

# GESCHÄFTSBERICHT 2014





Abbruch des Altbestandes und Neubau eines Seniorenpflegeheimes Am Heedbrink

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalrentabilität in %	5,8	5,0	5,7	2,9	2,9	6,7
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,5	3,4	3,7	3,2	3,3	4,1
Durchschnittliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	4,73	4,55	4,53	4,52	4,48	4,42
Fremdkapitalzinsen pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	0,71	0,76	0,86	0,92	0,95	0,99
Instandhaltungskosten pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	0,98	0,90	0,94	0,76	1,06	1,93
Anzahl Wohnungskündigungen	374	371	408	400	373	437
Fluktuationsquote in %	10,3	10,1	10,9	10,7	10,0	11,7
Leerstandsquote (vermietungsbedingt) in %	1,5	2,5	1,8	2,1	1,9	1,9

## Jahresabschlusskennzahlen

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Bilanzsumme (TEUR)	117.011	115.777	115.531	113.537	111.873	112.795
Anlagenintensität in %	90,7	90,6	90,6	90,2	91,5	92,1
Eigenkapitalquote in %	27,4	26,2	24,5	23,5	23,3	22,6
Fremdkapitalquote in %	63,2	64,4	66,2	67,3	67,6	68,3
Sollmieten p. a. (TEUR)	13.552	13.252	13.116	12.937	12.765	12.641
Cashflow (TEUR)	5.291	5.129	4.863	5.102	4.388	4.893
Aktivierte Eigenleistungen (TEUR)	-233	-114	-168	-126	-29	-15
Planmäßige Tilgungen (TEUR)	-3.681	-3.396	-3.202	-2.901	-2.761	-2.562
Dividende (Zuschreibung/Auszahlung) (TEUR)	-235	-224	-220	-218	-213	-212
Verfügbarer Cashflow (TEUR)	1.142	1.395	1.273	1.857	1.385	2.104

## Allgemeine Angaben

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen .....	2
Organe der Genossenschaft .....	4
Gewählte Vertreter .....	5
Vertreterversammlung .....	6
Mitglieder .....	6
Personalbericht .....	7
Stadtteilbüro .....	7

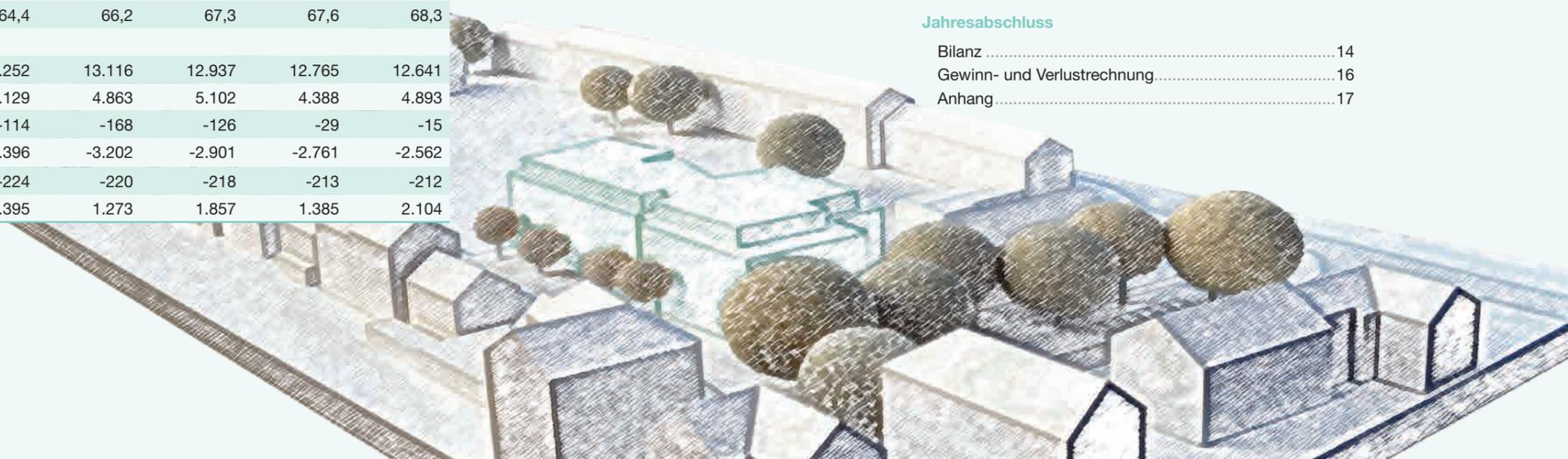
## Lagebericht

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 .....

