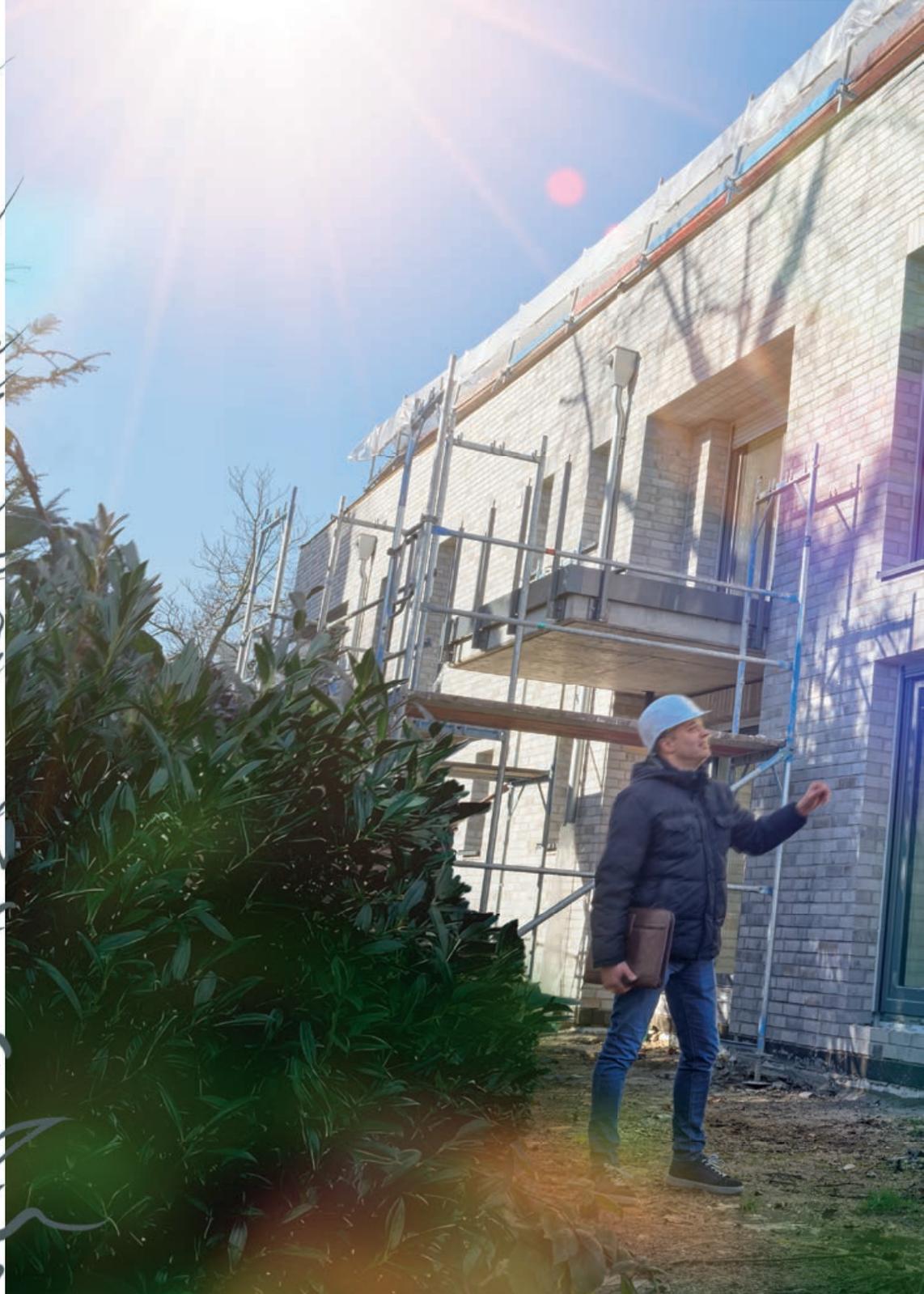
Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung

Ab Seite **25**

---

## ANHANG

Anhangsangaben  
Verbindlichkeitspiegel  
Anlagenspiegel





Unsere Neubauprojekte: für mehr stilvolles  
Wohnen - zeitgemäß und hocheffizient

# UNTERNEHMENSSTRUKTUR GWS-WOHNEN DORTMUND-SÜD EG

## GWS-WOHNEN DORTMUND-SÜD EG

Vermietungsgenossenschaft

Gründungsjahr: 1897

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

T 0231 941314 - 0  
F 0231 941314 - 14

info@gws-wohnen.de  
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

Initiative Wohnen.2050 e. V., Frankfurt am Main

DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungs-  
wirtschaft e. V., Berlin

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

Ludger Wilde	Dipl.-Ingenieur, Stadtrat der Stadt Dortmund bis 14.02.2023, stellv. Vorsitzender bis 30.06.2022 / Vorsitzender seit 21.07.2022	2025
Dr. Alexander Puplick	Rechtsanwalt und Notar, stellv. Vorsitzender seit 21.07.2022	2023
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter i. R., Schriftführer	2023
Anja Laubrock	Dipl.-Verwaltungswirtin, Leiterin Amt für Wohnen der Stadt Dortmund, stellv. Schriftführerin	2025
Petra Mück	Dipl.-Sozialpädagogin	2023
Gisela Nürnberg	Dipl.-Ingenieurin, Amt für Stadterneuerung der Stadt Dortmund	2023
Sabine Richarz	Zahnmedizinische Fachangestellte	2025
Dennis Soldmann	M. A. Accounting & Finance, Geschäftsführer Haus & Grund Dortmund e. V.	2024
Ralf Tiefenbach	Drucker Digitaldruck i. R.	2024
Dirk Wittmann	Betriebswirt	2024
Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur, Vorsitzender bis 30.06.2022	
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur, Aufsichtsrats- mitglied bis 30.06.2022	

