gws WOHNEN
Dortmund-Süd eG

RUNDUM WOHLFÜHLEN

GESCHÄFTSBERICHT | 2018

ALLGEMEINE ANGABEN

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalrentabilität in %	6,8	7,7	7,9	6,0	5,8	5,0
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,3	3,7	3,8	3,4	3,5	3,4
Durchschnittliche Sollmiete pro m²/mtl. (EUR)	5,15	5,05	4,97	4,85	4,73	4,55
Fremdkapitalzinsen pro m²/mtl. (EUR)	0,46	0,56	0,63	0,67	0,71	0,76
Instandhaltungskosten pro m²/mtl. (EUR)	1,18	1,05	0,82	0,85	0,98	0,90
Anzahl Wohnungskündigungen	343	388	357	370	374	371
Fluktuationsquote in %	9,4	10,7	9,8	10,1	10,3	10,1
Leerstandsquote (vermietungsbedingt) in %	0,4	0,3	0,3	1,2	1,5	2,5

JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme (TEUR)	126.485	125.824	124.611	122.625	117.011	115.777
Anlagenintensität in %	91,9	91,3	91,9	91,9	90,7	90,6
Eigenkapitalquote in %	33,0	31,2	29,3	27,6	27,4	26,3
Fremdkapitalquote in %	56,8	59,5	61,3	63,1	63,2	64,3
Sollmieten p. a. (TEUR)	15.192	14.899	14.299	13.857	13.552	13.252
Cashflow (TEUR)	7.373	7.288	6.874	6.088	5.291	5.129
Aktivierte Eigenleistungen (TEUR)	-283	-303	-288	-370	-233	-114
Planmäßige Tilgungen (TEUR)	-4.136	-3.739	-3.752	-3.687	-3.681	-3.396
Dividende (Zuschreibung/Auszahlung) (TEUR)	-278	-275	-270	-259	-235	-224
Verfügbarer Cashflow (TEUR)	2.676	2.971	2.564	1.772	1.142	1.395

INHALT

ab Seite 2
ALLGEMEINE ANGABEN
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2
Organe der Genossenschaft 4
Gewählte Vertreter 5
Vertreterversammlung 12
Mitglieder 12
Personal-/Organisationsbericht 13
Stadtteilbüro/Betreutes Wohnen 13

ab Seite 14
LAGEBERICHT
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 14
Bautätigkeit 15
Hausbewirtschaftung 15
Bestandspflege 22
gws-Service Dortmund-Süd mbH 24
Finanzielle Leistungsindikatoren 24
Ertragslage 24
Vermögens- und Finanzlage 24
Risikomanagement 32
Ausblick 32

ab Seite 33
AUFSICHTSRAT
Bericht des Aufsichtsrates 33

ab Seite 34
JAHRESABSCHLUSS
Bilanz 34
Gewinn- und Verlustrechnung 42
Anhang 43

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG

90 Vertreter, gewählt am 24. April 2018

AUFSICHTSRAT

		gewählt bis
Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur Vorsitzender	2021
Ludger Wilde	Stadtrat der Stadt Dortmund stellvertretender Vorsitzender	2019
Bernhard Klösel	Rentner Schriftführer	2020
Anja Laubrock	stellvertretende Amtsleiterin der Stadt Dortmund stellvertretende Schriftführerin	2019
Petra Kamolla	Dipl.-Sozialpädagogin	2020
Gisela Nürenberg	Dipl.-Ingenieurin	2020
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur	2019
Sabine Richarz	Hausfrau	2019
Dennis Soldmann	M.A. Management (Accounting & Finance)	2021
Ralf Tiefenbach	Angestellter	2021
Rainer Wiechers	Redakteur i. R., bis 16.11.2018	2020
Dirk Wittmann	Betriebsratsvorsitzender DEW21/DONETZ	2021

VORSTAND

Boris Deuter	M.A. Real Estate Management Vorsitzender
Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt
Diethart Döring	Dipl.-Verwaltungswirt i. R., bis 24.09.2018
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
gws-wohnen.de
gws@gws-wohnen.de