## Jahresabschluss

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



# ALLGEMEINE ANGABEN



Vertreterversammlung am 11.04.2014 im Bürgersaal Hörde

## Organe der Genossenschaft

### Vertreterversammlung

102 Vertreter, gewählt am 21. April 2013

### Aufsichtsrat

Name	Funktion	gewählt bis
Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur Vorsitzender	2015
Wolfgang Schäfer	Direktor des Landschaftsverbandes a. D. stellvertretender Vorsitzender	2016
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter Schriftführer	2017
Rainer Wiechers	Redakteur i. R. stellvertretender Schriftführer	2017
Klaus Diederichs	Rentner	2015
Petra Kamolla	Dipl.-Sozialpädagogin	2017
Ulrike Nolte	Hausfrau	2017
Karl-Friedrich Ostholt	Leiter des Planungsamtes der Stadt Dortmund i. R.	2016
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur	2016
Ralf Tiefenbach	Angestellter	2015
Ludger Wilde	Stadtrat der Stadt Dortmund	2016
Dirk Wittmann	Betriebsratsvorsitzender der DEW21	2015

### Vorstand

Diethart Döring	Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt - geschäftsführend -
Wolfgang Schwingel	Prokurist der Dortmunder Volksbank eG

### Prokuristen

Barbara Chaluppa
Boris Deuter

### Sitz der Genossenschaft

Am Schallacker 23  
44263 Dortmund (Hörde)  
Tel.: 02 31 / 94 13 14-0  
Fax: 02 31 / 94 13 14-14

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

E-Mail: gws@gws-wohnen.de

Reg.-Nr. 3 GnR 438 des Amtsgerichtes Dortmund

**117. Geschäftsjahr**

## Vertreterinnen und Vertreter der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

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

Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2014 verstorbenen 81 Mitglieder.

Aus dem Kreis der Vertreterversammlung ist Herr Günter Kessler verstorben.

Am 28.02.2015 verstarb unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied Herr Karl-Heinz Middendorf. Er gehörte diesem Gremium mehr als vierzig Jahre an.

# ALLGEMEINE ANGABEN



Schlüsselübergabe in der Kita-Lummerland, Adelenstraße



„Die Drachenbande, die Wilde 13 und die Scheinriesen“ feiern ihr neues Lummerland



## Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 11. April 2014 stattgefunden. Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag zur Ausschüttung / Zuschreibung der Dividende und der Einstellung des verbleibenden Jahresüberschusses in die Ergebnismittel. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Petra Kamolla, Bernhard Klösel, Ulrike Nolte und Rainer Wiechers wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Wolfgang Schwingel wechselte am 29.05.2013 in den Vorstand. Für die verbleibende Amtszeit bis zur Vertreterversammlung 2015 wurde Dirk Wittmann in den Aufsichtsrat gewählt.

## Mitglieder

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

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2013	4.885	6.564	5.373.500
Stand 31.12.2014	4.927	6.780	5.419.700
Zugang	368	580	404.800
Abgang	326	364	358.600

## Personal- / Organisationsbericht

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nimmt einen hohen Stellenwert ein. Wir beschäftigen zurzeit eine Auszubildende im Bereich Immobilienwirtschaft.

Mit den besonderen Herausforderungen des Geschäftsjahres 2014 haben sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter identifiziert und somit wesentlich zu einem erfolgreichen Abschluss des Berichtsjahres beigetragen.

Änderungen des wohnungswirtschaftlichen Vergütungsvertrages werden tarifvertragskonform umgesetzt.

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.