## VORSTAND

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

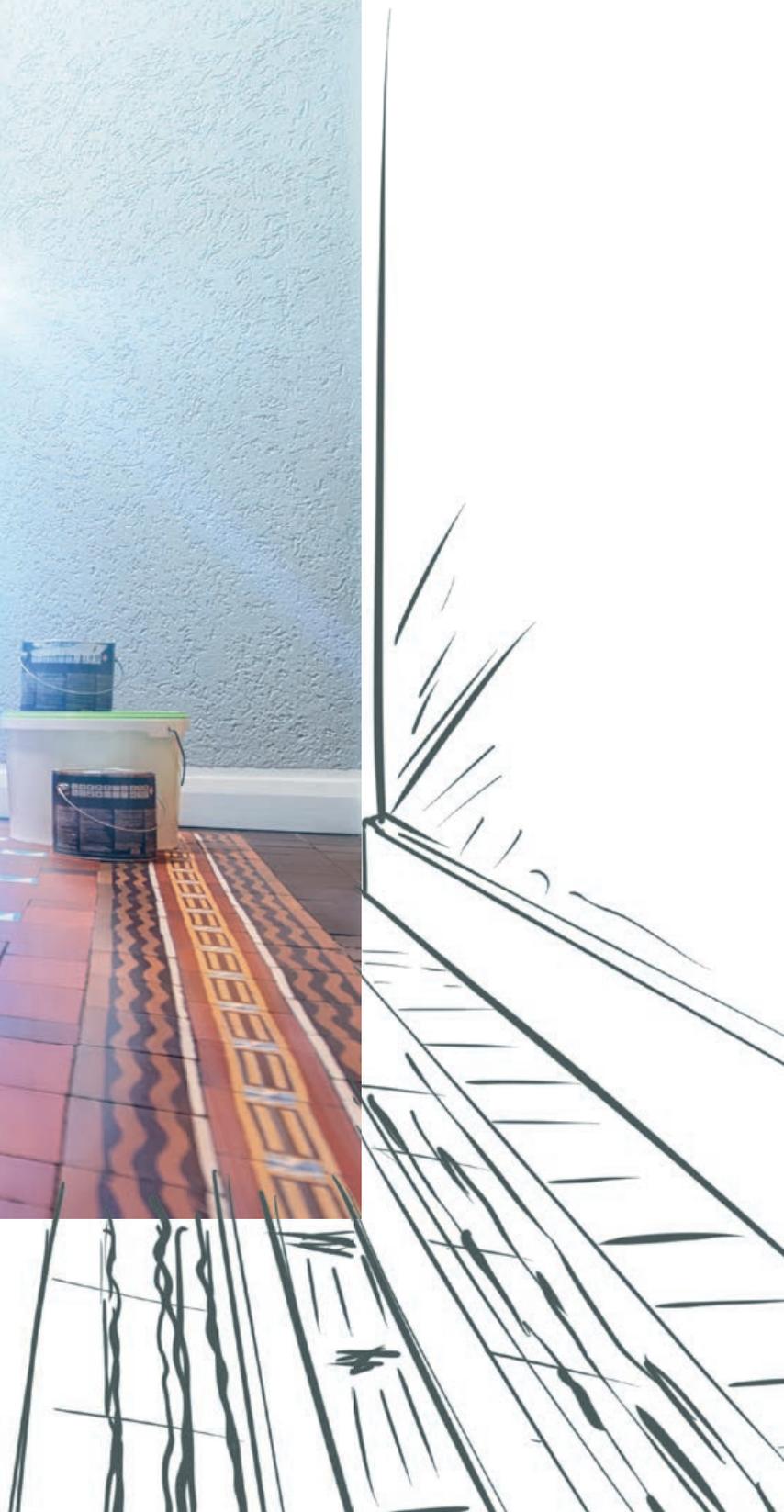
## PROKURISTIN

Anja Zapp	Juristin
-----------	----------





Unser Anspruch: stetige Instandhaltung  
aller Objekte für mehr Lebensqualität



## VERTRETERVERSAMMLUNG

Die ordentliche Vertreterversammlung der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG hat am 30.06.2022 stattgefunden. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2021 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Aufgrund von § 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht waren Neuwahlen der Aufsichtsratsmitglieder in den Jahren 2020 und 2021 nicht notwendig. In-

folgedessen wurden im Rahmen der Vertreterversammlung 2022 bis auf die ausgeschiedenen Mitglieder Manfred Renno und Dr. Siegbert Panteleit alle übrigen Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt. Der angestrebten Verkleinerung des Aufsichtsrats wurde durch die nicht erfolgte Nachbesetzung der ausgeschiedenen Mitglieder Rechnung getragen.

