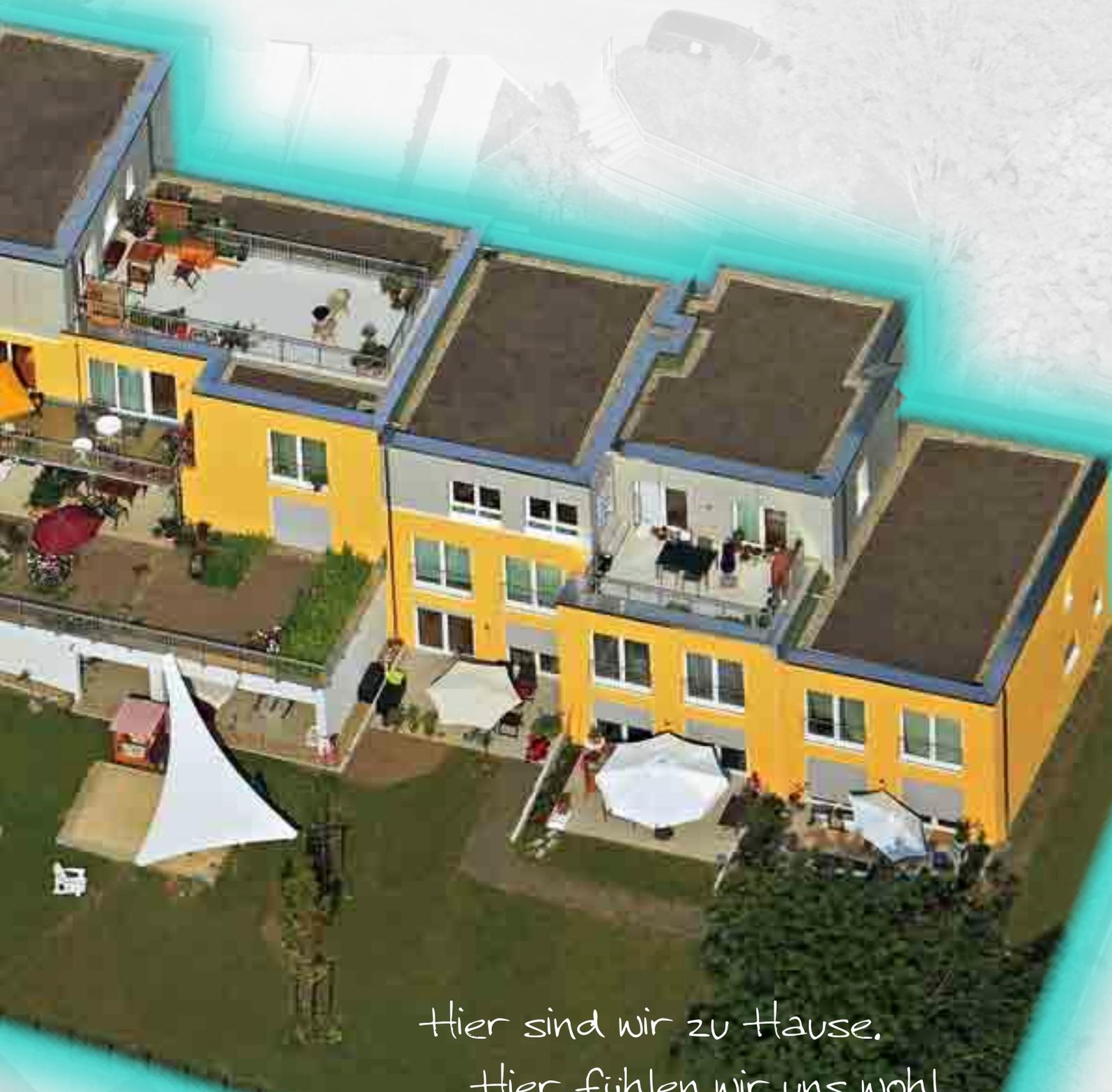


Geschäftsbericht 2012



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

Allgemeine Angaben

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

Lagebericht

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

Bericht des Aufsichtsrates

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

Jahresabschluss

Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalrentabilität in %	5,7	2,9	2,9	6,7	5,4	4,0
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,7	3,2	3,3	4,1	3,9	3,8
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl. (EUR)	4,53	4,52	4,48	4,42	4,38	4,31
Fremdkapitalzinsen pro m ² /mtl. (EUR)	0,86	0,92	0,95	0,99	1,10	1,18
Instandhaltungskosten pro m ² /mtl. (EUR)	0,94	0,76	1,06	1,93	0,68	0,66
Anzahl Wohnungskündigungen	408	400	373	437	446	391
Fluktuationsquote in %	10,9	10,7	10,0	11,7	11,9	10,5
Leerstandsquote (vermietungsbedingt) in %	1,8	2,1	1,9	1,9	0,7	0,76

Jahresabschlusskennzahlen

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Bilanzsumme (TEUR)	115.531	113.537	111.873	112.795	113.846	114.037
Anlagenintensität in %	90,6	90,2	91,5	92,1	92,2	92,5
Eigenkapitalquote in %	24,5	23,5	23,3	22,6	21,0	20,0
Fremdkapitalquote in %	66,2	67,3	67,6	68,3	71,3	72,4
Sollmieten p. a. (TEUR)	13.116	12.937	12.765	12.641	12.401	12.229
Cashflow (TEUR)	4.863	5.102	4.388	4.893	4.460	4.012
Aktiviert Eigenleistungen (TEUR)	-168	-126	-29	-15	-12	-85
Planmäßige Tilgungen (TEUR)	-3.202	-2.901	-2.761	-2.562	-2.467	-2.345
Dividende (Zuschreibung/Auszahlung) (TEUR)	-220	-218	-213	-212	-212	-217
Verfügbarer Cashflow (TEUR)	1.273	1.857	1.385	2.104	1.769	1.365



"W.I.R. auf Phoenix" Mehrgenerationenwohnen an der Langen Hecke 49 / Salzbrunnstraße 18-22



Von Menschen für Menschen!