## 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 eine laufende Nutzungsgebührenzahlung sicher zu stellen oder offene Forderung auszugleichen. In diesem Zusammenhang kann auf Wunsch des Nutzers eine Beratung in finanziellen Angelegenheiten durch das Stadtteilbüro erfolgen.



Wohnanlage Unterdelle

# LAGEBERICHT

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Unsere Überlegungen für das Berichtsjahr 2014 und die weitere konjunkturelle Entwicklung basieren auf dem Monatsbericht Februar 2015 der Deutschen Bundesbank.

Das Wachstum der Weltwirtschaft expandierte 2014 etwa gleich wie in den Vorjahren. Gestärkt wurde es vor allem durch den Rückgang der Ölpreise und nachlassende Inflationserwartungen.

In Deutschland hat der Energiepreisrückgang die Kaufkraft erhöht. Der private Verbrauch steigerte sich in einem durch Lohnzuwächse und geringe Arbeitslosigkeit geprägten Umfeld.

Die Aufwärtstendenzen der Beschäftigung und der Rückgang der Arbeitslosigkeit sind auf die Ersatzbeschaffung und Neueinstellungen der Unternehmen insbesondere in der Dienstleistungsbranche und das Vorziehen der Altersrente auf 63 Jahre zurückzuführen. Das Wachstum der Tarifvergütung von 3 % war der stärkste Anstieg seit 20 Jahren.

Die Vergabe von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte wurde aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen und der geringen Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten deutlich ausgebaut.

Die Preise für Wohnimmobilien setzen mit abgeschwächter Tendenz ihren Aufwärtstrend mit durchschnittlich 5 % Wachstum fort. Gleiches gilt auch für die Wohnungsmieten. Die verstärkte Neubautätigkeit trug dazu bei die nach oben gerichtete Preistendenz zu bremsen. Die Hälfte aller Baugenehmigungen betraf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Monatsbericht fasst dies zusammen:

„Neben der kräftigen Zuwanderung sorgen die unverändert guten Aussichten für Einkommen und Beschäftigung sowie die außerordentlich günstigen Bedingungen für die Finanzierung von Wohneigentum für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.“

Die Jahresstatistik des Bundesverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) beschäftigt sich mit den Daten und Trends 2014/2015 der Mitgliedsunternehmen, zu denen auch die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG gehört.

Die Bevölkerungsentwicklung ist durch hohe Wanderungsgewinne insbesondere in den Großstädten geprägt.

Die monatlichen Nettokaltmieten der GdW-Mitgliedsunternehmen stiegen zwischen 2012 und 2013 pro Quadratmeter um 2,2 % auf 5,25 Euro.

Der Anstieg der Nettokaltmieten im Zeitraum 2000 bis 2013 betrug 16 %. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie bewegten sich um 110 % nach oben, sie werden über die Betriebskosten abgerechnet.

Der Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes Dortmund galt ein besonderes Augenmerk:

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

Die über das Amt für Wohnen und Stadterneuerung 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 fünf Jahre berechtigt uns aufzuerlegen, nur an einen von ihr benannten Wohnungssuchenden zu vermieten. Von diesem Recht wurde im Geschäftsjahr kaum Gebrauch gemacht.

Auf längere Sicht erwarten wir umfangreiche demografische Belastungen sowie ein wieder ansteigendes Zinsniveau.



Innenhof Cimbernstraße

## Bautätigkeit

Ein **Neubauprojekt** wurde im Geschäftsjahr 2014 fertig gestellt:

- Dortmund-Schüren, Adelenstraße 12, dreizügige Tageseinrichtung für Kinder der Elterninitiative Lummerland, Bezug April 2014

Mit dem Bau eines Pflegeheimes mit 80 Plätzen in stationärer Pflege und 13 Plätzen in der Tagespflege, einer Cafeteria und einem Quartiersbüro ist begonnen worden. Wir rechnen mit der Fertigstellung im März 2016.

In der Planung befindet sich der zweite Bauabschnitt. Ziel eines Architektenwettbewerbes ist eine städtebaulich überzeugende Lösung für das Quartier „Am Heedbrink“ in Dortmund-Hörde. Die Planungsvorgaben umfassen u. a. den Bau eines Mehrgenerationenhauses und einer vierzügigen Kindertageseinrichtung.

