



Rundum zu Hause  
Geschäftsbericht 2016

# ALLGEMEINE ANGABEN

## WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalrentabilität in %	7,9	6,0	5,8	5,0	5,7	2,9
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,8	3,4	3,5	3,4	3,7	3,2
Durchschnittliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	4,97	4,85	4,73	4,55	4,53	4,52
Fremdkapitalzinsen pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	0,63	0,67	0,71	0,76	0,86	0,92
Instandhaltungskosten pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	0,82	0,85	0,98	0,90	0,94	0,76
Anzahl Wohnungskündigungen	357	370	374	371	408	400
Fluktuationsquote in %	9,8	10,1	10,3	10,1	10,9	10,7
Leerstandsquote (vermietungsbedingt) in %	0,3	1,2	1,5	2,5	1,8	2,1

## JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme (TEUR)	124.611	122.625	117.011	115.777	115.531	113.537
Anlagenintensität in %	91,9	91,9	90,7	90,6	90,6	90,2
Eigenkapitalquote in %	29,3	27,6	27,4	26,3	24,5	23,5
Fremdkapitalquote in %	61,3	63,1	63,2	64,3	66,2	67,3
Sollmieten p. a. (TEUR)	14.299	13.857	13.552	13.252	13.116	12.937
Cashflow (TEUR)	6.874	6.088	5.291	5.129	4.863	5.102
Aktivierete Eigenleistungen (TEUR)	-288	-370	-233	-114	-168	-126
Planmäßige Tilgungen (TEUR)	-3.752	-3.687	-3.681	-3.396	-3.202	-2.901
Dividende (Zuschreibung/Auszahlung) (TEUR)	-270	-259	-235	-224	-220	-218
Verfügbare Cashflow (TEUR)	2.564	1.772	1.142	1.395	1.273	1.857

# INHALT

ab Seite	2		
		ALLGEMEINE ANGABEN	
		Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2
		Organe der Genossenschaft	6
		Gewählte Vertreter	7
		Vertreterversammlung	8
		Mitglieder	8
		Personal-/Organisationsbericht	9
		Stadtteilbüro/Betreutes Wohnen	9
ab Seite	12		
		LAGEBERICHT	
		Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
		Bautätigkeit	13
		Hausbewirtschaftung	13
		Bestandspflege	14
		gws-Service Dortmund-Süd mbH	16
		Finanzielle Leistungsindikatoren	16
		Ertragslage	16
		Vermögens- und Finanzlage	16
		Risikomanagement	20
		Ausblick	20
ab Seite	21		
		AUFSICHTSRAT	
		Bericht des Aufsichtsrates	21
ab Seite	24		
		JAHRESABSCHLUSS	
		Bilanz	24
		Gewinn- und Verlustrechnung	26
		Anhang	27



# FÜR DIE ZUKUNFT. FÜR UNSERE KINDER.

Besonders für die junge Generation verfügen unsere Wohnanlagen über ausreichend Freiraum mit einer Vielzahl an Spielangeboten. Neben der Investition in fünf Kindergärten steht die Weiterentwicklung von Familien- und Kinderfreundlichkeit im Fokus unserer Bemühungen – wir nennen das die gws-Aufenthaltsqualität.

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### VERTRETERVERSAMMLUNG

102 Vertreter, gewählt am 21. April 2013

### AUFSICHTSRAT

gewählt bis

Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur Vorsitzender	2018
Ludger Wilde	Stadtrat der Stadt Dortmund stellvertretender Vorsitzender	2019
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter Schriftführer	2017
Anja Laubrock	stellvertretende Amtsleiterin Stadt Dortmund stellvertretende Schriftführerin	2019
Klaus Diederichs	Rentner	2018
Petra Kamolla	Dipl.-Sozialpädagogin	2017
Ulrike Nolte	Hausfrau	2017
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur	2019
Sabine Richarz	Hausfrau	2019
Ralf Tiefenbach	Angestellter	2018
Rainer Wiechers	Redakteur i. R.	2017
Dirk Wittmann	Betriebsratsvorsitzender DEW21/DONETZ	2018

### VORSTAND

Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt - geschäftsführend -
Boris Deuter	M.A. Real Estate Management - geschäftsführend (ab 01.01.2017) -
Diethart Döring	Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Wolfgang Schwingel	Prokurist der Dortmunder Volksbank eG

### PROKURISTEN

Barbara Chaluppa
Wilfried Spräner

### SITZ DER GENOSSENSCHAFT

Am Schallacker 23  
44263 Dortmund (Hörde)

Telefon (0231)941314-0  
Telefax (0231)941314-14

[gws-dortmund.de](http://gws-dortmund.de)  
[gws-wohnen.de](http://gws-wohnen.de)  
[gws@gws-wohnen.de](mailto:gws@gws-wohnen.de)

Reg.-Nr. 3 GnR 438 des Amtsgerichtes Dortmund  
119. Geschäftsjahr

## VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GWS-WOHNEN DORTMUND-SÜD EG

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

Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2016 verstorbenen  
78 Mitglieder. Aus dem Kreis der Vertreterversammlung ist  
Herr Dieter Renner verstorben.

## VERTRETER- VERSAMMLUNG

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 24. Juni 2016 stattgefunden. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde beschlossen.

Die Versammlung folgte dem Vorschlag zur Ausschüttung / Zuschreibung der Dividende und der Einstellung des verbleibenden Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Siegbert Panteleit und Ludger Wilde wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Für die satzungsgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Karl-Friedrich Ostholt und Wolfgang Schäfer wurden Anja Laubrock und Sabine Richarz neu in dieses Gremium gewählt.