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

97 Vertreter, gewählt am 23. Februar 2008

Aufsichtsrat

gewählt bis:

Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur Vorsitzender	2015
Wolfgang Schwingel	Prokurist der Dortmunder Volksbank eG stellvertretender Vorsitzender	2015
Bernhard Klösel	Dipl.-Sozialarbeiter Schriftführer	2014
Rainer Wiechers	Redakteur i. R. stellv. Schriftführer	2014
Klaus Diederichs	Rentner	2015
Petra Kamolla	Dipl.-Sozialpädagogin	2014
Ulrike Nolte	Hausfrau	2014
Karl-Friedrich Ostholt	Leiter des Planungsamtes der Stadt Dortmund i. R.	2013
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur	2013
Wolfgang Schäfer	Direktor des Landschaftsverbandes a. D.	2013
Ralf Tiefenbach	Angestellter	2015
Ludger Wilde	Fachbereichsleiter Planungs-/ Bauordnungsamt der Stadt Dortmund	2013

Vorstand

Diethart Döring	Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt - geschäftsführend -
Norbert Kochannek	Rentner

Prokuristin

Barbara Chaluppa

Sitz der Genossenschaft

Am Schallacker 23
44263 Dortmund (Hörde)

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

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

E-mail:
gws@gws-wohnen.de

Reg.-Nr. 3 GnR 438
des Amtsgerichtes Dortmund

115. Geschäftsjahr

VertreterInnen der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

1	Adam, Eberhard	Friedrich-Ebert-Str. 3	51	Lischek, Ute	Brandeniusstr. 65
2	Annacker, Heinrich	Hörder Semerteichstr. 168	52	Marterer, Stefan	Grünbergstr. 29
3	Bednarski, Adolf	Nortkirchenstr. 4	53	Meyer, Michael	Vorhölterstr. 22
4	Bednarski, Jens	Trauermantelweg 10	54	Meyerwisch, Karl	Witten
5	Bennemann, Heinz	Hersdorf	55	Middendorf, Claudia	Niederhofener Str. 51
6	Bergmann, Helmut	Langer Rüggen 22	56	Middendorf, Karl-Heinz	Niederhofener Str. 53
7	Berkemeyer, Ulrich	Auf'm Brautschatz 24	57	Mischke, Dietmar	Teutonenstr. 9
8	Bittner, Gisbert	Nortkirchenstr. 4	58	Mischker, Günter	Nortkirchenstr. 2
9	Bludau, Karl-Heinz	Auf dem Springstück 20	59	Molitor, Dieter	Albingerstr. 11
10	Bocian, Gabriele	Reiner-Daelen-Str. 8	60	Nejdrowski, Barbara	Dönnstr. 21
11	Böhnke, Willi	Große Riedbruchstr. 44	61	Obergassel, Bernd	Sugambrenstr. 11
12	Bösebeck, Ulrich	Rathoffsweg 30	62	Obijon, Herbert	Hörder Bruch 42
13	Bracht, Antje	Breslaustr. 77	63	Olsberg, Detlev	Ordalweg 17
14	Brück, Reinhard	In der Lohwiese 17	64	Peukert, Ralf	Niederhofener Str. 45
15	Brück von Oertzen, Martin	Trauermantelweg 15	65	Poredda, Karl-Heinz	Niederhofener Str. 60
16	Bubbenzer, Heinz-Werner	Sugambrenstr. 12	66	Reinert, Heinz-Wilhelm	Nortkirchenstr. 4
17	Buschulte, Uwe	Nortkirchenstr. 4	67	Renner, Dieter	Auf'm Brautschatz 24
18	Ciesielski, Joachim	Sugambrenstr. 19	68	Richarz, Sabine	Langer Rüggen 20
19	Dannebom, Werner	Haubachstr. 18	69	Richter, Hans	Langobardenstr. 39
20	Ebert, Marlene	Windflügelweg 27	70	Robic, Tanja	Niederhofener Str. 52
21	Fähnrich, Georg	Silberhecke 26	71	Rustige, Jörg	Alte Benninghofer Str. 28
22	Fauth, Karl-Heinz	Mozartstr. 1	72	Rustige, Klaus-Dieter	An der Goymark 48
23	Feih, Günter	Sindernweg 62	73	Säcker, Paul	Clarenberg 38
24	Fiebig, Richard	Sugambrenstr. 16	74	Schäfer, Rolf	Am Richterbusch 16
25	Fricke, Hermann	Auf'm Brautschatz 24	75	Schilling, Gerhard	Ebbinghausstr. 23
26	Fröhlich, Petra	Am Schallacker 18	76	Schnabel, Peter	St.-Georg-Str. 18
27	Funke, Manfred	Niederhofener Str. 26	77	Schnirring-Schulte, Ruth	Schürufenerstr. 322
28	Geisen, Ralf	Reiner-Daelen-Str. 9	78	Schnurbus, Pascal	Auf dem Springstück 14
29	Geyer, Rudi	Langer Rüggen 13	79	Schornstein, Beate	Sugambrenstr. 16
30	Habeck, Roland	Höfkerstr. 49	80	Schornstein, Dieter	Steinkühlerweg 73
31	Hartwig, Bruno	Ordalweg 17	81	Schrage, Franz-Friedrich	Auf'm Brautschatz 24
32	Hattwig, Norbert	Cimbernstr. 40	82	Schulte, Günter	Schürufenerstr. 322
33	Heimann, Werner	Auf dem Springstück 14	83	Schwitzkowski, Udo	Wellinghofer Str. 197
34	Hertwig, Günther	Sugambrenstr. 8	84	Sedat, Gustav	Busenbergstr. 145
35	Hintz, Julius	Reiner-Daelen-Str. 16	85	Sondermann, Angelika	Flurpeute 4
36	Janke, Barbara	Bochum	86	Steinhoff, Guido	Düsseldorf
37	Janke, Reinhard	Sugambrenstr. 12	87	Stickel, Hans-Günter	Hörder Bruch 46
38	Jankers, Werner	Frohenort 2	88	Stuyts, Ulrich	Am Richterbusch 18
39	Kalwe, Heinz	Albingerstr. 15	89	Szesny, Kurt	Messelinckstr. 36
40	Kessler, Günter	Schürufenerstr. 33a	90	Tarillion, Otto	Cimbernstr. 52
41	Kieren, Günter	Ostenschleifweg 42	91	Tebbe, Günter	Langer Rüggen 25
42	Klenner, Martin	Am Bruchheck 39	92	Vollmer, Rudolf	Sugambrenstr. 19
43	Knoch, Horst	Breslaustr. 48	93	Wahle, Günter	Am Bruchheck 52
44	König, Karl-Adolf	Franz-Hitze-Str. 8	94	Weißbauer, Rolf	Märker Grund 3a
45	Korngiebel, Wolfgang	Franz-Hitze-Str. 6	95	Werner, Willi	Franz-Hitze-Str. 10
46	Krause, Markus	Im Schlingen 4	96	Wettlaufer, Iris	Jürgensstr. 4
47	Kuhna, Georg	Vorhölterstr. 59	97	Wick, Horst	Cimbernstr. 33
48	Langstein, Manfred	Rathenastr. 18			
49	Leiding, Ralf	Stapelweg 25			
50	Linnenbrink, Heinz-Jürgen	Dopheidestr. 10			

Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2012 verstorbenen 67 Mitglieder. Aus dem Kreis der Vertreterversammlung ist Herr Friedhelm Büscher verstorben.



Teilvertreterversammlung



Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 20. April 2012 stattgefunden. Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag zur Ausschüttung/Zuschreibung der Dividende und der Einstellung des verbleibenden Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Manfred Renno, Wolfgang Schwingel, Klaus Diederichs und Ralf Tiefenbach wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Die Amtszeit der bisherigen VertreterInnen endet mit der Vertreterversammlung 2013. Der Wahlausschuss hat seine Tätigkeit aufgenommen. Ende April 2013 wird die neue Zusammensetzung des obersten Gremiums der Genossenschaft feststehen. Die Vertreterliste wird im Internet und in der Geschäftsstelle einsehbar sein.

Mitglieder

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

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme EUR
Stand 31.12.2011	4.918	5.785	5.409.800
Stand 31.12.2012	4.903	6.023	5.393.300
Zugang	292	575	321.200
Abgang	307	337	337.700

Personal-/Organisationsbericht

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

Wir beschäftigen zurzeit drei Auszubildende im Bereich Immobilienwirtschaft und einen Auszubildenden für den Beruf des Malers und Lackierers. Ein Mitarbeiter im Bereich der gws-Service besucht eine berufsbegleitende Weiterbildungsmaßnahme.

Mit den besonderen Herausforderungen des Geschäftsjahres 2012 haben sich unsere MitarbeiterInnen identifiziert und somit wesentlich zu einem erfolgreichen Abschluss des Berichtsjahres beigetragen.

Änderungen des wohnungswirtschaftlichen Vergütungsvertrages werden tarifvertragskonform umgesetzt.

Stadtteilbüro/Betreutes Wohnen

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

Über die Hälfte der Inanspruchnahme entfällt auf eine Hilfestellung bei der Bewältigung von Mieterkonflikten. An zweiter Stelle folgt die Behandlung von alten- oder krankheitsbedingten Problemstellungen.

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.



TEK "Hasenburg", Vorhölterstraße 29



TEK "Heliosweg", Heliosweg 15



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Ansichten über die konjunkturelle Entwicklung sind traditionell von unterschiedlichen Einschätzungen gekennzeichnet. Der Monatsbericht Februar 2013 der Deutschen Bundesbank wurde für unsere Feststellungen zugrunde gelegt.

Das nach dem hohen Tempo der Jahre 2010 und 2011 zu verzeichnende globale Wachstum blieb im Jahr 2012 gedämpft. Dennoch gibt es in den letzten Monaten Anzeichen für eine allmählich anziehende Dynamik der Weltwirtschaft. Ursächlich dafür sind sich aufhellende Konjunkturaussichten und die Krisenmaßnahmen der Notenbanken der großen Währungsräume.

