

# FREIE SICHT VORAUSS



GESCHÄFTSBERICHT | 2017

# ALLGEMEINE ANGABEN

## WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalrentabilität in %	7,7	7,9	6,0	5,8	5,0	5,7
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,7	3,8	3,4	3,5	3,4	3,7
Durchschnittliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	5,05	4,97	4,85	4,73	4,55	4,53
Fremdkapitalzinsen pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	0,56	0,63	0,67	0,71	0,76	0,86
Instandhaltungskosten pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	1,05	0,82	0,85	0,98	0,90	0,94
Anzahl Wohnungskündigungen	388	357	370	374	371	408
Fluktuationsquote in %	10,7	9,8	10,1	10,3	10,1	10,9
Leerstandsquote (vermietungsbedingt) in %	0,3	0,3	1,2	1,5	2,5	1,8

## JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme (TEUR)	125.824	124.611	122.625	117.011	115.777	115.531
Anlagenintensität in %	91,3	91,9	91,9	90,7	90,6	90,6
Eigenkapitalquote in %	31,2	29,3	27,6	27,4	26,3	24,5
Fremdkapitalquote in %	59,5	61,3	63,1	63,2	64,3	66,2
Sollmieten p. a. (TEUR)	14.899	14.299	13.857	13.552	13.252	13.116
Cashflow (TEUR)	7.288	6.874	6.088	5.291	5.129	4.863
Aktivierete Eigenleistungen (TEUR)	-303	-288	-370	-233	-114	-168
Planmäßige Tilgungen (TEUR)	-4.939	-3.752	-3.687	-3.681	-3.396	-3.202
Dividende (Zuschreibung/Auszahlung) (TEUR)	-275	-270	-259	-235	-224	-220
Verfügbarer Cashflow (TEUR)	1.771	2.564	1.772	1.142	1.395	1.273

# 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



## MIT BLICK AUF EFFIZIENTE FLÄCHENENTWICKLUNG.

Weil Quartiersentwicklung mehr als nur die Summe aller Projekte ist, investieren wir in den Neubau und die vollständige Modernisierung bestehender Substanzen. Von der Errichtung eines neuen Kindergartens bis hin zum Bau eines weiteren Mehrgenerationenhauses – Flächenkonzepte für die perfekte Wohlfühl-Atmosphäre.

## 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	Rentner Schriftführer	2020
Anja Laubrock	stellvertretende Amtsleiterin Stadt Dortmund stellvertretende Schriftführerin	2019
Klaus Diederichs	Rentner	2018
Petra Kamolla	Dipl.-Sozialpädagogin	2020
Gisela Nürnberg	Dipl.-Ingenieurin	2020
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur	2019
Sabine Richarz	Hausfrau	2019
Ralf Tiefenbach	Angestellter	2018
Rainer Wiechers	Redakteur i. R.	2020
Dirk Wittmann	Betriebsratsvorsitzender DEW21/DONETZ	2018

### VORSTAND

Boris Deuter	M.A. Real Estate Management Vorsitzender
Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt - geschäftsführend bis 31.12.2017 -
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  
120. Geschäftsjahr

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

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

Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2017 verstorbenen  
89 Mitglieder. Aus dem Kreis der Vertreterversammlung sind  
Heinrich Annacker, Norbert Bernatzki und Manfred Funke verstorben.

## VERTRETER- VERSAMMLUNG

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 28. April 2017 stattgefunden. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 Petra Kamolla, Bernhard Klösel und Rainer Wiechers wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Für das satzungsgemäß ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Ulrike Nolte wurde Gisela Nürnberg neu in dieses Gremium gewählt.

## MITGLIEDER

Im Geschäftsjahr ist die Zahl der Mitglieder geringfügig gefallen, die Geschäftsanteilsentwicklung ist bei Mehrfachzeichnungen leicht negativ:

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2016	4.990	6.876	5.489.000,00
Stand 31.12.2017	4.968	6.862	5.464.800,00
Zugang	277	345	304.700,00
Abgang	299	359	328.900,00

## PERSONAL- / ORGANISATIONSBERICHT

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

Mit den besonderen Herausforderungen des Geschäftsjahres 2017 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 Wohn-

geldern 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 gehört dem Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser der Bundesrepublik an. 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.



