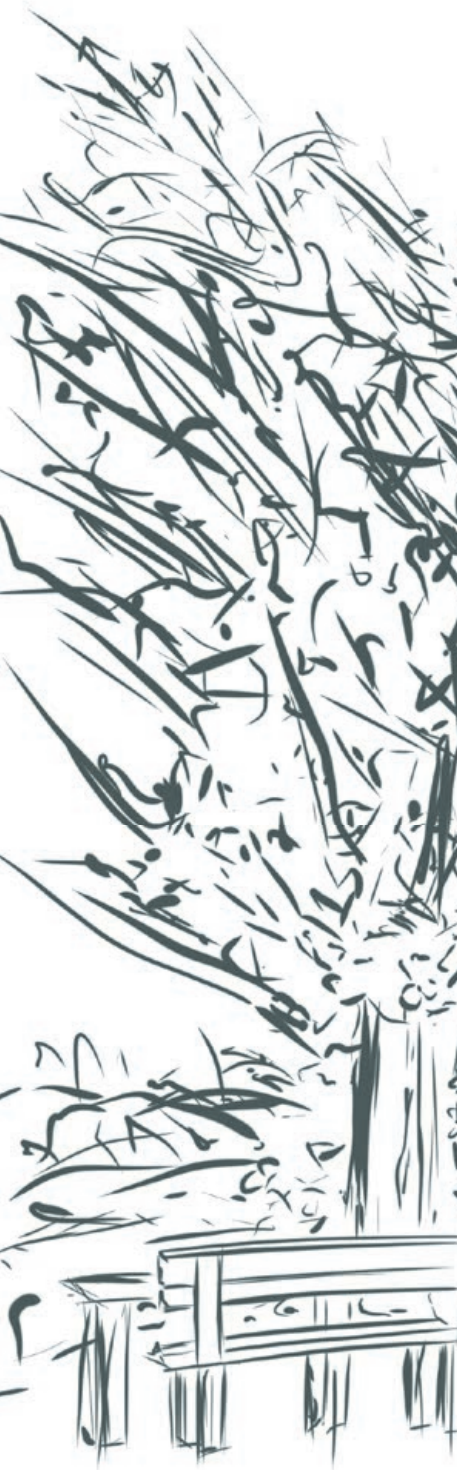


GESCHÄFTSBERICHT 2023



Konzept | Kreation | Fotografie
C.LUENINGDESIGN
MARKUS STEUR FOTOGRAFIE

INHALT

Ab Seite 6

ALLGEMEINE ANGABEN

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

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





Mehr Fläche
für mehr Aussicht.

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, Vorsitzender	2025
Dr. Alexander Puplick	Rechtsanwalt und Notar, stellvertretender Vorsitzender	2026
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter i. R., Schriftführer	2026
Anja Laubrock	Dipl.-Verwaltungswirtin, Leiterin Amt für Wohnen der Stadt Dortmund, stellvertretende Schriftführerin	2025
Petra Mück	Dipl.-Sozialpädagogin	2026
Gisela Nürnberg	Dipl.-Ingenieurin, Stadtplanungs- und Bauord- nungsamt der Stadt Dortmund	2026
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