Die Verlangsamung des Wachstums, die Nachfrageschwäche und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Bewältigung der Schuldenkrise waren auch für die deutsche Konjunktur in 2012 spürbar. Rückläufige Exporte, fehlende Ausstattungs-investitionen, verbunden mit einem verhaltenen Konsumklima führten zu einer Konjunkturschwäche.

Dennoch hat sich die Zahl der Erwerbstätigen und der als arbeitslos gemeldeten Personen kaum verändert. Nachgebenden Einfuhr- und Mineralölpreisen standen kräftige Steigerungen für Nahrungsmittel gegenüber. Insgesamt erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresschnitt um 2 %. Aus Sicht der Deutschen Bundesbank zeichnet sich eine allmähliche konjunkturelle Belebung ab, ohne dass aus der Außenwirtschaft entscheidende Impulse kommen.

„Die Konditionen für private Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von mehr als zehn Jahren sanken um neun Basispunkte und erreichten mit 2,9 % einen neuen Tiefstand“, so der Monatsbericht Februar der Bundesbank.

Die Aufwärtsbewegung der Preise für Wohnimmobilien in Deutschland hat sich in 2012 fortgesetzt. In den ersten Monaten ist insbesondere der Mietwohnungsmarkt in Bewegung geraten. Die Zahl der Baugenehmigungen ist auf fast 100.000 Einheiten nach 85.000 im Jahr 2011 gestiegen. Dies ist ein nicht ausreichender Beitrag zur Entspannung der Märkte in den Ballungszonen. Die Zahl der Haushalte hat durch Migration und Neugründungen um ca. 200.000 Einheiten zugenommen.

Die Untersuchung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) über wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2012/13 gibt Aufschluss über wesentliche Kennzahlen:

Die Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im letzten Jahr deutlich gestiegen. In Westdeutschland erhöhten sich die monatlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter um 2,7 % auf 6,72 Euro. Die Nettokaltmieten der – wie wir – im GdW vertretenen Unternehmen stiegen um 2,1 % auf 4,96 Euro.

Der Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes Dortmund galt ein besonderes Augenmerk:

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

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

Die über das Amt für Wohnungswesen initiierte „Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung“ soll den Informationsbedarf der wohnungswirtschaftlichen Akteure in Dortmund decken. Entwicklungspotenziale werden frühzeitig erkannt und bewertet. Die Ergebnisse des aus drei Abschnitten bestehenden Gebietes Hörde Phönix-See liegen vor. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Investitionsentscheidungen ein.

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

Der LEG-Wohnungsmarktbericht 2012, der in Zusammenarbeit mit dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CB Richard Ellis (CBRE) entstanden ist, setzt sich in professioneller Weise mit der strukturellen Untersuchung von Wohnungsmärkten auf Postleitzahlenbasis auseinander. Der kleinteilige Vergleich von Leerständen mit Kaufkraftdaten führt zu einer differenzierten Beschreibung von Lagen.

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

Bautätigkeit

In der Baudurchführung befinden sich zwei Neubauten:

- Dortmund-Hörde, Wiggerstr./Schultenstr., dreizügige Tageseinrichtung für Kinder, geführt von der Kirchengemeinde St. Clara, Fertigstellung Sommer 2013
- Dortmund-Schüren, Adelenstraße, dreizügige Tageseinrichtung für Kinder der Elterninitiative Lummerland, Fertigstellung Ende 2013

Drei Neubauprojekte wurden im Geschäftsjahr fertig gestellt:

- Dortmund-Hörde, Lange Hecke/Salzbrunnstraße, WIR-Projekt, 20 Genossenschaftswohnungen mit Gemeinschaftsraum für eine Wohngruppe aus Senioren und jungen Familien, Bezug 01.05.2012
- Dortmund-Holzen, Vorhölderstraße, dreizügige Tageseinrichtung für Kinder der Elterninitiative Hasenberg, Bezug 01.06.2012
- Dortmund-Berghofen, Heliosweg, vierzügige Tageseinrichtung für Kinder, betrieben durch die AWO, Bezug 16.11.2012

Umfassende energetische Gebäudemodernisierungen sind im Jahr 2012 abgeschlossen worden:

- Dortmund-Benninghofen, Albingerstr. 37, 39, 41
- Dortmund-Bövinghausen, Unterdelle 20
- Dortmund-Wickede, Ebbinghausstr. 17, 19, 21, 23

In der Planung befindet sich der Bau einer Tageseinrichtung für Kinder in Dortmund-Lichtendorf und der Bau eines Pflegeheimes sowie ein Mehrgenerationenprojekt Am Heedbrink in Dortmund-Hörde.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2012 bewirtschaftete die Genossenschaft mit einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 245.617 m²:

- 685 Häuser mit 3.759 Wohnungen einschl. drei Gästewohnungen
- 31 gewerbliche Einheiten
- 587 Garagen bzw. Einstellplätze in Tiefgaragen

Die gws-Service verwaltet weitere 161 Einheiten in Fremd-, Eigentums- und Sondereigentumsverwaltung.

Von den Reiheneinfamilienhäusern im Bereich des Wohnparks Steinkühlerweg soll der nördliche Teil sowie die westliche Seite der Waldenburgstraße einschl. Breslaustraße 10-16 und Grünbergstraße 3-19 an Nutzer und Mitglieder veräußert werden. Im Geschäftsjahr wurden zwei Häuser verkauft.