## MITGLIEDER

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



Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2022 verstorbenen 93 Genossenschaftsmitglieder.

## PERSONAL- / ORGANISATIONSBERICHT

Im Jahresdurchschnitt 2022 waren im kaufmännischen Bereich 22, im technischen Bereich acht und in den Regiebetrieben neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Darüber hinaus waren vier Auszubildende, fünf geringfügig Beschäftigte und eine Person in Altersteilzeit angestellt. Von der gesamten Mitarbeiterschaft arbeiteten durchschnittlich zehn Mitarbeiter in Teilzeit. Im Jahr 2022 wurden zwei Mitarbeiter eingestellt.

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter nimmt einen hohen Stellenwert ein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr investierte die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG 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.

Die Energiepreispauschale zur Entlastung der gestiegenen Energiekosten wurde im September ordnungsgemäß an die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ausgezahlt.

Im Rahmen eines Pilotprojekts wurde im Dezember für einen Teil der Belegschaft ein digitales Zeiterfassungssystem eingeführt. Nach erfolgreicher Testphase wird im Folgejahr eine unternehmensweite Implementierung durchgeführt.

Unsere Beschäftigten haben in diesem Jahr wieder großen Einsatz für die Genossenschaft gezeigt.

## STADTTEILBÜRO

Gemeinsam mit dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Hörde (SkF) betreiben wir als Gemeinschaftseinrichtung das Stadtteilbüro Hörde an der Niederhofener Straße 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.

## 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 24 Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, ausgesprochen werden. 15 dieser Kündigungen haben sich nach Kontoausgleich entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erledigt.



Unsere neue Quartiers-App: entwickelt  
für mehr digitalen Service und glückliche Mieter





# 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 der Satzung die Voraussetzungen.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.<sup>1</sup>

Die Stadt Dortmund verzeichnete eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Mittel- und langfristig ist es das Ziel der Stadt, die Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken auf hohem Niveau zu halten und somit ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen. Allerdings wird die Lage aufgrund nicht beeinflussbarer Kapitalmarktbedingungen und der zurzeit

angespannten Situation im Baugewerbe schwieriger. Dem begegnet die Stadt Dortmund durch ihr zweistufiges Wohnbaulandprogramm, um einen Beitrag für Investitionen in den Dortmunder Wohnungsneubau zu leisten.

Die Außenwanderung fiel zwar wie in den Vorjahren positiv aus, lag allerdings auf niedrigstem Niveau seit vielen Jahren und konnte wie im Vorjahr die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht vollständig kompensieren. Mit Blick auf die Stadtumlandwanderung zeigte sich eine zunehmend negative Wanderungsbilanz. Insbesondere durch den vermehrten Fortzug familienbildender Haushalte (31- bis 45-Jährige) ins Umland erhöhte sich der Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr.

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich mit ähnlicher Dynamik wie im Vorjahr fort.<sup>2</sup>

## GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2022 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. Die Aufstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz wurde im Berichtsjahr durch einen externen Dienstleister auf Basis der Energieverbräuche des Jahres 2021 abgeschlossen. Zukünftig werden bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung der CO<sub>2</sub>-Bilanz geplant und somit ein Beitrag zur Reduktion von klimaschädlichen Gasen geleistet. Infolgedessen wird die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ihrer Verantwortung im Rahmen der angestrebten CO<sub>2</sub>-Neutralität gerecht.

## BESTANDSENTWICKLUNG

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 bewirtschaftet die Genossenschaft eine Wohn- und Nutzfläche von 253.825 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 253.292 m<sup>2</sup>). Zu den 42 (Vorjahr: 39) gewerblichen Einheiten gehören zu diesem Tage sechs Kindertageseinrichtungen und ein Pflegeheim. Die Zugänge im Bereich des Wohnungsbestandes und der gewerblichen Einheiten resultieren aus dem Kauf des Wohnobjektes Clarenberg 3 und 5. Im Bereich der Siedlung „Steinkühlerweg“ wurden fünf Häuser veräußert. Für 470 Wohnungen (12,6 % des Gesamtbestandes) bestehen zum Bilanzstichtag noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen.

<sup>1</sup> Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Berlin, 2023, S. 1 ff. | <sup>2</sup> Vgl. Stadt Dortmund – Amt für Wohnen, Wohnungsmarktbericht 2022, Dortmund, 2022, S. 6 ff.

## VERMIETUNGSGESCHÄFT

Leerstände sind aufgrund der umfangreichen Modernisierungen im Zuge der hohen Verweildauer unserer Mitglieder unvermeidbar. Die Gesamtleerstandsquote betrug im Berichtsjahr 2022 durchschnittlich 2,6 % (Vorjahr: 4,9 %) und lag zum 31.12.2022 bei 1,5 %. Die Verbesserung resultiert unter anderem aus internen Prozessoptimierungen und der damit verbundenen schnelleren Vermietung von modernisierten Wohnungen. Ein Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen, die dem Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit sowie nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

296 (Vorjahr: 294) Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Unbereinigt um die Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes bleibt die Gesamtfluktuationsrate mit 7,9 % (Vorjahr: 7,9 %) konstant im Vergleich zum Vorjahr.