Die quartiersbezogene Planungsaufgabe an der Wiggerstraße im Hörder Zentrum sieht die Einrichtung von seniorengerechtem Wohnen und gewerblichen Einheiten vor.

Unsere Standards bei **energetischen Gebäudemodernisierungen** beinhalten im Einzelnen:

- Neueindeckung des Daches
- Einbau einer zentralen Heizungsanlage und Installation einer Solarwärmanlage
- Dämmung der Gebäudehülle, der oberen und unteren Geschossdecken
- Wärmeschutzverglasung und einbruchhemmende Fenster und Wohnungseingangstüren

Im Jahr 2014 ist abgeschlossen worden:

- Dortmund-Benninghofen, Albingerstraße 15-19, 23-27 mit 40 Wohnungen

In der Baudurchführung befinden sich:

- Dortmund-Benninghofen, Albingerstraße 9-13 mit 20 Wohnungen, Fertigstellung Herbst 2015
- Dortmund-Wickede, Ditzschweg 9-19 mit 28 Wohnungen, Fertigstellung Herbst 2015

## Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2014 bewirtschaftete die Genossenschaft mit einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 241.727 m<sup>2</sup>:

- 672 Häuser mit 3.649 Wohnungen,
- 37 gewerbliche Einheiten, davon 5 Kindertageseinrichtungen,
- 587 Garagen bzw. Stellplätze in Tiefgaragen.

Die gws-Service verwaltet 381 Einheiten, davon 5 in Fremd-, Eigentums- und Sondereigentumsverwaltung, differenziert nach:

- 266 Wohnungen,
- 2 gewerbliche Einheiten,

- 94 Garagen bzw. Stellplätze in Tiefgaragen,
- 19 Kleingärten.

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 wurden 5 Häuser verkauft.

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 54 Wohnungen leer. Leerstände wegen umfangreicher Modernisierungen in Folge der hohen Verweildauer unserer Nutzer waren ebenfalls unvermeidbar. Im Berichtsjahr standen 374 gekündigten Wohnungen 409 Vertragsneuabschlüsse gegenüber.

Die Gesamtfunktionsrate von 10,25 % ist damit gegenüber dem Vorjahr (10,1 %) leicht gestiegen. Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes sind in der Gesamtfunktionsrate enthalten.

Gegen Nutzungsberechtigte, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, mussten 47 fristlose Kündigungen ausgesprochen werden, davon wurden 35 Kündigungen nach Kontoausgleich zurückgenommen. Zur Wohnungsräumung wurden 11 Klagen eingereicht. Durch den Gerichtsvollzieher wurden 6 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.

Der Vergleich unserer Durchschnittsmieten zeigt deutliche Veränderungen:

	2012 €/m <sup>2</sup> /mtl.	2013 €/m <sup>2</sup> /mtl.	2014 €/m <sup>2</sup> /mtl.
Öffentliche Förderung	4,61	4,61	4,69
Freifinanziert	4,50	4,53	4,74
Durchschnittlich	4,53	4,55	4,73

Unsere Bestandsmieten orientieren sich am Median des Dortmunder Mietspiegels. Zu Beginn des Jahres 2015 ist ein neuer Mietspiegel in Kraft getreten. Die auffälligste Neuerung liegt neben der deutlich schlankeren Mietspiegeltabelle in der geographischen Abgrenzung von sieben Gebieten innerhalb der Dortmunder Stadtgrenzen. Die Grundmieten haben sich von 4,80 Euro in 2010 auf 5,18 Euro in 2014 je Quadratmeter im Monat erhöht.

