

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Konzept | Kreation | Fotografie
C.LUENINGDESIGN KREATIVAGENTUR
MARKUS STEUR FOTOGRAFIE

INHALT

Ab Seite 6

ALLGEMEINE ANGABEN

Unternehmensstruktur
Organe der Genossenschaft
Vertreterversammlung
Mitglieder
Personal-/Organisationsbericht
Soziale Arbeit
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

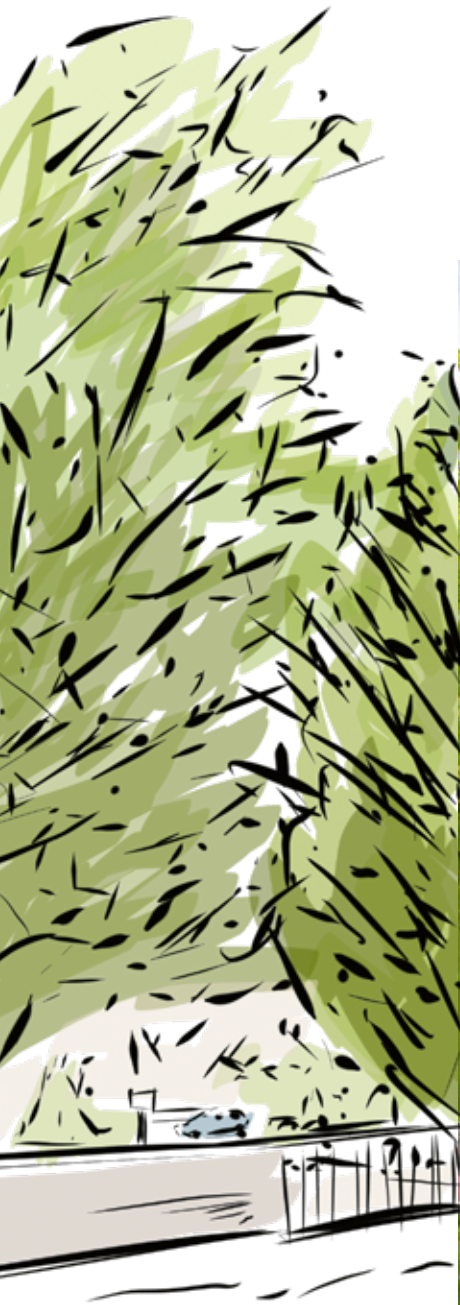
JAHRESABSCHLUSS

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung

Ab Seite 25

ANHANG

Anhangsangaben
Verbindlichkeitspiegel
Anlagenspiegel





Intelligente Lösungen für effiziente Raumnutzung
und viel mehr Platz zum Erholen.

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

Hörder Bahnhofstraße 1
44263 Dortmund

T 0231 94 13 14 - 0
F 0231 94 13 14 - 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 i. R., 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.	2027
Ralf Tiefenbach	Drucker Digitaldruck i. R.	2027
Dirk Wittmann	Betriebswirt	2027

VORSTAND

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

PROKURISTEN

Anja Zapp	Juristin
Philip Empting	M. Sc. Wirtschaftspsychologie
Sebastian Hörstrup	Steuerberater
Steven Koch	B. A. Business Administration





Clevere Investitionen für komfortables Wohnen
und ein ganz neues Lebensgefühl.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die ordentliche Vertreterversammlung der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG hat am 20.06.2024 stattgefunden. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2023 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

In den Aufsichtsrat wiedergewählt wurden Herr Dennis Soldmann, Herr Ralf Tiefenbach sowie Herr Dirk Wittmann.

MITGLIEDER

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



Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2024 verstorbenen 63 Genossenschaftsmitglieder.

PERSONAL-/ ORGANISATIONSBERICHT

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeitende	17	9
Technische Mitarbeitende	6	3

Darüber hinaus waren durchschnittlich fünf Auszubildende und fünf geringfügig Beschäftigte angestellt. Fünf Mitarbeiter haben wir neu eingestellt, vier Mitarbeiter haben das Unternehmen verlassen. Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. mit den entsprechend gültigen Mantel- und Vergütungstarifverträgen.

Um den Anforderungen einer modernen und flexiblen Arbeitswelt gerecht zu werden und unseren Mitarbeitern gleichzeitig die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu erleichtern, bieten wir neben einem flexiblen Arbeitszeitmodell auch die Option des mobilen Arbeitens an. Dazu nimmt die Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen hohen Stellenwert ein, so dass die gws-Wohnen rund 68 TEUR in gezielte Bildungsmaßnahmen investierte, um sich weiterhin zukunftsorientiert und wettbewerbsfähig aufzustellen.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft, Fachkenntnis und Motivation dazu beigetragen, dass wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können. Wir danken ihnen sehr für ihre geleistete Arbeit.

SOZIALE ARBEIT

Seit Ende 2023 wird die soziale Arbeit direkt von der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG vorgenommen. Der eingestellte Sozialarbeiter unterstützt unsere Mitglieder, die sich in schwierigen Lebenssituationen befinden, auf Wunsch kostenfrei, unverbindlich und vertraulich (zum Beispiel Beantragung von Sozialleistungen, Beratung in finanziellen Angelegenheiten). Im Fokus unserer Sozialarbeit steht die Verbesserung der Lebensqualität und des Wohnumfeldes unserer Mieterinnen und Mieter.

Der jahrelang durchgeführte Kooperationsvertrag mit dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Hörde (SKF) musste

aufgrund nicht umsetzbarer gesetzlicher Vorgaben Anfang 2024 beendet werden. Geblieben ist hier aber eine Zusammenarbeit im Rahmen diverser Angebote und Veranstaltungen, unter anderem auch zur Vertiefung nachbarschaftlicher Strukturen. Die Stadtteilarbeit für Mieterinnen und Mieter der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG wird also weiterhin, auch finanziell, gefördert.