MIT KLARER SICHT ZU PURER  
FAMILIENFREUNDLICHKEIT.

Weil wir auf junge Generationen setzen, erweitern wir ständig unsere familiengerechten Wohnungsangebote und investieren in den stetigen Ausbau von Kindertagesstätten. Neben den vielseitigen Spielangeboten steht auch der geschaffene Freiraum für pure Lebensqualität – wie gemacht für perfekte Familien-Entfaltung.

# LAGEBERICHT

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der seit 2010 zu beobachtende globale Wachstumsanstieg setzte sich 2017 mit einem Anstieg von 3,7 % fort, für 2018 werden laut Internationalem Währungsfond 3,9 % erwartet.

Dennoch sind die Wunden der Finanz- und Schuldenkrise noch nicht verheilt, die schwache Produktivität und die Auswirkungen einer alternden Gesellschaft sind noch nicht bewältigt.

Die gute Wirtschaftslage in Deutschland sollte genutzt werden, um die Produktivität und die Beschäftigung zu erhöhen.

Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich in 2017 kräftig erhöht, die Zahl der Arbeitslosen sank auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Reallohnzuwächse stiegen auf den höchsten Stand seit 2009. Die fortschreitende Digitalisierung wird den Arbeitsmarkt nachhaltig verändern.

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 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % stärker als im Vorjahr (0,8 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 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 sieben Jahren durch einen starken Zuzug in attraktive Ballungsräume und wachstumsstarke Regionen fehlen in Deutschland rund 400.000 Wohnungen pro Jahr.

Von Januar bis November 2017 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 313.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,8 % oder rund 26.400 Baugenehmigungen für Wohnungen weniger als in den ersten elf Monaten 2016.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 fast 14 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 16 Prozent mehr als im Vorjahr.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,51 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,78 Euro/m<sup>2</sup> liegt. Im Jahresvergleich sind die Mieten im Schnitt um 1,6 % gestiegen.

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.

## 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

### Energetisch saniert werden in Dortmund:

- Hörde, Am Richterbusch 13-29, 76 Wohnungen (Fertigstellung April 2018)
- Hörde, Schultenstraße 1 / Wiggerstraße 5 (Umbau), 9 Stadtwohnungen
- Brackel, Thranestraße 41-68, 48 Wohnungen
- Bövinghausen, Unterdelle 22-36, 30 Wohnungen
- Im Jahresdurchschnitt 45 Einzelmodernisierungen von Wohnungen

### In der Bauplanung befinden sich:

- Hörde, Am Heedbrink 86-88, II. Bauabschnitt Neubau von 51 Wohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen mit 4-zügiger Kindertageseinrichtung
- Hörde, Wiederaufbau Teutonenstraße 1, 3, 5
- Bövinghausen, Unterdelle, Neubau eines Wohnhauses in Holzsystembau, 6 Wohnungen

## HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Durch eine Manipulation an einer Heizungsanlage wurde am 31.03.2017 das Gebäude Teutonenstraße 3 in Hörde vollständig zerstört. Die angrenzenden Objekte sind schwer in Mitleidenschaft gezogen worden und wurden unbewohnbar. Diese tragischen Ereignisse führten dazu, dass für fast alle betroffenen Bewohner in kürzester Zeit Ersatzwohnraum gestellt werden musste.

Am 31.12.2017 bewirtschaftete die Genossenschaft mit einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 244.973 m<sup>2</sup>:

- 665 Häuser mit 3.624 Wohnungen
- 32 gewerbliche Einheiten
- 5 Kindertageseinrichtungen
- 1 Pflegeheim
- 582 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 wurde ein Haus veräußert.

Für 639 Wohnungen (17,6 % des Gesamtbestandes) bestehen noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen. Davon befinden sich 443 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist und unterliegen weiterhin der Belegungsbindung und Zweckentfremdungsverordnung. Ende 2017 sind die Bindungen für 32 Wohnungen entfallen.