Die Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat lag im freifinanzierten Wohnungsbestand bei durchschnittlich 6,06 EUR (Vorjahr: 5,82 EUR) im Monat. Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen. Damit orientieren sich die Nettokaltmieten am Median des Dortmunder Mietspiegels. Im öffentlich geförderten Woh-

nungsbestand liegt die Nettokaltmiete bei 4,78 EUR je m<sup>2</sup> im Monat.

## NEUBAUTÄTIGKEIT / BESTANDSERWEITERUNG

In der Flughafenstraße 83 in Dortmund-Brackel wurde der Bau eines Mehrfamilienhauses mit acht barrierearmen Wohnungen fortgesetzt. Die Fertigstellung ist für Mitte des Jahres 2023 geplant. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt dafür rd. 2.500 TEUR. Auf das Geschäftsjahr 2022 entfallen davon 1.654 TEUR.

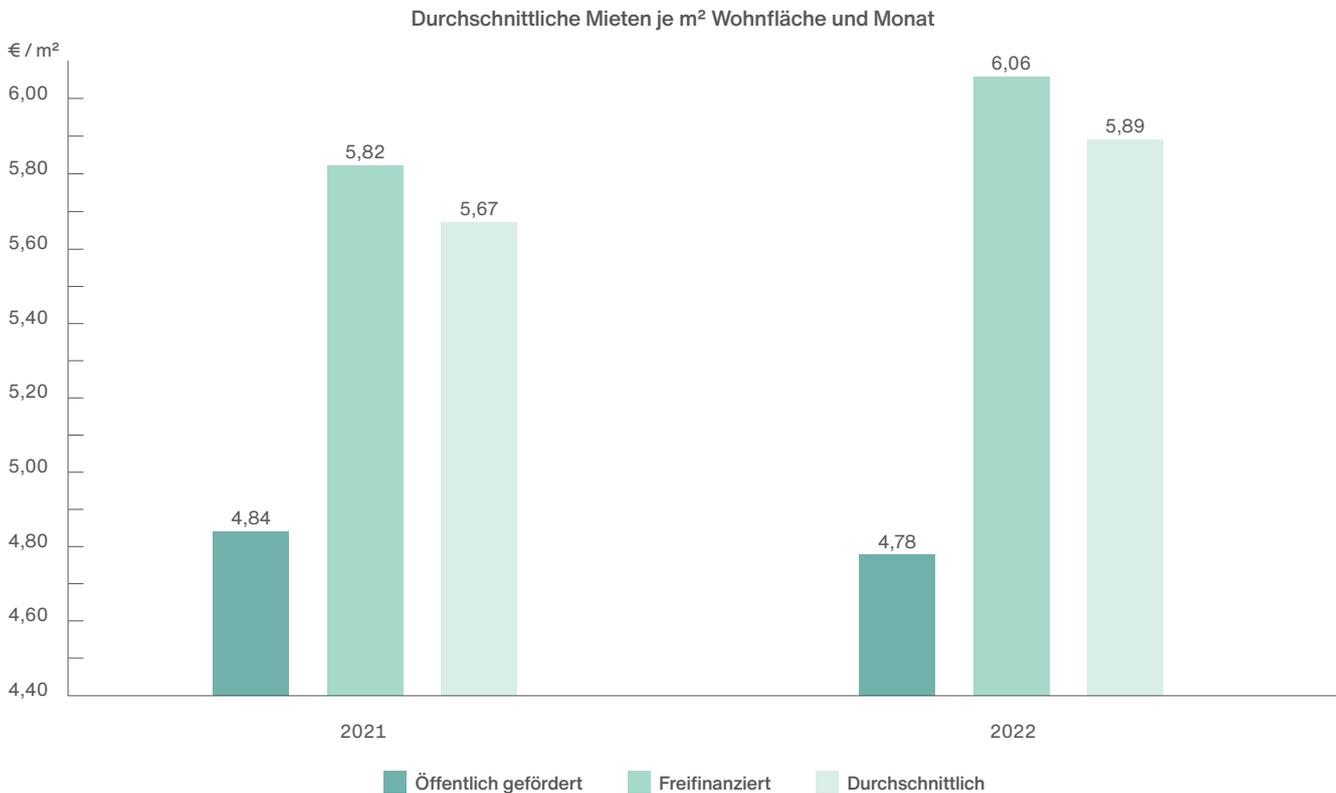
Für Spielplätze im Bereich Unterdelle 16 bis 36 sowie für die Außenanlagen der Thranestraße wurden 123 TEUR verausgabt. Darüber hinaus sind für Müllplätze und Kfz-Stellplätze 27 TEUR sowie für nachträgliche Herstellungskosten des Neubaus Am Heedbrink 48 TEUR angefallen.

Erworben wurden im Geschäftsjahr die Objekte Clarenberg 3 und 5 mit elf Wohnungen und drei gewerblich genutzten Einheiten.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Anzahl an Garagen und Stellplätzen sowie der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr 2022 stellt sich wie folgt dar:



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



## MODERNISIERUNGEN

Das Programm der umfassenden Gebäudemodernisierung wurde im Geschäftsjahr 2022 fortgeführt. Nahezu abgeschlossen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Modernisierungsmaßnahme für eine Wohnanlage mit 42 Wohnungen in der Wellinghofer Straße 193 bis 195 e in Dortmund-Hörde. Hier wurden in 2022 1.391 TEUR verausgabt.

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 1.278 TEUR aktiviert.