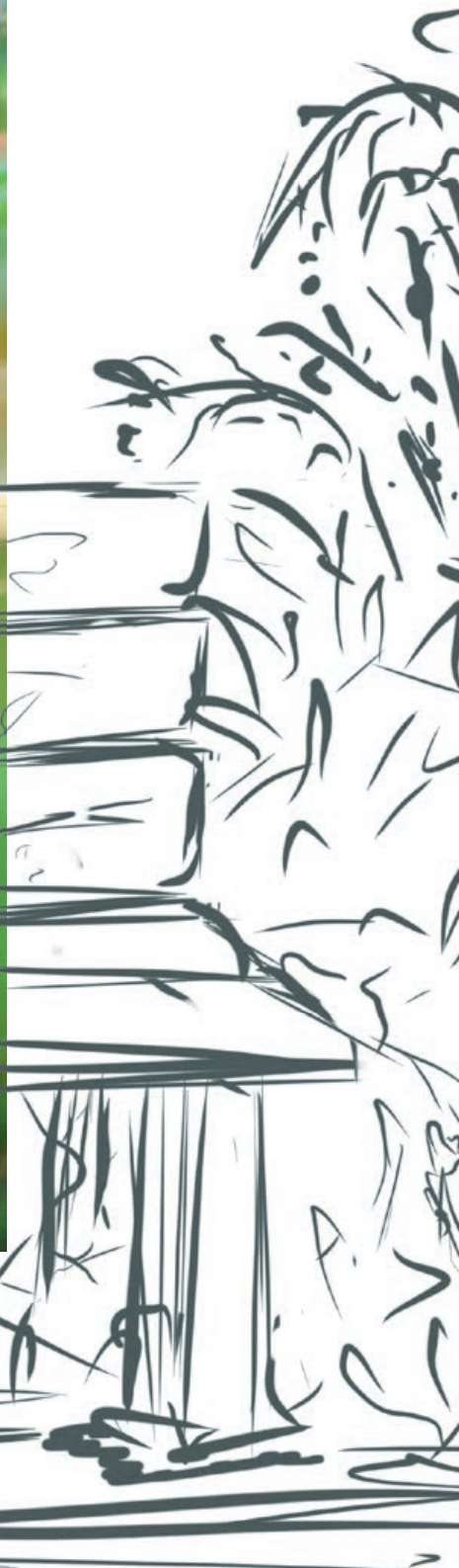
VORSTAND

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
-----------	----------





Mehr Bereiche
für mehr vom Leben.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die ordentliche Vertreterversammlung der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG hat am 19.06.2023 stattgefunden. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2022 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

In den Aufsichtsrat wiedergewählt wurden Frau Petra Mück, Frau Gisela Nürnberg, Herr Bernhard Klösel und Herr

Dr. Alexander Puplick. In diesem Zusammenhang erläuterte Herr Prof. Dr. Worzalla, Vorstand des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf, die gesetzlichen Rechte, Pflichten, die Haftung sowie die Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern.

MITGLIEDER

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



Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2023 verstorbenen 108 Genossenschaftsmitglieder.

PERSONAL- / ORGANISATIONSBERICHT

Im Jahresdurchschnitt 2023 waren im kaufmännischen Bereich 23 und im technischen Bereich acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Arbeitsverhältnisse unserer neun Mitarbeiter in den Regiebetrieben sind im Rahmen eines Betriebsteilübergangs im September 2023 zu unserer Tochtergesellschaft der gws-Service Dortmund-Süd mbH übergegangen. Darüber hinaus waren vier Auszubildende und fünf geringfügig Beschäftigte angestellt. Von der gesamten Mitarbeiterschaft arbeiteten durchschnittlich zehn Mitarbeiter in Teilzeit. Im Jahr 2023 wurde ein Sozialarbeiter neu eingestellt.

Um auf gesetzliche Anpassungen und gesellschaftliche Herausforderungen reagieren zu können, nimmt die Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter einen hohen Stellenwert ein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr investierte die gws-Wohnen durch gezielte Bildungsmaßnahmen rd. 48 TEUR in ihre Mitarbeiter und stellt sich so weiterhin zukunftsorientiert und wettbewerbsfähig auf.

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft. Es gilt der Mantel- und Vergütungstarif der deutschen Immobilienwirtschaft.

Trotz der außergewöhnlichen Unsicherheiten unter den aktuellen Krisenbedingungen dürfen wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Wir danken unseren Beschäftigten sehr für ihren großen Einsatz.

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 37 Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, ausgesprochen werden. 22 dieser Kündigungen haben sich nach Kontoausgleich entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erledigt.





Mehr Raum
für mehr Freundschaften.

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 Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15.11.2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstre-

ben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.¹

Dortmund ist nach wie vor als Wohnstandort und als Ort für wohnungswirtschaftliche Investitionen sehr attraktiv. Aufgrund von stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie Lieferkettenproblemen und dem Fachkräftemangel ist allerdings in den Folgejahren mit deutlicher Zurückhaltung bei den Investierenden für die Planung neuer Wohnbauprojekte zu rechnen und daher ein starker Rückgang der Bautätigkeit zu erwarten. Die Stadt Dortmund verzeichnet weiterhin eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Sowohl die Zuwanderung als auch die Alterung der Gesellschaft verändern sukzessive die Altersstruktur der Dortmunder Bevölkerung. Der Saldo der Außenwanderung fiel zwar wie in den Vorjahren positiv aus, war allerdings geprägt durch den hohen Anteil Geflüchteter aus der Ukraine. Die Mietpreisteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich mit ähnlicher Dynamik wie im Vorjahr fort.²

GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2023 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. Auf Basis der im Vorjahr erstmals erstellten CO₂-Bilanz werden bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung des CO₂-Ausstoßes geplant und somit wird ein Beitrag zur Reduktion von klimaschädlichen Gasen geleistet. Infolgedessen wird die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ihrer Verantwortung im Rahmen der angestrebten CO₂-Neutralität gerecht.

BESTANDSENTWICKLUNG

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 bewirtschaftet die Genossenschaft eine Wohn- und Nutzfläche von 256.881 m² (Vorjahr: 253.825 m²). Zu den 43 (Vorjahr: 42) 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 der Wohnobjekte Unterer Sendweg 2 bis 6 und Clarenberg 2 sowie der Fertigstellung unseres Neubaus Flughafenstraße 83. Im Bereich der Siedlung „Steinkühlerweg“ wurden drei Häuser veräußert. Für 434 Wohnungen (11,6 % des Gesamtbestandes) bestehen zum Bilanzstichtag noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen.