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 36 Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, ausgesprochen werden. 28 dieser Kündigungen haben sich nach Kontoausgleich entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erledigt.





Kreative Modernisierungen für einen natürlichen Wohnstil und Fassaden zum Staunen.

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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Deutschland im Jahr 2024 zum zweiten Mal in Folge leicht gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Sie reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Hohe Energiepreise, gestiegene Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichende Innovationskraft führen zu einer geringeren Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breitmachen. Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, was sich in einem geschätzten Wirtschaftswachstum von 0,4 % ausdrückt.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit den Vereinigten Staaten von Amerika und die damit verbundenen hohen Strafzölle sowie eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen wieder zu erhöhen, statt sie weiter zu senken. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.¹

Die Angebotspreise für Wohnimmobilien entwickelten sich in Dortmund nach Jahren des kontinuierlichen Anstieges rückläufig – liegen aber weiter auf hohem Niveau und stabilisieren sich. Somit ist das Stadtgebiet nach wie vor als Wohnstandort und als Ort für wohnungswirtschaftliche Investitionen sehr attraktiv. Aufgrund der hohen Finanzierungs- und Baukosten ist weiterhin mit einer Zurückhaltung der Bautätigkeit im Bereich der Neubauprojekte zu rechnen.

Die Angebotsmieten in Dortmund sind weiterhin sehr dynamisch. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 % auf 8,59 EUR/m² netto kalt erhöht. Die Stadt Dortmund verzeichnet weiterhin eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Nach der großen Zuwanderung aus der Ukraine sank der Wanderungssaldo, verblieb aber auf hohem Niveau und überkompensierte damit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Mit Blick auf die Stadtumlandwanderung zeigte sich, dass deutlich mehr Personen aus Dortmund ins Umland wegziehen, als von dort nach Dortmund kommen.²

GESCHÄFTSVERLAUF

Unser Hauptaugenmerk lag im Geschäftsjahr 2024, neben den weiterhin umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand, in der Aufstockung und grundlegenden Modernisierung unserer Häuser an der Mengeder Straße 600b bis 610. Hierdurch schaffen wir weiteren marktgerechten und attraktiven Wohnraum für unsere Mitglieder. Die Modernisierung unserer bestehenden Quartiere durch unterschiedliche Baumaßnahmen stellt die Vermietungsfähigkeit des Bestandes auch zukünftig sicher. Bauliche Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des CO₂-Ausstoßes durchgeführt, wodurch ein Beitrag zur Reduktion von klimaschädlichen Gasen geleistet wird. Infolgedessen wird die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ihrer Verantwortung im Rahmen der angestrebten CO₂-Neutralität gerecht.

BESTANDSENTWICKLUNG

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 bewirtschaftet die Genossenschaft eine Wohn- und Nutzfläche von 260.138 m² (Vorjahr: 256.881 m²). Zu den 45 (Vorjahr: 43) gewerblichen Einheiten gehören zu diesem Tage sechs Kindertageseinrichtungen und ein Pflegeheim. Die Zugänge im Bereich des Wohnungsbestandes und der gewerblichen Einheiten resultieren aus den Käufen der Objekte Chemnitzer Straße 20 bis 22, Im Papenkamp 53 sowie der Niederhofener Straße 64. Im Bereich der Siedlung „Steinkühlerweg“ wurden fünf Häuser veräußert. Für 373 Wohnungen (9,9 % 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 2024/2025, Berlin, 2025, S. 1ff. | ² Vgl. Stadt Dortmund – Amt für Wohnen, Wohnungsmarktbericht 2024, Dortmund, 2024, S. 7ff.

VERMIETUNGSGESCHÄFT

Leerstände sind aufgrund der umfangreichen Modernisierungen im Zuge der hohen Verweildauer unserer Mitglieder unvermeidbar. Dennoch verbesserte sich die Gesamtleerstandsquote im Berichtsjahr 2024 auf durchschnittlich 1,7 % (Vorjahr: 2,3 %) und lag zum 31.12.2024 bei 0,9 %. Die spürbare Verbesserung resultiert unter anderem aus der schnelleren Vermietung von Wohnungen in den letzten drei Monaten des Geschäftsjahres. Die sonstigen Leerstände beruhen auf der grundsätzlichen Fluktuation sowie von einem bewusst leergezogenen Gebäude, das derzeit umfassend modernisiert wird.

309 (Vorjahr: 340) Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Unbereinigt um die Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes ist die Gesamtfluktuationsrate mit 8,2 % (Vorjahr: 9,0 %) im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche und Monat lag im freifinanzierten Wohnungsbestand bei durchschnittlich 6,56 EUR (Vorjahr: 6,30 EUR). 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.

