

GESCHÄFTSBERICHT 2015



ALLGEMEINE ANGABEN



Neubau Seniorenpflegezentrum „Am Heedbrink“



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalrentabilität in %	6,0	5,8	5,0	5,7	2,9	2,9
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,4	3,5	3,4	3,7	3,2	3,3
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl. (EUR)	4,85	4,73	4,55	4,53	4,52	4,48
Fremdkapitalzinsen pro m ² /mtl. (EUR)	0,67	0,71	0,76	0,86	0,92	0,95
Instandhaltungskosten pro m ² /mtl. (EUR)	0,85	0,98	0,90	0,94	0,76	1,06
Anzahl Wohnungskündigungen	370	374	371	408	400	373
Fluktuationsquote in %	10,1	10,3	10,1	10,9	10,7	10,0
Leerstandsquote (vermietungsbedingt) in %	1,2	1,5	2,5	1,8	2,1	1,9

Jahresabschlusskennzahlen

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme (TEUR)	122.625	117.011	115.777	115.531	113.537	111.873
Anlagenintensität in %	91,9	90,7	90,6	90,6	90,2	91,5
Eigenkapitalquote in %	27,6	27,4	26,3	24,5	23,5	23,3
Fremdkapitalquote in %	63,1	63,2	64,3	66,2	67,3	67,6
Sollmieten p. a. (TEUR)	13.857	13.552	13.252	13.116	12.937	12.765
Cashflow (TEUR)	5.094	5.291	5.129	4.863	5.102	4.388
Aktivierete Eigenleistungen (TEUR)	-370	-233	-114	-168	-126	-29
Planmäßige Tilgungen (TEUR)	-3.687	-3.681	-3.396	-3.202	-2.901	-2.761
Dividende (Zuschreibung/Auszahlung) (TEUR)	-259	-235	-224	-220	-218	-213
Verfügbare Cashflow (TEUR)	778	1.142	1.395	1.273	1.857	1.385

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	13
---	----

Jahresabschluss

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

ALLGEMEINE ANGABEN



Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

102 Vertreter, gewählt am 21. April 2013

Aufsichtsrat

Name	Funktion	gewählt bis
Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur Vorsitzender	2018
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	2018
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	2018
Ludger Wilde	Stadtrat der Stadt Dortmund	2016
Dirk Wittmann	Betriebsratsvorsitzender der DEW21	2018

Vorstand

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

Prokuristen

Barbara Chaluppa
Boris Deuter
Wilfried Spräner

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

118. Geschäftsjahr

Vertreterinnen und Vertreter der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

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

Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2015 verstorbenen 83 Mitglieder.

Aus dem Kreis der Vertreterversammlung sind Herr Günter Mischker und Herr Georg Fähnrich verstorben.

Herr Georg Fähnrich war bis 2003 Mitglied des Aufsichtsrates. Er gehörte diesem Gremium mehr als 20 Jahre an.

ALLGEMEINE ANGABEN



Fassadensanierung „Teutonenstraße / Cimbernstraße“

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 17. April 2015 stattgefunden. Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 Klaus Diederichs, Manfred Renno, Ralf Tiefenbach und Dirk Wittmann wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Mitglieder

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

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2014	4.927	6.780	5.419.700
Stand 31.12.2015	4.963	6.840	5.459.300
Zugang	359	477	394.900
Abgang	323	417	355.300

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 2015 haben sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 Aufgabefeldern.

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.

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.





Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Unsere Überlegungen für das Berichtsjahr 2015 und die weitere konjunkturelle Entwicklung basieren auf dem Monatsbericht Februar 2016 der Deutschen Bundesbank.

Trotz des Preisverfalls für Rohöl wuchs die Weltwirtschaft weniger als in den Vorjahren. Robusten Konjunkturen in etablierten Volkswirtschaften standen insbesondere in Rohstoffe exportierenden Staaten angespannte Lagen gegenüber.

In Deutschland sorgte die lebhaftere Konsumnachfrage basierend auf Beschäftigungszuwächsen und Entgeltsteigerungen für Wirtschaftswachstum, während die Auslandsnachfrage gedämpft war.

Die insbesondere im Dienstleistungssektor gestiegene Zunahme der Beschäftigung und die rückläufige Arbeitslosigkeit erhellen das Bild auf dem Arbeitsmarkt. Diese Tendenz soll auch in den nächsten Monaten anhalten. Die Einführung des Mindestlohnes sorgt für eine positive Entwicklung der Tarif- und – noch stärker – der Effektivverdienste.