¹ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024, Berlin, 2024, S. 1 ff. | ² Vgl. Stadt Dortmund – Amt für Wohnen, Wohnungsmarktbericht 2023, Dortmund, 2023, S. 6 ff.

VERMIETUNGSGESCHÄFT

Leerstände sind aufgrund der umfangreichen Modernisierungen im Zuge der hohen Verweildauer unserer Mitglieder unvermeidbar. Die Gesamtleerstandsquote betrug im Berichtsjahr 2023 durchschnittlich 2,3 % (Vorjahr: 2,6 %) und lag zum 31.12.2023 bei 1,5 %. Die leichte Verbesserung resultiert unter anderem aus der schnelleren Vermietung von modernisierten Wohnungen. Ein Teil der Leerstände beruht auf bewusst nicht weitervermieteten Immobilien, die in den Jahren 2024 und 2025 umfangreich modernisiert werden.

340 (Vorjahr: 296) Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Unbereinigt um die Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes ist die Gesamtfluktuationsrate mit 9,0 % (Vorjahr: 7,9 %) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche und Monat lag im freifinanzierten Wohnungsbestand bei durchschnittlich 6,30 EUR (Vorjahr: 6,06 EUR) im Monat. Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie einer durchgeführten Mieterhöhung. Damit orientieren sich die Nettokaltmieten am Median des Dortmunder Mietspiegels. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt die Nettokaltmiete bei 5,03 EUR je m² im Monat.

NEUBAUTÄTIGKEIT / BESTANDSERWEITERUNG

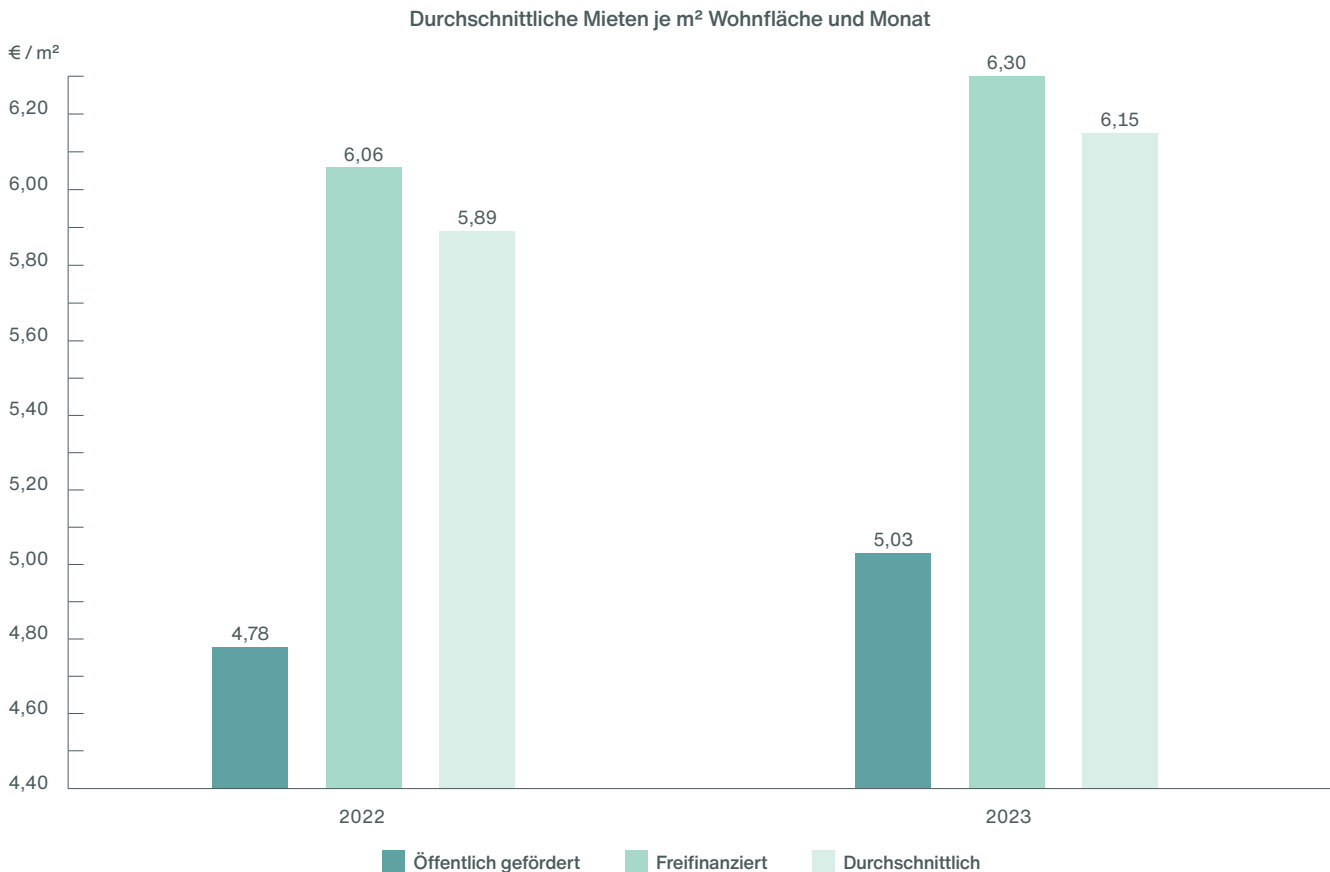
Der Neubau in der Flughafenstraße 83 in Dortmund-Brackel wurde Mitte des Jahres fertiggestellt. Entstanden sind acht barrierearme Wohnungen mit einer Wohnfläche von 516,88 m². Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt dafür 2.480 TEUR, wobei auf das Geschäftsjahr 513 TEUR entfallen.