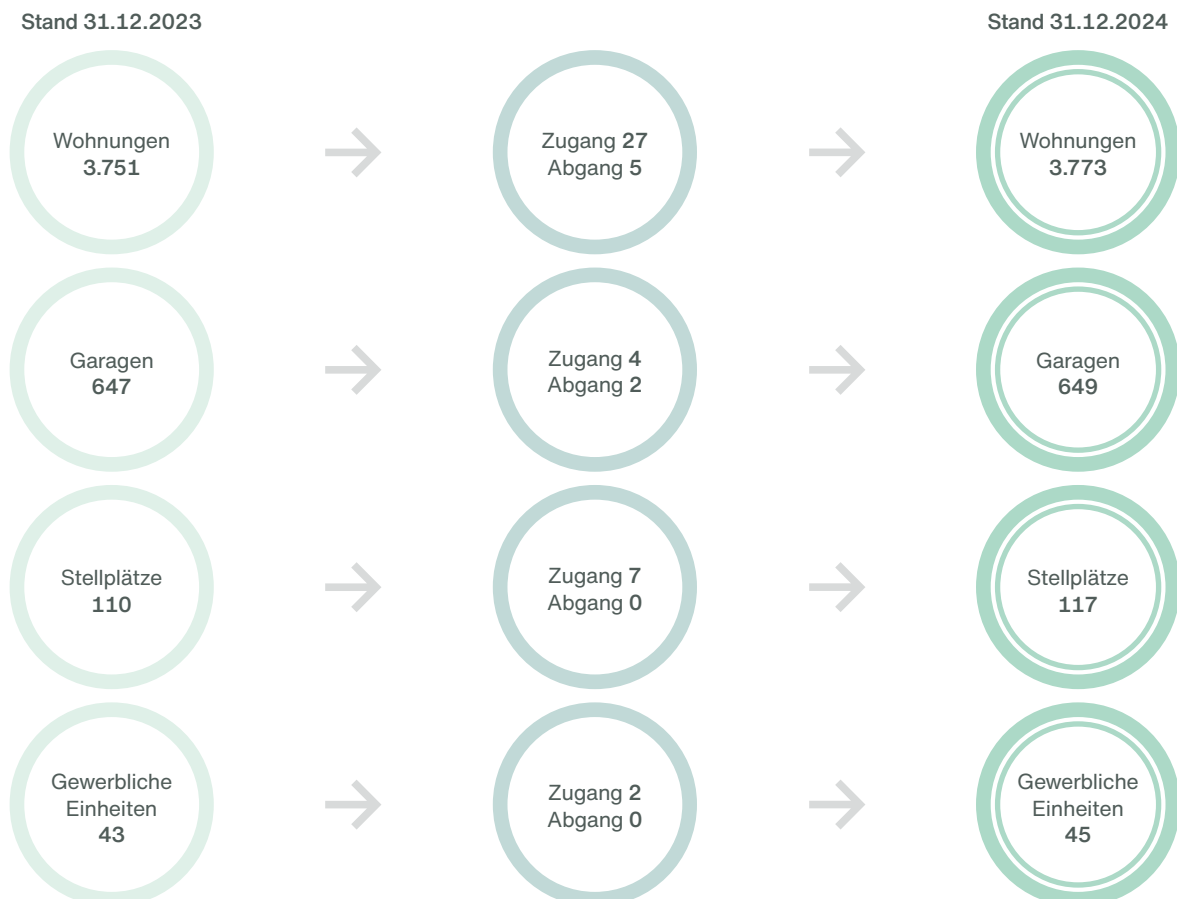
Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt die Nettokaltmiete bei 5,02 EUR je m² im Monat.

NEUBAUTÄTIGKEIT/ BESTANDSERWEITERUNG

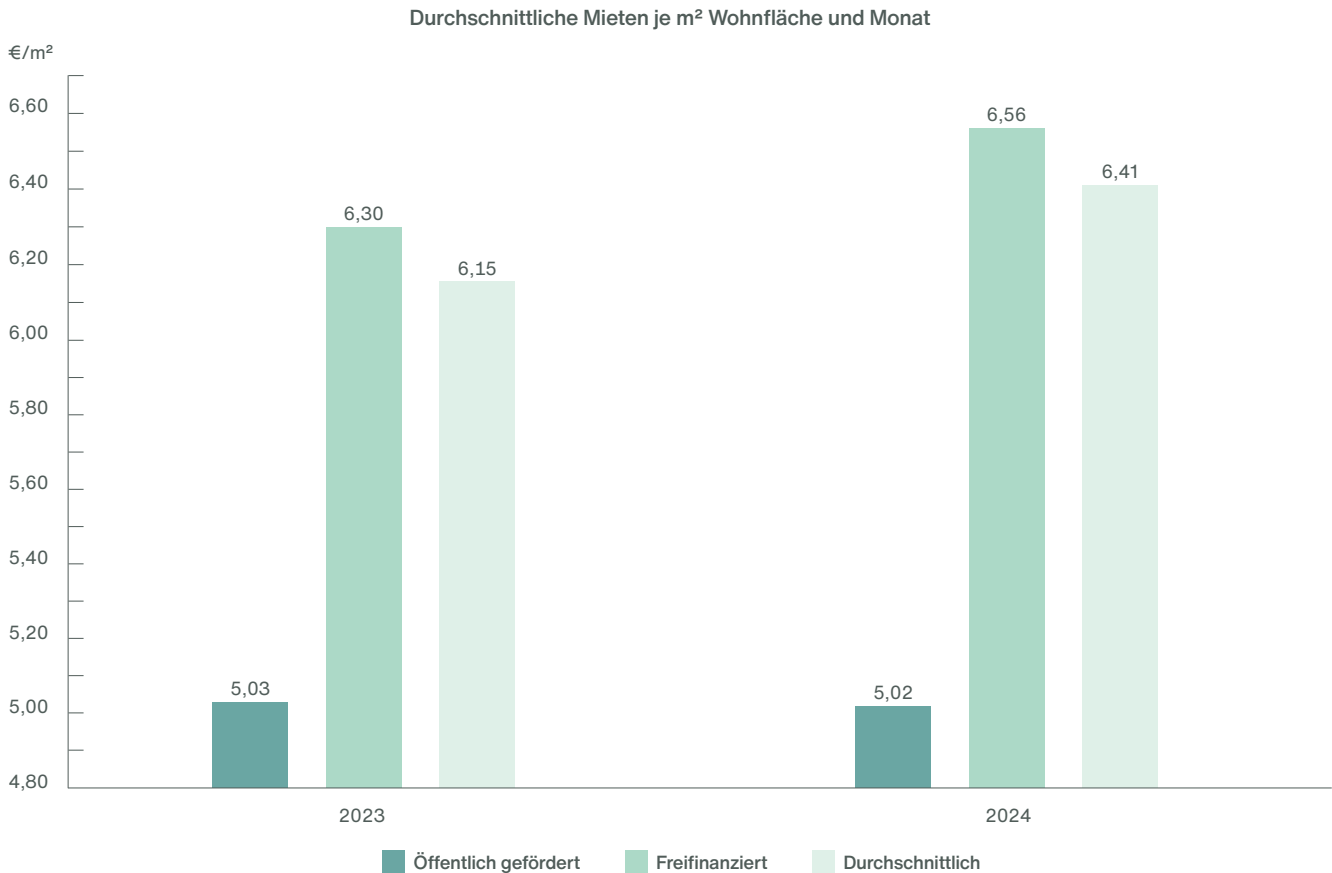
Wir haben im Geschäftsjahr mit der umfangreichen energetischen Modernisierung und der Schaffung von zwölf Wohnungen durch Aufstockung an der Mengeder Straße 600b bis 610 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 11.000 TEUR begonnen. Verausgabt haben wir hiervon bisher 4.717 TEUR. Die baulichen Maßnahmen werden im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen sein und die dann neu entstandenen barrierearmen Wohnungen werden eine Wohnfläche von 1.048 m² aufweisen.