Die Belegung des Wohnungsbaus getrieben von steigender Nachfrage und vorteilhaften Finanzierungsbedingungen dürfte sich in 2016 fortsetzen.

Die Preise für Wohnimmobilien stiegen in 2015 um durchschnittlich 6 % an, allerdings war der Preisauftrieb regional breiter angelegt als in den Vorjahren.

Die Jahresstatistik des Bundesverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) beschäftigt sich mit den Daten und Trends 2015/2016 der Mitgliedsunternehmen, zu denen auch die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG gehört.

Der Wohnungsneubau steht vor einer enormen Herausforderung: Unter der Prämisse rasant wachsender Flüchtlingszahlen und vor dem Hintergrund eines hohen Nachholbedarfs aus den letzten zehn Jahren, durch einen starken Zuzug in die Städte und einer Zuwanderung aus dem EU geprägten Raum fehlen in Deutschland rund 400.000 Wohnungen pro Jahr.

Die Bevölkerungsentwicklung ist durch hohe Wanderungsgewinne insbesondere in den Großstädten geprägt. Die monatlichen Nettokaltmieten der GdW-Mitgliedsunternehmen stiegen zwischen 2013 und 2014 pro Quadratmeter um 2,3 % auf 5,27 Euro.

Trotz der rückläufigen Preise im Energiesektor sind diese Kosten der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 95 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 20 % zulegen.

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. Entwicklungspotentiale 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 aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Wohnraumverknappung eine Reduzierung der Nachfrage an Wohnfläche pro Kopf.

Bautätigkeit

Das Pflegeheim Am Heedbrink 84 mit 80 Plätzen in stationärer Pflege und 13 Plätzen in der Tagespflege, einer Cafeteria und einem Quartiersbüro wird zum 01.04.2016 fertiggestellt.

Die Planungsvorgaben für den zweiten Bauabschnitt Am Heedbrink umfassen den Bau eines Mehrgenerationenhauses mit 41 Wohnungen und einer vierzügigen Kindertageseinrichtung. Der Bauantrag ist im Dezember 2015 eingereicht worden.

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

Unsere Modernisierungsplanungen umfassen einen Zeitraum von 10 Jahren und werden laufend fortgeschrieben. Verschiedene auf das Gebäude und die Wohnungen bezogene Gewerke werden in dieser Frist abgewickelt.

Die 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 einbruchshemmende Fenster und Wohnungseingangstüren

Im Jahr 2015 sind abgeschlossen worden:

- Dortmund-Benninghofen, Albingerstraße 9-13
20 Wohnungen, Fertigstellung Herbst 2015
- Dortmund-Wickede, Ditzschweg 9-19
28 Wohnungen, Fertigstellung Herbst 2015
- Dortmund-Aplerbeck, Eleonore-/ 2-4, Marsbruchstraße 128-130
69 Wohnungen, wärmegeämmte Fenster, Erneuerung Heizkessel mit BHKW-Unterstützung
- Bestandsübergreifend:
Umfassende Sanierung von 50 Einzelwohnungen

In der Bauplanung befinden sich:

- Dortmund-Hörde, Am Richterbusch 13-29
76 Wohnungen, energetische Sanierung
- Dortmund-Benninghofen, Langobarden-/ 35-39, Albingerstraße 43
72 Wohnungen, Anbau von Aufzugsanlagen
- Dortmund-Hörde, Teutonenstraße 11-15
18 Wohnungen, städtebauliche Aufbesserung

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2015 bewirtschaftete die Genossenschaft mit einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 241.742 m²:

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

Die gws-Service verwaltet 410 Einheiten in Fremd-, Eigentums- und Sondereigentumsverwaltung, differenziert nach:

- 269 Wohnungen,
- 2 gewerbliche Einheiten,
- 139 Garagen bzw. Einstellplätze 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.

Für 777 Wohnungen (21 % des Gesamtbestandes) bestehen noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen. Davon befinden sich 508 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist und unterliegen weiterhin der Belegungsbindung und Zweckentfremdungsverordnung.

Ende 2015 sind die Bindungen für 70 Wohnungen entfallen.

Kündigungsbedingt standen zum Jahresende 42 Wohnungen leer. Leerstände wegen umfangreicher Modernisierungen in Folge der hohen Verweildauer unserer Nutzer waren ebenfalls unvermeidbar. Die Wiedervermietungsquote lag bei 103,24 %.