## MITGLIEDER

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

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2015	4.963	6.840	5.459.300,00
Stand 31.12.2016	4.990	6.876	5.489.000,00
Zugang	296	392	325.600,00
Abgang	269	356	295.900,00

## PERSONAL-/ ORGANISATIONSBERICHT

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

Wir beschäftigen zurzeit eine Auszubildende im Bereich Immobilienwirtschaft. Eine weitere Auszubildende konnte im Januar 2017 vorzeitig ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau erfolgreich ablegen.

Mit den besonderen Herausforderungen des Geschäftsjahres 2016 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 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.

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.



Wickede - Ditzschweg / Ebbinghausstraße

# FÜR DIE ZUKUNFT. FÜR UNSERE MIETER.

Nachhaltigkeit heißt bei uns, auch in Sachen Energieeffizienz in den neusten Stand der Technik zu investieren. Ob Blockheizkraftwerk oder die Umstellung auf moderne Zentralheizsysteme, mit der Senkung von Betriebs- und Heizkosten sorgen wir für einen klaren ökologischen Vorteil. Unser gws-Standard für zufriedene Mieter.

# LAGEBERICHT

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Unsere Überlegungen für das Berichtsjahr 2016 und die weitere konjunkturelle Entwicklung basieren auf dem Monatsbericht Februar 2017 der Deutschen Bundesbank.

Die Weltwirtschaft kam in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA war das Wachstum von hoher Dynamik geprägt.

In Deutschland kamen zum Jahresende stärkere Wachstumsimpulse vor allem von den Exporten, der private Verbrauch blieb angesichts der nach wie vor günstigen Arbeitsmarkt- und Beschäftigungsperspektiven weiterhin auf Expansionskurs.

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stieg erst im Herbst verhalten an, die ausschließlich geringfügige Beschäftigung verminderte sich anhaltend.

Die Tarifverdienste stiegen um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Den Frühindikatoren des Arbeitsmarkts zufolge soll sich die Aufwärtsbewegung bei der Beschäftigung in den nächsten Monaten fortsetzen.

Der Kurzbericht des Bundesverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) schildert das Umfeld der Mitgliedsunternehmen, zu denen auch die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG gehört.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR.

Die Teuerungsrate bei Wohnimmobilien zog im vergangenen Jahr spürbar an. Der Anstieg war regional und über die verschiedenen Immobilienarten hinweg breit angelegt. Letztlich reichte die zunehmende Angebotsausweitung nicht aus, um den Preisdruck der anhaltend kräftigen Wohnraumnachfrage zu begrenzen. In den Städten dürften die Preisabweichungen bei Wohneigentum von dem Niveau, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint, weiter zugenommen haben.

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.

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m<sup>2</sup> liegt.

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 von ihr benannte Wohnungssuchende zu vermieten. Von diesem Recht wurde im Geschäftsjahr kaum Gebrauch gemacht.

## BAUTÄTIGKEIT

Die Modernisierung von Leerwohnungen bildet weiterhin einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit, da es nach vielen Jahren der Nutzung in der Regel notwendig wird, diese wieder in den marktgerechten Zustand zu bringen.

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 Gebäude- modernisierungen 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 2016 sind im Stadtbezirk Hörde folgende Bau- und Modernisierungsvorhaben abgeschlossen worden:

- Langobardenstraße 35-39, Albingerstraße 43  
72 Wohnungen, Anbau von Aufzugsanlagen (Modernisierung)
- Am Heedbrink 84, Pflegeheim mit 80 stationären und 12 Tagespflegeplätzen (Neubau)
- Aldinghoferstraße 19, Heinrich-Stephan-Straße 2-4  
Erweiterung der Kindertageseinrichtung um eine U3-Gruppe
- Teutonenstraße 11-14  
8 Wohnungen, städtebauliche Aufwertung mit Balkonanbauten

### Energetisch saniert werden in Dortmund:

- Hörde, Am Richterbusch 13-29, 76 Wohnungen
- Brackel, Thranestraße 41-68, 48 Wohnungen
- Bövinghausen, Unterdelle 22-36, 30 Wohnungen
- Im Jahresdurchschnitt 50 Wohnungen

### In der Bauplanung im Stadtbezirk Hörde befinden sich:

- Am Heedbrink 86-88, II. Bauabschnitt  
Neubau von 51 Wohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen mit 4-zügiger Kindertageseinrichtung
- Schultenstraße 1 / Wiggerstraße 5 (Umbau)  
9 Wohnungen, barrierearmes Wohnen für Senioren im Stadtzentrum

## HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31.12.2016 bewirtschaftete die Genossenschaft mit einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 246.107 m<sup>2</sup>:

- 669 Häuser mit 3.645 Wohnungen
- 32 gewerbliche Einheiten
- 5 Kindertageseinrichtungen
- 1 Pflegeheim
- 587 Garagen bzw. Einstellplätze in Tiefgaragen

Von den Reiheneinfamilienhäusern im Bereich des Wohnparks Steinkühlerweg soll der nördliche Teil sowie die westliche Seite der Waldenburgstraße einschließlich Breslaustraße 10-16 und Grünbergstraße 7-11 an Nutzer und Mitglieder veräußert werden. Im Berichtsjahr wurden zwei Häuser veräußert.