Für 825 Wohnungen (22 % des Gesamtbestandes) bestehen noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen. Die durchschnittliche jährliche Tilgung für Darlehen der NRW.Bank beträgt nur 1,43 % der Restschulden.

Die Rechtsnachfolgerin der Krupp-Hoesch Stahl AG, die Thyssen-Krupp Stahl AG, hat aus dem früheren Stahlarbeiter-Wohnungsprogramm Belegungsrechte für 1.280 Einheiten bis Ende 2013, die kaum noch genutzt werden.

Im Jahresdurchschnitt standen monatlich 83 Wohnungen wegen fehlender Anschlussvermietung leer, das sind 1,8 % des Bestandes. Leerstände wegen Modernisierung waren ebenfalls unvermeidbar.

408 Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Die Gesamtfuktuationsrate von 10,9 % ist damit gegenüber dem Vorjahr (10,7 %) leicht angestiegen.

Die Häuser Am Heedbrink 84-100 sind 1953 erbaut und im Wohnungszuschnitt nicht mehr zeitgemäß. Der Bestand von 95 Wohnungen wurde entmietet, der Abriss der Gebäude ist für das Jahr 2013 geplant.

Gegen Nutzungsberechtigte, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, mussten 63 fristlose Kündigungen ausgesprochen werden, davon wurden 30 Kündigungen nach Kontoausgleich zurückgenommen. Zur Wohnungsräumung wurden 21 Klagen eingereicht. Durch den Gerichtsvollzieher wurden 8 Räumungen durchgeführt, weitere 6 Wohnungen wurden nach fristloser Kündigung geräumt.

Mietanpassungen wurden im Laufe des Jahres kontinuierlich vorgenommen.

Der Vergleich zeigt kaum Veränderungen der Nutzungsgebühren:

	2010 €/m ² /mtl.	2011 €/m ² /mtl.	2012 €/m ² /mtl.
Öffentliche Förderung	4,51	4,56	4,61
Freifinanziert	4,46	4,50	4,50
Durchschnittlich	4,48	4,52	4,53

Unsere Bestandsmieten sind in aller Regel unterhalb des Medians des Dortmunder Mietspiegels einzuordnen.



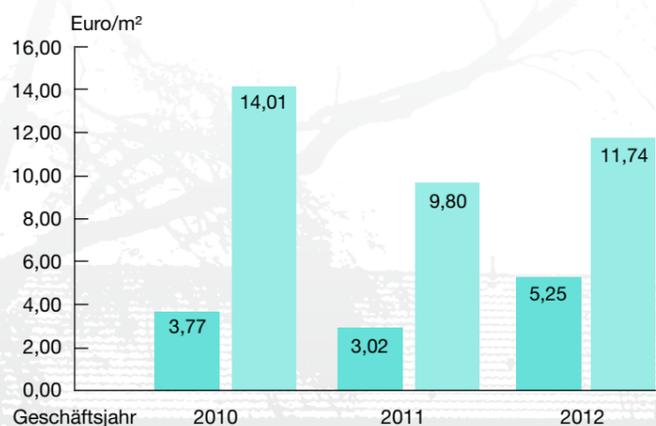
Energetische Modernisierung
Albinger Str. 37-41

Von Menschen für Menschen!



Bestandspflege

Modernisierungs- und Instandhaltungskosten pro m²-Wohnfläche



Die pro Quadratmeter Wohnfläche aufzuwendenden Kosten für die Modernisierungen (dunkelgrün) und der Aufwand für die Instandhaltung (hellgrün) sind im Berichtsjahr gestiegen. Modernisierungskosten in Höhe von 1.291 TEUR wurden aktiviert. Sie entstanden im Wesentlichen durch die energetischen Gebäudemodernisierungen in den Dortmunder Stadtteilen Benninghofen, Bövinghausen und Wickede.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die Instandhaltungsleistungen betragen unter Einbeziehung des Personal- und Sachaufwandes unseres Regiebetriebes 2.884 TEUR.

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

Gewerkebezeichnung	2012 EUR	2011 EUR
Landschaftsbau-, Erdarbeiten	36.201,35	95.743,58
Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten	139.068,79	69.709,25
Dachdecker- und Zimmerarbeiten	47.589,57	51.316,26
Fliesen- und Plattierungsarbeiten	98.044,93	55.430,95
Tischler- und Trockenbauarbeiten	104.728,39	102.460,42
Fenster-, Beschlag-, Rolladenarbeiten	73.441,75	60.873,16
Schlosserarbeiten, Schlüsseldienst	30.893,00	29.037,97
Malerarbeiten	280.866,18	151.731,86
Bodenbelagsarbeiten	48.732,56	136.108,64
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	473.434,51	426.421,91
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen	459.869,87	380.345,23
Elektroinstallationsarbeiten	164.942,54	151.250,61
Aufzugs- und Förderanlagen	72.642,58	34.872,85
Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Reinigung	59.948,45	47.212,69
Gerüstarbeiten	1.774,89	3.510,50
Sonstiges	25.946,36	15.536,27

gws-Service Dortmund-Süd mbH

Unsere Genossenschaft ist zu 100 % an der gws-Service beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft. Der Jahresabschluss ist durch Erträge im Bereich Kabelfernsehen geprägt. Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt einen Jahresüberschuss von 92 TEUR.

Ertragslage

Der bestimmende Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung ist im Geschäftsjahr positiv durch höhere Nutzungsgebühren und gesunkene Zinskosten beeinflusst.