Erworben wurden im Jahr 2024 das Objekt Chemnitzer Straße 20 bis 22 mit zwölf Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und sieben Stellplätzen, das Objekt Niederhofener Straße 64 mit acht Wohnungen und das Objekt Im Papenkamp 53 mit sechs Wohnungen sowie zwei Garagen. In Summe haben wir hierfür 4.409 TEUR investiert.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Anzahl an Garagen und Stellplätzen sowie der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr 2024 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 2024 fortgeführt. So wurden die Arbeiten an den Objekten Teutonenstraße 17 bis 19 und Teutonenstraße 18 bis 24, die eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität durch den Bau von vorgesetzten Balkonen erhalten haben, abgeschlossen. Mit umfangreichen energetischen Modernisierungen wurde im Geschäftsjahr am Hörder Bruch 20 bis 30 begonnen und bisher sind hier 309 TEUR investiert worden. Darüber hinaus haben wir die Außenanlagen der Hainallee 85 / Eintrachtstraße 10 neugestaltet (116 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 925 TEUR aktiviert.

INSTANDHALTUNG

Die hohen Instandhaltungskosten dienen dem Erhalt sowie der Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes; im Geschäftsjahr wurden dafür 6.852 TEUR verausgabt.

AUSBLICK

Die Erweiterung und Pflege des Wohnungsbestandes wird auch weiterhin die Hauptaufgabe unserer Geschäftstätigkeit darstellen. Neben der Fertigstellung der Baumaßnahmen an der Mengeder Straße 600b bis 610 ist eine umfangreiche energetische Sanierung der Objekte an der Niederhofener Straße 36 bis 44 sowie der nachträgliche Anbau von Balkonen geplant. Darüber hinaus werden die Objekte an der Chemnitzer Straße 143 bis 153 vollständig modernisiert und durch eine Aufstockung wird zusätzlicher attraktiver Wohnraum geschaffen. Vorgesehen sind bis zu 15 neue Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.000 m².

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 1.505 TEUR erhöht. Wesentlicher Treiber hierfür sind die um 800 TEUR gestiegenen Erträge aus Sollmieten sowie die um 1.365 TEUR bessere Bestandsveränderung, resultierend aus dem konstant hohen Bestand an unfertigen Leistungen für Betriebskosten. Gegenläufig haben sich die um 426 TEUR niedrigeren Erlöse aus der Umlage für Heizkosten sowie gestiegene Mietminderungen ausgewirkt. Diese stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit bewusst leergezogenen Beständen, die modernisiert werden sollen. Gleichzeitig konnten die Erlösschmälerungen im Wesentlichen durch geringere Leerstände aufgrund schnellerer Vermietungen um 61 TEUR gesenkt werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch um 609 TEUR höhere Erlöse aus dem Verkauf von Anlagengütern, insbesondere aus der

Veräußerung von fünf Häusern. Korrelierend mit der leichten Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen sind auch die Kosten für die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (hier sind insbesondere Kosten für den Bezug von Erdgas mit 1.643 TEUR zu erwähnen) nur gering gestiegen. Höhere Kosten für das Personal aufgrund von Tarifierhöhungen und Inflationsausgleichsprämie wurden durch den Wechsel des Regiebetriebs in die Tochtergesellschaft im Vorjahr und die somit erstmalige vollständige Ergebnisauswirkung im Geschäftsjahr kompensiert.

Das Ergebnis negativ beeinflusst haben höhere Aufwendungen für Abschreibungen (111 TEUR) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (271 TEUR).

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

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderungen)	27.112	25.284
andere aktivierte Eigenleistungen	84	157
Gesamtleistung	27.196	25.441
sonstige betriebliche Erträge	2.018	2.237
Betriebsleistung	29.214	27.678
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.897	15.645
Personalaufwand	3.013	3.059
Abschreibungen (planmäßig)	4.915	4.804
andere betriebliche Aufwendungen	1.834	1.563
Zinsaufwand	1.483	1.420
gewinnunabhängige Steuern	689	682
Aufwendungen für die Betriebsleistung	27.831	27.173
Betriebsergebnis	1.383	505
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 40	- 52
Gewinn vor Steuern	1.343	453
gewinnabhängige Steuern	- 122	12
Jahresüberschuss	1.221	465

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag hat sich die Bilanzsumme um 7.104 TEUR auf einen Wert von 154.058 TEUR erhöht. Das Anlagevermögen ist aufgrund der getätigten Investitionen in Höhe von 12.488 TEUR bei gleichzeitigen Abschreibungen in Höhe von 4.915 TEUR sowie Abgängen von 309 TEUR um 7.264 TEUR gestiegen.