Für 672 Wohnungen (18 % des Gesamtbestandes) bestehen noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen. Davon befinden sich 462 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist und unterliegen weiterhin der Belegungsbindung und Zweckentfremdungsverordnung. Ende 2016 sind die Bindungen für 35 Wohnungen entfallen.

Marktbedingt konnten zum Jahresende 12 Wohnungen nicht vermietet werden. Leerstände wegen umfangreicher Modernisierungen in Folge der hohen Verweildauer unserer Nutzer waren ebenfalls unvermeidbar.

357 Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Die Gesamtfuktuationsrate von 9,8 % ist damit gegenüber dem Vorjahr (10,1 %) leicht gesunken. Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes sind in der Gesamtfuktuationsrate enthalten.

Gegen Nutzungsberechtigte, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, mussten 33 fristlose Kündigungen ausgesprochen werden, davon wurden 18 Kündigungen nach Kontoausgleich zurückgenommen. Zur Wohnungsräumung wurden 9 Klagen eingereicht. Durch den Gerichtsvollzieher wurden 2 Räumungen durchgeführt, weitere 5 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:

	2014 €/m <sup>2</sup> /mtl.	2015 €/m <sup>2</sup> /mtl.	2016 €/m <sup>2</sup> /mtl.
Öffentliche Förderung	4,69	4,70	4,76
Freifinanziert	4,74	4,89	5,03
Durchschnittlich	4,73	4,85	4,97

Unsere Bestandsmieten orientieren sich am Median des Dortmunder Mietspiegels. Zu Beginn des Jahres 2017 ist ein neuer Mietspiegel in Kraft getreten. Die Grundmieten in Dortmund haben sich durchschnittlich von 5,18 Euro in 2014 auf 5,35 Euro in 2016 je Quadratmeter im Monat erhöht.

## BESTANDSPFLEGE

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

Modernisierungskosten in Höhe von 3.366 TEUR wurden aktiviert. Sie entstanden in Höhe von 2.400 TEUR durch energetische Gebäudemodernisierungen im Stadtbezirk Hörde. Für Einzelmodernisierungen wurde ein Betrag von 966 TEUR verwendet. Bestandsübergreifend wurden 50 Einzelwohnungen umfassend saniert.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung (hellgrün) sind im Vergleich zum Vorjahr in etwa gleich geblieben. Die Instandhaltungsleistungen betragen unter Einbeziehung des Personal- und Sachaufwandes unseres Regiebetriebes 2.632 TEUR.

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



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

Gewerkebezeichnung	2016	2015
Landschaftsbau- und Erdarbeiten	83.546,86 €	56.786,80 €
Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten	49.715,27 €	40.027,26 €
Dachdecker- und Zimmerarbeiten	64.259,01 €	65.572,67 €
Fliesen- und Plattierungsarbeiten	47.270,37 €	60.093,79 €
Tischler- und Trockenbauarbeiten	74.428,42 €	85.572,78 €
Fenster-, Beschlag- und Rollladenarbeiten	82.575,47 €	99.460,85 €
Schlosserarbeiten, Schlüsseldienst	47.419,67 €	54.534,14 €
Malerarbeiten	154.098,16 €	149.820,40 €
Bodenbelagsarbeiten	123.085,11 €	117.164,66 €
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	493.894,27 €	530.805,02 €
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen	317.048,88 €	385.371,49 €
Elektroinstallationsarbeiten	99.693,00 €	135.241,92 €
Aufzugs- und Förderanlagen	46.789,89 €	54.946,62 €
Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Reinigung	55.028,74 €	58.209,41 €
Gerüstarbeiten	20.393,17 €	7.605,95 €
Sonstiges	189.292,54 €	25.268,60 €

## GWS-SERVICE DORTMUND-SÜD MBH

Unsere Genossenschaft ist zu 100 % an der gws-Service beteiligt. Die Aufgaben der Gesellschaft teilen sich in die folgenden Bereiche auf:

### Wohnungsverwaltung

Betreuung von 432 Einheiten in der Fremd-, Eigentums- und Sondereigentumsverwaltung, differenziert nach:

- 273 Wohnungen
- 2 gewerbliche Einheiten
- 138 Garagen bzw. Einstellplätze in Tiefgaragen
- 19 Kleingärten

### Bauträgergeschäft

- HÖ 204, Birkenkoppstraße, Erschließung, Baureifmachung

### Contracting-Dienstleistungen

- 1 BHKW Eleonorestraße 2
- 2 BHKW Am Heedbrink 84, Pflegeheim
- Heinrich-Stephan-Straße 16, Erneuerung eines BHKW

### Kabelnetz

- Versorgung von rund 2.100 Wohneinheiten
- Clarenberg, Erweiterung des Kabelnetzes

Der durch die Erträge im Bereich des Kabelfernsehens geprägte Jahresabschluss der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 139 TEUR auf.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Bildung stiller Reserven nach HGB führt dazu, dass ein im Vergleich zum Verkehrswert der Immobilien niedrigeres Anlagevermögen ausgewiesen wird. Damit einher geht ein niedrigerer Eigenkapitalausweis. Folglich ist die ausgewiesene Eigenkapitalrendite hoch. Sofern die Immobilien zum Verkehrswert bewertet werden würden, steigen Anlagevermögen sowie Eigenkapital und die Eigenkapitalrendite sinkt.

## ERTRAGSLAGE

Die positive Änderung im Bereich Hausbewirtschaftung ist durch Steigerungen infolge Mietanpassung nach dem Mietpiegel, der II. Berechnungsverordnung, der Neuvermietung sowie der Fertigstellung des Pflegeheims gekennzeichnet.