# LAGEBERICHT

## Bestandspflege

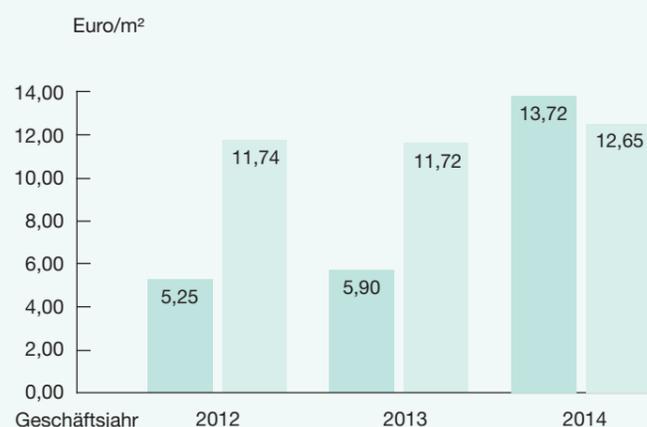
Die pro Quadratmeter Wohnfläche aufzuwendenden Kosten für die Modernisierungen (dunkelgrün) sind im Berichtsjahr gestiegen.

Modernisierungskosten in Höhe von 3.316 TEUR wurden aktiviert. Sie entstanden im Wesentlichen durch die energetischen Gebäudemodernisierungen im Dortmunder Stadtteil Benninghofen und die Einzelmodernisierungen von 35 Wohnungen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung (hellgrün) haben im Vergleich zum Vorjahr zugenommen.

Die Instandhaltungsleistungen betragen unter Einbeziehung des Personal- und Sachaufwandes unseres Regiebetriebes 3.058 TEUR.

## Modernisierungs- und Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche



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

Gewerkebezeichnung	2014	2013
Landschaftsbau- und Erdarbeiten	59.489,13 €	60.174,55 €
Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten	43.751,92 €	68.605,16 €
Dachdecker- und Zimmerarbeiten	298.181,81 €	39.798,41 €
Fliesen- und Plattierungsarbeiten	62.017,56 €	51.280,72 €
Tischler- und Trockenbauarbeiten	86.432,44 €	178.337,57 €
Fenster-, Beschlag- und Rollladenarbeiten	102.000,85 €	77.302,96 €
Schlosserarbeiten, Schlüsseldienst	42.240,52 €	31.418,66 €
Malerarbeiten	219.819,31 €	219.764,58 €
Bodenbelagsarbeiten	209.834,75 €	198.292,15 €
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	558.780,39 €	597.784,90 €
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen	429.595,39 €	446.156,09 €
Elektroinstallationsarbeiten	133.280,63 €	142.308,23 €
Aufzugs- und Förderanlagen	68.133,81 €	47.150,60 €
Enträmpelung, Schädlingsbekämpfung, Reinigung	55.794,62 €	58.957,54 €
Gerüstarbeiten	22.068,88 €	5.519,47 €
Sonstiges	46.897,51 €	28.796,43 €



Fassadenmodernisierung, Teutonenstraße



## 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 Erträge im Bereich Kabelfernsehen geprägt. Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt einen Jahresüberschuss von 109 TEUR.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,8 %, die Gesamtkapitalrentabilität 3,5 %.

Die Sollmieten für Wohnungen belaufen sich auf 12.763 TEUR, das entspricht 4,73 Euro pro m<sup>2</sup>/Monat, die für Gewerbe betragen 789 TEUR, das sind 6,00 Euro pro m<sup>2</sup>/Monat. Pro Quadratmeter werden 0,71 Euro für Fremdkapitalzinsen und 0,98 Euro für Instandhaltungskosten verbraucht. Der vermietungsbedingte Leerstand liegt bei 1,5 %.

## Ertragslage

Die positive Änderung im Bereich Hausbewirtschaftung ist durch Steigerungen infolge Mietanpassung nach dem Mietspiegel und der II. Berechnungsverordnung gekennzeichnet. Die Erhöhungen im Betriebs- und Heizkostenbereich fallen vergleichsweise gering aus.

Die Personal- und Sachaufwendungen entwickelten sich moderat. Die Instandhaltungskosten verharrten auf durchschnittlichem Niveau, im Bereich der Kapitalkosten ist aufgrund des mittelfristig gesunkenen Zinsniveaus der Abwärtstrend deutlich. Der Wirtschaftsplan für 2015 lässt ein zufriedenstellendes Ergebnis erwarten.