## INSTANDHALTUNG

Die hohen Instandhaltungskosten dienen dem Erhalt sowie der Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes; im Geschäftsjahr wurden dafür 6.844 TEUR verausgabt.

## AUSBLICK

Die Erweiterung und Pflege des Wohnungsbestandes wird auch weiterhin die Hauptaufgabe unserer Geschäftstätigkeit darstellen. Hierbei sind insbesondere die umfangreichen energetischen Modernisierungsarbeiten und die Schaffung von 14 Wohnungen durch Aufstockung an der Mengeder Straße 600 b bis 610 in Höhe von 8.850 TEUR zu nennen. 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 hat sich verglichen mit dem Vorjahr nur leicht verringert.

Die Umsatzerlöse haben sich um 1.584 TEUR erhöht, was insbesondere aus gestiegenen Sollmieten (684 TEUR) sowie gleichzeitig gesunkenen Erlösschmälerungen in Höhe von 155 TEUR resultiert. Die Erlösschmälerungen sind im Wesentlichen durch geringere Leerstände, bedingt durch schnellere Vermietungen nach erfolgten Wohnungsmodernisierungen, gesunken. Positiv hat sich ebenfalls der Verkauf von fünf Häusern mit 1.007 TEUR ausgewirkt. Das Ergebnis

negativ beeinflusst haben höhere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (3.132 TEUR) sowie gestiegene Aufwendungen für Personal (162 TEUR) und Abschreibungen (258 TEUR).

Die gestiegenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen spiegeln die Intensivierung der Instandhaltungstätigkeiten (604 TEUR) sowie die im Vergleich zum Vorjahr höheren Betriebskosten (2.654 TEUR) wider. Hier sind insbesondere die gestiegenen Kosten für den Bezug von Energie (2.154 TEUR) zu erwähnen.

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

	2022 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderungen)	26.600	23.377
Andere aktivierte Eigenleistungen	110	231
<b>Gesamtleistung</b>	<b>26.710</b>	<b>23.608</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.465	1.291
<b>Betriebsleistung</b>	<b>28.175</b>	<b>24.899</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.258	13.126
Personalaufwand	2.882	2.720
Abschreibungen (planmäßig)	4.674	4.416
Andere betriebliche Aufwendungen	1.588	1.840
Zinsaufwand	1.364	1.378
Gewinnunabhängige Steuern	704	654
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>27.470</b>	<b>24.134</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>705</b>	<b>765</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 59	- 88
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>646</b>	<b>677</b>
Gewinnabhängige Steuern	- 14	- 51
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>632</b>	<b>626</b>

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag hat sich die Bilanzsumme um 4.707 TEUR auf einen Wert von 146.308 TEUR erhöht. Das Anlagevermögen ist aufgrund der getätigten Investitionen in Höhe von 6.258 TEUR bei gleichzeitigen Abschreibungen in Höhe von 4.674 TEUR sowie Verkäufen von 142 TEUR um 1.442 TEUR gestiegen.

Im mittel- und langfristigen Umlaufvermögen sind überwiegend zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauten enthalten. Das kurzfristige Vermögen enthält 9.174 TEUR an unfertigen Leistungen, flüssige Mittel in Höhe von 1.069 TEUR sowie weitere Aktiva in Höhe von 2.270 TEUR.

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

Das langfristige Fremdkapital beinhaltet hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln gegenüber

Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern. Die Verbindlichkeiten haben sich durch Valutierung um 11.263 TEUR erhöht und durch Rückzahlungen in Höhe von 2.496 TEUR sowie die planmäßige Tilgung von 5.365 TEUR vermindert.

Unter Betrachtung der Fristenkongruenz hat sich die Vermögens- und Finanzstruktur verbessert. So sind die zum Bilanzstichtag enthaltenen mittel- und langfristigen Vermögenswerte vollständig durch mittel- und langfristiges Fremdkapital unterlegt und es besteht eine Stichtagsliquidität in Höhe von 2.380 TEUR (Vorjahr: -223 TEUR).

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 2022 stellt sich wie folgt dar:

	TEUR	31.12.2022 %	TEUR	Vorjahr %
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	132.326	90,4	130.884	92,4
Mittel- und langfristiges Umlaufvermögen	1.469	1,0	1.467	1,0
Kurzfristiges Umlaufvermögen	12.513	8,6	9.250	6,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>146.308</b>	<b>100,0</b>	<b>141.601</b>	<b>100,0</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Langfristiges Eigenkapital	44.343	30,3	44.011	31,1
Kurzfristiges Eigenkapital	642	0,4	635	0,4
Mittel- und langfristige Rückstellungen	3.609	2,5	3.456	2,4
Langfristiges Fremdkapital	88.223	60,3	85.595	59,8
Kurzfristiges Fremdkapital	9.491	6,5	8.904	6,3
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>146.308</b>	<b>100,0</b>	<b>141.601</b>	<b>100,0</b>

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2022	2021
Jahresergebnis (TEUR)	632	626
Durchschnittliche Wohnungssollmiete pro m <sup>2</sup> / mtl. (EUR)	5,89	5,67
Durchschnittliche Gesamtleerstandsquote in %	2,6	4,9
Bilanzsumme (TEUR)	146.308	141.601