Durch Zentralisierungen von Heizungsanlagen und Optimierung des Heizbetriebs konnten die Heizkosten gesenkt werden. In den 54 mit Solarkollektoren ausgestatteten Gebäuden beobachten wir eine Senkung der Warmwasserkosten um 25 %.

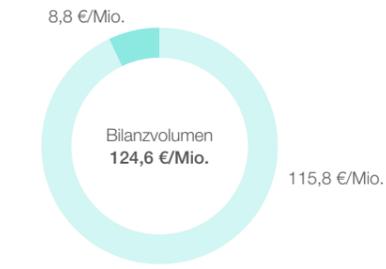
Die Personal- und Sachaufwendungen sind im Berichtsjahr gesunken. Die Instandhaltungskosten verharrten auf durchschnittlichem Niveau, im Bereich der Kapitalkosten ist aufgrund des mittelfristig gesunkenen Zinsniveaus der Abwärtstrend deutlich. Der Wirtschaftsplan für 2017 lässt ein zufriedenstellendes 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

31.12.2016



Umlaufvermögen | 7,1 %    Anlagevermögen | 92,9 %

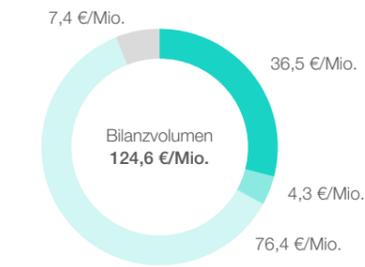
31.12.2015



Umlaufvermögen | 7,1 %    Anlagevermögen | 92,9 %

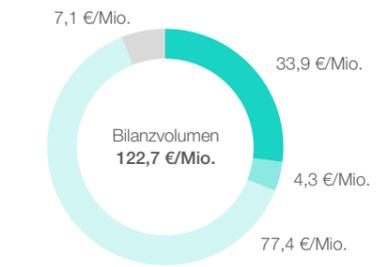
## KAPITALSTRUKTUR

31.12.2016



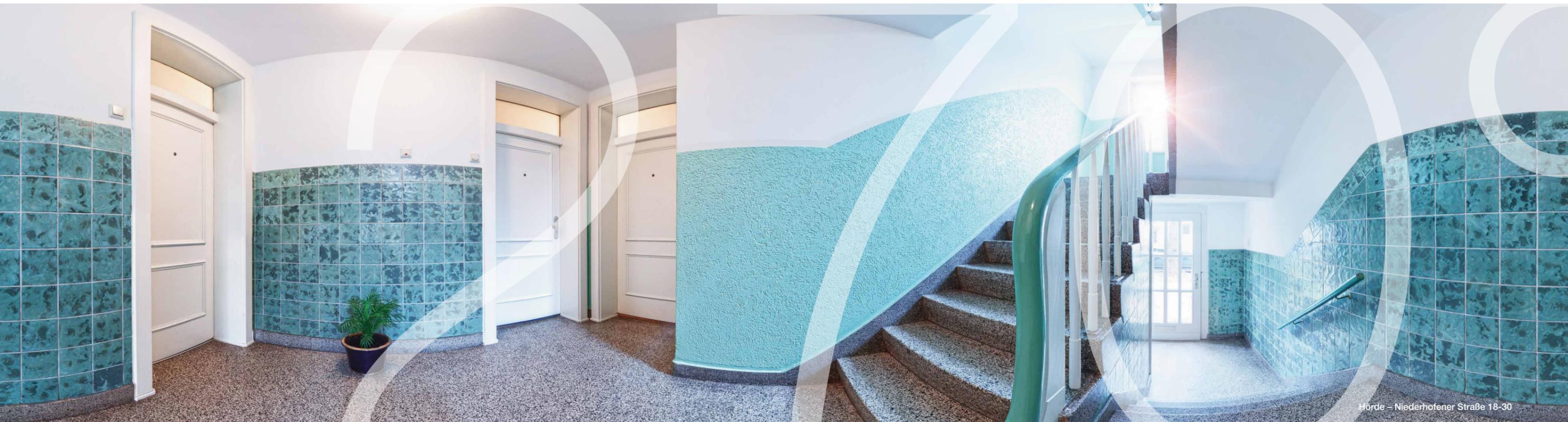
Eigenkapital | 29,3 %  
Lang- und mittelfristige Rückstellungen | 3,5 %  
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital | 61,3 %  
Kurzfristiges Fremdkapital | 5,9 %

31.12.2015



Eigenkapital | 27,6 %  
Lang- und mittelfristige Rückstellungen | 3,5 %  
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital | 63,1 %  
Kurzfristiges Fremdkapital | 5,8 %

Die in der Bilanz zum 31.12.2016 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere Sachanlagen – sind bis auf eine Differenz von ca. 2 €/Mio. durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital unterlegt. Die Liquidität ist gesichert.



Hörde – Niederhofener Straße 18-30

# FÜR DIE ZUKUNFT. FÜR UNSER ZUHAUSE.

Der Erhalt von Bestand liegt uns besonders am Herzen. Zur Wahrung einer gleichbleibenden Lebensqualität sanieren wir im Stil der Zeit. Bei Renovierungsarbeiten achten wir in hohem Maße auf die stilgetreue Umsetzung der einzelnen Wohnanlagen für ein rundum stimmiges Zuhause.