Marktbedingt konnten zum Jahresende 11 Wohnungen nicht vermietet werden. Leerstände wegen umfangreicher Modernisierungen in Folge der hohen Verweildauer unserer Nutzer waren ebenfalls unvermeidbar.

388 Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Die Gesamtfuktuationsrate von 10,7 % ist damit gegenüber dem Vorjahr (9,8 %) leicht gestiegen. Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes sind in der Gesamtfuktuationsrate enthalten.

Gegen Nutzungsberechtigte, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, mussten 18 fristlose Kündigungen ausgesprochen werden, davon wurden 14 Kündigungen nach Kontoausgleich zurückgenommen. Zur Wohnungsräumung wurden 2 Klagen eingereicht. Durch den Gerichtsvollzieher wurde 1 Räumung durchgeführt, weitere 2 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:

	2015 €/m <sup>2</sup> /mtl.	2016 €/m <sup>2</sup> /mtl.	2017 €/m <sup>2</sup> /mtl.
Öffentliche Förderung	4,70	4,76	4,79
Freifinanziert	4,89	5,03	5,12
Durchschnittlich	4,85	4,97	5,05

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 5,39 Euro in 2016 je Quadratmeter im Monat erhöht.

## BESTANDSPFLEGE

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

Modernisierungskosten in Höhe von 4.306 TEUR wurden aktiviert. Sie entstanden in Höhe von 3.659 TEUR durch energetische Gebäudemodernisierungen. Für Einzelmodernisierungen wurde ein Betrag von 647 TEUR verwendet.

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

Die Instandhaltungsleistungen betragen unter Einbeziehung des Personal- und Sachaufwandes unseres Regiebetriebes 3.200 TEUR.

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



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

Gewerkebezeichnung	2017	2016
Landschaftsbau- und Erdarbeiten	97.938,53 €	83.546,86 €
Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten	52.347,47 €	49.715,27 €
Dachdecker- und Zimmerarbeiten	33.797,35 €	64.259,01 €
Fliesen- und Plattierungsarbeiten	69.943,52 €	47.270,37 €
Tischler- und Trockenbauarbeiten	87.323,88 €	74.428,42 €
Fenster-, Beschlag- und Rollladenarbeiten	182.694,82 €	82.575,47 €
Schlosserarbeiten, Schlüsseldienst	66.242,46 €	47.419,67 €
Malerarbeiten	206.027,89 €	154.098,16 €
Bodenbelagsarbeiten	150.024,79 €	123.085,11 €
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	577.543,81 €	493.894,27 €
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen	365.241,78 €	317.048,88 €
Elektroinstallationsarbeiten	175.524,69 €	99.693,00 €
Aufzugs- und Förderanlagen	45.337,72 €	46.789,89 €
Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Reinigung	55.209,10 €	55.028,74 €
Gerüstarbeiten	8.695,93 €	20.393,17 €
Sonstiges	108.896,16 €	189.292,54 €

## 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 410 Einheiten in der Fremd-, Eigentums- und Sondereigentumsverwaltung, differenziert nach:

- 262 Wohnungen
- 2 gewerbliche Einheiten
- 127 Garagen bzw. Einstellplätze in Tiefgaragen
- 19 Kleingärten

### Bausträgergeschäft

- Dortmund-Loh, HÖ 204, Birkenkopffstraße, Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

### Contracting-Dienstleistungen

- 1 BHKW Eleonorestraße 2
- 2 BHKW Am Heedbrink 84, Pflegeheim
- 2 BHKW Heinrich-Stephan-Straße 16 (Erneuerung)
- 1 Brennstoffzelle im Pilotprojekt

### Kabelnetz

- Versorgung von rund 3.330 Wohneinheiten mit Kabelfernsehen

Der durch die Erträge im Bereich des Kabelfernsehens geprägte Jahresabschluss der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 73 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 ganzjährigen Auswirkung aus den Pachteinahmen 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 %.