Im mittel- und langfristigen Umlaufvermögen sind überwiegend zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauten enthalten. Das kurzfristige Vermögen enthält 8.309 TEUR an unfertigen Leistungen, flüssige Mittel in Höhe von 983 TEUR sowie weitere Aktiva in Höhe von 1.198 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 Verbindlich-

keiten haben sich durch Valutierung um 5.835 TEUR erhöht und durch planmäßige Tilgung um 4.229 TEUR vermindert.

Unter Betrachtung der Fristenkongruenz hat sich die Vermögens- und Finanzstruktur stichtagsbedingt 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 7.378 TEUR (Vorjahr: 2.357 TEUR). Wesentlicher Grund hierfür sind noch nicht fällige Kaufpreiszahlungen für zum Jahresende gekaufte Objekte in Höhe von 4.409 TEUR, die durch neu aufgenommene Bankdarlehen im Jahr 2025 finanziert werden.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit steht der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG für kurzfristige Liquiditätseingpässe 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 2024 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		Vorjahr	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	142.073	92,2	134.809	91,7
Mittel- und langfristiges Umlaufvermögen	1.495	1,0	1.464	1,0
Kurzfristiges Umlaufvermögen	10.490	6,8	10.681	7,3
Gesamtvermögen	154.058	100,0	146.954	100,0
Kapitalstruktur				
Langfristiges Eigenkapital	45.430	29,5	44.547	30,3
Kurzfristiges Eigenkapital	660	0,4	598	0,4
Mittel- und langfristige Rückstellungen	3.547	2,3	3.684	2,5
Langfristiges Fremdkapital	87.203	56,6	85.685	58,3
Kurzfristiges Fremdkapital	17.218	11,2	12.440	8,5
Bilanzvolumen	154.058	100,0	146.954	100,0

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2024	2023
Jahresergebnis (TEUR)	1.221	465
Durchschnittliche Wohnungssollmiete pro m ² / Monat (EUR)	6,41	6,15
Durchschnittliche Gesamtleerstandsquote in %	1,7	2,3
Instandhaltungsaufwand (TEUR)	6.852	7.165

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

Die sich nur langsam stabilisierenden Inflationsraten und Zinsen sowie 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.

Bei neuen Nutzungsverträgen greift ab dem 01.03.2025 die sogenannte „Mietpreisbremse“ auch in Dortmund. Demnach darf die Kaltmiete bei Beginn eines Vertragsverhältnisses maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das sich hieraus ergebende Risiko von nicht mehr kostendeckenden Erlösen schätzen wir aufgrund unserer bisher unter dem Mietspiegel liegenden Höhe der durchschnittlichen Nutzungsgebühren als gering ein.

Ein unsicheres Investitionsumfeld ergibt sich aufgrund der bevorstehenden Bundestagswahlen und der daraus resultierenden neuen politischen Verhältnisse. Insbesondere ist hier die Förderpolitik der zukünftigen Bundesregierung schwer kalkulierbar, so dass die Förderhöhen nur unter Annahmen in laufende Projektentscheidungen zu integrieren sind und somit ein Risiko hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit bergen. Ebenfalls ist weiterhin mit einer hohen Belastung durch die Energiepreise, nicht sinkenden Baukosten sowie von weiterhin hohen Refinanzierungssätzen durch die EZB aufgrund einer nur stagnierenden Inflation zu rechnen.

Die weitere Eskalation des Nahost-Konflikts, trotz internationaler Friedensbemühungen, sowie unsichere weitere Entwicklungen hinsichtlich des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine haben signifikante Auswirkungen auf die Sicherheits- und Wirtschaftslage in der ganzen Welt. Zusätzlich birgt die Machtübernahme der Trump-Administration in den Vereinigten Staaten von Amerika weltweite unvorhergesehene Entwicklungen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit konkrete Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft haben. In Summe könnte dies zu einer spürbaren Belastung für unsere Gesellschaft führen.

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 uns kontinuierlich auf 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 der Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Gebäudemodernisierungen und Neubauten unter dem

Aspekt eines niedrigen Energieverbrauchs durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2025 wird mit der umfassenden Modernisierung des Objekts Chemnitzer Straße 143 bis 153 begonnen, wobei energetische Aspekte wie die Dämmung der Gebäudehülle und die Wärmeversorgung durch nicht fossile Energieträger 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 mit 826 TEUR deutlich übertroffen. Im Wesentlichen ist die Verbesserung in gestiegenen Ergebnissen aus Anlageverkäufen aufgrund einer besseren Marktlage begründet. Ebenfalls haben die Aufwendungen für Instandhaltung, die mit -748 TEUR unterhalb der Prognose des Vorjahres liegen, zur Ergebnisverbesserung beigetragen. Insgesamt mussten weniger Wohnungen einer vollständigen und kostenintensiven Modernisierung unterzogen werden. Die angestrebte Gesamtleerstandsquote ist um 0,3 %-Punkte übertroffen worden, da insbesondere im letzten Quartal das Vermietungsgeschäft erfreuliche Tendenzen aufgewiesen hat.

Wir werden auch weiterhin den Fokus auf die Entwicklung des Bestandes legen und erwarten einen sich konsolidierenden Geschäftsverlauf im Jahr 2025. Auf Grundlage der im Wirtschaftsplan enthaltenen Annahmen gehen wir bei einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 7.600 TEUR sowie einer durchschnittlichen Gesamtleerstandsquote von 1,7 % und einer moderaten Anpassung der durchschnittlichen Wohnungssollmiete für das Geschäftsjahr 2025 von einem Jahresergebnis von rund 500 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, 25. Februar 2025

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 20.06.2024 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 31.12.2023 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Diese erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2023.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 07.05.2025 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 2024.