# DER AUFSICHTSRAT

## 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 wir rasch auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren können.

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 nachhaltige gute Vermietbarkeit gegeben.

Dortmund, 14. März 2017

Der Vorstand

Johannes Hessel

Boris Deuter

Diethart Döring

Wolfgang Schwingel

## CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Seit vielen Jahren investieren wir in den eigenen Wohnungsbestand, um die Markttauglichkeit unserer Objekte sicherzustellen. Die Modernisierung von Wohneinheiten sowie energetische Aufwertungen bilden dabei einen Schwerpunkt unserer betrieblichen Tätigkeit. Die Weiterentwicklung der Genossenschaft zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen mit großer örtlicher Verankerung treiben wir stetig voran. Zudem ergeben sich durch die Investitionen in den Wohnungsbestand, insbesondere im Rahmen der Neuvermietung, Mieterhöhungsspielräume, die weitere Investitionen in den Bestand ermöglichen.

Aufgrund des relativ geringen Einkommensniveaus in Dortmund ist weiterhin preisgünstiger Wohnraum, insbesondere für Einpersonenhaushalte, nachgefragt. Auf der anderen Seite bilden große, gut ausgestattete Wohnungen in bevorzugter Lage ein entwicklungsfähiges Potential. Zur Sicherung der Qualität des Wohnungsangebots einerseits und zur Steigerung der Wohnzufriedenheit unserer Bewohner andererseits, gilt es, die Mitgliederbetreuung weiter zu verbessern.

## AUSBLICK

Angesichts der Wirtschaftsdaten wird für 2017 eine konjunkturell gleichbleibende Entwicklung erwartet. Aufgrund der im Wirtschaftsplan 2017 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.

## 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 24.06.2016 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 2015 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2015.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 16.03.2017 zusammen mit Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Richard Engbert erörtert.

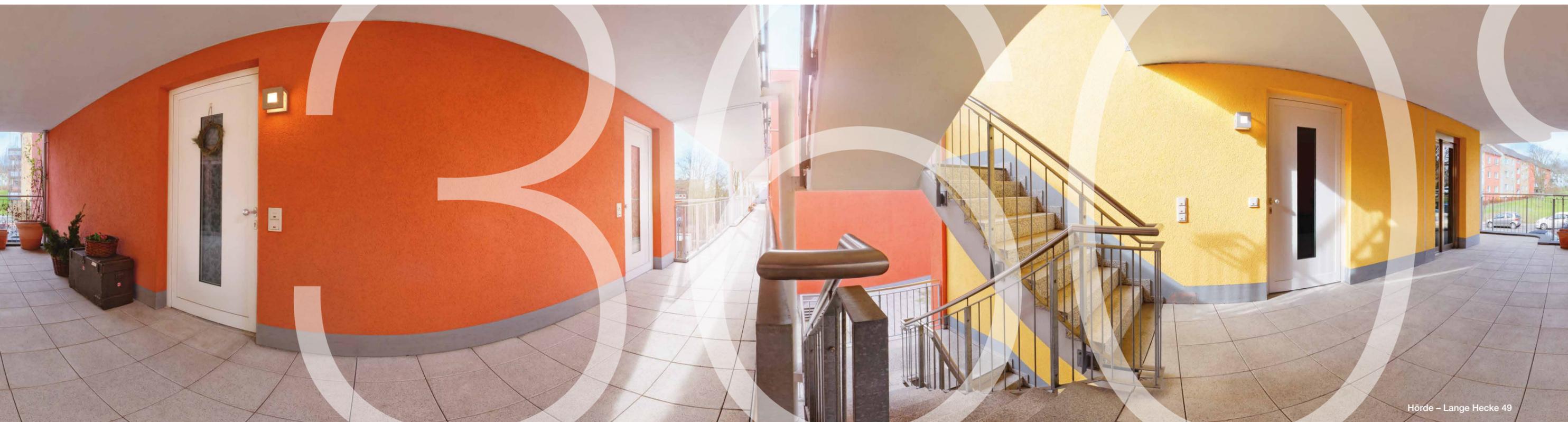
Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2016.

Besonderer Dank gilt den Herren Karl-Friedrich Ostholt und Wolfgang Schäfer, die mit Erreichen der satzungsgemäßen Altersgrenze als langjährige Mitglieder des Aufsichtsrats ausgeschieden sind.

Dortmund, 16. März 2017

Ludger Wilde  
stellvertretender Vorsitzender



Hörde – Lange Hecke 49

# FÜR DIE ZUKUNFT. FÜR BESTE RUNDUM-SICHT.

Ein gemeinsames Zuhause für Jung und Alt, in dem selbstbestimmtes Wohnen den Alltag prägt, nennt man bei uns Mehrgenerationen-Wohnen. Mit dem Gemeinschaftsgedanken der gegenseitigen Unterstützung und der neuen Definition von Nachbarschaftshilfe wird unser generationsübergreifendes Projekt allen Ansprüchen mehr als gerecht. Und das von der Energieeinsparung bis hin zur Gestaltung der gemeinsamen Umgebung.

