

Geschäftsbericht

2013



FÜR GENERATIONEN EIN ZUHAUSE!



Allgemeine Angaben

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen.....	3
Organe der Genossenschaft	4
Gewählte Vertreter.....	5
Vertreterversammlung	6
Mitglieder.....	6
Personalbericht	7
Stadtteilbüro.....	7

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
Bautätigkeit	9
Hausbewirtschaftung	9
Bestandspflege	10
gws-Service Dortmund-Süd mbH.....	11
Finanzielle Leistungsindikatoren	11
Ertragslage	11
Vermögens- und Finanzlage.....	11
Nachtragsbericht.....	12
Risikomanagement.....	12
Dividendenvorschlag	12
Ausblick.....	12

Bericht des Aufsichtsrates

.....	13
-------	----

Jahresabschluss

Bilanz.....	14
Gewinn- und Verlustrechnung.....	16
Anhang	17

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Eigenkapitalrentabilität in %	4,9	5,7	2,9	2,9	6,7	5,4
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,7	3,7	3,2	3,3	4,1	3,9
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl. (EUR)	4,55	4,53	4,52	4,48	4,42	4,38
Fremdkapitalzinsen pro m ² /mtl. (EUR)	0,76	0,86	0,92	0,95	0,99	1,10
Instandhaltungskosten pro m ² /mtl. (EUR)	0,90	0,94	0,76	1,06	1,93	0,68
Anzahl Wohnungskündigungen	371	408	400	373	437	446
Fluktuationsquote in %	10,1	10,9	10,7	10,0	11,7	11,9
Leerstandsquote (vermietungsbedingt) in %	2,5	1,8	2,1	1,9	1,9	0,7

Jahresabschlusskennzahlen

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Bilanzsumme (TEUR)	115.777	115.531	113.537	111.873	112.795	113.846
Anlagenintensität in %	90,6	90,6	90,2	91,5	92,1	92,2
Eigenkapitalquote in %	26,2	24,5	23,5	23,3	22,6	21,0
Fremdkapitalquote in %	64,4	66,2	67,3	67,6	68,3	71,3
Sollmieten p. a. (TEUR)	13.252	13.116	12.937	12.765	12.641	12.401
Cashflow (TEUR)	5.129	4.863	5.102	4.388	4.893	4.460
Aktivierete Eigenleistungen (TEUR)	-114	-168	-126	-29	-15	-12
Planmäßige Tilgungen (TEUR)	-3.396	-3.202	-2.901	-2.761	-2.562	-2.467
Dividende (Zuschreibung/Auszahlung) (TEUR)	-224	-220	-218	-213	-212	-212
Verfügbarer Cashflow (TEUR)	1.395	1.273	1.857	1.385	2.104	1.769

Kita „Lummerland“, Adelenstraße 12



Titelbild: Oskar Neubauer

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

102 Vertreter, gewählt am 21. April 2013

Aufsichtsrat

		gewählt bis
Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur Vorsitzender	2015
Wolfgang Schwingel	stellvertretender Vorsitzender, bis 29.05.2013	2015
Wolfgang Schäfer	Direktor des Landschaftsverbandes a. D. stellvertretender Vorsitzender, ab 12.09.2013	2016
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter Schriftführer	2014
Rainer Wiechers	Redakteur i. R. stellv. Schriftführer	2014
Klaus Diederichs	Rentner	2015
Petra Kamolla	Dipl.-Sozialpädagogin	2014
Ulrike Nolte	Hausfrau	2014
Karl-Friedrich Ostholt	Leiter des Planungsamtes der Stadt Dortmund i. R.	2016
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur	2016
Ralf Tiefenbach	Angestellter	2015
Ludger Wilde	Fachbereichsleiter Planungs-/ Bauordnungsamt der Stadt Dortmund	2016

Vorstand

Diethart Döring	Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt - geschäftsführend -
Norbert Kochannek	Rentner, bis 08.05.2013
Wolfgang Schwingel	Prokurist der Dortmunder Volksbank eG, ab 29.05.2013

Prokuristin

Barbara Chaluppa

Sitz der Genossenschaft

Am Schallacker 23
44263 Dortmund (Hörde)