Dortmund, 8. Mai 2025



Ludger Wilde
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS – AKTIVA

Bilanz zum 31.12.2024

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen	13.932,91	13.932,91	16.059,56
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.712.134,66		118.101.449,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.829.526,16		14.396.116,18
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70		74.584,70
technische Anlagen und Maschinen	113.223,01		57.840,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	356.121,44		312.580,27
Anlagen im Bau	4.917.522,83		13.209,00
Bauvorbereitungskosten	778.469,16	140.781.581,96	559.167,85
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
sonstige Ausleihungen	9.463,88		10.000,00
andere Finanzanlagen	11.950,00	1.277.414,88	11.950,00
Anlagevermögen insgesamt		142.072.929,75	134.808.958,41
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	8.309.015,28	9.745.188,49	8.059.222,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	131.898,48		334.662,94
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		351.050,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.816,13		57.006,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	650.000,00		560.046,29
sonstige Vermögensgegenstände	362.932,30	1.197.646,91	207.318,13
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		982.590,02	1.111.423,75
Umlaufvermögen insgesamt		11.925.425,42	12.116.903,13
Rechnungsabgrenzungsposten		59.167,77	28.139,08
Bilanzsumme		154.057.522,94	146.954.000,62

JAHRESABSCHLUSS – PASSIVA

Bilanz zum 31.12.2024

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	358.666,72		308.058,79
der verbleibenden Mitglieder	7.216.003,05		7.261.584,87
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.800,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	141.558,90	7.583.469,77	(157.550,57)
Ergebnisrücklagen			
gesetzliche Rücklage	4.893.989,53		4.768.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	125.000,00		(50.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.400.000,00		4.400.000,00
andere Ergebnisrücklagen	28.591.233,79		28.091.091,17
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	475.000,00		(100.000,00)
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	25.142,62	37.885.223,32	(121.595,71)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.221.171,87		465.137,12
Einstellung in Ergebnisrücklagen	600.000,00	621.171,87	150.000,00
Eigenkapital insgesamt		46.089.864,96	45.144.861,48
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.546.853,00		3.684.268,00
Steuerrückstellungen	22.217,00		0,00
sonstige Rückstellungen	1.719.818,70	5.288.888,70	681.195,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.265.706,68		82.636.707,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.937.253,82		3.047.918,68
erhaltene Anzahlungen	8.857.253,97		9.708.522,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	515.289,87		208.570,24
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.364.668,10		1.673.649,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	390.975,73		0,00
sonstige Verbindlichkeiten	4.347.621,11		168.306,55
davon aus Steuern	0,00		(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	102.678.769,28	(0,00)
Bilanzsumme		154.057.522,94	146.954.000,62

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

01.01. bis 31.12.2024

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.819.575,57		26.361.278,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.574,04	26.861.149,61	38.269,08
Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			
		249.792,86	- 1.115.009,07
andere aktivierte Eigenleistungen			
		84.084,36	157.258,50
sonstige betriebliche Erträge			
		2.018.198,93	2.237.218,89
		29.213.225,76	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	15.823.709,64		15.623.010,80
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	51.774,45		6.241,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	20.659,98	15.896.144,07	16.434,49
Rohergebnis		13.317.081,69	12.033.328,70
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.487.547,19		2.276.339,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	526.235,20		783.321,59
davon für Altersversorgung	68.415,31	3.013.782,39	(337.647,75)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
		4.915.393,55	4.803.505,92
sonstige betriebliche Aufwendungen			
		1.833.969,57	1.562.545,91
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
		704,89	292,08
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
		25.676,39	10.270,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
		1.548.128,51	1.483.257,47
davon aus Aufzinsung	65.429,00		(62.030,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
		122.233,52	- 12.456,37
Ergebnis nach Steuern		1.909.955,43	1.147.376,91
sonstige Steuern			
		688.783,56	682.239,79
Jahresüberschuss		1.221.171,87	465.137,12
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
		600.000,00	150.000,00
Bilanzgewinn		621.171,87	315.137,12

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 2024 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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Tochtergesellschaft gws-Service Dortmund-Süd mbH erbringt mit eigenem Personal regelmäßige Hausmeisterdienstleistungen sowie Elektro- und Malertätigkeiten für die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG nach zuvor erfolgter Beauftragung.

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. 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 wirtschaftlichen 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. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert abzüglich erkennbarer Risiken.

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 1,90 % (Vorjahr: 1,83 %) ermittelt worden. Der Gehalts- und Rententrend wurde jeweils mit einer Steigerungsrate von 2,00 % (Vorjahr: 2,00 %) angenommen. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt -22 TEUR (Vorjahr: 32 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. 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 270 TEUR, für ungewisse Verbindlichkeiten für Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten von 310 TEUR, für ausstehende Eingangsrechnungen von 549 TEUR, für Verpflichtungen aus Abwassergebühren von 280 TEUR, für Verpflichtungen aus der CO₂-Umlage von 100 TEUR, für Verpflichtungen aus nicht genommenem Urlaub sowie Überstunden von 43 TEUR, für Verpflichtungen für sonstige Personalaufwendungen von 99 TEUR und für Prüfungs- und Steuerberatungskosten von 60 TEUR.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. 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 dem Verkauf von Sachanlagevermögen in Höhe von 1.144 TEUR, aus der Erstattung von im Vorjahr zu viel gezahlten Kosten für den Bezug von Gas in Höhe von 246 TEUR sowie aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 93 TEUR enthalten.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE 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 89 TEUR.