## 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 finanziellen Leistungsindikatoren wird 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 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. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Regelfestschreibung von zehn 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 beobachtet das derzeitige Marktumfeld, um durch die Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu angemessenen 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 Forderungsausfälle aufgrund der stark gestiegenen Inflation schätzen wir als gering ein. Aufgrund der Lage, der Bestandspflege und des angemessenen Mietniveaus ist eine nachhaltige und gute Vermietbarkeit gegeben. Weitere Risiken können aus Verzögerungen bei der Durchführung von geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen aufgrund der stark gestiegenen Material- und Refinanzierungskosten in Verbindung mit dem Risiko 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 CO<sub>2</sub>-Reduzierung auf die Wohnungswirtschaft sind derzeit schwer abschätzbar. Belastungen ergeben sich durch die eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe aufgrund einer nur teilweisen Umlagefähigkeit. Darüber hinaus werden wir weiterhin Investitionen in die energetische Sanierung der Objekte vornehmen müssen.

Ein unsicheres Investitionsumfeld ergibt sich derzeit aufgrund der noch vagen und noch nicht gesetzlich verabschiedeten Förderpolitik der Bundesregierung. Die sich hieraus potenziell ergebenden regulatorischen Vorschriften sowie die unsicheren Förderhöhen sind nur unter Annahmen in laufende Projektentscheidungen zu integrieren und bergen somit ein Risiko hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit.

Der Ukraine-Krieg dauert weiterhin an. Infolgedessen sind die weitere Entwicklung der allgemeinen Sicherheitslage sowie die Entwicklung der Weltwirtschaft ungewiss. Insbesondere ist mit einer zumindest weiterhin hohen Belastung durch die Energiepreise zu rechnen. Auch wird die EZB bei einer sich ergebenden strukturell hohen Inflation weitere finanzpolitische Maßnahmen ergreifen. Dies hätte höhere Refinanzierungskosten für unsere Gesellschaft zur Folge.

## 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 CO<sub>2</sub>-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. Im Geschäftsjahr 2023 wird mit der umfassenden Modernisierung des Objekts Mengeder Straße 600 b bis 610 begonnen, wobei energetische Aspekte wie die Dämmung der Fassade, die vollständige Wärmeversorgung durch Wärmepumpen, die aktive Begrünung der Fassade sowie die Installation von PV-Anlagen im Vordergrund stehen werden. Im Ergebnis wird sich nach Abschluss der Maßnahmen im Folgejahr die CO<sub>2</sub>-Bilanz spürbar verbessern und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß signifikant verringern.

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

## PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft hat ihre Vorjahresziele hinsichtlich des Jahresergebnisses mit 132 TEUR aufgrund der deutlich besser als prognostizierten Gesamt leerstandsquote übertroffen. Die geplante Wohnungssollmiete konnte erreicht werden, wobei die Instandhaltungskosten aufgrund der allgemein gestiegenen Kosten um 94 TEUR höher ausgefallen sind. Wir werden auch weiterhin den Fokus auf die Entwicklung des Bestandes legen und erwarten einen ähnlichen Geschäftsverlauf im Jahr 2023. Auf Grundlage der im Wirtschaftsplan enthaltenen Annahmen gehen wir bei einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 7.000 TEUR sowie einer durchschnittlichen Gesamt leerstandsquote von 1,5 % und einer moderaten Anpassung der durchschnittlichen Wohnungssollmiete für das Geschäftsjahr 2023 von einem Jahresergebnis von rd. 460 TEUR aus.

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG wird sich durch gezielte Modernisierung von Wohnobjekten den sich ändernden Marktgegebenheiten anpassen und die Ertragsseite weiter stärken.

Dortmund, 23. März 2023

Der Vorstand



Boris Deuter



Wolfgang Schwingel

# 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.

Die am 30.06.2022 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2021 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Ferner wurden die erforderlichen Berichte als Vorlagen zur Verfügung gestellt; die sich daraus ergebenden Fragen der Vertreter wurden beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss zum 31.12.2021 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Diese erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2021.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 23.05.2023 zusammen mit den Wirtschaftsprüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, 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 2022.

Dortmund, 24. Mai 2023



Ludger Wilde  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# JAHRESABSCHLUSS – AKTIVA

Bilanz zum 31.12.2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.352,25	1.310,14
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.513.341,26		113.452.931,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.732.323,73		15.289.065,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70		74.584,70
Maschinen	1,02		1,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.229,29		258.849,29
Anlagen im Bau	2.158.069,76		313.480,97
Bauvorbereitungskosten	292.001,54	131.040.551,30	225.623,24
<b>Finanzanlagen</b>			
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	11.950,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>132.325.854,55</b>	<b>130.883.798,32</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.716,05		18.716,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.417.457,16		1.417.457,16
Unfertige Leistungen	9.174.231,49		6.575.078,63
Andere Vorräte	8.446,82	10.618.851,52	12.768,10
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	203.758,28		150.063,80
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.469.000,00		905.000,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.992,22		41.482,23
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	444.505,73		358.451,26
Sonstige Vermögensgegenstände	101.313,71	2.261.569,94	156.331,26
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.068.969,67	1.051.634,53
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>13.949.391,13</b>	<b>10.686.983,02</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		32.610,24	30.515,15
<b>Bilanzsumme</b>		<b>146.307.855,92</b>	<b>141.601.296,49</b>