Tel.: 0231/941314-0
Fax: 0231/941314-14

Internet:
gws-dortmund.de
gws-wohnen.de

E-Mail: gws@gws-wohnen.de

Reg.-Nr. 3 GnR 438 des Amtsgerichtes Dortmund

116. Geschäftsjahr

VertreterInnen der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

1. Adam, Eberhard	Friedrich-Ebert-Straße 3	50. Kuhna, Georg	Vorhölderstraße 59
2. Albers, Michael	Niederhofener Straße 47	51. Langstein, Manfred	Rathenaustraße 18
3. Annacker, Bernd	Remscheid	52. Leiding, Ralf	Stapelweg 25
4. Annacker, Heinrich	Hörder Semerteichstraße 168	53. Leske, Monika	Wiggerstraße 5
5. AWO Unterbezirk Dortmund	Klosterstraße 8-11	54. Lischeck, Ute	Brandeniusstraße 65
6. Babbel, Udo	Vorhölderstraße 5	55. Little, Cindy	Langobardenstraße 33
7. Bednarski, Adolf	Nortkirchenstraße 4	56. Marks, Gisela	Franz-Hitze-Straße 6
8. Bednarski, Jens	Trauermantelweg 10	57. Marquardt, Cornelia	Vorhölderstraße 7
9. Bergmann, Helmut	Langer Rüggen 22	58. Meyer, Michael	Vorhölderstraße 22
10. Bernatzki, Norbert	Jürgensstraße 6	59. Meyerwisch, Karl	Witten
11. Bittner, Gisbert	Nortkirchenstraße 4	60. Middendorf, Claudia	Niederhofener Straße 51
12. Bocian, Gabriele	Reiner-Daelen-Straße 8	61. Mischke, Dietmar	Teutonenstraße 9
13. Brück, Reinhard	In der Lohwiese 17	62. Mischker, Günter	Nortkirchenstraße 2
14. Bubenzer, Heinz-Werner	Sugambrenstraße 12	63. Obergassel, Bernd	Sugambrenstraße 11
15. Buschulte, Uwe	Nortkirchenstraße 4	64. Obijon, Herbert	Hörder Bruch 42
16. Ciesielski, Joachim	Sugambrenstr. 19	65. Olsberg, Detlev	Ordalweg 17
17. Dannebom, Werner	Haubachstraße 18	66. Pavlovic, Renata	Cimbernstraße 42
18. Denter, Katja	Niederhofener Straße 31	67. Poreda, Karl-Heinz	Niederhofener Straße 60
19. Deuter, Boris	Lünen	68. Renner, Dieter	Auf'm Brautschatz 24
20. Dittmer, Harald	Niederhofener Straße 9	69. Richarz, Sabine	Langer Rüggen 20
21. Ebert, Marlene	Windflügelweg 27	70. Robic, Tanja	Niederhofener Straße 52
22. Fähnrich, Georg	Silberhecke 26	71. Rustige, Jörg	Alte-Benninghofer-Straße 28
23. Fauth, Karl-Heinz	Mozartstraße 1	72. Rustige, Klaus-Dieter	An der Goymark 48
24. Feih, Günter	Sindernweg 62	73. Säcker, Paul	Clarenberg 38
25. Fiebig, Richard	Sugambrenstraße 16	74. Sahn, Carsten	Messelinkstraße 36
26. Floer, Dr. Jürgen	Lange Hecke 49	75. Schäfer, Rolf	Am Richterbusch 16
27. Fricke, Hermann	Auf'm Brautschatz 24	76. Schawe-Bergjohann, Bernhard	Lange Hecke 49
28. Fröhlich, Petra	Am Schallacker 18	77. Schilling, Gerhard	Ebbinghausstraße 23
29. Funke, Manfred	Niederhofener Straße 26	78. Schmidt, Leif	Holteystraße 9
30. Geisen, Ralf	Reiner-Daelen-Straße 9	79. Schmidt, Nicolé	An der Goymark 92
31. Geyer, Rudi	Langer Rüggen 13	80. Schnabel, Peter	St.-Georg-Straße 18
32. Habeck, Roland	Höfkerstraße 49	81. Schnirring-Schulte, Ruth	Schüruferstraße 322
33. Hartwig, Bruno	Ordalweg 17	82. Schornstein, Dieter	Steinkühlerweg 73
34. Haase, Gert	Reiner-Daelen-Straße 10	83. Schulte, Günter	Schüruferstraße 322
35. Heimann, Werner	Auf dem Springstück 14	84. Schwitzkowski, Udo	Wellinghofer Straße 197
36. Hertwig, Günther	Sugambrenstraße 8	85. Sedat, Gustav	Busenbergstraße 145
37. Hintz, Julius	Reiner-Daelen-Straße 16	86. Soldmann, Franziska	Niederhofener Straße 55
38. Janke, Barbara	Bochum	87. Sozialdienst kath. Frauen e. V.	Niederhofener Straße 52
39. Janke, Reinhard	Sugambrenstraße 12	88. Steinhoff, Guido	Düsseldorf
40. Jankers, Werner	Frohenort 2	89. Stuyts, Ulrich	Am Richterbusch 18
41. Kalwe, Heinz	Albingerstraße 15	90. Tarillion, Otto	Cimbernstraße 52
42. Katzung, Dirk	Eintrachtstraße 10	91. Tebbe, Günter	Langer Rüggen 25
43. Kessler, Günter	Schüruferstraße 33 a	92. Tillmann, Klaus	Weingartenstraße 31
44. Klenner, Martin	Am Bruchheck 39	93. Uschmann, Vera	Wichlinghofer Markstraße 23
45. Koch, Manfred	Reiner-Daelen-Straße 1	94. Wahle, Günter	Am Bruchheck 52
46. Kochannek, Norbert	Salzkotten	95. Weißbauer, Rolf	Märker Grund 3 a
47. König, Karl-Adolf	Franz-Hitze-Straße 8	96. Werner, Willi	Franz-Hitze-Straße 10
48. Korngiebel, Wolfgang	Franz-Hitze-Straße 6	97. Wettlaufer, Iris	Jürgensstraße 4
49. Krause, Markus	Im Schlingen 4	98. Wick, Horst	Cimbernstraße 33

Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2013 verstorbenen 62 Mitglieder. Aus dem Kreis der Vertreterversammlung sind Herr Norbert Hattwig, Herr Hans Richter, Herr Franz-Friedrich Schrage und Herr Hans-Günter Stichel verstorben.

Vertreterversammlung



Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 12. April 2013 stattgefunden. Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag zur Ausschüttung / Zuschreibung der Dividende und der Einstellung des verbleibenden Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Karl-Friedrich Ostholt, Dr. Siegbert Panteleit, Wolfgang Schäfer und Ludger Wilde wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Mit der ordentlichen Vertreterversammlung 2013 endete die Amtszeit der bisherigen VertreterInnen.

Vertreterwahl

Alle fünf Jahre sind die VertreterInnen durch die Mitglieder neu zu wählen. Sie bilden zusammen die Vertreterversammlung, welche als höchstes Gremium über die Geschicke der Genossenschaft bestimmt.