Erworben wurden im Jahr 2023 die Objekte Unterer Sendweg 2 bis 6 mit 18 Wohnungen und das Objekt Clarenberg 2 mit sieben Wohnungen und einer gewerblich genutzten Einheit. Für Spielplätze im Bereich Unterdelle 16 bis 36 sowie für die Außenanlagen der Thranestraße wurden 123 TEUR verausgabt. Darüber hinaus wurde an der Siegenstraße eine Garagenanlage gebaut sowie an der Unterdelle Kfz-Stellplätze neu errichtet. Hierfür wurden 224 TEUR bzw. 50 TEUR investiert.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Anzahl an Garagen und Stellplätzen sowie der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr 2023 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 2023 fortgeführt. So haben die Objekte Teutonenstraße 17 bis 19 und Teutonenstraße 18 bis 24 eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität durch den Bau von vorgesetzten Balkonen erhalten. Hierfür wurden im Geschäftsjahr 1.052 TEUR investiert. Darüber hinaus wurde die Lüftungsanlage der Gebäude Im Heidegrund 1 bis 7 komplett erneuert (151 TEUR) und die Sanierung der Tiefgarage Marsbruchstraße begonnen (260 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 1.730 TEUR aktiviert.

INSTANDHALTUNG

Die hohen Instandhaltungskosten dienen dem Erhalt sowie der Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes; im Geschäftsjahr wurden dafür 7.165 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 rd. 10.500 TEUR zu nennen. Ebenfalls wollen wir durch die Modernisierungsmaßnahmen und den nachträglichen Anbau von Balkonen an den Objekten Hörder Bruch 22 bis 28 unseren Bestand weiter aufwerten. Die Mobilitätswende werden wir weiter durch die punktuelle Installation von Wallboxen unterstützen. Grundsätzlich sind für die Zukunft Investitionen in den Wohnungsbestand in Form von Modernisierung und Instandhaltung auf ähnlichem Niveau eingeplant.

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Die Gesamtleistung hat sich verglichen mit dem Vorjahr um 1.269 TEUR verringert.

Wesentlicher Treiber hierfür ist die Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen um 1.115 TEUR aus Betriebskosten. Im Vorjahr wurde in dieser Position eine Erhöhung um 2.599 TEUR insbesondere aufgrund gestiegener Gaskosten ausgewiesen.

Positiv hingegen haben sich die Umsatzerlöse mit einer Erhöhung von 2.401 TEUR entwickelt. Durch den Kauf von zwei Immobilien und der Fertigstellung unseres Neubaus Flughafenstraße 83 sowie durch moderate Mieterhöhungen im zweiten Halbjahr sind die Sollmieten um 941 TEUR gestiegen. Gleichzeitig konnten die Erlösschmälerungen im We-

sentlichen durch geringere Leerstände aufgrund schnellerer Vermietungen um 42 TEUR gesenkt werden. Positiv haben sich ebenfalls der Verkauf von drei Häusern mit 530 TEUR sowie die Erstattungen aus im Vorjahr zu viel gezahlter Kosten für den Bezug von Gas in Höhe von 1.144 TEUR ausgewirkt. Korrelierend zur Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen sind auch die Kosten für die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (im Wesentlichen Kosten für den Bezug von Erdgas) rückläufig.

Die weitere Intensivierung der Instandhaltungstätigkeiten (321 TEUR) führte allerdings gegenläufig dazu, dass sich dieser Posten nur um 608 TEUR verbesserte. Das Ergebnis negativ beeinflusst haben höhere Aufwendungen für Personal (177 TEUR) und Abschreibungen (130 TEUR).