# JAHRESABSCHLUSS – PASSIVA

Bilanz zum 31.12.2022

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	332.282,61		346.411,47
der verbleibenden Mitglieder	7.232.603,84		7.242.098,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.800,00		756,59
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	176.148,10	7.584.686,45	(196.657,87)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.718.989,53		4.653.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	65.000,00		(70.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.400.000,00		4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	27.869.495,46		27.597.882,83
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	155.000,00		(150.000,00)
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	116.612,63	36.988.484,99	(491.765,12)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	631.553,07		626.329,82
Einstellung in Ergebnisrücklagen	220.000,00	411.553,07	220.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>44.984.724,51</b>	<b>44.647.468,80</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.609.454,00		3.456.034,00
Steuerrückstellungen	5.851,00		5.851,00
Sonstige Rückstellungen	593.327,60	4.208.632,60	616.905,37
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.995.809,68		82.641.518,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.226.806,73		2.000.379,90
Erhaltene Anzahlungen	7.232.983,82		6.448.370,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	260.450,25		227.117,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.247.385,82		1.404.032,95
Sonstige Verbindlichkeiten	151.062,51		153.618,88
davon aus Steuern	170,20		(319,03)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	37.529,52	97.114.498,81	(0,00)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>146.307.855,92</b>	<b>141.601.296,49</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022

01.01. bis 31.12.2022

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.959.683,00		22.375.495,97
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		440.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.121,61	24.000.804,61	53.735,43
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		2.599.152,86	507.507,26
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		110.491,57	231.345,97
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.465.248,41	1.291.034,20
		28.175.697,45	
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.232.013,57		12.974.004,51
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.974,11		133.937,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.650,19	16.258.637,87	18.046,98
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.917.059,58</b>	<b>11.773.130,32</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.149.431,58		2.115.367,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	733.222,54		604.767,82
davon für Altersversorgung	275.624,72	2.882.654,12	(181.569,75)
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		4.673.586,59	4.415.528,92
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.588.037,20	1.840.041,56
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		99,46	129,65
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		3.882,90	0,00
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.427.890,50	1.465.739,11
davon aus Aufzinsung	63.045,00		(88.309,00)
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		13.572,02	51.258,04
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.335.301,51</b>	<b>1.280.556,61</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		703.748,44	654.226,79
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>631.553,07</b>	<b>626.329,82</b>
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		220.000,00	220.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>411.553,07</b>	<b>406.329,82</b>

# ANHANG

## ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ausweis-, Bewertungs- und Ansatzwahlrechte 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 fünf bis zehn 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 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 drei bis 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. 2 a Einkommensteuergesetz (EStG) ein Sammelposten eingerichtet. Dieser Sammelposten wird über fünf 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 unter dem Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten“ ausgewiesen.

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

Die Bewertung von Elektro- und Malermaterial unserer Regiebetriebe erfolgt zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. 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 dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Unter den „anderen 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 1,78 % ermittelt worden. Der Gehaltstrend wurde mit einer Steigerungsrate von 2 % und der Rententrend mit einer 1,5%igen Steigerungsrate angenommen. Darüber hinaus wurde eine Anpassung des Rententrends um zusätzliche 0,5 % auf Basis eigener Berechnungen vorgenommen. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 134 TEUR.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

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 50 TEUR, für ungewisse Verbindlichkeiten für Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten von 373 TEUR, für Verpflichtungen aus nicht genommenen Urlaub sowie Überstunden von 38 TEUR, für Prüfungs- und Steuerberatungskosten von 60 TEUR und aus ausstehenden Eingangsrechnungen von 63 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.

## HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND 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 179 TEUR.

Aus den im Geschäftsjahr begonnenen Sanierungen sind bis zur Fertigstellung noch Leistungen von 521 TEUR zu erwarten. Für den Neubau sind weitere Leistungen von 533 TEUR bis zur Fertigstellung zu erwarten.

Aus eingegangenen Leasingverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen in Höhe von 205 TEUR.

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt		davon Restlaufzeit				grundpfandrechtlich gesichert
			bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	84.995.809,68 (82.641.518,08)	4.714.455,18 (4.999.581,47)	80.281.354,50 (77.641.936,61)	15.860.464,16 (16.920.580,03)	64.420.890,34 (60.721.356,58)	84.995.809,68 (82.641.518,08)	
gegenüber anderen Kreditgebern	3.226.806,73 (2.000.379,90)	177.845,96 (147.386,13)	3.048.960,77 (1.852.993,77)	297.249,77 (295.540,44)	2.751.711,00 (1.557.453,33)	3.226.806,73 (2.000.379,90)	
aus erhaltenen Anzahlungen	7.232.983,82 (6.448.370,34)	7.232.983,82 (6.448.370,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	260.450,25 (227.117,17)	260.450,25 (227.117,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	1.247.385,82 (1.404.032,95)	1.247.385,82 (1.404.032,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
sonstige	151.062,51 (153.618,88)	151.062,51 (153.618,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>97.114.498,81</b> <b>(92.875.037,32)</b>	<b>13.784.183,54</b> <b>(13.380.106,94)</b>	<b>83.330.315,27</b> <b>(79.494.930,38)</b>	<b>16.157.713,93</b> <b>(17.216.120,47)</b>	<b>67.172.601,34</b> <b>(62.278.809,91)</b>	<b>88.222.616,41</b> <b>(84.641.897,98)</b>	