Der Wahlvorstand führte die Vertreterwahl in Form der Briefwahl durch. Die Feststellung des Wahlergebnisses ist am 21. April 2013 erfolgt. Von den 4.897 Wahlberechtigten hatten 1.220 (24,91 %) ihre Stimme abgegeben. Insgesamt sind 102 VertreterInnen für die neue Amtszeit gewählt worden.

Mitglieder

Im Geschäftsjahr ist die Zahl der Mitglieder leicht gesunken, während die Geschäftsanteilsentwicklung infolge Mehrfachzeichnungen positiv verlaufen ist.

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2012	4.903	6.023	5.393.300
Stand 31.12.2013	4.885	6.564	5.373.500
Zugang	356	1.016	391.600
Abgang	374	475	411.400

Personal- / Organisationsbericht

Die Aus- und Weiterbildung unserer MitarbeiterInnen nimmt einen hohen Stellenwert ein.

Wir beschäftigen zurzeit zwei Auszubildende im Bereich Immobilienwirtschaft. Ein Mitarbeiter im Bereich der gws-Service besuchte eine berufsbegleitende Weiterbildungsmaßnahme.

Mit den besonderen Herausforderungen des Geschäftsjahres 2013 haben sich unsere MitarbeiterInnen identifiziert und somit wesentlich zu einem erfolgreichen Abschluss des Berichtsjahres beigetragen.

Änderungen des wohnungswirtschaftlichen Vergütungsvertrages werden tarifvertragskonform umgesetzt.

Stadtteilbüro / Betreutes Wohnen

Der zwischen dem Sozialdienst katholischer Frauen (SkF) und der GWS bestehende Kooperationsvertrag über den Betrieb eines Stadtteilbüros sieht neben der Einzelfallhilfe die Verbesserung der Lebensqualität der Nutzer von gws-Genossenschaftswohnungen vor. Problemlagen sollen erkannt werden; Bedürfnisse sind zu erfragen, um flexible Maßnahmen ergreifen zu können.

Das Stadtteilbüro unterstützt die GWS bei der Vermittlung von Konflikten zwischen den Nutzungsberechtigten und hat sich

unter anderem zum Ziel gesetzt, nachbarschaftliche Strukturen zu fördern und zu verbessern. Es kümmert sich um die soziale Betreuung unserer Nutzungsberechtigten in allen Aufgabenfeldern.

Die Mitarbeiter des Stadtteilbüros unterstützen unsere Nutzer bei der Beantragung von Sozialleistungen in jeglichen Lebensbereichen. Hierzu gehört insbesondere die Hilfe bei der Kommunikation mit Krankenkassen und Behörden, aber auch die Unterstützung bei der Beantragung von Wohngeldern und Sozialleistungen, nicht nur um laufende Nutzungsgebührenzahlungen sicher zu stellen oder offene Forderungen auszugleichen. In diesem Zusammenhang kann auf Wunsch des Nutzers eine Beratung in finanziellen Angelegenheiten durch das Stadtteilbüro erfolgen.

Das B3 (Begegnung, Beratung und Betreuung) in der Niederhofener Straße 52 ist in das Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser der Bundesrepublik aufgenommen worden. Ziel ist die Unterhaltung eines offenen Tagestreffpunktes, in dem sich die Generationen in alltäglichen Situationen begegnen und gegenseitig unterstützen.

Mit der Arbeiterwohlfahrt Dortmund besteht ein Servicevertrag „Betreutes Wohnen ohne Umzug“ für 223 in der Hörder Altstadt gelegene Genossenschaftswohnungen. Für ein vergleichbar geringes monatliches Entgelt bietet die AWO unseren Nutzern Grundleistungen für das Leben in vertrauter Umgebung an.

DRACHENBOOTRENNEN, PHÖNIXSEE



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Unsere Überlegungen für das Berichtsjahr 2013 und die weitere konjunkturelle Entwicklung basieren auf dem Monatsbericht Februar 2014 der Deutschen Bundesbank.

Das gute Abschneiden wichtiger Industrieländer hat zu einem global verbesserten Konjunkturanstieg geführt. Auch die Finanzmärkte standen unter dem Einfluss sich aufhellender Perspektiven. Somit setzte sich die Erholung im Euro-Raum weiter fort. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland hat sich 2013 um 1,4 % erhöht.

Der Außenhandel belebte sich sowohl auf der Nachfrageseite als auch bei den Importen aus dem EU-Gebiet.

Bei gut ausgelasteten Kapazitäten stieg die Zahl der Beschäftigten aufgrund anhaltend hoher Zuwanderung weiter an. Erfreulich ist das der Zuwachs der Erwerbstätigkeit fast vollständig auf sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse entfällt. Die Tarifentgelte erhöhten sich nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank um durchschnittlich 2,4 %. Die Zahl der Arbeitslosen stagnierte, die Quote liegt für das Jahr 2013 bei 6,9 %.

Die binnenwirtschaftliche Nachfrage profitierte vom günstigen Konsumklima. Der Verbraucherpreisindex erhöhte sich aufgrund der abgeflachten Energiepreise um moderate 1,3 %.

Durch die günstigen Finanzierungsbedingungen weitet sich das Buchkreditgeschäft in Deutschland insbesondere durch Wohnungsbaukredite aus. Gegenüber 2012 ist infolge des Wintereinbruchs zur Jahreswende keine Aufwärtsbewegung der Wohnungsbauinvestitionen festzustellen.

Die Jahresstatistik des Bundesverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) beschäftigt sich mit den Daten und Trends 2013/2014 der Mitgliedsunternehmen, zu denen auch die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG gehört.

Bei in etwa gleichbleibender Bevölkerungsentwicklung hält infolge der Singularisierung die Zunahme der Haushalte weiter an.

Die monatlichen Nettokaltmieten der GdW-Mitgliedsunternehmen stiegen zwischen 2011 und 2012 pro Quadratmeter um 2,0 % von 5,18 € auf 5,28 €.