Aus den im Geschäftsjahr begonnenen Sanierungen sind bis zur Fertigstellung noch Leistungen von 8.908 TEUR zu erwarten. Aus eingegangenen Leasingverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen in Höhe von 115 TEUR.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2024

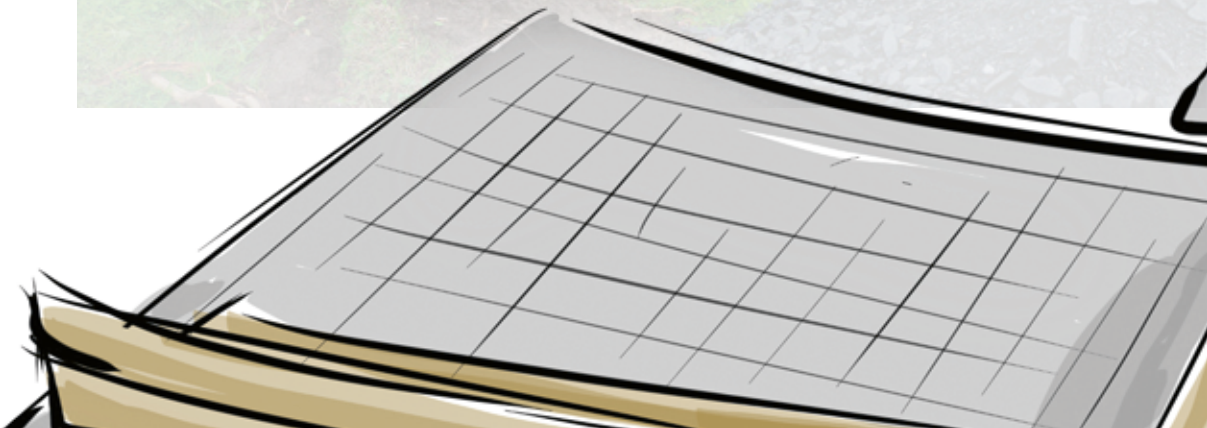
Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit				grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
		EUR	EUR	EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	84.265.706,68 (82.636.707,88)	4.278.814,46 (4.269.985,10)	79.986.892,22 (78.366.722,78)	15.995.715,52 (15.737.542,78)	63.991.176,70 (62.629.180,00)	84.265.706,68 (82.636.707,88)
gegenüber anderen Kreditgebern	2.937.253,82 (3.047.918,68)	67.221,17 (109.575,60)	2.870.032,65 (2.938.343,08)	258.918,01 (253.582,56)	2.611.114,64 (2.684.760,52)	2.937.253,82 (3.047.918,68)
aus erhaltenen Anzahlungen	8.857.253,97 (9.708.522,46)	8.857.253,97 (9.708.522,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	515.289,87 (208.570,24)	515.289,87 (208.570,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.364.668,10 (1.673.649,95)	1.364.668,10 (1.673.649,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	390.975,73 (0,00)	390.975,73 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige	4.347.621,11 (168.306,55)	4.347.621,11 (168.306,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	102.678.769,28 (97.443.675,76)	19.821.844,41 (16.138.609,90)	82.856.924,87 (81.305.065,86)	16.254.633,53 (15.991.125,34)	66.602.291,34 (65.313.940,52)	87.202.960,50 (85.684.626,56)

Vorjahreswerte in Klammern

ANLAGENSPIEGEL 2024

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Lizenzen	164.852,85	0,00	0,00	0,00	164.852,85
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.790.643,27	7.168.473,91	660.621,19	10.365,96	236.308.861,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.488.178,82	0,00	0,00	0,00	23.488.178,82
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70	0,00	0,00	0,00	74.584,70
technische Anlagen und Maschinen	66.343,75	53.027,54	0,00	13.209,00	132.580,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	975.174,92	119.984,70	107.280,06	0,00	987.879,56
Anlagen im Bau	13.209,00	4.716.725,04	0,00	187.588,79	4.917.522,83
Bauvorbereitungskosten	559.167,85	430.465,06	0,00	- 211.163,75	778.469,16
	254.967.302,31	12.488.676,25	767.901,25	0,00	266.688.077,31
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	10.000,00	0,00	536,12	0,00	9.463,88
andere Finanzanlagen	11.950,00	0,00	0,00	0,00	11.950,00
	1.283.702,03	0,00	536,12	0,00	1.283.165,91
Anlagevermögen insgesamt	256.415.857,19	12.488.676,25	768.437,37	0,00	268.136.096,07

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
148.793,29	2.126,65	0,00	150.919,94	13.932,91	16.059,56
111.689.193,97	4.260.823,33	353.290,01	115.596.727,29	120.712.134,66	118.101.449,30
9.092.062,64	566.590,02	0,00	9.658.652,66	13.829.526,16	14.396.116,18
0,00	0,00	0,00	0,00	74.584,70	74.584,70
8.503,20	10.854,08	0,00	19.357,28	113.223,01	57.840,55
662.594,65	74.999,47	105.836,00	631.758,12	356.121,44	312.580,27
0,00	0,00	0,00	0,00	4.917.522,83	13.209,00
0,00	0,00	0,00	0,00	778.469,16	559.167,85
121.452.354,46	4.913.266,90	459.126,01	125.906.495,35	140.781.581,96	133.514.947,85
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	9.463,88	10.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	11.950,00	11.950,00
5.751,03	0,00	0,00	5.751,03	1.277.414,88	1.277.951,00
121.606.898,78	4.915.393,55	459.126,01	126.063.166,32	142.072.929,75	134.808.958,41





Fortschrittliche Umsetzungen für eine lebendige Umgebung
und mehr Raum zum Wohlfühlen.

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 2023 3.005 TEUR und weist zum Jahresende 2023 einen Jahresüberschuss von 187 TEUR aus.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen nicht.