## JAHRESABSCHLUSS – AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.436,76	17.843,22
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.896.463,81		95.191.640,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.044.048,68		10.061.226,71
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74		99.829,74
Maschinen	2,53		3,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	358.068,73		274.360,53
Anlagen im Bau	505.535,98		6.821.565,96
Bauvorbereitungskosten	599.075,23	114.503.024,70	228.753,48
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Sonstige Ausleihungen	0,00		300,00
Andere Finanzanlagen	4.750,00	1.260.751,00	4.750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>115.778.212,46</b>	<b>113.956.273,95</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.716,05		20.164,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.733.552,52		1.833.597,70
Unfertige Leistungen	5.400.290,38		5.580.968,09
Andere Vorräte	1.185,60	7.153.744,55	1.024,52
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	160.632,33		154.487,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.207,29		36.382,00
Forderung gegen verbundene Unternehmen	317.138,13		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	146.061,26	665.039,01	243.265,15
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.013.295,17	798.686,23
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		647,17	647,17
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>8.832.725,90</b>	<b>8.669.222,65</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>124.610.938,36</b>	<b>122.625.496,60</b>

## JAHRESABSCHLUSS – PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	261.078,14		292.435,62
der verbleibenden Mitglieder	6.917.426,10		6.847.549,14
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.000,00		11.304,99
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	344.483,91	7.189.504,24	(339.627,52)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.693.989,53		3.413.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	280.000,00		(195.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.400.000,00		4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	20.557.611,39	28.651.600,92	18.275.343,97
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	382.267,42		(371.924,97)
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.900.000,00		(1.100.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.796.758,78		1.947.710,79
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.180.000,00	616.758,78	1.295.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>36.457.863,94</b>	<b>33.893.334,04</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.322.889,00		3.503.992,00
Steuerrückstellungen	5.452,00		7.088,00
Sonstige Rückstellungen	987.909,00	4.316.250,00	785.981,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.615.638,74		74.407.410,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.822.853,88		2.948.644,85
Erhaltene Anzahlungen	6.481.157,85		6.463.604,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	289.979,06		213.534,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	477.876,96		197.153,84
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		106.665,12
Sonstige Verbindlichkeiten	148.792,93	83.836.299,42	97.703,41
davon aus Steuern	33.091,21		(13.975,90)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>525,00</b>	<b>385,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>124.610.938,36</b>	<b>122.625.496,60</b>

# JAHRESABSCHLUSS GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

01. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.552.441,89		19.058.682,26
b) aus Verkauf von Grundstücken	242.200,00		1.100,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.562,36	19.821.204,25	9.054,71
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-180.677,71		-29.324,67
Andere aktivierte Eigenleistungen	288.391,88		370.084,22
Sonstige betriebliche Erträge	480.073,98	587.788,15	487.498,79
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	7.527.216,86		7.677.386,65
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	101.493,40	7.628.710,26	905,14
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.780.282,14</b>	<b>12.218.803,52</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.071.918,50		1.987.140,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	341.091,97	2.413.010,47	739.332,18
davon für Altersversorgung	0,00		(395.922,98)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.133.618,52	3.777.955,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		716.646,78	960.675,12
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	364,75		372,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	395,03	759,78	309,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.999.653,48	2.086.379,08
davon aus Aufzinsung	135.314,00		(138.951,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		82.327,89	98.277,28
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.435.784,78</b>	<b>2.569.725,21</b>
Sonstige Steuern		639.026,00	622.014,42
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.796.758,78</b>	<b>1.947.710,79</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss</b>			
in die Gesetzliche Rücklage		280.000,00	195.000,00
<b>Vorwegzuweisung</b>			
in Andere Ergebnissrücklagen		1.900.000,00	1.100.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>616.758,78</b>	<b>652.710,79</b>

# ANHANG

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG hat ihren Sitz in Dortmund und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dortmund 3 GnR 438.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

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 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund deren Neudefinition nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse von 19.083 TEUR ergeben. Erbbauzinsen und sonstige Vergütungen von 14 TEUR wurden im Vorjahr unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-METHODEN / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GUV

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über 5 - 10 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen enthalten Kosten für eigene Architekten und den Regiebetrieb. Die technischen Leistungen wurden nach HOAI bzw. in Anlehnung daran pauschaliert bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne § 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.

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

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke zu den Anschaffungskosten bewertet. Zum Verkauf bestimmte 32 Reihenhäuser mit 33 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.

Die Bewertung von Elektro-, Sanitär- und Malermaterial erfolgt zu Anschaffungskosten. Der Bestand an Sanitär- und Elektromaterial wird unter „Andere Vorräte“ ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde

## VERBINDLICHKEITEN- SPIEGEL 2016

durch vollständige Abschreibung Rechnung getragen. Das allgemeine Ausfallrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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 31.12.2016 wurden mit einem Zinssatz von 4,01 % gerechnet. Der Gehaltstrend wurde mit einer Steigerungsrate von 2 % und der Rententrend mit einer 1%igen Steigerungsrate angenommen.

Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes wurde der erweiterte Ermittlungszeitraum von 7 auf 10 Jahre nach § 253 Abs.2 Satz 1 HGB berücksichtigt. Aus dieser Verlängerung ergab sich eine Entlastung des Jahresergebnisses (§ 253 Abs. 6 HGB) von 281 TEUR.

Andere Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag gebildet. Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten Rückstellungen für laufende Instandhaltung in Höhe von 185 TEUR, für Betriebs- und Heizkosten von 503 TEUR und für Altersteilzeit von 226 TEUR.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die Fristigkeit sowie die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Aufwendungsdarlehen wurden vollständig passiviert.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede aus denen aktive latente Steuern resultieren. Diese betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern wurde verzichtet.

### HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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 463.759,53 Euro.