Der Anstieg der Personal- und Sachaufwendungen ist auf Steigerungen für die Altersversorgung und Pensionsrückstellungen zurückzuführen. Die Instandhaltungskosten sind gestiegen, im Bereich der Kapitalkosten ist aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus der Abwärtstrend deutlich. Der Wirtschaftsplan für 2018 lässt ein zufriedenstellendes Ergebnis erwarten.

### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

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

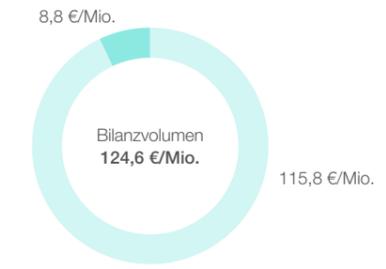
## VERMÖGENSSTRUKTUR

31.12.2017



Umlaufvermögen | 7,7 %    Anlagevermögen | 92,3 %

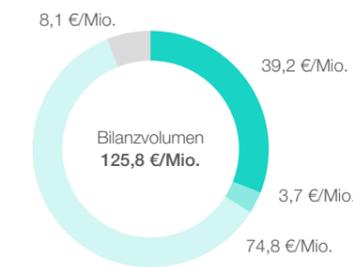
31.12.2016



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

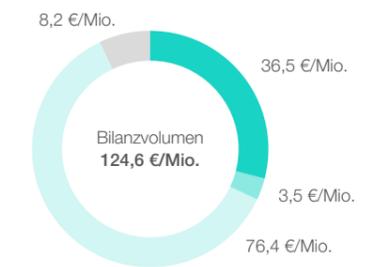
## KAPITALSTRUKTUR

31.12.2017



Eigenkapital | 31,2 %  
Lang- und mittelfristige Rückstellungen | 2,9 %  
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital | 59,5 %  
Kurzfristiges Fremdkapital | 6,4 %

31.12.2016



Eigenkapital | 29,3 %  
Lang- und mittelfristige Rückstellungen | 2,8 %  
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital | 61,3 %  
Kurzfristiges Fremdkapital | 6,6 %

Die in der Bilanz zum 31.12.2017 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere Sachanlagen – sind bis auf eine Differenz von ca. 1 €/Mio. durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital unterlegt. Die Liquidität ist gesichert.



## MIT WEITBLICK ZUR NEUEN GEMEINSCHAFT.

Weil unsere Mehrgenerationen-Wohnprojekte mehr als Zukunft gemeinsam gestalten, können wir schon heute auf erfolgreiche Kooperationen, beispielsweise mit dem WIR-Verein, zurückblicken. Ein überzeugendes Konzept für Jung und Alt zur nachhaltigen Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität aller Bewohner.

# 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 gering zu halten, wurden 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 angemessenen Mietniveaus ist eine nachhaltig gute Vermietbarkeit gegeben.

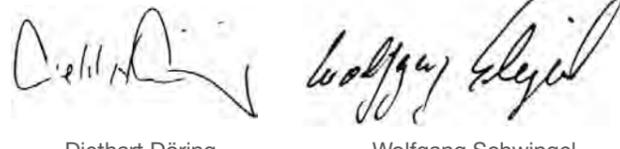
Dortmund, 23. Februar 2018

Der Vorstand



Boris Deuter

Johannes Hessel



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 und die Neubautätigkeit bilden dabei einen Schwerpunkt unserer betrieblichen Tätigkeit. Die Weiterentwicklung der Genossenschaft zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen mit örtlicher Verankerung treiben wir stetig voran. 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 2018 eine konjunkturell gleichbleibende Entwicklung erwartet. Aufgrund der im Wirtschaftsplan 2018 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 28.04.2017 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 2016 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2016.

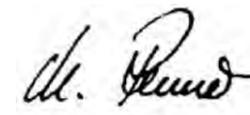
Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 15.03.2018 zusammen mit Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater 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 2017.

Besonderer Dank gilt Frau Ulrike Nolte, die mit Erreichen der satzungsgemäßen Altersgrenze als langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates ausgeschieden ist.

Dortmund, 15. März 2018



Manfred Renno  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



MIT AUSBLICK AUF EFFIZIENTE  
MODERNISIERUNGEN.