Zum Bilanzstichtag besteht eine Forderung gegen verbundene Unternehmen, resultierend aus einem gewährten Darlehen in Höhe von 650 TEUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus erhaltenen Leistungen und der steuerlichen Organschaft mit der Tochtergesellschaft.

MITARBEITERSTRUKTUR

Die Mitarbeiterzahl setzt sich im Durchschnitt wie folgt zusammen:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeitende	17	9
Technische Mitarbeitende	6	3

Außerdem wurden fünf Auszubildende sowie stundenweise drei Hauswarte, zwei Reinigungskräfte und eine studentische Hilfskraft beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme (T€)
Stand 31.12.2023	4.996	6.876	5.496
Stand 31.12.2024	5.019	6.804	5.521
Zugang	319	336	351
Abgang	296	408	326

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 45.581,82 EUR vermindert.

VORSCHLAG ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.221.171,87 EUR einen Betrag von 125.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage und von 475.000,00 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 621.171,87 EUR wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung bzw. Zuschreibung von Gewinnanteilen in Höhe von 4 % mit 291.167,58 EUR
und
- Einstellung in andere Ergebnisrücklagen mit 330.004,29 EUR

AUFSICHTSRAT

Ludger Wilde	Dipl.-Ingenieur, Stadtrat der Stadt Dortmund i. R., 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, 25. Februar 2025

Der Vorstand

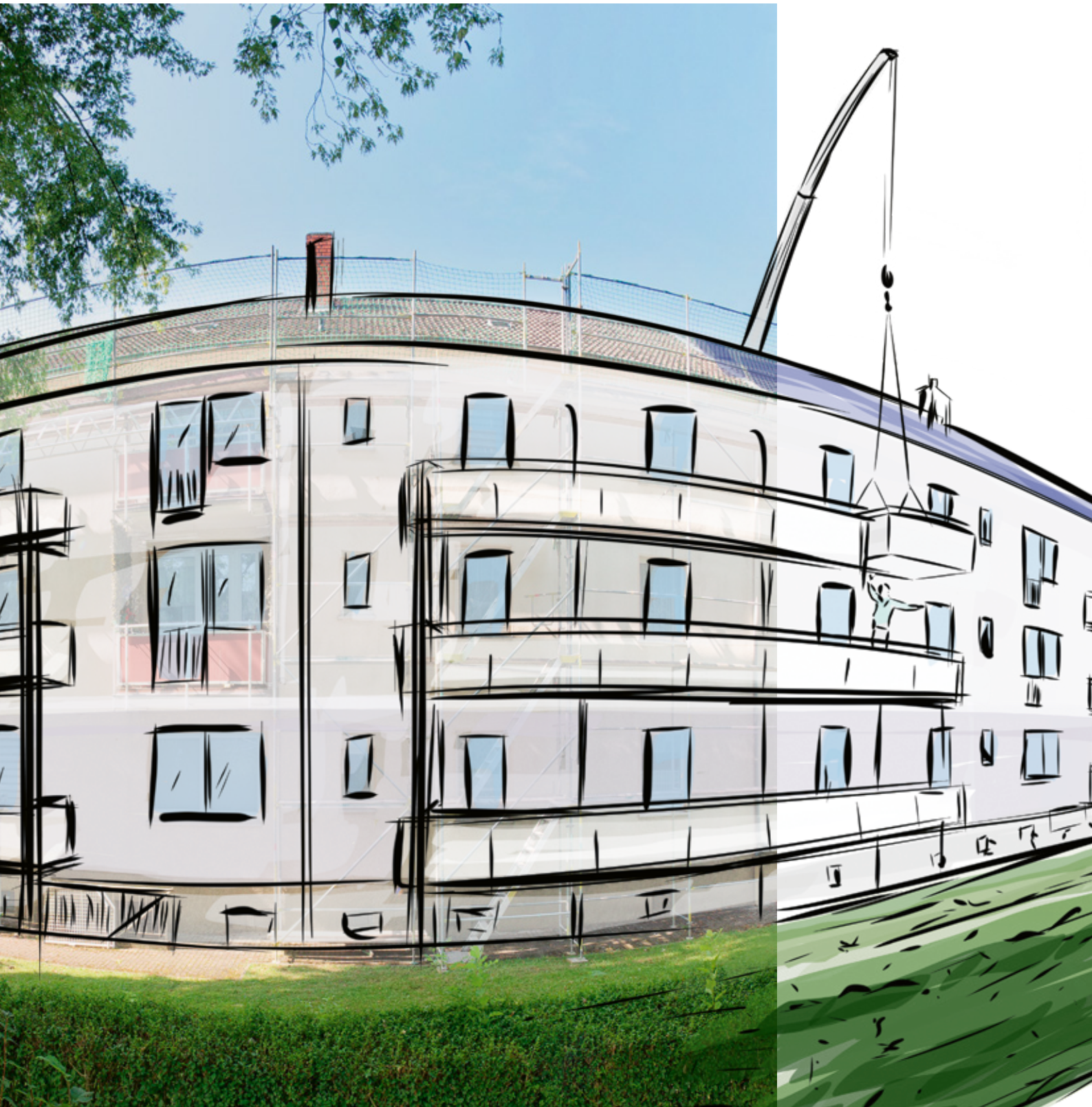


Boris Deuter



Wolfgang Schwingel





Durchdachte Konzepte für energetische Maßnahmen
und Wohnraum, der nachhaltig überzeugt.

gws-Wohnen Dortmund-Süd eG
Hörder Bahnhofstraße 1 | 44263 Dortmund

T 0231 94 13 14 - 0
F 0231 94 13 14 - 14

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



Nachhaltige Wohnraumerweiterungen für zeit-
gemäßes Wohnen und eine Zukunft mit Bestand.