Die Personal- und Sachaufwendungen entwickelten sich durchschnittlich.

Der Wirtschaftsplan für 2013 lässt - bei vorsichtigen Ansätzen - ein zufriedenstellendes Ergebnis erwarten. Damit ist die Ertragslage unserer Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2013 nachhaltig gesichert.

Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	31.12.2012		31.12.2011	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Anlagevermögen	106,0	91,8	103,7	91,4
Umlaufvermögen	9,5	8,2	9,8	8,6
Bilanzvolumen	115,5	100,0	113,5	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2012		31.12.2011	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Eigenkapital	28,3	24,5	26,7	23,5
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	4,0	3,5	3,9	3,5
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	76,4	66,1	76,4	67,3
Kurzfristiges Fremdkapital	6,8	5,9	6,5	5,7
Bilanzvolumen	115,5	100,0	113,5	100,0

Die in der Bilanz zum 31.12.2012 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte - insbesondere Sachanlagen - sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital unterlegt. Die Liquidität ist gesichert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,7 %, die Gesamtkapitalrentabilität 3,7 %.

Die Sollmieten für Wohnungen belaufen sich auf 13.116 TEUR, das entspricht 4,53 Euro pro m²/monatlich. Davon werden 0,86 Euro/m² für Fremdkapitalzinsen und 0,94 Euro/m² für Instandhaltungskosten verbraucht. Der vermietungsbedingte Leerstand liegt bei 1,8 %.



Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2012 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

Risikomanagement

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

Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

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

Um die Gefahr des Zinsanstieges und das Klumpenrisiko gering zu halten, wurden bereits in Vorjahren Sicherungsmaßnahmen durch vorgezogene Kreditverlängerungen getroffen. Neuabschlüsse oder Prolongationen bestehender Darlehen wurden aufgrund des niedrigen Zinsniveaus mit erhöhten Tilgungsleistungen versehen. Mittelfristig ist kein Klumpenrisiko

zu erkennen. Bis zum Jahr 2015 erwarten wir bei unveränderten Rahmenbedingungen höhere Tilgungsbeträge und sinkende Zinsbelastungen. Das Risiko einer Erhöhung der Leerstände schätzen wir als gering ein. Aufgrund der Lage, des Ausstattungsgrades unserer Wohnungen und des relativ niedrigen Mietniveaus ist eine nachhaltig gute Vermietbarkeit gegeben.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Dividendenvorschlag

Der Vorstand schlägt vor aus dem Bilanzgewinn 2012 eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben auszuschütten und den Restbetrag den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

Ausblick

Angesichts der Wirtschaftsdaten deutet sich für 2013 eine weitere konjunkturelle Erholung an.

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

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

Dortmund, 14. März 2013

Der Vorstand


Diethart Döring


Johannes Hessel


Norbert Kochannek

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 20. April 2012 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 2011 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2011.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2012 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 14. März 2013 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 der Geschäftsstelle und des Regiebetriebs für ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2012.

Anfang März dieses Jahres ist unser langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender Karl Böse verstorben. 30 Jahre gehörte Karl Böse dem Aufsichtsrat an und hat in dieser Zeit die Ausrichtung unserer Genossenschaft maßgeblich mitgeprägt. Wir werden ihn in dankbarer Erinnerung behalten.

Dortmund, 14. März 2013



Manfred Renno
Vorsitzender des Aufsichtsrates



AKTIVA Bilanz zum 31. Dezember 2012

Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		38.396,25	26.573,62
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.505.114,69		92.696.281,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.964.255,97		5.437.157,70
Grundstücke ohne Bauten	143.511,74		175.492,77
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74		99.829,74
Maschinen	149,07		554,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.442,82		248.541,74
Anlagen im Bau	639.625,22		3.693.255,87
Bauvorbereitungskosten	71.141,67	104.681.070,92	56.638,59
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	4.050,00	1.260.051,00	4.050,00
Anlagevermögen insgesamt		105.979.518,17	103.694.376,71
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	21.069,41		21.069,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	2.061.827,90		2.143.354,01
Unfertige Leistungen	5.610.590,09		5.117.811,92
Andere Vorräte	2.832,53	7.696.319,93	2.260,22
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	104.938,82		91.654,95
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	108.846,61		111.524,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.701,58		24.097,99
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	661.100,06		764.982,90
Sonstige Vermögensgegenstände	87.673,27	985.260,34	139.080,48
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		869.661,36	1.426.485,50
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		666,84	666,84
Umlaufvermögen insgesamt		9.551.908,47	9.842.989,19
Bilanzsumme		115.531.426,64	113.537.365,90

PASSIVA Bilanz zum 31. Dezember 2012

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	230.624,39		269.360,00
der verbleibenden Mitglieder	5.884.087,53		5.633.602,16
aus gekündigten Geschäftsanteilen	541,86		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	344.581,55	6.115.253,78	(329.252,68)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.886.989,53		2.724.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	162.000,00		(78.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.400.000,00		4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	14.468.332,80	21.755.322,33	12.985.830,26
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	482.502,54		(451.617,42)
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.000.000,00		(0,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.610.864,07		780.006,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.162.000,00	448.864,07	78.000,00
Eigenkapital insgesamt		28.319.440,18	26.715.788,92
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.232.633,00		3.142.038,00
Steuerrückstellungen	394,00		1.068,00
Sonstige Rückstellungen	805.500,00	4.038.527,00	720.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.752.038,59		72.511.907,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.694.041,91		3.904.331,03
Erhaltene Anzahlungen	6.057.179,26		5.935.772,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	173.086,14		162.116,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	440.519,91		393.796,64
Sonstige Verbindlichkeiten	56.400,19	83.173.266,00	50.047,23
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.240,21		(6.480,41)
Rechnungsabgrenzungsposten		193,46	0,00
Bilanzsumme		115.531.426,64	113.537.365,90