Vorjahreswerte in Klammern

# ANLAGENSPIEGEL 2022

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	146.085,36	17.696,49	0,00	0,00	163.781,85
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.301.723,20	4.247.065,19	378.816,35	0,00	221.169.972,04
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	2.900,00	0,00	4.332,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.065.680,26	82.002,75	226.811,11	0,00	920.871,90
Anlagen im Bau	313.480,97	1.839.702,55	0,00	4.886,24	2.158.069,76
Bauvorbereitungskosten	225.623,24	71.264,54	0,00	- 4.886,24	292.001,54
	<b>242.252.986,25</b>	<b>6.240.035,03</b>	<b>608.527,46</b>	<b>0,00</b>	<b>247.884.493,82</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
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	11.950,00	0,00	0,00	0,00	11.950,00
	<b>1.273.702,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.273.702,03</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>243.672.773,64</b>	<b>6.257.731,52</b>	<b>608.527,46</b>	<b>0,00</b>	<b>249.321.977,70</b>

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2022	Zugänge	Abgänge	kumuliert	31.12.2022	31.12.2021
EUR	EUR	EUR	31.12.2022	EUR	EUR
			EUR		
144.775,22	1.654,38	0,00	146.429,60	17.352,25	1.310,14
103.848.791,26	4.050.421,92	242.582,40	107.656.630,78	113.513.341,26	113.452.931,94
7.975.595,69	556.741,78	0,00	8.532.337,47	14.732.323,73	15.289.065,51
0,00	0,00	0,00	0,00	74.584,70	74.584,70
7.231,15	0,00	2.899,49	4.331,66	1,02	1,53
806.830,97	64.768,51	220.956,87	650.642,61	270.229,29	258.849,29
0,00	0,00	0,00	0,00	2.158.069,76	313.480,97
0,00	0,00	0,00	0,00	292.001,54	225.623,24
<b>112.638.449,07</b>	<b>4.671.932,21</b>	<b>466.438,76</b>	<b>116.843.942,52</b>	<b>131.040.551,30</b>	<b>129.614.537,18</b>
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	11.950,00
5.751,03	0,00	0,00	5.751,03	1.267.951,00	1.267.951,00
<b>112.788.975,32</b>	<b>4.673.586,59</b>	<b>466.438,76</b>	<b>116.996.123,15</b>	<b>132.325.854,55</b>	<b>130.883.798,32</b>



Unser Handwerk: vor Ort im Einsatz  
für stetig mehr Wohnqualität



## 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 2021 2.531 TEUR und weist zum Jahresende 2021 einen Jahresüberschuss von 48 TEUR aus.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen nicht.

Zum Bilanzstichtag bestehende Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus Leistungen, einem unterjährig gewährten Darlehen in Höhe von 650 TEUR und der steuerlichen Organschaft mit der Tochtergesellschaft.

## MITARBEITERSTRUKTUR

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter / -innen	15	7
Technische Mitarbeiter / -innen	5	3
Regiebetrieb	5	-
Hausmeister	4	-

Außerdem wurden vier Auszubildende sowie stundenweise drei Hauswarte und zwei Reinigungskräfte beschäftigt.

## MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme (T€)
Stand 31.12.2021	4.965	6.929	5.462
Stand 31.12.2022	4.970	6.883	5.467
Zugang	301	333	331
Abgang	296	379	326

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 9.494,72 EUR verringert.

## VORSCHLAG ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 631.553,07 EUR einen Betrag von 65.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage und von 155.000,00 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 411.553,07 EUR wie folgt zu verwenden:

- a) Ausschüttung bzw. Zuschreibung von Gewinnanteilen in Höhe von 4 % mit 289.957,36 EUR

und

- b) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen mit 121.595,71 EUR

## AUFSICHTSRAT

Ludger Wilde	Dipl.-Ingenieur, Stadtrat der Stadt Dortmund bis 14.02.2023, stellv. Vorsitzender bis 30.06.2022 / Vorsitzender seit 21.07.2022
Dr. Alexander Puplick	Rechtsanwalt und Notar, stellv. Vorsitzender seit 21.07.2022
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter i. R., Schriftführer
Anja Laubrock	Dipl.-Verwaltungswirtin, Leiterin Amt für Wohnen der Stadt Dortmund, stellv. Schriftführerin
Petra Mück	Dipl.-Sozialpädagogin
Gisela Nürnberg	Dipl.-Ingenieurin, Amt für Stadterneuerung der Stadt Dortmund
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
Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur, Vorsitzender bis 30.06.2022
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur, Aufsichtsrats- mitglied bis 30.06.2022

## VORSTAND

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

## NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

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

Dortmund, 23. März 2023

Der Vorstand



Boris Deuter



Wolfgang Schwingel





Unser Zukunftsbeitrag: für mehr Nachhaltigkeit  
und eine gesunde Flora und Fauna

gws-Wohnen Dortmund-Süd eG  
Am Schallacker 23 | 44263 Dortmund

T 0231 941314 - 0  
F 0231 941314 - 14

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



Unser neues Fuhrpark-Outfit: für gewohnt guten Service und mehr Wiedererkennung