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

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderungen)	25.284	26.600
Andere aktivierte Eigenleistungen	157	110
Gesamtleistung	25.441	26.710
Sonstige betriebliche Erträge	2.237	1.465
Betriebsleistung	27.678	28.175
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.645	16.258
Personalaufwand	3.059	2.882
Abschreibungen (planmäßig)	4.804	4.674
Andere betriebliche Aufwendungen	1.563	1.588
Zinsaufwand	1.420	1.364
Gewinnunabhängige Steuern	682	704
Aufwendungen für die Betriebsleistung	27.173	27.470
Betriebsergebnis	505	705
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 52	- 59
Gewinn vor Steuern	453	646
Gewinnabhängige Steuern	12	- 14
Jahresüberschuss	465	632

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag hat sich die Bilanzsumme um 646 TEUR auf einen Wert von 146.954 TEUR erhöht. Das Anlagevermögen ist aufgrund der getätigten Investitionen in Höhe von 7.378 TEUR bei gleichzeitigen Abschreibungen in Höhe von 4.804 TEUR sowie Abgängen von 91 TEUR um 2.483 TEUR gestiegen.

Im mittel- und langfristigen Umlaufvermögen sind überwiegend zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauten enthalten. Das kurzfristige Vermögen enthält 8.059 TEUR an unfertigen Leistungen, flüssige Mittel in Höhe von 1.111 TEUR sowie weitere Aktiva in Höhe von 1.511 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 2.357 TEUR erhöht und durch Rückzahlungen in Höhe von 266 TEUR sowie die planmäßige Tilgung von 4.562 TEUR vermindert.

Unter Betrachtung der Fristenkongruenz hat sich die Vermögens- und Finanzstruktur verschlechtert. So sind die zum Bilanzstichtag enthaltenen mittel- und langfristigen Vermögenswerte nicht vollständig durch mittel- und langfristiges Fremdkapital unterlegt und es besteht ein Netto-Geldbedarf in Höhe von 2.357 TEUR (Vorjahr: Stichtagsliquidität von 2.380 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 2023 stellt sich wie folgt dar:

	TEUR	31.12.2023 %	TEUR	Vorjahr %
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	134.809	91,7	132.326	90,4
Mittel- und langfristiges Umlaufvermögen	1.464	1,0	1.469	1,0
Kurzfristiges Umlaufvermögen	10.681	7,3	12.513	8,6
Gesamtvermögen	146.954	100,0	146.308	100,0
Kapitalstruktur				
Langfristiges Eigenkapital	44.547	30,3	44.343	30,3
Kurzfristiges Eigenkapital	598	0,4	642	0,4
Mittel- und langfristige Rückstellungen	3.684	2,5	3.609	2,5
Langfristiges Fremdkapital	85.685	58,3	88.223	60,3
Kurzfristiges Fremdkapital	12.440	8,5	9.491	6,5
Bilanzvolumen	146.954	100,0	146.308	100,0

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2023	2022
Jahresergebnis (TEUR)	465	632
Durchschnittliche Wohnungssollmiete pro m ² / mtl. (EUR)	6,15	5,89
Durchschnittliche Gesamtleerstandsquote in %	2,3	2,6
Instandhaltungsaufwand (TEUR)	7.165	6.844

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 re-

agieren 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 leicht steigende Zinsbelastungen. Die Genossenschaft beobachtet das derzeitige Marktumfeld, um durch die Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu angemessenen Konditionen abgesichert zu sein.

Anhaltend hohe Inflationsraten, steigende Zinsen und volatile Energiepreise belasten den privaten Konsum und die Investitionstätigkeit. 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 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 stufenweise Erhöhung der zum Teil nicht umlagefähigen CO₂-Abgabe wird zu Mehrbelastungen in den nächsten Jahren führen. Vor diesem Hintergrund werden sämtliche Modernisierungen auch unter dem Aspekt einer CO₂-Reduzierung durchgeführt.

Ein unsicheres Investitionsumfeld ergibt sich seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15.11.2023, da seither die Förderpolitik der Bundesregierung schwer kalkulierbar erscheint. Die unsicheren Förderhöhen sind nur unter Annahmen in laufende Projektentscheidungen zu integrieren und bergen somit ein Risiko hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit.

Aktuelle weltweite sicherheitspolitische Entwicklungen, unter anderem der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine, kriegsähnliche Zustände zwischen Israel und der Hamas, diverse Staatsstreiche in Afrika sowie die anhaltenden Spannungen zwischen China und Taiwan, haben mit hoher Wahrscheinlichkeit konkrete Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft. Insbesondere ist mit einer zumindest weiterhin hohen Belastung durch die Energiepreise zu rechnen. Auch wird die EZB bei einer anhaltenden Inflation ihre Refinanzierungssätze auf einem weiterhin hohen Niveau belassen, was eine spürbare Belastung für unsere Gesellschaft zur Folge hätte.

CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Seit einigen 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. Im Geschäftsjahr 2024 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 CO₂-Bilanz spürbar verbessern und der CO₂-Ausstoß signifikant verringern.