Gewinn- und Verlustrechnung 2012 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.793.557,80		17.932.966,07
b) aus Verkauf von Grundstücken	218.472,61		777.091,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.739,49	18.014.769,90	2.642,66
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	492.778,17		-212.278,30
Andere aktivierte Eigenleistungen	167.524,41		125.916,46
Sonstige betriebliche Erträge	625.677,32	1.285.979,90	433.069,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.260.161,44		7.271.356,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	96.488,87	8.356.650,31	569.333,56
Rohergebnis		10.944.099,49	11.218.717,55
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.600.456,37		1.486.612,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	397.432,72	1.997.889,09	349.107,83
davon für Altersversorgung	96.430,70		(74.808,30)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.382.524,86	4.454.606,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		695.710,22	788.291,31
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	420,00		358,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103,75	523,75	4.869,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.690.266,04	2.851.203,10
davon aus Aufzinsung	157.214,00		(153.996,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.178.233,03	1.294.124,47
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25.317,68		34.827,48
Sonstige Steuern	542.051,28	567.368,96	479.290,02
Jahresüberschuss		1.610.864,07	780.006,97
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
in die Gesetzliche Rücklage		162.000,00	78.000,00
in Andere Ergebnismrücklagen		1.000.000,00	0,00
Bilanzgewinn		448.864,07	702.006,97

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt.

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

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

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen sind Regiebetriebskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Eigene Verwaltungsleistungen im Rahmen von Modernisierungen werden nicht aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne § 255 Abs.3 HGB wurden nicht aktiviert.

Die planmäßige Abschreibung für Wohnbauten wird seit 2004 mit 2 % von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Gebäude vor Baujahr 1990 bemessen. Die Abschreibung für Bauten ab Baujahr 1990 wird auf Grundlage einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ermittelt. Das Verwaltungsgebäude mit den zugehörigen Wohnungen wird seit 2007 mit 2,5 % abgeschrieben. Die übrigen Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 5 % abgeschrieben. Die weiteren Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird auf Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 3-24 Jahren abgeschrieben. Bei Zugängen wird zeitanteilig mit Beginn des auf die Anschaffung folgenden Monats die Afa bemessen. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Zuschreibungen bei einer Wirtschaftseinheit von insgesamt 205.085,35 Euro wegen Wertaufholung vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen, die langfristigen Ausleihungen vermindert um die Tilgungen bewertet.

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

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



Weihnachtsfeier im B3 Mehrgenerationenhaus



Von Menschen für Menschen!

Erläuterungen zur Bilanz

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

Aktiva

Zum Verkauf bestimmte 40 Reihenhäuser in der Breslau-, Grünberg- und Waldenburgstraße, die z. Z. noch vermietet sind, werden in der Position „**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten**“ ausgewiesen.

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

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

Passiva

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Die „**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**“ sind aufgrund versicherungsmathematischer Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt worden. Die Einzelwerte zum 31.12.2012 wurden mit einem Zinssatz von 5,05 % gerechnet. Der Gehalts- und Rententrend wurde jeweils mit einer 2 %igen Steigerungsrate angenommen.

Die „**Sonstigen Rückstellungen**“ enthalten eine Rückstellung für laufende Instandhaltung in Höhe von 144.500,00 Euro und für Betriebs- und Heizkosten von 602.000,00 Euro.

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

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Verbindlichkeitspiegel 2012

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			grundpfandrechtlich gesichert
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
gegenüber Kreditinstituten	72.752.038,59 (72.511.907,51)	6.406.769,47 (6.057.181,86)	13.972.628,75	52.372.640,37	70.052.038,59
gegenüber anderen Kreditgebern	3.694.041,91 (3.904.331,03)	149.007,25 (152.083,73)	623.277,86	2.921.756,80	3.694.041,91
aus erhaltenen Anzahlungen	6.057.179,26 (5.935.772,10)	6.057.179,26 (5.935.772,10)	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	173.086,14 (162.116,47)	173.086,14 (162.116,47)	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	440.519,91 (393.796,64)	440.519,91 (393.796,64)	0,00	0,00	0,00
sonstige	56.400,19 (50.047,23)	56.400,19 (50.047,23)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	83.173.266,00 (82.957.970,98)	13.282.962,22 (12.747.757,82)	14.595.906,61	55.294.397,17	73.746.080,50

Werte in Klammern: Vorjahreswerte



Von Menschen für Menschen!