370 Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Die Gesamtfuktuationsrate von 10,1 % ist damit gegenüber dem Vorjahr (10,3 %) leicht gesunken. Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes sind in der Gesamtfuktuationsrate enthalten.

Gegen Nutzungsberechtigte, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, mussten 63 fristlose Kündigungen ausgesprochen werden, davon wurden 49 Kündigungen nach Kontoausgleich zurückgenommen. Zur Wohnungsräumung wurden 8 Klagen eingereicht. Durch den Gerichtsvollzieher wurden 3 Räumungen durchgeführt, weitere 7 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:

	2013 €/m ² /mtl.	2014 €/m ² /mtl.	2015 €/m ² /mtl.
Öffentliche Förderung	4,61	4,69	4,70
Freifinanziert	4,53	4,74	4,89
Durchschnittlich	4,55	4,73	4,85

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.



Bestandspflege

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

Modernisierungskosten in Höhe von 4.460 TEUR wurden aktiviert. Sie entstanden in Höhe von 3.446 TEUR durch energetische Gebäudemodernisierungen in den Dortmunder Stadtteilen Benninghofen, Aplerbeck und Wickede. Für Einzelmodernisierung wurde ein Betrag von 1.014 TEUR verwendet.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung (hellgrün) sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Instandhaltungsleistungen betragen unter Einbeziehung des Personal- und Sachaufwandes unseres Regiebetriebes 2.597 TEUR.



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

Gewerbebezeichnung	2015	2014
Landschaftsbau- und Erdarbeiten	56.786,80 €	59.489,13 €
Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten	40.027,26 €	43.751,92 €
Dachdecker- und Zimmerarbeiten	65.572,67 €	298.181,81 €
Fliesen- und Plattierungsarbeiten	60.093,79 €	62.017,56 €
Tischler- und Trockenbauarbeiten	85.572,78 €	86.432,44 €
Fenster-, Beschlag- und Rollladenarbeiten	99.460,85 €	102.000,85 €
Schlosserarbeiten, Schlüsseldienst	54.534,14 €	42.240,52 €
Malerarbeiten	149.820,40 €	219.819,31 €
Bodenbelagsarbeiten	117.164,66 €	209.834,75 €
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	530.805,02 €	558.780,39 €
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen	385.371,49 €	429.595,39 €
Elektroinstallationsarbeiten	135.241,92 €	133.280,63 €
Aufzugs- und Förderanlagen	54.946,62 €	68.133,81 €
Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Reinigung	58.209,41 €	55.794,62 €
Gerüstarbeiten	7.605,95 €	22.068,88 €
Sonstiges	25.268,60 €	46.897,51 €

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 durch Erträge im Bereich Kabelfernsehen geprägte Jahresabschluss weist einen Jahresüberschuss von 63 TEUR auf.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 6,0 %, die Gesamtkapitalrentabilität 3,4 %.

Die Sollmieten für Wohnungen belaufen sich auf 13.032 TEUR, das entspricht 4,85 Euro pro m²/Monat, die für Gewerbe betragen 825 TEUR, das sind 6,37 Euro pro m²/Monat. Pro Quadratmeter werden 0,67 Euro für Fremdkapitalzinsen und 0,85 Euro für Instandhaltungskosten verbraucht. Der vermietungsbedingte Leerstand liegt bei 1,2 %.

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 2016 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	31.12.2015		31.12.2014	
	€/Mio.	%	€/Mio.	%
Anlagevermögen	114,0	92,9	107,4	91,8
Umlaufvermögen	8,7	7,1	9,6	8,2
Bilanzvolumen	122,7	100,0	117,0	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2015		31.12.2014	
	€/Mio.	%	€/Mio.	%
Eigenkapital	33,9	27,6	32,0	27,4
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	4,3	3,5	3,9	3,3
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	77,4	63,1	74,0	63,2
Kurzfristiges Fremdkapital	7,1	5,8	7,1	6,1
Bilanzvolumen	122,7	100,0	117,0	100,0

Die in der Bilanz zum 31.12.2015 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 31.12.2015 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 hinweisen den 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.

Dortmund, 29.02.2016

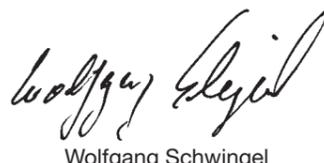
Der Vorstand



Diethart Döring



Johannes Hessel



Wolfgang Schwingel

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 Potential. 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 2015 eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben auszuschütten und den Restbetrag den Anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

Ausblick

Angesichts der Wirtschaftsdaten wird für 2016 eine konjunkturell gleichbleibende Entwicklung erwartet. Aufgrund der im Wirtschaftsplan 2016 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.