## 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.

Vermögensstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	€/Mio.	%	€/Mio.	%
Anlagevermögen	107,4	91,8	106,2	91,7
Umlaufvermögen	9,6	8,2	9,6	8,3
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>117,0</b>	<b>100,0</b>	<b>115,8</b>	<b>100,0</b>

Kapitalstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	€/Mio.	%	€/Mio.	%
Eigenkapital	32,0	27,4	30,4	26,2
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	3,9	3,3	4,1	3,5
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	74,0	63,2	74,5	64,4
Kurzfristiges Fremdkapital	7,1	6,1	6,8	5,9
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>117,0</b>	<b>100,0</b>	<b>115,8</b>	<b>100,0</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2014 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte - insbesondere Sachanlagen - sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital unterlegt. Die Liquidität ist gesichert.

# DER VORSTAND

## Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2014 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. Wir erwarten bei unveränderten Rahmenbedingungen höhere Tilgungsbeträge und sinkende Zinsbelastungen. 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 von Flüchtlingen, Arbeitslosen und von Sozialhilfe lebenden 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 Ergebnismittel zuzuführen.

## Ausblick

Angesichts der Wirtschaftsdaten wird für 2015 eine konjunkturell gleichbleibende Entwicklung erwartet. Aufgrund der im Wirtschaftsplan 2015 enthaltenen Annahmen ist die Ertragslage unserer Genossenschaft gesichert.

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.

Dortmund, 06.03.2015

Der Vorstand



Diethart Döring



Johannes Hessel



Wolfgang Schwingel

# DER AUFSICHTSRAT



Energetische Modernisierung, Albingerstraße

## 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 11. April 2014 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 2013 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2013.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014 durch. Das Prüfungsergebnis

wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 19. März 2015 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 2014.

Dortmund, 19. März 2015



Manfred Renno  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# JAHRESABSCHLUSS

## AKTIVA Bilanz zum 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		28.488,94	37.666,81
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	93.934.042,79		93.815.856,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.455.311,80		9.548.523,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74		99.829,74
Maschinen	4,58		4,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.944,82		176.560,11
Anlagen im Bau	1.330.668,16		1.279.980,08
Bauvorbereitungskosten	15.656,66	106.078.458,55	14.405,67
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Sonstige Ausleihungen	2.300,00		0,00
Andere Finanzanlagen	4.750,00	1.263.051,00	4.050,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		107.369.998,49	106.232.878,63
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	21.069,41		21.069,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.825.643,74		2.021.032,96
Unfertige Leistungen	5.610.292,76		5.726.554,69
Andere Vorräte	289,83	7.457.295,74	740,94
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	163.287,85		111.447,44
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	303.500,00		0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.329,74		27.160,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		284.720,17
Sonstige Vermögensgegenstände	193.638,37	698.755,96	204.787,42
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.483.781,27	1.145.745,58
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		969,56	644,56
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		9.640.802,53	9.543.903,21
<b>Bilanzsumme</b>		117.010.801,02	115.776.781,84

## PASSIVA Bilanz zum 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	259.892,00		329.877,04
der verbleibenden Mitglieder	6.745.781,75		6.514.754,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		31.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	337.234,66	7.005.673,75	(324.299,13)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.218.989,53		3.036.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	182.000,00		(150.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.400.000,00		4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	16.803.419,00	24.422.408,53	15.493.311,70
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	310.107,30		(224.978,90)
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.000.000,00		(800.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.813.407,61		1.495.425,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.182.000,00	631.407,61	950.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		32.059.489,89	30.352.258,14
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.139.206,00		3.343.239,00
Steuerrückstellungen	22.693,00		1.727,00
Sonstige Rückstellungen	727.413,66	3.889.312,66	794.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.924.622,07		71.196.034,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.076.682,75		3.335.699,55
Erhaltene Anzahlungen	6.321.153,95		6.086.118,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	224.211,70		235.495,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	338.471,88		353.344,54
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78.872,97		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	97.738,15	81.061.753,47	77.939,73
davon aus Steuern	12.867,22		(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		245,00	925,23
<b>Bilanzsumme</b>		117.010.801,02	115.776.781,84