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist alleinige Gesellschafterin der gws-Service Dortmund-Süd mbH. Das Eigenkapital beträgt 2.124.704,23 Euro. Die Gesellschaft weist für 2016 einen Jahresüberschuss von 138.932,44 Euro aus.

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit				grundpfand- rechtlich gesichert EUR
		bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
gegenüber Kreditinstituten	73.615.638,74 (74.407.410,94)	8.508.737,94 (7.922.237,83)	65.106.900,80 (66.485.173,11)	15.991.362,72	49.115.538,08	69.415.638,74
gegenüber anderen Kreditgebern	2.822.853,88 (2.948.644,85)	128.060,03 (125.790,97)	2.694.793,85 (2.822.853,88)	555.702,58	2.139.091,27	2.822.853,88
aus erhaltenen Anzahlungen	6.481.157,85 (6.463.604,17)	6.481.157,85 (6.463.604,17)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	289.979,06 (213.534,23)	289.979,06 (213.534,23)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	477.876,96 (197.153,84)	477.876,96 (197.153,84)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (106.665,12)	0,00 (106.665,12)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
sonstige	148.792,93 (97.703,41)	148.792,93 (97.703,41)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>83.836.299,42</b> <b>(84.434.716,56)</b>	<b>16.034.604,77</b> <b>(15.126.689,57)</b>	<b>67.801.694,65</b> <b>(69.308.026,99)</b>	<b>16.547.065,30</b>	<b>51.254.629,35</b>	<b>72.238.492,62</b>

Vorjahreswerte in Klammern

# ANLAGENGITTER 2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	(+/-) EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	154.782,77	8.676,59	0,00	0,00	163.459,36
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	178.141.862,21	3.365.545,49	449.053,18	10.110,86	181.068.465,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.554.876,21	2.647.666,76	281.999,91	6.316.029,98	23.236.573,04
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74	0,00	0,00	0,00	99.829,74
Maschinen	19.811,08	0,00	3.261,87	0,00	16.549,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	916.873,46	173.163,01	112.239,62	0,00	977.796,85
Anlagen im Bau	6.821.565,96	0,00	0,00	-6.316.029,98	505.535,98
Bauvorbereitungskosten	228.753,48	380.432,61	0,00	-10.110,86	599.075,23
	200.783.572,14	6.566.807,87	846.554,58	0,00	206.503.825,43
<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	300,00	0,00	300,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	4.750,00	0,00	0,00	0,00	4.750,00
	1.266.802,03	0,00	300,00	0,00	1.266.502,03
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>202.205.156,94</b>	<b>6.575.484,46</b>	<b>846.854,58</b>	<b>0,00</b>	<b>207.933.786,82</b>

	Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2016	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen	Abgängen	Umbuchungen	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	136.939,55	12.083,05	0,00	0,00	0,00	149.022,60	14.436,76	17.843,22
	82.950.221,94	3.313.063,25	0,00	91.283,62	0,00	86.172.001,57	94.896.463,81	95.191.640,27
	4.493.649,50	719.073,48	0,00	20.198,62	0,00	5.192.524,36	18.044.048,68	10.061.226,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.829,74	99.829,74
	19.808,04	0,00	0,00	3.261,36	0,00	16.546,68	2,53	3,04
	642.512,93	89.398,74	0,00	112.183,55	0,00	619.728,12	358.068,73	274.360,53
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	505.535,98	6.821.565,96
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	599.075,23	228.753,48
	88.106.192,41	4.121.535,47	0,00	226.927,15	0,00	92.000.800,73	114.503.024,70	112.677.379,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00	1.256.000,00
	5.751,03	0,00	0,00	0,00	0,00	5.751,03	1,00	1,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.750,00	4.750,00
	5.751,03	0,00	0,00	0,00	0,00	5.751,03	1.260.751,00	1.261.051,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>88.248.882,99</b>	<b>4.133.618,52</b>	<b>0,00</b>	<b>226.927,15</b>	<b>0,00</b>	<b>92.155.574,36</b>	<b>115.778.212,46</b>	<b>113.956.273,95</b>

## SONSTIGE ANGABEN

Im Geschäftsjahr 2016 waren **durchschnittlich** beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	17	5
Technische Mitarbeiter/innen	5	-
Regiebetrieb	6	1
Hausmeister	3	-

Außerdem wurden 2 Auszubildende sowie stundenweise 7 Hauswarte und 3 Reinigungskräfte beschäftigt.

## MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2015	4.963	6.840	5.459.300,00
Stand 31.12.2016	4.990	6.876	5.489.000,00
Zugang	296	392	325.600,00
Abgang	269	356	295.900,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 69.876,96 Euro erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 29.700,00 Euro erhöht.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen nicht.

## NACHTRAGSBERICHT

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2016 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

## VORSCHLAG ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.796.758,78 Euro einen Betrag von 1.900.000,00 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn von 616.758,78 Euro wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung bzw. Zuschreibung von Gewinnanteilen in Höhe von 4 % mit 274.516,19 Euro

und

b) Einstellung in Andere Ergebnissrücklagen mit 342.242,59 Euro.

## NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGS- VERBANDES

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

## MITGLIEDER DES VORSTANDES

Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt - geschäftsführend -
Boris Deuter	M.A. Real Estate Management - geschäftsführend (ab 01.01.2017) -
Diethart Döring	Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Wolfgang Schwingel	Prokurist der Dortmunder Volksbank eG

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur Vorsitzender
Wolfgang Schäfer	Direktor des Landschaftsverbandes a. D. stellvertretender Vorsitzender (bis 24.06.2016)
Ludger Wilde	Stadtrat der Stadt Dortmund stellvertretender Vorsitzender (ab 24.06.2016)
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter Schriftführer
Anja Laubrock	stellvertretende Amtsleiterin der Stadt Dortmund stellvertretende Schriftführerin (ab 24.06.2016)
Klaus Diederichs	Rentner
Petra Kamolla	Dipl.-Sozialpädagogin
Ulrike Nolte	Hausfrau
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur
Karl-Friedrich Ostholt	Leiter des Planungsamtes der Stadt Dortmund i. R. (bis 24.06.2016)
Sabine Richarz	Hausfrau (ab 24.06.2016)
Ralf Tiefenbach	Angestellter
Dirk Wittmann	Betriebsratsvorsitzender DEW21/DONETZ
Rainer Wiechers	Redakteur i. R.

Dortmund, 14. März 2017

Der Vorstand



Johannes Hessel



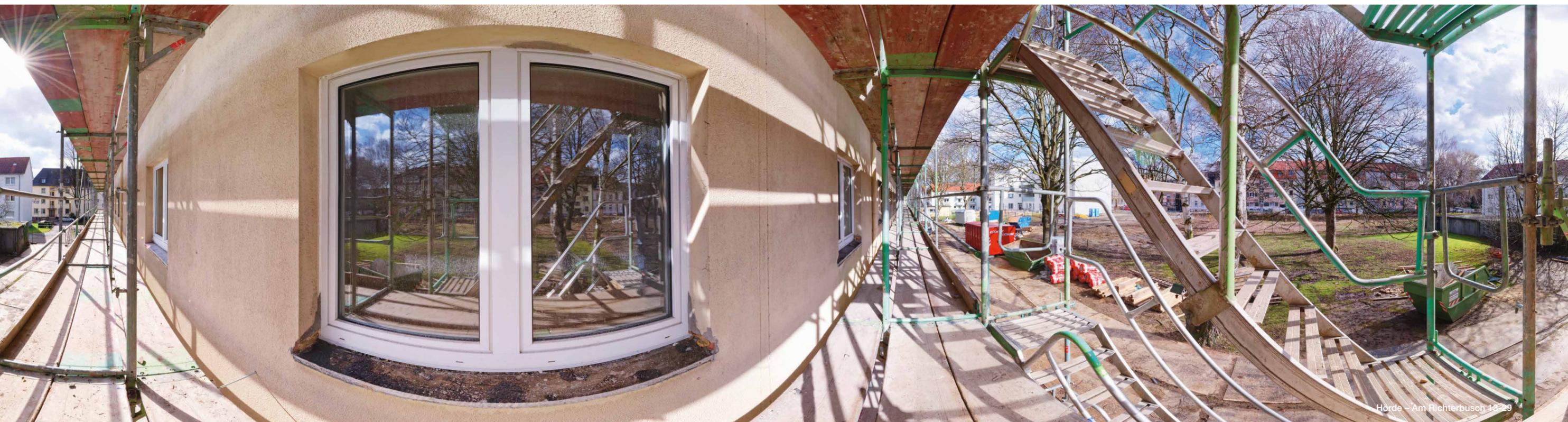
Boris Deuter



Diethart Döring

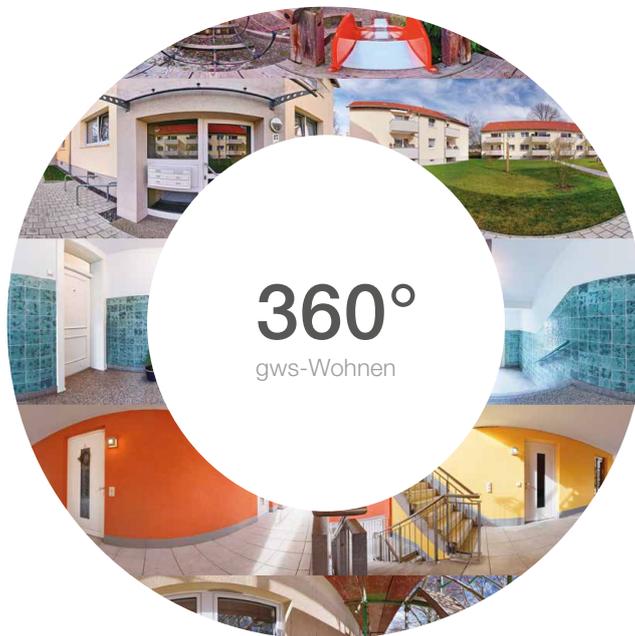


Wolfgang Schwingel



# FÜR DIE ZUKUNFT. FÜR GUTE ERGEBNISSE.

Wohnen heißt auch Nutzen. So sorgen wir ständig mit unseren gezielten Modernisierungsmaßnahmen für einen intakten Bestand. Von der Fassadenerneuerung bis zur energetischen Modernisierung schaffen wir Mehrwerte zur Erhöhung unserer Marktfähigkeit und zur Stärkung des allgemeinen gws-Wohlfühl-Charakters.



**360°**  
gws-Wohnen

**gws-Wohnen**  
**Dortmund-Süd eG**

Am Schallacker 23  
44263 Dortmund

Telefon (0231)941314-0  
Telefax (0231)941314-14

[gws@gws-wohnen.de](mailto:gws@gws-wohnen.de)  
[gws-wohnen.de](http://gws-wohnen.de)