DER AUFSICHTSRAT



Modernisierung „Ditzschweg“

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 17. April 2015 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 2014 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2014.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2015 durch. Das Prüfungsergebnis wurde

in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 17. März 2016 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 2015.

Dortmund, 17. März 2016



Manfred Renno
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS

AKTIVA Bilanz zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.843,22	28.488,94
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.191.640,27		93.934.042,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.061.226,71		10.455.311,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74		99.829,74
Maschinen	3,04		4,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.360,53		242.944,82
Anlagen im Bau	6.821.565,96		1.330.668,16
Bauvorbereitungskosten	228.753,48	112.677.379,73	15.656,66
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Sonstige Ausleihungen	300,00		2.300,00
Andere Finanzanlagen	4.750,00	1.261.051,00	4.750,00
Anlagevermögen insgesamt		113.956.273,95	107.369.998,49
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.164,27		21.069,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.833.597,70		1.825.643,74
Unfertige Leistungen	5.580.968,09		5.610.292,76
Andere Vorräte	1.024,52	7.435.754,58	289,83
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	154.487,52		163.287,85
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		303.500,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.382,00		38.329,74
Sonstige Vermögensgegenstände	243.265,15	434.134,67	193.638,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		798.686,23	1.483.781,27
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		647,17	969,56
Umlaufvermögen insgesamt		8.669.222,65	9.640.802,53
Bilanzsumme		122.625.496,60	117.010.801,02

PASSIVA Bilanz zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	292.435,62		259.892,00
der verbleibenden Mitglieder	6.847.549,14		6.745.781,75
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.304,99		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	339.627,52	7.151.289,75	(337.234,66)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		3.413.989,53	3.218.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	195.000,00		(182.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.400.000,00		4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	18.275.343,97	26.089.333,50	16.803.419,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	371.924,97		(310.107,30)
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.100.000,00		(1.000.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.947.710,79		1.813.407,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.295.000,00	652.710,79	1.182.000,00
Eigenkapital insgesamt		33.893.334,04	32.059.489,89
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.503.992,00		3.139.206,00
Steuerrückstellungen	7.088,00		22.693,00
Sonstige Rückstellungen	785.981,00	4.297.061,00	727.413,66
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.407.410,94		70.924.622,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.948.644,85		3.076.682,75
Erhaltene Anzahlungen	6.463.604,17		6.321.153,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	213.534,23		224.211,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197.153,84		338.471,88
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106.665,12		78.872,97
Sonstige Verbindlichkeiten	97.703,41	84.434.716,56	97.738,15
davon aus Steuern	13.975,90		(12.867,22)
Rechnungsabgrenzungsposten		385,00	245,00
Bilanzsumme		122.625.496,60	117.010.801,02

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung 2015 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.058.682,26		18.865.118,51
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.100,00		663.625,02
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.054,71	19.068.836,97	2.739,49
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-29.324,67		-116.261,93
Andere aktivierte Eigenleistungen	370.084,22		233.497,91
Sonstige betriebliche Erträge	487.498,79	828.258,34	652.510,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	7.677.386,65		8.401.561,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	905,14	7.678.291,79	222.040,01
Rohergebnis		12.218.803,52	11.677.627,30
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.987.140,55		1.811.957,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	739.332,18	2.726.472,73	330.870,13
davon für Altersversorgung	395.922,98		(3.148,43)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.777.955,78	3.681.988,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen		960.675,12	1.212.340,11
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	372,03		358,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	309,65	681,68	806,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.086.379,08	2.229.475,05
davon aus Aufzinsung	138.951,00		(159.314,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.668.002,49	2.412.161,32
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	98.277,28		48.856,95
Sonstige Steuern	622.014,42	720.291,70	549.896,76
Jahresüberschuss		1.947.710,79	1.813.407,61
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
in die Gesetzliche Rücklage		195.000,00	182.000,00
in Andere Ergebnisrücklagen		1.100.000,00	1.000.000,00
Bilanzgewinn		652.710,79	631.407,61



Energetische Modernisierung „Albingerstraße“

Anhang Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 Außen-

anlagen 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 31.12.2015 wurden mit einem Zinssatz von 3,89 % 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



Energetische Modernisierung „Albingerstraße“

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 201.000,00 Euro, für Betriebs- und Heizkosten von 408.500,00 Euro und für Alterszeitzeit von 102.481,00 Euro.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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