# JAHRESABSCHLUSS

## Gewinn- und Verlustrechnung 2014 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.865.118,51		18.311.496,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	663.625,02		107.077,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.739,49	19.531.483,02	2.739,49
Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-116.261,93		115.964,60
Andere aktivierte Eigenleistungen	233.497,91		113.764,91
Sonstige betriebliche Erträge	652.510,09	769.746,07	370.128,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.401.561,78		8.228.145,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	222.040,01	8.623.601,79	40.794,94
<b>Rohergebnis</b>		11.677.627,30	10.752.232,27
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.811.957,19		1.693.188,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	330.870,13	2.142.827,32	418.629,23
davon für Altersversorgung	3.148,43		(112.853,85)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.681.988,24	3.524.343,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.212.340,11	685.632,25
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	358,00		358,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	806,74	1.164,74	0,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.229.475,05	2.356.560,57
davon aus Aufzinsung	159.314,00		(159.292,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		2.412.161,32	2.074.236,49
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	48.856,95		32.218,48
Sonstige Steuern	549.896,76	598.753,71	546.592,70
<b>Jahresüberschuss</b>		1.813.407,61	1.495.425,31
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
in die Gesetzliche Rücklage		182.000,00	150.000,00
in Andere Ergebnissrücklagen		1.000.000,00	800.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		631.407,61	545.425,31



„Wohnen von heute“: Wohnungsmodernisierungen im Altbestand

## Anhang Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Ausweiswahlrechte 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 enthalten Kosten für eigene Architekten und den Regiebetrieb. Die technischen Leistungen wurden nach HOAI bzw. in Anlehnung daran pauschaliert bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne § 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 Maler-material 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 Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt worden. Die Einzelwerte zum 31.12.2014 wurden mit einem Zinssatz von 4,54 % gerechnet. Der Gehaltstrend wurde mit einer Steigerungsrate von 2 % und der Rententrend mit einer 1%-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.

# JAHRESABSCHLUSS

## Erläuterungen zur Bilanz

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

### Aktiva

Zum Verkauf bestimmte 34 Reihenhäuser mit 35 Wohnungen 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. Der Bestand an Sanitärmaterial wird 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 128.500,00 Euro und für Betriebs- und Heizkosten von 535.913,66 Euro.

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

## Verbindlichkeitspiegel 2014

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			grundpfandrechtlich gesichert EUR
		unter 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
gegenüber Kreditinstituten	70.924.622,07 (71.196.034,87)	8.088.444,21 (6.922.576,94)	15.104.138,25	47.732.039,61	66.924.622,07
gegenüber anderen Kreditgebern	3.076.682,75 (3.335.699,55)	127.779,63 (135.007,81)	515.580,69	2.433.322,43	3.076.682,75
aus erhaltenen Anzahlungen	6.321.153,95 (6.086.118,63)	6.321.153,95 (6.086.118,63)	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	224.211,70 (235.495,15)	224.211,70 (235.495,15)	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	338.471,88 (353.344,54)	338.471,88 (353.344,54)	0,00	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	78.872,97 (0,00)	78.872,97 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Sonstige	97.738,15 (77.939,73)	97.738,15 (77.939,73)	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>81.061.753,47 (81.284.632,47)</b>	<b>15.276.672,49 (13.810.482,80)</b>	<b>15.619.718,94</b>	<b>50.165.362,04</b>	<b>70.001.304,82</b>