Weil unsere Gebäudequalität nur durch effiziente Optimierung und den Erhalt von Substanz Bestand haben kann, modernisieren wir stetig – für eine nachhaltige Lebensqualität unserer Mieter. Und das von den Dachanlagen über die Nachrüstung von Aufzügen bis hin zu effizienten Wärmedämmungsmaßnahmen.

## JAHRESABSCHLUSS – AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.237,57	14.436,76
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.555.131,98		94.896.463,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.507.107,07		18.044.048,68
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74		99.829,74
Maschinen	2,53		2,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.515,92		358.068,73
Anlagen im Bau	505.535,98		505.535,98
Bauvorbereitungskosten	907.722,43	114.891.845,65	599.075,23
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	4.750,00	1.260.751,00	4.750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>116.157.834,22</b>	<b>115.778.212,46</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.716,05		18.716,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.676.927,02		1.733.552,52
Unfertige Leistungen	5.568.529,50		5.400.290,38
Andere Vorräte	1.720,15	7.265.892,72	1.185,60
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	143.395,61		160.632,33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.011,41		41.207,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	74.725,22		317.138,13
Sonstige Vermögensgegenstände	231.520,03	487.652,27	146.061,26
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.912.403,77	1.013.295,17
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		647,17	647,17
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>9.666.595,93</b>	<b>8.832.725,90</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>125.824.430,15</b>	<b>124.610.938,36</b>

## JAHRESABSCHLUSS – PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	293.906,74		261.078,14
der verbleibenden Mitglieder	6.960.944,64		6.917.426,10
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.236,89		11.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	279.853,90	7.258.088,27	(344.483,91)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.993.989,53		3.693.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	300.000,00		(280.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.400.000,00		4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	22.899.853,98	31.293.843,51	20.557.611,39
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	342.242,59		(382.267,42)
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.000.000,00		(1.900.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.934.880,53		2.796.758,78
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.300.000,00	634.880,53	2.180.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>39.186.812,31</b>	<b>36.457.863,94</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.392.189,00		3.322.889,00
Steuerrückstellungen	6.148,00		5.452,00
Sonstige Rückstellungen	1.299.600,00	4.697.937,00	987.909,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.286.222,49		73.615.638,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.546.857,97		2.822.853,88
Erhaltene Anzahlungen	6.287.412,72		6.481.157,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	297.219,90		289.979,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.229,60		477.876,96
Sonstige Verbindlichkeiten	151.275,14	81.880.217,82	148.792,93
davon aus Steuern	43.425,40		(33.091,21)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>59.463,02</b>	<b>525,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>125.824.430,15</b>	<b>124.610.938,36</b>

# JAHRESABSCHLUSS GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017

01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.941.805,57		19.552.441,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	173.000,00		242.200,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.254,41	20.157.059,98	26.562,36
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	168.239,12		-180.677,71
Andere aktivierte Eigenleistungen	303.330,61		288.391,88
Sonstige betriebliche Erträge	792.060,33	1.263.630,06	480.073,98
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.362.980,25		7.527.216,86
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	56.625,50		101.493,40
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.255,31	8.432.861,06	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.987.828,98</b>	<b>12.780.282,14</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.000.313,80		2.071.918,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	435.971,04	2.436.284,84	341.091,97
davon für Altersversorgung	110.133,25		(0,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.157.188,50	4.133.618,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		969.449,23	716.646,78
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	364,75		364,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	578,38	943,13	395,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.779.598,91	1.999.653,48
davon aus Aufzinsung	134.365,00		(135.314,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		84.100,48	82.327,89
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.562.150,15</b>	<b>3.435.784,78</b>
Sonstige Steuern		627.269,62	639.026,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.934.880,53</b>	<b>2.796.758,78</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss</b>			
in die Gesetzliche Rücklage		300.000,00	280.000,00
<b>Vorwegzuweisung</b>			
in Andere Ergebnisrücklagen		2.000.000,00	1.900.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>634.880,53</b>	<b>616.758,78</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 2017 wurde nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ausweisungswahlrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der gültigen Fassung des Formblattes für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN / 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 3 % bzw. 5 % abgeschrieben. Im Hinblick auf den hohen baulichen Qualitätsstandard und einer zu erwartenden längeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden die seit 2012 errichteten Kindergärten und ein Pflegeheim ab 2017 mit 3 % abgeschrieben. Aus der Veränderung des Abschreibungssatzes von 5 % auf 3 % ergeben sich 266 TEUR Minderung der Abschreibung.