Unter Abwägung der Risiken und Chancen kommen wir zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sehen wir für die kommenden zwölf Monate keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft hat ihre Vorjahresziele hinsichtlich des Jahresergebnisses erreicht. Die Aufwendungen für Instandhaltung lagen mit + 165 TEUR aufgrund unvorhersehbarer Preissteigerungen über der Prognose des Vorjahres. Ebenfalls wurde die angestrebte Gesamtleerstandsquote um 0,8 %-Punkte verfehlt, da wir bewusst Objekte für eine spätere Modernisierung leerziehen. Wir werden auch weiterhin den Fokus auf die Entwicklung des Bestandes legen und erwarten einen ähnlichen Geschäftsverlauf im Jahr 2024. Auf Grundlage der im Wirtschaftsplan enthaltenen Annahmen gehen wir bei einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 7.600 TEUR sowie einer durchschnittlichen Gesamtleerstandsquote von 2,0 % und einer moderaten Anpassung der durchschnittlichen Wohnungssollmiete für das Geschäftsjahr 2024 von einem Jahresergebnis von rd. 395 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, 28. Februar 2024

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 19.06.2023 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 31.12.2022 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Diese erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2022.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 24.04.2024 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 2023.

Dortmund, 25. April 2024



Ludger Wilde
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS – AKTIVA

Bilanz zum 31.12.2023

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	16.059,56	16.059,56	17.352,25
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.101.449,30		113.513.341,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.396.116,18		14.732.323,73
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70		74.584,70
Technische Anlagen und Maschinen	57.840,55		1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.580,27		270.229,29
Anlagen im Bau	13.209,00		2.158.069,76
Bauvorbereitungskosten	559.167,85	133.514.947,85	292.001,54
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Sonstige Ausleihungen	10.000,00		0,00
Andere Finanzanlagen	11.950,00	1.277.951,00	11.950,00
Anlagevermögen insgesamt		134.808.958,41	132.325.854,55
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		1.417.457,16
Unfertige Leistungen	8.059.222,42		9.174.231,49
Andere Vorräte	0,00	9.495.395,63	8.446,82
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	334.662,94		203.758,28
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	351.050,00		1.469.000,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.006,39		42.992,22
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	560.046,29		444.505,73
Sonstige Vermögensgegenstände	207.318,13	1.510.083,75	101.313,71
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.111.423,75	1.068.969,67
Umlaufvermögen insgesamt		12.116.903,13	13.949.391,13
Rechnungsabgrenzungsposten		28.139,08	32.610,24
Bilanzsumme		146.954.000,62	146.307.855,92

JAHRESABSCHLUSS – PASSIVA

Bilanz zum 31.12.2023

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		308.058,79	332.282,61
der verbleibenden Mitglieder		7.261.584,87	7.232.603,84
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	19.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	157.550,57	7.569.643,66	(176.148,10)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		4.768.989,53	4.718.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	50.000,00		(65.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		4.400.000,00	4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		28.091.091,17	27.869.495,46
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	100.000,00		(155.000,00)
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	121.595,71	37.260.080,70	(116.612,63)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		465.137,12	631.553,07
Einstellung in Ergebnisrücklagen		150.000,00	315.137,12
Eigenkapital insgesamt		45.144.861,48	44.984.724,51
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.684.268,00	3.609.454,00
Steuerrückstellungen		0,00	5.851,00
Sonstige Rückstellungen		681.195,38	4.365.463,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		82.636.707,88	84.995.809,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.047.918,68	3.226.806,73
Erhaltene Anzahlungen		9.708.522,46	7.232.983,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung		208.570,24	260.450,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.673.649,95	1.247.385,82
Sonstige Verbindlichkeiten		168.306,55	151.062,51
davon aus Steuern	0,00		(170,20)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	97.443.675,76	(37.529,52)
Bilanzsumme		146.954.000,62	146.307.855,92

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

01.01. bis 31.12.2023

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.361.278,52		23.959.683,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.269,08	26.399.547,60	41.121,61
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 1.115.009,07	2.599.152,86
Andere aktivierte Eigenleistungen		157.258,50	110.491,57
Sonstige betriebliche Erträge		2.237.218,89	1.465.248,41
		27.679.015,92	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	15.623.010,80		16.232.013,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.241,93		9.974,11
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.434,49	15.645.687,22	16.650,19
Rohergebnis		12.033.328,70	11.917.059,58
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.276.339,35		2.149.431,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	783.321,59		733.222,54
davon für Altersversorgung	337.647,75	3.059.660,94	(275.624,72)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.803.505,92	4.673.586,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.562.545,91	1.588.037,20
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		292,08	99,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.270,00	3.882,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.483.257,47	1.427.890,50
davon aus Aufzinsung	62.030,00		(63.045,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 12.456,37	13.572,02
Ergebnis nach Steuern		1.147.376,91	1.335.301,51
Sonstige Steuern		682.239,79	703.748,44
Jahresüberschuss		465.137,12	631.553,07
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		150.000,00	220.000,00
Bilanzgewinn		315.137,12	411.553,07

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 2023 wurde nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Satzung 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.