Der Anstieg der Nettokaltmieten im Zeitraum 2000 bis 2013 betrug 16 %. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie bewegten sich um 112 % nach oben, diese werden über die Betriebskosten abgerechnet. Stromenergie verteuerte sich um 99 %.

Der Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes Dortmund galt ein besonderes Augenmerk:

Die Angebots- und Nachfragesituation von Mietwohnungen in Dortmund war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch keine wesentlichen Änderungen gekennzeichnet.

Im Dortmunder Wohnungsmarktbericht werden mit geringer zeitlicher Verzögerung statistische Werte vorgelegt.

Die über das Amt für Wohnungswesen initiierte „Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung“ soll den Informationsbedarf der wohnungswirtschaftlichen Akteure in Dortmund decken. Entwicklungspotenziale werden frühzeitig erkannt und bewertet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Investitionsentscheidungen ein.

Mitte des Jahres 2012 sind die kommunalen Satzungen zum Schutz und Erhalt von Wohnraum und zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnraum in Dortmund in Kraft getreten. Mit der Belegungsverordnung ist die Stadt berechtigt, uns aufzuerlegen, nur an einen von ihr benannten Wohnungssuchenden zu vermieten.

Die in den vergangenen Jahren – im Vergleich zu anderen Ruhrgebietsgroßstädten – festzustellende relativ stabile Bevölkerungsentwicklung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Dies wird durch eine Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik gestützt.

Bautätigkeit

Ein Neubauprojekt wurde im Geschäftsjahr 2013 fertig gestellt:

- Dortmund-Hörde, Wigger-/Schultenstraße, dreizügige Tageseinrichtung für Kinder der Kirchengemeinde St. Clara, Bezug September 2013.

Umfassende energetische Gebäudemodernisierungen sind im Jahr 2013 abgeschlossen worden:

- Dortmund-Benninghofen, Albingerstraße 31 - 35, 37 - 41
- Dortmund-Bövinghausen, Unterdelle 20
- Dortmund-Wickede, Ebbinghausstraße 17 - 23

Im Einzelnen wurden eine zentrale Heizungsanlage eingebaut und die oberste Geschossdecke, die Außenwände und die Kellergeschossdecke gedämmt. Weiterhin erfolgten die Wärmeschutzverglasung der Fenster und die Neueindeckung des Daches mit Installation einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung. Zusätzlich wurden einbruchshemmende und wärmegeämmte Wohnungseingangstüren eingebaut.

In der Baudurchführung befinden sich:

- Dortmund-Schüren, Adelenstraße, Neubau einer dreizügigen Tageseinrichtung für Kinder der Elterninitiative Lummerland, Fertigstellung April 2014.
- Dortmund-Benninghofen, Albingerstraße 15 - 19, 23 - 27, energetische Gebäudemodernisierungen, Fertigstellung Herbst 2014.
- Dortmund-Hörde, Am Heedbrink, Abriss des Altbestandes und Bau eines Pflegeheimes mit 84 Plätzen in stationärer Pflege und 13 Plätzen in der Tagespflege, einer Cafeteria und einem Quartiersbüro, Fertigstellung 2015.

In der Planung befinden sich der Bau eines Mehrgenerationenprojektes sowie einer vierzügigen Kindertageseinrichtung Am Heedbrink in Dortmund-Hörde. Des Weiteren ist der Umbau der Wiggerstraße 5 in Hörde zu Wohngemeinschaften für Senioren und gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss vorgesehen.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2013 bewirtschaftet die Genossenschaft mit einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 241.602 m²:

- 676 Häuser mit 3.658 Wohnungen,
- 35 gewerbliche Einheiten inklusive vier Kindertageseinrichtungen,
- 587 Garagen bzw. Einstellplätze in Tiefgaragen.

Die gws-Service verwaltet 356 Einheiten in Fremd-, Eigentums- und Sondereigentumsverwaltung, differenziert nach:

- 264 Wohnungen,
- 2 gewerblichen Einheiten,
- 71 Garagen bzw. Einstellplätzen in Tiefgaragen,
- 19 Kleingärten.

Die Häuser Am Heedbrink 84 - 100 sind 1953 erbaut worden und im Wohnungszuschnitt nicht mehr zeitgemäß. Der Bestand von 95 Wohnungen wurde bis April 2013 entmietet. Seit Herbst laufen die Vorbereitungen zum Abbruch.

Von den Reiheneinfamilienhäusern im Bereich des Wohnparks Steinkühlerweg soll der nördliche Teil sowie die westliche Seite der Waldenburgstraße einschließlich Breslaustraße 10 - 16 und Grünbergstraße 3 - 11 an Nutzer und Mitglieder veräußert werden. Im Geschäftsjahr wurde ein Haus verkauft.

Aus früheren Stahlarbeiter-Wohnungsprogrammen sind Ende 2013 Belegungsrechte für 1.280 Wohnungen ausgelaufen.

Für 777 Wohnungen (21 % des Gesamtbestandes) bestehen noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen. Davon befinden sich 409 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist und unterliegen weiterhin der Belegungsbindung und Zweckentfremdungsverordnung.

Kündigungsbedingt standen zum Jahresende 92 Wohnungen leer. Leerstände wegen umfangreicher Modernisierungen in Folge der hohen Verweildauer unserer Nutzer waren ebenfalls unvermeidbar.

371 Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Die Gesamtfuktuationsrate von 10,1 % ist damit gegenüber dem Vorjahr (10,9 %) leicht gesunken. Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes sind ebenfalls in der Gesamtfuktuationsrate mit einbezogen.