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.

Für Gebäude in der Teutonenstraße wurde im Geschäftsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung wegen Substanzvernichtung in Höhe von 86 TEUR vorgenommen.

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 31 Reihenhäuser mit 32 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- und Malermaterial erfolgt zu Anschaffungskosten. Der Bestand an Elektromaterial wird unter „Andere Vorräte“ ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch vollständige Abschreibung Rechnung getragen. Das allgemeine Ausfallrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind

## VERBINDLICHKEITEN- SPIEGEL 2017

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 31.12.2017 wurden mit einem Zinssatz von 3,68 % gerechnet. Der Gehaltstrend wurde mit einer Steigerungsrate von 2 % und der Rententrend mit einer 1%igen Steigerungsrate angenommen. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 333 TEUR.

Andere Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag gebildet. Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten Rückstellungen

für laufende Instandhaltung in Höhe von 360 TEUR, für Betriebs- und Heizkosten von 504 TEUR und für Altersteilzeit von 353 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.

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	72.286.222,49 (73.615.638,74)	8.586.756,31 (8.508.737,94)	63.699.466,18 (65.106.900,80)	16.561.054,72	47.138.411,46	69.286.222,49
gegenüber anderen Kreditgebern	2.546.857,97 (2.822.853,88)	117.547,47 (128.060,03)	2.429.310,50 (2.694.793,85)	512.334,39	1.916.976,11	2.546.857,97
aus erhaltenen Anzahlungen	6.287.412,72 (6.481.157,85)	6.287.412,72 (6.481.157,85)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	297.219,90 (289.979,06)	297.219,90 (289.979,06)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	311.229,60 (477.876,96)	311.229,60 (477.876,96)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
sonstige	151.275,14 (148.792,93)	151.275,14 (148.792,93)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>81.880.217,82</b> <b>(83.836.299,42)</b>	<b>15.751.441,14</b> <b>(16.034.604,77)</b>	<b>66.128.776,68</b> <b>(67.801.694,65)</b>	<b>17.073.389,11</b>	<b>49.055.387,57</b>	<b>71.833.080,46</b>

Vorjahreswerte in Klammern

## 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 416.462,15 Euro.

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist alleinige Gesellschafterin der gws-Service Dortmund-Süd mbH, Dortmund. Das Eigenkapital beträgt 2.197.845,41 Euro.

Die Gesellschaft weist für 2017 einen Jahresüberschuss von 73.141,18 Euro aus.

# ANLAGENGITTER 2017

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	163.459,36	0,00	0,00	0,00	163.459,36
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.068.465,38	4.305.425,35	188.145,00	0,00	185.185.745,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.236.573,04	19.587,65	0,00	0,00	23.256.160,69
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74	0,00	0,00	0,00	99.829,74
Maschinen	16.549,21	0,00	0,00	0,00	16.549,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	977.796,85	79.311,90	51.569,23	0,00	1.005.539,52
Anlagen im Bau	505.535,98	0,00	0,00	0,00	505.535,98
Bauvorbereitungskosten	599.075,23	320.633,38	11.986,18	0,00	907.722,43
	206.503.825,43	4.724.958,28	251.700,41	0,00	210.977.083,30
<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
Andere Finanzanlagen	4.750,00	0,00	0,00	0,00	4.750,00
	1.266.502,03	0,00	0,00	0,00	1.266.502,03
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>207.933.786,82</b>	<b>4.724.958,28</b>	<b>251.700,41</b>	<b>0,00</b>	<b>212.407.044,69</b>

	Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2017	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit		31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	
	EUR	EUR	Zugängen	Abgängen	Umbuchungen	EUR	EUR	
	149.022,60	9.199,19	0,00	0,00	0,00	158.221,79	5.237,57	14.436,76
	86.172.001,57	3.458.612,18	0,00	0,00	0,00	89.630.613,75	95.555.131,98	94.896.463,81
	5.192.524,36	556.529,26	0,00	0,00	0,00	5.749.053,62	17.507.107,07	18.044.048,68
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.829,74	99.829,74
	16.546,68	0,00	0,00	0,00	0,00	16.546,68	2,53	2,53
	619.728,12	120.861,69	0,00	51.566,21	0,00	689.023,60	316.515,92	358.068,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	505.535,98	505.535,98
	0,00	11.986,18	0,00	11.986,18	0,00	0,00	907.722,43	599.075,23
	92.000.800,73	4.147.989,31	0,00	63.552,39	0,00	96.085.237,65	114.891.845,65	114.503.024,70
	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	4.750,00	4.750,00
	5.751,03	0,00	0,00	0,00	0,00	5.751,03	1.260.751,00	1.260.751,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>92.155.574,36</b>	<b>4.157.188,50</b>	<b>0,00</b>	<b>63.552,39</b>	<b>0,00</b>	<b>96.249.210,47</b>	<b>116.157.834,22</b>	<b>115.778.212,46</b>

## SONSTIGE ANGABEN

Im Geschäftsjahr 2017 waren **durchschnittlich** beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	16	5
Technische Mitarbeiter/innen	5	-
Regiebetrieb	5	-
Hausmeister	2	-

Außerdem wurden 2 Auszubildende sowie stundenweise 6 Hauswarte und 2 Reinigungskräfte beschäftigt.

## MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2016	4.990	6.876	5.489.000,00
Stand 31.12.2017	4.968	6.862	5.464.800,00
Zugang	277	345	304.700,00
Abgang	299	359	328.900,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 43.518,54 Euro erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 24.200,00 Euro vermindert.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen nicht.

## NACHTRAGSBERICHT

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2017 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 2.934.880,53 Euro einen Betrag von 2.000.000,00 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 634.880,53 Euro wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung bzw. Zuschreibung von Gewinnanteilen in Höhe von 4 % mit 277.608,23 Euro
- und
- Einstellung in Andere Ergebnissrücklagen mit 357.272,30 Euro.

## NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGS- VERBANDES

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

## MITGLIEDER DES VORSTANDES

Boris Deuter	M.A. Real Estate Management Vorsitzender
Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt - geschäftsführend bis 31.12.2017 -
Diethart Döring	Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Wolfgang Schwingel	Prokurist der Dortmunder Volksbank eG

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

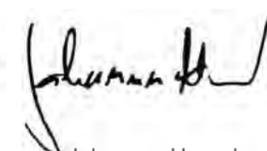
Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur Vorsitzender
Ludger Wilde	Stadtrat der Stadt Dortmund stellvertretender Vorsitzender
Bernhard Klösel	Rentner Schriftführer
Anja Laubrock	stellvertretende Amtsleiterin der Stadt Dortmund stellvertretende Schriftführerin
Klaus Diederichs	Rentner
Petra Kamolla	Dipl.-Sozialpädagogin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

Dortmund, 23. Februar 2018

Der Vorstand



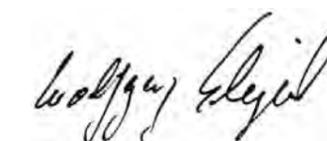
Boris Deuter



Johannes Hessel



Diethart Döring



Wolfgang Schwingel



MIT AUSSICHT AUF  
ERSTKLASSIGE PROJEKTE.

Weil Engagement zu einem unserer wichtigsten Fundamente zählt, realisieren wir in enger Zusammenarbeit mit Bethel.regional die besten Grundvoraussetzungen für betreutes Wohnen. Von der Barrierefreiheit bis hin zur Flachdachbegrünung gegen die Hitzeinseln im Stadtbereich spricht unser Projekt für neue Wege und klare Ziele.



**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)