Mit Übernahmevertrag vom 31.07.2023 hat die gws-Service Dortmund-Süd mbH von der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG sämtliche Mitarbeiter des Regiebetriebes sowie zugehöriges Anlage- und Umlaufvermögen des Betriebsteils übernommen. Gleichzeitig wurde geregelt, dass die gws-Service Dortmund-Süd mbH für die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG regelmäßige Hausmeisterdienstleistungen sowie Elektro- und Malertätigkeiten nach zuvor erfolgter Beauftragung durchführt.

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 unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips 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.

Im Vorjahr wurde der Materialbestand des Elektro- und Malerregiebetriebes unter dem Posten „Andere Vorräte“ ausgewiesen. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Aufgrund des Betriebsteilübergangs des Regiebetriebes in die Tochtergesellschaft bevorratet die Gesellschaft zum Bilanzstichtag kein Material mehr.

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 1,83 % ermittelt worden. Der Gehalts- und Rententrend wurde jeweils mit einer Steigerungsrate von 2,00 % angenommen. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 32 TEUR (Vorjahr: 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, Rückstellungen für Pensionen und die sonstigen Rückstellungen. Der durchschnittliche Steuersatz der Genossenschaft beträgt 4,5 %. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern wurde verzichtet.

ANGABEN ZUR BILANZ

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

160 TEUR, für ungewisse Verbindlichkeiten für Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten von 310 TEUR, für Verpflichtungen aus der CO₂-Umlage von 38 TEUR, für Verpflichtungen aus nicht genommenem Urlaub sowie Überstunden von 39 TEUR, für Verpflichtungen zur Durchführung von hydraulischen Abgleichen von 32 TEUR, für Prüfungs- und Steuerberatungskosten von 60 TEUR und aus ausstehenden Eingangsrechnungen von 33 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 Erstattung von im Vorjahr zu viel gezahlten Kosten für den Bezug von Gas in Höhe von 1.144 TEUR sowie aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 180 TEUR enthalten.

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 135 TEUR.

Aus den im Geschäftsjahr begonnenen Sanierungen sind bis zur Fertigstellung noch Leistungen von 1.704 TEUR zu erwarten. Aus eingegangenen Leasingverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen in Höhe von 123 TEUR.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2023

Verbindlichkeiten	Insgesamt		davon Restlaufzeit				grundpfand- rechtlich gesichert
			bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
gegenüber Kreditinstituten	82.636.707,88 (84.995.809,68)	4.269.985,10 (4.714.455,18)	78.366.722,78 (80.281.354,50)	15.737.542,78 (15.860.464,16)	62.629.180,00 (64.420.890,34)	82.636.707,88 (84.995.809,68)	
gegenüber anderen Kreditgebern	3.047.918,68 (3.226.806,73)	109.575,60 (177.845,96)	2.938.343,08 (3.048.960,77)	253.582,56 (297.249,77)	2.684.760,52 (2.751.711,00)	3.047.918,68 (3.226.806,73)	
aus erhaltenen Anzahlungen	9.708.522,46 (7.232.983,82)	9.708.522,46 (7.232.983,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	208.570,24 (260.450,25)	208.570,24 (260.450,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	1.673.649,95 (1.247.385,82)	1.673.649,95 (1.247.385,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
sonstige	168.306,55 (151.062,51)	168.306,55 (151.062,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	97.443.675,76 (97.114.498,81)	16.138.609,90 (13.784.183,54)	81.305.065,86 (83.330.315,27)	15.991.125,34 (16.157.713,93)	65.313.940,52 (67.172.601,34)	85.684.626,56 (88.222.616,41)	

Vorjahreswerte in Klammern

ANLAGENSPIEGEL 2023

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2023 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	163.781,85	1.071,00	0,00	0,00	164.852,85
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	221.169.972,02	6.849.494,49	196.816,50	1.967.993,26	229.790.643,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.264.661,20	46.518,87	0,00	176.998,75	23.488.178,82
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70	0,00	0,00	0,00	74.584,70
Technische Anlagen und Maschinen	4.332,68	48.011,07	0,00	14.000,00	66.343,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	920.871,90	114.682,05	60.379,03	0,00	975.174,92
Anlagen im Bau	2.158.069,76	13.209,00	0,00	- 2.158.069,76	13.209,00
Bauvorbereitungskosten	292.001,54	295.263,78	27.175,22	- 922,25	559.167,85
	247.884.493,80	7.367.179,26	284.370,75	0,00	254.967.302,31
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
Sonstige Ausleihungen	0,00	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
Andere Finanzanlagen	11.950,00	0,00	0,00	0,00	11.950,00
	1.273.702,03	10.000,00	0,00	0,00	1.283.702,03
Anlagevermögen insgesamt	249.321.977,68	7.378.250,26	284.370,75	0,00	256.415.857,19