Gegen Nutzungsberechtigte, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, mussten 37 fristlose Kündigungen ausgesprochen werden, davon wurden 32 Kündigungen nach Kontoausgleich zurückgenommen. Zur Wohnungsräumung wurden 10 Klagen eingereicht. Durch den Gerichtsvollzieher wurden 5 Räumungen durchgeführt, weitere 6 Wohnungen wurden nach fristloser Kündigung geräumt.

Mietanpassungen nach Vorgaben der II. Berechnungsverordnung wurden im Laufe des Jahres zeitnah weitergegeben. Weitere nicht kostendeckende Mieterhöhungen wurden im Rahmen von energetischen Modernisierungen durchgeführt.

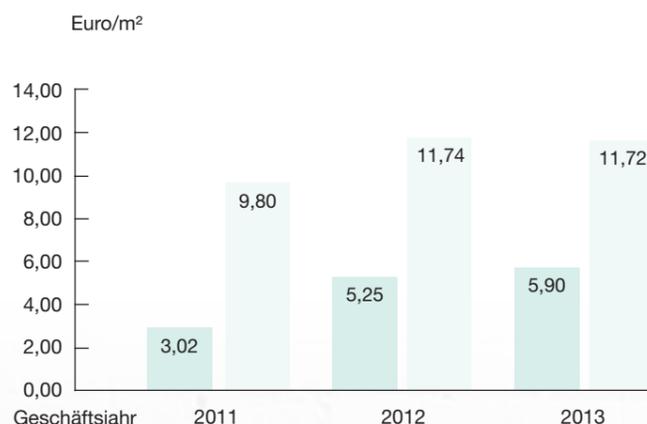
FÜR GENERATIONEN EIN ZUHAUSE!

Der Vergleich zeigt kaum Veränderungen der Nutzungsgebühren für Wohnungen:

	2011 €/m ² /mtl.	2012 €/m ² /mtl.	2013 €/m ² /mtl.
Öffentliche Förderung	4,56	4,61	4,61
Freifinanziert	4,50	4,50	4,53
Durchschnittlich	4,52	4,53	4,55

Unsere Bestandsmieten orientieren sich am Median des Dortmunder Mietspiegels.

Modernisierungs- und Instandhaltungskosten pro m²-Wohnfläche



Die lfd. Instandhaltungen ohne Großprojekte teilen sich nach Leistungsbereichen wie folgt auf:

Gewerbebezeichnung	2013	2012
Landschaftsbau-, Erdarbeiten	60.174,55 €	36.201,35 €
Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten	68.605,16 €	139.068,79 €
Dachdecker- und Zimmerarbeiten	39.798,41 €	47.589,57 €
Fliesen- und Plattierungsarbeiten	51.280,72 €	98.044,93 €
Tischler- und Trockenbauarbeiten	178.337,57 €	104.728,39 €
Fenster-, Beschlag-, Rollladenarbeiten	77.302,96 €	73.441,75 €
Schlosserarbeiten, Schlüsseldienst	31.418,66 €	30.893,00 €
Malerarbeiten	219.764,58 €	280.866,18 €
Bodenbelagsarbeiten	198.292,15 €	48.732,56 €
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	597.784,90 €	473.434,51 €
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen	446.156,09 €	459.869,87 €
Elektroinstallationsarbeiten	142.308,23 €	164.942,54 €
Aufzugs- und Förderanlagen	47.150,60 €	72.642,58 €
Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Reinigung	58.957,54 €	59.948,45 €
Gerüstarbeiten	5.519,47 €	1.774,89 €
Sonstiges	28.796,43 €	25.946,36 €

Bestandspflege

Die pro Quadratmeter Wohnfläche aufzuwendenden Kosten für die Modernisierungen (dunkelgrün) sind im Berichtsjahr gestiegen. Modernisierungskosten in Höhe von 1.426 TEUR wurden aktiviert. Sie entstanden im Wesentlichen durch die energetischen Gebäudemodernisierungen in den Dortmunder Stadtteilen Benninghofen, Bövinghausen und Wickede.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung (hellgrün) sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Die Instandhaltungsleistungen betragen unter Einbeziehung des Personal- und Sachaufwandes unseres Regiebetriebes 2.832 TEUR.

gws-Service Dortmund-Süd mbH

Unsere Genossenschaft ist zu 100 % an der gws-Service beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft. Der Jahresabschluss ist durch die Veräußerung von Eigentumswohnungen und Erträge im Bereich Kabelfernsehen geprägt. Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt einen Jahresüberschuss von 233 TEUR.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,9 %, die Gesamtkapitalrentabilität 3,7 %.

Die Sollmieten für Wohnungen belaufen sich auf 13.252 TEUR, das entspricht 4,55 Euro pro m²/monatlich. Davon werden 0,76 Euro/m² für Fremdkapitalzinsen und 0,90 Euro/m² für Instandhaltungskosten verbraucht. Der vermietungsbedingte Leerstand liegt bei 2,5 %.

Vermögensstruktur

	31.12.2013		31.12.2012	
	€/Mio.	%	€/Mio.	%
Anlagevermögen	106,2	91,7	106,0	91,8
Umlaufvermögen	9,6	8,3	9,5	8,2
Bilanzvolumen	115,8	100,0	115,5	100,0

Kapitalstruktur

	31.12.2013		31.12.2012	
	€/Mio.	%	€/Mio.	%
Eigenkapital	30,4	26,3	28,3	24,5
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	4,1	3,5	4,0	3,5
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	74,5	64,3	76,4	66,1
Kurzfristiges Fremdkapital	6,8	5,9	6,8	5,9
Bilanzvolumen	115,8	100,0	115,5	100,0

Die in der Bilanz zum 31.12.2013 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte - insbesondere Sachanlagen - sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital unterlegt. Die Liquidität ist gesichert.