Anlagengitter 2012

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2012	01.01.2012	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	113.608,88	29.100,26	0,00	0,00	142.709,14	87.035,26	17.277,63	0,00	0,00	104.312,89	38.396,25	26.573,62
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.891.591,76	3.422.299,70	0,00	2.243.972,78	170.557.864,24	72.195.310,64	3.062.524,26	205.085,35	0,00	75.052.749,55	95.505.114,69	92.696.281,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.633.056,56	1.610.037,98	0,00	1.132.079,96	11.375.174,50	3.195.898,86	215.019,67	0,00	0,00	3.410.918,53	7.964.255,97	5.437.157,70
Grundstücke ohne Bauten	175.492,77	143.511,74	0,00	-175.492,77	143.511,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.511,74	175.492,77
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74	0,00	0,00	0,00	99.829,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.829,74	99.829,74
Maschinen	36.141,64	0,00	0,00	0,00	36.141,64	35.587,08	405,49	0,00	0,00	35.992,57	149,07	554,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	825.483,36	96.201,42	67.804,17	0,00	853.880,61	576.941,62	87.297,81	0,00	67.801,64	596.437,79	257.442,82	248.541,74
Anlagen im Bau	3.693.255,87	122.353,03	0,00	-3.175.983,68	639.625,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	639.625,22	3.693.255,87
Bauvorbereitungskosten	56.638,59	39.079,37	0,00	-24.576,29	71.141,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.141,67	56.638,59
	178.411.490,29	5.433.483,24	67.804,17	0,00	183.777.169,36	76.003.738,20	3.365.247,23	205.085,35	67.801,64	79.096.098,44	104.681.070,92	102.407.752,09
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00	1.256.000,00
Beteiligungen	5.752,03	0,00	0,00	0,00	5.752,03	5.751,03	0,00	0,00	0,00	5.751,03	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	4.050,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	4.050,00
	1.265.802,03	0,00	0,00	0,00	1.265.802,03	5.751,03	0,00	0,00	0,00	5.751,03	1.260.051,00	1.260.051,00
Anlagevermögen insgesamt	179.790.901,20	5.462.583,50	67.804,17	0,00	185.185.680,53	76.096.524,49	3.382.524,86	205.085,35	67.801,64	79.206.162,36	105.979.518,17	103.694.376,71

Sonstige Angaben:

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften

Zur Absicherung von Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft ist in Form von Bankbürgschaften in Höhe von 3.988.076,68 Euro Haftung übernommen worden. Die verbürgten Darlehen valutieren zum Bilanzstichtag mit 647.544,47 Euro.

2. Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist alleinige Gesellschafterin der gws-Service Dortmund-Süd mbH. Das Eigenkapital beträgt 1.581.062,55 Euro. Die Gesellschaft weist für 2012 einen Jahresüberschuss von 92.460,16 Euro aus.

3. Beschäftigte MitarbeiterInnen

Im Geschäftsjahr 2012 waren **durchschnittlich** beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische MitarbeiterInnen	18	4
Regiebetrieb	5	0,5
Hauswarte und Reinigung	3	14
Auszubildende	4	-

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme EUR
Stand 31.12.2011	4.918	5.785	5.409.800
Stand 31.12.2012	4.903	6.023	5.393.300
Zugang	292	575	321.200
Abgang	307	337	337.700

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 250.485,37 Euro erhöht. Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 16.500,00 Euro gesunken.

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

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Diethart Döring, Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Johannes Hessel, Dipl.-Volkswirt, geschäftsführend
Norbert Kochannek, Rentner

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

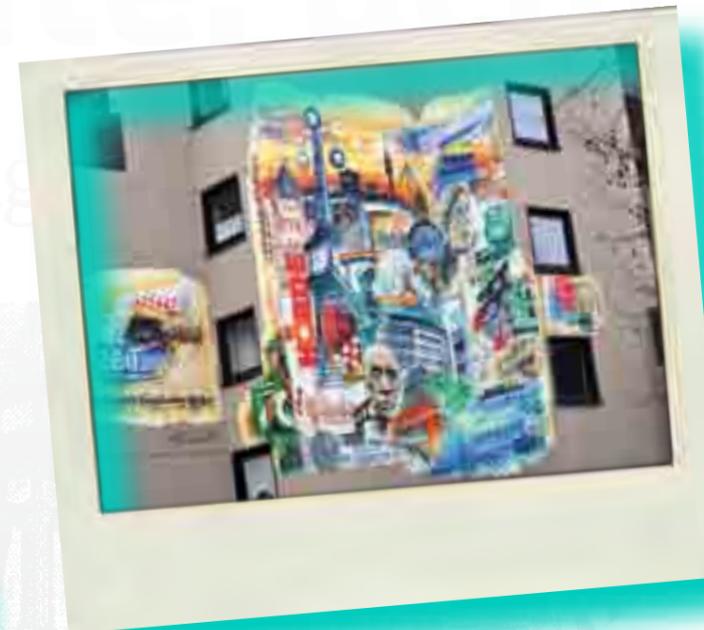
Manfred Renno, Dipl.-Ingenieur
Vorsitzender
Wolfgang Schwingel
Prokurist der Dortmunder Volksbank eG
stellvertretender Vorsitzender
Bernhard Klösel, Dipl.-Sozialarbeiter
Schriftführer
Rainer Wiechers, Redakteur i. R.
stellvertretender Schriftführer
Klaus Diederichs, Rentner
Petra Kamolla, Dipl.-Sozialpädagogin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

Dortmund, 14. März 2013
Der Vorstand

Diethart Döring
Diethart Döring

Johannes Hessel
Johannes Hessel

Norbert Kochannek
Norbert Kochannek



Norbert Schnatmann stellt seinen Entwurf vor.



gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

Am Schallacker 23

44263 Dortmund

Tel.: (0231) 941314-0

Fax: (0231) 941314-14

www.gws-wohnen.de

gws@gws-wohnen.de