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	kumuliert 31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
146.429,60	2.363,69	0,00	148.793,29	16.059,56	17.352,25
107.656.630,76	4.169.582,07	137.018,86	111.689.193,97	118.101.449,30	113.513.341,26
8.532.337,47	559.725,17	0,00	9.092.062,64	14.396.116,18	14.732.323,73
0,00	0,00	0,00	0,00	74.584,70	74.584,70
4.331,66	4.171,54	0,00	8.503,20	57.840,55	1,02
650.642,61	67.663,45	55.711,41	662.594,65	312.580,27	270.229,29
0,00	0,00	0,00	0,00	13.209,00	2.158.069,76
0,00	0,00	0,00	0,00	559.167,85	292.001,54
116.843.942,50	4.801.142,23	192.730,27	121.452.354,46	133.514.947,85	131.040.551,30
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	10.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	11.950,00	11.950,00
5.751,03	0,00	0,00	5.751,03	1.277.951,00	1.267.951,00
116.996.123,13	4.803.505,92	192.730,27	121.606.898,78	134.808.958,41	132.325.854,55





Mehr Natur
für mehr Leidenschaft.

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 2022 2.818 TEUR und weist zum Jahresende 2022 einen Jahresüberschuss von 287 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

Die Mitarbeiterzahl setzt sich im Durchschnitt wie folgt zusammen:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter / -innen	15	7
Technische Mitarbeiter / -innen	5	3
Regiebetrieb	3	-
Hausmeister	2	-

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

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme (T€)
Stand 31.12.2022	4.970	6.883	5.467
Stand 31.12.2023	4.996	6.876	5.496
Zugang	330	357	363
Abgang	304	364	334

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 28.981,03 EUR erhöht.

VORSCHLAG ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 465.137,12 EUR einen Betrag von 50.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage und von 100.000,00 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 315.137,12 EUR wie folgt zu verwenden:

- a) Ausschüttung bzw. Zuschreibung von Gewinnanteilen in Höhe von 4 % mit 289.994,50 EUR

und

- b) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen mit 25.142,62 EUR

AUFSICHTSRAT

Ludger Wilde	Dipl.-Ingenieur, Stadtrat der Stadt Dortmund bis 14.02.2023, Vorsitzender
Dr. Alexander Puplick	Rechtsanwalt und Notar, stellvertretender Vorsitzender
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter i. R., Schriftführer
Anja Laubrock	Dipl.-Verwaltungswirtin, Leiterin Amt für Wohnen der Stadt Dortmund, stellvertretende Schriftführerin
Petra Mück	Dipl.-Sozialpädagogin
Gisela Nürnberg	Dipl.-Ingenieurin, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt 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

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, 28. Februar 2024

Der Vorstand



Boris Deuter



Wolfgang Schwingel



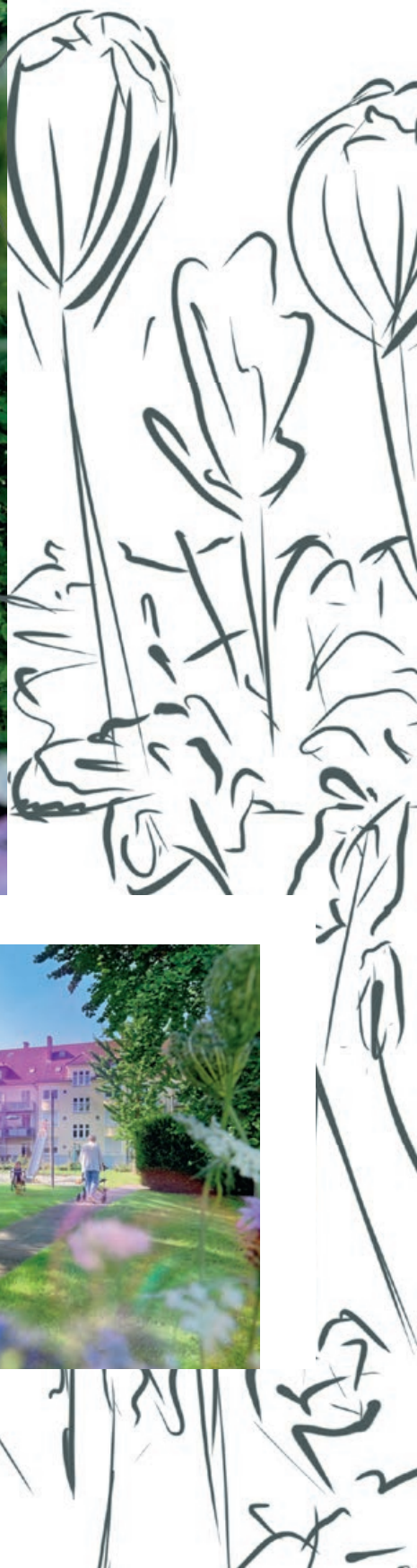


Mehr Treffpunkte
für mehr Generationen.

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



Mehr Möglichkeiten für mehr Lebensqualität.
Unsere Nachbarschaften im Quartier.