Ertragslage

Die positive Änderung im Bereich Hausbewirtschaftung ist durch Steigerungen im Bereich Nebenkosten, insbesondere der Heizkosten, und Mehreinnahmen aus der Vermietung abzüglich ebenfalls gestiegener Erlösschmälerungen bestimmt. Der Wegfall der Abrissgebäude Am Heedbrink wird durch den Bau der Kindertageseinrichtungen kompensiert.

Die Personal- und Sachaufwendungen entwickelten sich durchschnittlich. Der Wirtschaftsplan für 2014 lässt ein zufriedenstellendes Ergebnis erwarten. Damit ist die Ertragslage unserer Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2014 nachhaltig gesichert.

Vermögens- und Finanzlage

Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur in den nur leicht veränderten Zahlen dem branchenüblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens und kann als stabil bezeichnet werden.



Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2013 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

Risikomanagement

Das bei unserem Unternehmen vorhandene Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Die auf Beeinträchtigungen der Unternehmensziele hinweisenden Indikatoren unterliegen der Beobachtung. Die Entwicklung der Liquidität, des Leerstandes, der Höhe der Instandhaltungskosten und des Abrechnungsstandes der Betriebskosten werden regelmäßig erfasst, ausgewertet und in die Planung einbezogen.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

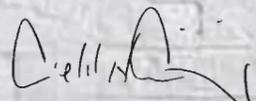
Durch ein standardisiertes System der Berichterstattung sind wir in der Lage, frühzeitig Risiken zu erkennen, die sich negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens auswirken können. Hiermit sind auch Entscheidungshilfen für geschäftspolitische Maßnahmen gegeben, so dass die gws-Wohnen rasch auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren kann.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Regelfestschreibung von zehn Jahren.

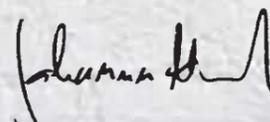
Um die Gefahr des Zinsanstieges und das Klumpenrisiko gering zu halten, wurden bereits in Vorjahren Sicherungsmaßnahmen getroffen. Mittelfristig ist kein Klumpenrisiko zu erkennen. Bis zum Jahr 2015 erwarten wir bei unveränderten Rahmenbedingungen höhere Tilgungsbeträge und sinkende Zinsbelastungen.

Dortmund, 25. Februar 2014

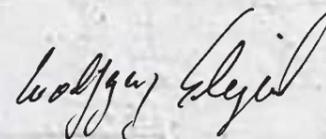
Der Vorstand



Diethart Döring



Johannes Hessel



Wolfgang Schwingel

Das Risiko einer Erhöhung der Leerstände schätzen wir als gering ein. Aufgrund der Lage, des Ausstattungsgrades unserer Wohnungen und des relativ niedrigen Mietniveaus ist eine nachhaltig gute Vermietbarkeit gegeben.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der hohen Zahl an Arbeitslosen und von Sozialhilfe abhängiger Menschen ist preisgünstiger Wohnraum nachgefragt. Auf der anderen Seite bilden große, gut ausgestattete Wohnungen in bevorzugter Lage ein entwicklungsfähiges Potenzial. Aber auch zwischen den dargestellten Polen entspricht unser Bestand - vornehmlich im Dortmunder Süden - im Wesentlichen den Anforderungen des lokalen Wohnungsmarktes. Abzuwarten bleibt, inwieweit die kommunalen Belegungsrechte sich auf die Strukturen unserer Bestände auswirken.

Dividendenvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2014 eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben auszuschütten und den Restbetrag den Anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

Ausblick

Angesichts der Wirtschaftsdaten deutet sich für 2014 eine weitere konjunkturelle Erholung an.

Wir rechnen mit einer leicht positiven Entwicklung. Die Anpassung unseres Wohnungsbestandes an die sich langsam jedoch kontinuierlich verändernde Nachfrage wird für uns ein wichtiges Aufgabenfeld bleiben. Wir verfolgen das Ziel, unsere Stellung im Wohnungsmarkt zu festigen.

Der Vorstand bedankt sich bei den Beschäftigten und den genossenschaftlichen Gremien für ihren Einsatz und die tatkräftige Unterstützung bei der Bewältigung der hohen Anforderungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich anhand regelmäßiger Berichte des Vorstands 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-Unternehmen unterrichten.

Die am 12. April 2013 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2012 mit Lagebericht, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Ferner wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragen und sich daraus ergebende Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2012 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2012.

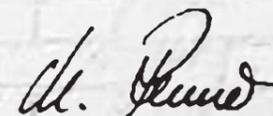
Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2013 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 13. März 2014 zusammen mit Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Richard Engbert 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 2013.

Besonderer Dank gilt Herrn Norbert Kochanek, der mit Erreichen der satzungsgemäßen Altersgrenze als langjähriges Vorstandsmitglied ausgeschieden ist.

Dortmund, 13. März 2014



Manfred Renno
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Sommerfest des Mehrgenerationenhaus



AKTIVA Bilanz zum 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		37.666,81	38.396,25
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	93.815.856,78		95.505.114,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.548.523,86		7.964.255,97
Grundstücke ohne Bauten	0,00		143.511,74
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74		99.829,74
Maschinen	4,58		149,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.560,11		257.442,82
Anlagen im Bau	1.279.980,08		639.625,22
Bauvorbereitungskosten	14.405,67	104.935.160,82	71.141,67
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	4.050,00	1.260.051,00	4.050,00
Anlagevermögen insgesamt		106.232.878,63	105.979.518,17
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	21.069,41		21.069,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	2.021.032,96		2.061.827,90
Unfertige Leistungen	5.726.554,69		5.610.590,09
Andere Vorräte	740,94	7.769.398,00	2.832,53
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	111.447,44		104.938,82
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		108.846,61
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.160,04		22.701,58
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	284.720,17		661.100,06
Sonstige Vermögensgegenstände	204.787,42	628.115,07	87.673,27
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.145.745,58	869.661,36
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		644,56	666,84
Umlaufvermögen insgesamt		9.543.903,21	9.551.908,47
Bilanzsumme		115.776.781,84	115.531.426,64