Vorjahreswerte in Klammern



Energetische Modernisierung, Albingerstraße



Wohnhaus Cimbernstraße



# JAHRESABSCHLUSS

## Anlagengitter 2014

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	152.527,72	2.255,05	0,00	0,00	154.782,77
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.313.918,45	3.326.735,14	27.983,70	0,00	173.612.669,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.233.815,32	439.594,56	0,00	866.442,10	14.539.851,98
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74	0,00	0,00	0,00	99.829,74
Maschinen	36.141,64	0,00	0,00	0,00	36.141,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	804.065,09	166.953,26	119.256,86	0,00	851.761,49
Anlagen im Bau	1.279.980,08	982.064,31	64.934,13	-866.442,10	1.330.668,16
Bauvorbereitungskosten	14.405,67	1.250,99	0,00	0,00	15.656,66
	185.782.155,99	4.916.598,26	212.174,69	0,00	190.486.579,56
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00
Beteiligungen	5.752,03	0,00	0,00	0,00	5.752,03
Sonstige Ausleihungen	0,00	3.000,00	700,00	0,00	2.300,00
Andere Finanzanlagen	4.050,00	700,00	0,00	0,00	4.750,00
	1.265.802,03	3.700,00	700,00	0,00	1.268.802,03
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>187.200.485,74</b>	<b>4.922.553,31</b>	<b>212.874,69</b>	<b>0,00</b>	<b>191.910.164,36</b>

	Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	114.860,91	11.432,92	0,00	126.293,83	28.488,94	37.666,81
	76.498.061,67	3.180.565,43	0,00	79.678.627,10	93.934.042,79	93.815.856,78
	3.685.291,46	399.248,72	0,00	4.084.540,18	10.455.311,80	9.548.523,86
	0,00	0,00	0,00	0,00	99.829,74	99.829,74
	36.137,06	0,00	0,00	36.137,06	4,58	4,58
	627.504,98	90.741,17	109.429,48	608.816,67	242.944,82	176.560,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.330.668,16	1.279.980,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.656,66	14.405,67
	80.846.995,17	3.670.555,32	109.429,48	84.408.121,01	106.078.458,55	104.935.160,82
	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	2.300,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.750,00	4.050,00
	5.751,03	0,00	0,00	5.751,03	1.263.051,00	1.260.051,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>80.967.607,11</b>	<b>3.681.988,24</b>	<b>109.429,48</b>	<b>84.540.165,87</b>	<b>107.369.998,49</b>	<b>106.232.878,63</b>



# JAHRESABSCHLUSS



Anbieter rund um das Thema Wohnen präsentieren ein „L(ie)benswertes Dortmund“ auf der Wohnungsbörse

## Sonstige Angaben:

### 1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften

Zur Absicherung von Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft ist in Form von Bankbürgschaften in Höhe von 1.420.325,00 Euro Haftung übernommen worden. Die verbürgten Darlehen valutieren zum Bilanzstichtag mit 556.706,43 Euro.

2. Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist alleinige Gesellschafterin der gws-Service Dortmund-Süd mbH. Das Eigenkapital beträgt 1.923.141,48 Euro. Die Gesellschaft weist für 2014 einen Jahresüberschuss von 109.236,03 Euro aus.

### 3. Beschäftigte MitarbeiterInnen

Im Geschäftsjahr 2014 waren **durchschnittlich** beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische MitarbeiterInnen	16	6
Technische MitarbeiterInnen	4	-
Regiebetrieb	6	1
Hausmeister	3	-

Außerdem wurden 2 Auszubildende sowie stundenweise 9 Hauswarte und 3 Reinigungskräfte beschäftigt.

### 4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2013	4.885	6.564	5.373.500
Stand 31.12.2014	4.927	6.780	5.419.700
Zugang	368	580	404.800
Abgang	326	364	358.600

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 231.027,19 Euro erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 46.200,00 Euro erhöht.

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 –

Wolfgang Schwingel, Prokurist der Dortmunder Volksbank eG

### 8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Renno, Dipl.-Ingenieur,  
Vorsitzender

Wolfgang Schäfer, Direktor des Landschaftsverbandes a. D.,  
stellvertretender Vorsitzender

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, Stadtrat der Stadt Dortmund

Dirk Wittmann, Betriebsratsvorsitzender der DEW21



Dortmund, 06.03.2015

Der Vorstand

  
Diethart Döring

  
Johannes Hessel

  
Wolfgang Schwingel



## gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

Am Schallacker 23  
44263 Dortmund

Tel.: 02 31 / 94 13 14-0  
Fax: 02 31 / 94 13 14-14  
[www.gws-wohnen.de](http://www.gws-wohnen.de)  
[gws@gws-wohnen.de](mailto:gws@gws-wohnen.de)