Verbindlichkeitspiegel 2015

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			grundpfandrechtlich gesichert EUR
		unter 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
gegenüber Kreditinstituten	74.407.410,94 (70.924.622,07)	7.922.237,83 (8.088.444,21)	15.565.304,81	50.919.868,30	70.207.410,94
gegenüber anderen Kreditgebern	2.948.644,85 (3.076.682,75)	125.790,97 (127.779,63)	531.454,80	2.291.399,08	2.948.644,85
aus erhaltenen Anzahlungen	6.463.604,17 (6.321.153,95)	6.463.604,17 (6.321.153,95)	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	213.534,23 (224.211,70)	213.534,23 (224.211,70)	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	197.153,84 (338.471,88)	197.153,84 (338.471,88)	0,00	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	106.665,12 (78.872,97)	106.665,12 (78.872,97)	0,00	0,00	0,00
Sonstige	97.703,41 (97.738,15)	97.703,41 (97.738,15)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	84.434.716,56 (81.061.753,47)	15.126.689,57 (15.276.672,49)	16.096.759,61	53.211.267,38	73.156.055,79

Vorjahreswerte in Klammern



JAHRESABSCHLUSS



Anlagengitter 2015

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2015 EUR
	01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	154.782,77	0,00	0,00	0,00	154.782,77
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.612.669,89	4.518.066,26	0,00	11.126,06	178.141.862,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.539.851,98	15.024,23	0,00	0,00	14.554.876,21
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74	0,00	0,00	0,00	99.829,74
Maschinen	36.141,64	0,00	16.330,56	0,00	19.811,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	851.761,49	118.030,23	52.918,26	0,00	916.873,46
Anlagen im Bau	1.330.668,16	5.505.058,80	0,00	-14.161,00	6.821.565,96
Bauvorbereitungskosten	15.656,66	210.061,88	0,00	3.034,94	228.753,48
	190.486.579,56	10.366.241,40	69.248,82	0,00	200.783.572,14
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	2.300,00	0,00	2.000,00	0,00	300,00
Andere Finanzanlagen	4.750,00	0,00	0,00	0,00	4.750,00
	1.268.802,03	0,00	2.000,00	0,00	1.266.802,03
Anlagevermögen insgesamt	191.910.164,36	10.366.241,40	71.248,82	0,00	202.205.156,94

	Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	126.293,83	10.645,72	0,00	136.939,55	17.843,22	28.488,94
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.678.627,10	3.271.594,84	0,00	82.950.221,94	95.191.640,27	93.934.042,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.084.540,18	409.109,32	0,00	4.493.649,50	10.061.226,71	10.455.311,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	99.829,74	99.829,74
Maschinen	36.137,06	0,00	16.329,02	19.808,04	3,04	4,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	608.816,67	86.605,90	52.909,64	642.512,93	274.360,53	242.944,82
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	6.821.565,96	1.330.668,16
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	228.753,48	15.656,66
	84.408.121,01	3.767.310,06	69.238,66	88.106.192,41	112.677.379,73	106.078.458,55
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00	1.256.000,00
Beteiligungen	5.751,03	0,00	0,00	5.751,03	1,00	1,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	2.300,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	4.750,00	4.750,00
	5.751,03	0,00	0,00	5.751,03	1.261.051,00	1.263.051,00
Anlagevermögen insgesamt	84.540.165,87	3.777.955,78	69.238,66	88.248.882,99	113.956.273,95	107.369.998,49

JAHRESABSCHLUSS



Blockheizkraftwerk Eleonorestraße / Marsbruchstraße

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 510.774,04 Euro.

2. Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist alleinige Gesellschafterin der gws-Service Dortmund-Süd mbH. Das Eigenkapital beträgt 1.985.771,79 Euro. Die Gesellschaft weist für 2015 einen Jahresüberschuss von 62.630,31 Euro aus.

3. Beschäftigte MitarbeiterInnen

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische MitarbeiterInnen	17	5
Technische MitarbeiterInnen	5	-
Regiebetrieb	6	1
Hausmeister	3	-

Außerdem wurden eine Auszubildende sowie stundenweise 8 Hauswarte und 3 Reinigungskräfte beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2014	4.927	6.780	5.419.700
Stand 31.12.2015	4.963	6.840	5.459.300
Zugang	359	477	394.900
Abgang	323	417	355.300

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 101.767,39 Euro erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 39.600,00 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, 29.02.2016

Der Vorstand


Diethart Döring


Johannes Hessel


Wolfgang Schwingel

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