PASSIVA Bilanz zum 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	329.877,04		230.624,39
der verbleibenden Mitglieder	6.514.754,56		5.884.087,53
aus gekündigten Geschäftsanteilen	31.900,00		541,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	324.299,13	6.876.531,60	(344.581,55)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		3.036.989,53	2.886.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	150.000,00		(162.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		4.400.000,00	4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		15.493.311,70	22.930.301,23
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	224.978,90		(482.502,54)
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	800.000,00		(1.000.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.495.425,31	1.610.864,07
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		950.000,00	545.425,31
Eigenkapital insgesamt		30.352.258,14	28.319.440,18
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.343.239,00	3.232.633,00
Steuerrückstellungen		1.727,00	394,00
Sonstige Rückstellungen		794.000,00	4.138.966,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		71.196.034,87	72.752.038,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.335.699,55	3.694.041,91
Erhaltene Anzahlungen		6.086.118,63	6.057.179,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung		235.495,15	173.086,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		353.344,54	440.519,91
Sonstige Verbindlichkeiten		77.939,73	81.284.632,47
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		(3.240,21)
Rechnungsabgrenzungsposten		925,23	193,46
Bilanzsumme		115.776.781,84	115.531.426,64

Gewinn- und Verlustrechnung 2013 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.311.496,83		17.793.557,80
b) aus Verkauf von Grundstücken	107.077,82		218.472,61
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.739,49	18.421.314,14	2.739,49
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	115.964,60		492.778,17
Andere aktivierte Eigenleistungen	113.764,91		167.524,41
Sonstige betriebliche Erträge	370.128,66	599.858,17	625.677,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.228.145,10		8.260.161,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	40.794,94	8.268.940,04	96.488,87
Rohergebnis		10.752.232,27	10.944.099,49
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.693.188,08		1.600.456,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	418.629,23	2.111.817,31	397.432,72
davon für Altersversorgung	112.853,85		(96.430,70)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.524.343,89	3.382.524,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		685.632,25	695.710,22
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	358,00		420,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,24	358,24	103,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.356.560,57	2.690.266,04
davon aus Aufzinsung	159.292,00		(157.214,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.074.236,49	2.178.233,03
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32.218,48		25.317,68
Sonstige Steuern	546.592,70	578.811,18	542.051,28
Jahresüberschuss		1.495.425,31	1.610.864,07
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
in die Gesetzliche Rücklage		150.000,00	162.000,00
in Andere Ergebnissrücklagen		800.000,00	1.000.000,00
Bilanzgewinn		545.425,31	448.864,07

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Ausweishwahlrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen sind Regiebetriebskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Eigene Verwaltungsleistungen im Rahmen von Modernisierungen werden nicht aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne § 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 Baujahr 1990 bemessen. Die Abschreibung für Bauten ab Baujahr 1990 wird auf Grundlage einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ermittelt. Das Verwaltungsgebäude mit den zugehörigen Wohnungen wird seit 2007 mit 2,5 % abgeschrieben. Die übrigen Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 5 % abgeschrieben. Die weiteren

Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird auf Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 3-24 Jahren abgeschrieben. Bei Zugängen wird zeitanteilig mit Beginn des auf die Anschaffung folgenden Monats die Afa bemessen.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen erfasst.

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke ohne Bauten zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Bewertung von Elektro-, Sanitär- und Malermaterial erfolgte zu Anschaffungskosten.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde erkennbaren Risiken durch vollständige Abschreibung Rechnung getragen. Das allgemeine Ausfallrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt.

Die „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ sind aufgrund versicherungsmathematischer Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt worden. Die Einzelwerte zum 31.12.2013 wurden mit einem Zinssatz von 4,88 % gerechnet. Der Gehalts- und Rententrend wurde jeweils mit einer 2%-igen Steigerungsrate angenommen.

Andere Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Aufwendungsdarlehen wurden vollständig passiviert.

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG
EBBINGHAUSSTRASSE 17 - 23



Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagengitter dargestellt.

Aktiva

Zum Verkauf bestimmte 39 Reihenhäuser in der Breslau-, Grünberg- und Waldenburgstraße, die z. Z. noch vermietet sind, werden in der Position „**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten**“ ausgewiesen.

Die Position „**Unfertige Leistungen**“ zeigt die mit den Nutzungsberechtigten noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten. Die Bestände an Elektro- und Sanitärmaterial werden unter „**Andere Vorräte**“ ausgewiesen.

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Passiva

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Die „**Sonstigen Rückstellungen**“ enthalten eine Rückstellung für laufende Instandhaltung in Höhe von 198.500,00 Euro und für Betriebs- und Heizkosten von 535.500,00 Euro.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten.

Verbindlichkeitspiegel 2013

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			grundpfandrechtl. gesichert EUR
		unter 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
gegenüber Kreditinstituten	71.196.034,87 (72.752.038,59)	6.922.576,94 (6.406.769,47)	14.924.712,01	49.348.745,92	68.096.034,87
gegenüber anderen Kreditgebern	3.335.699,55 (3.694.041,91)	135.007,81 (149.007,25)	553.573,47	2.647.118,27	3.335.699,55
aus erhaltenen Anzahlungen	6.086.118,63 (6.057.179,26)	6.086.118,63 (6.057.179,26)	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	235.495,15 (173.086,14)	235.495,15 (173.086,14)	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	353.344,54 (440.519,91)	353.344,54 (440.519,91)	0,00	0,00	0,00
Sonstige	77.939,73 (56.400,19)	77.939,73 (56.400,19)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	81.284.632,47 (83.173.266,00)	13.810.482,80 (13.282.962,22)	15.478.285,48	51.995.864,19	71.431.734,42

Werte in Klammern: Vorjahreswerte

50. Jubiläum Siedlung Benninghofen



Anlagengitter 2013

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2013	01.01.2013	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	142.709,14	9.818,58	0,00	0,00	152.527,72	104.312,89	10.548,02	0,00	0,00	114.860,91	37.666,81	38.396,25
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.557.864,24	1.540.706,31	1.671.823,61	-112.828,49	170.313.918,45	75.052.749,55	3.117.135,73	0,00	1.671.823,61	76.498.061,67	93.815.856,78	95.505.114,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.375.174,50	123.001,19	34.314,42	1.769.954,05	13.233.815,32	3.410.918,53	307.225,43	0,00	32.852,50	3.685.291,46	9.548.523,86	7.964.255,97
Grundstücke ohne Bauten	143.511,74	588,50	0,00	-144.100,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.511,74
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74	0,00	0,00	0,00	99.829,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.829,74	99.829,74
Maschinen	36.141,64	0,00	0,00	0,00	36.141,64	35.992,57	144,49	0,00	0,00	36.137,06	4,58	149,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	853.880,61	8.414,08	58.229,60	0,00	804.065,09	596.437,79	89.290,22	0,00	58.223,03	627.504,98	176.560,11	257.442,82
Anlagen im Bau	639.625,22	2.082.238,51	0,00	-1.441.883,65	1.279.980,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.279.980,08	639.625,22
Bauvorbereitungskosten	71.141,67	14.405,67	0,00	-71.141,67	14.405,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.405,67	71.141,67
	183.777.169,36	3.769.354,26	1.764.367,63	0,00	185.782.155,99	79.096.098,44	3.513.795,87	0,00	1.762.899,14	80.846.995,17	104.935.160,82	104.681.070,92
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00	1.256.000,00
Beteiligungen	5.752,03	0,00	0,00	0,00	5.752,03	5.751,03	0,00	0,00	0,00	5.751,03	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	4.050,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	4.050,00
	1.265.802,03	0,00	0,00	0,00	1.265.802,03	5.751,03	0,00	0,00	0,00	5.751,03	1.260.051,00	1.260.051,00
Anlagevermögen insgesamt	185.185.680,53	3.779.172,84	1.764.367,63	0,00	187.200.485,74	79.206.162,36	3.524.343,89	0,00	1.762.899,14	80.967.607,11	106.232.878,63	105.979.518,17

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG
ALBINGERSTRASSE 31 - 35



Sonstige Angaben:

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften

Zur Absicherung von Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft ist in Form von Bankbürgschaften in Höhe von 1.420.325,39 Euro Haftung übernommen worden. Die verbürgten Darlehen valutieren zum Bilanzstichtag mit 602.295,73 Euro.

2. Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist alleinige Gesellschafterin der gws-Service Dortmund-Süd mbH. Das Eigenkapital beträgt 1.813.905,45 Euro. Die Gesellschaft weist für 2013 einen Jahresüberschuss von 232.842,90 Euro aus.

3. Beschäftigte MitarbeiterInnen

Im Geschäftsjahr 2013 waren **durchschnittlich** beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische MitarbeiterInnen	18	5
Regiebetrieb	5	0,5
Hauswarte und Reinigung	3	14
Auszubildende	3	-

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2012	4.903	6.023	5.393.300
Stand 31.12.2013	4.885	6.564	5.373.500
Zugang	356	1.016	391.600
Abgang	374	475	411.400

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 630.667,03 Euro erhöht. Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 19.800,00 Euro gesunken.

5. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen nicht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

- Diethart Döring, Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
- Johannes Hessel, Dipl.-Volkswirt –geschäftsführend–
- Norbert Kochannek, Rentner, bis 08.05.2013
- Wolfgang Schwingel, Prokurist der Dortmunder Volksbank eG, ab 29.05.2013

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Manfred Renno, Dipl.-Ingenieur
Vorsitzender
- Wolfgang Schwingel
stellvertretender Vorsitzender, bis 29.05.2013
- Wolfgang Schäfer, Direktor des Landschaftsverbandes a. D.
stellvertretender Vorsitzender, ab 12.09.2013
- Bernhard Klösel, Dipl.-Sozialarbeiter
Schriftführer
- Rainer Wiechers, Redakteur i. R.
stellvertretender Schriftführer
- Klaus Diederichs, Rentner
- Petra Kamolla, Dipl.-Sozialpädagogin
- Ulrike Nolte, Hausfrau
- Karl-Friedrich Ostholt,
Leiter des Planungsamtes der Stadt Dortmund i. R.
- Dr. Siegbert Panteleit, Dipl.-Ingenieur
- Ralf Tiefenbach, Angestellter
- Ludger Wilde,
Fachbereichsleiter Planungs-/Bauordnungsamt der Stadt Dortmund



Kita „St. Clara“, Schultenstraße 3



Dortmund, 25. Februar 2014

Der Vorstand

Diethart Döring
Diethart Döring

Johannes Hessel
Johannes Hessel

Wolfgang Schwingel
Wolfgang Schwingel



Hier sind wir zu Hause. Hier fühlen wir uns wohl.



**gws-Wohnen
Dortmund-Süd eG**

Am Schallacker 23
44263 Dortmund

Tel.: (0231) 941314-0
Fax: (0231) 941314-14

www.gws-wohnen.de
gws@gws-wohnen.de