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

VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GWS-WOHNEN DORTMUND-SÜD EG

1.	Albers, Peter	Langer Rüggen 14
2.	Annacker, Bernd	Remscheid
3.	Babbel, Udo	Bollwerkstraße 9
4.	Bednarski, Adolf	Nortkirchenstraße 4
5.	Bednarski, Jens	Godefriedstraße 31
6.	Bergmann, Helmut	Langer Rüggen 22
7.	Berkemeyer, Ulrich	Auf'm Brautschatz 24
8.	Bittner, Gisbert	Nortkirchenstraße 4
9.	Bocian, Gabriele	Reiner-Daelen-Straße 8
10.	Bögge, Mareike	Hilgenstockstraße 18
11.	Brück, Reinhard	In der Lohwiese 17
12.	Bubenzer, Heinz-Werner	Sugambrerstraße 12
13.	Buschulte, Uwe	Nortkirchenstraße 4
14.	Chaluppa, Barbara	Baeumerstraße 8
15.	Ciesielski, Joachim	Sugambrerstraße 19
16.	Dannebom, Werner	Haubachstraße 18
17.	Diederichs, Klaus	Niederhofener Straße 52
18.	Dittmer, Harald	Albingerstraße 43
19.	Drechsler, Veronika	Robert-Stolz-Straße 11
20.	Empting, Heinz-Wilhelm	Franz-Hitze-Straße 6
21.	Fiebig, Richard	Sugambrerstraße 16
22.	Fröhlich, Petra	Walter-Dirks-Straße 12
23.	Gierok, Jens	Niederhofener Straße 51
24.	Golumbeck, Heribert	Blücherstraße 16
25.	Gustke, Frank	Teutonenstraße 17
26.	Hartwig, Bruno	Ordalweg 17
27.	Heimann, Werner	Auf dem Springstück 14
28.	Held, Wilhelm jun.	Wellinghofer Straße 195e
29.	Hessel, Dr. Tobias Johannes	Essen
30.	Hintz, Julius	Reiner-Daelen-Straße 16
31.	Janke, Barbara	Bochum
32.	Janke, Reinhard	Sugambrerstraße 12
33.	Jankers, Werner	Frohenort 2
34.	Kalwe, Heinz	Albingerstraße 15
35.	Klenner, Martin	Am Bruchheck 39
36.	Klimczyk, Jolanthe	Zum Buchenhain 2a
37.	Kochannek, Norbert	Salzkotten
38.	König, Karl-Adolf	Franz-Hitze-Straße 8
39.	Kopietz, Sebastian	Vorhölterstraße 42
40.	Kowalski, Bernhard	Franz-Hitze-Str. 6
41.	Kramer, Simon	Heinrich-Stephan-Str. 18
42.	Krause, Hartmut	Kattowitzstraße 15
43.	Kuhna, Georg	Vorhölterstraße 59
44.	Kurth, Anneliese	Messelinckstraße 36
45.	Langstein, Manfred	Rathenaustraße 18
46.	Leiding, Ralf	Stapelweg 25
47.	Leske, Monika	Hörder Rathausstraße 9
48.	Lindenstrauß, Christian	Silberhecke 24
49.	Linke, Peter	Röntgenstraße 29
50.	Lyding-Lichterfeld, Heidemarie	Auf der Kluse 26
51.	Meyerwisch, Karl	Witten
52.	Michels, Martin	Im Heidegrund 5
53.	Middendorf, Claudia	Niederhofener Straße 51
54.	Mischke, Dietmar	Teutonenstraße 9
55.	Mueck, Olaf	Jürgensstraße 7
56.	Müller, Jasmin	Langer Rüggen 12
57.	Nölle, Hans-Jörg	Niederhofener Str. 19
58.	Olsberg, Detlev	Ordalweg 17
59.	Ostholt, Karl-Friedrich	Werne
60.	Pavlovic, Renata	Cimbernstraße 42
61.	Peppenhorst, Iris	Vorhölterstraße 16
62.	Polomski-Tölle, Ina Maria	Attinghausenstr. 13
63.	Sahm, Carsten	Messelinckstraße 34
64.	Schäfer, Rolf	Am Richterbusch 16
65.	Schäfer, Wolfgang	Gantenhals 20
66.	Schawe-Bergjohann, Bernhard	Lange Hecke 49
67.	Schlömer, Hans Joachim	Walter-Dirks-Straße 8
68.	Schmidt, Nicolé	An der Goymark 92
69.	Schmidt, Yvonne	Ostenschleifweg 40
70.	Schnirring-Schulte, Ruth	Schüruferstraße 322
71.	Schornstein, Dieter	Steinkühlerweg 73
72.	Schrage, Helga	Auf'm Brautschatz 24
73.	Schulte, Günter	Schüruferstraße 322
74.	Schuttmann, Astrid	Breslaustraße 32
75.	Schwitzkowski, Udo	Wellinghofer Straße 197
76.	Soldmann, Franziska	Niederhofener Straße 55
77.	Sozialdienst katholischer Frauen e. V.	Niederhofener Straße 52
78.	Syring, Kai Oliver	Heinrich-Stephan-Str. 20
79.	Tarillion, Otto	Cimbernstraße 52
80.	Tebbe, Günter	Langer Rüggen 25
81.	Tiepelt, Rita	Entenpoth 39
82.	Tillmann, Klaus	Weingartenstraße 31
83.	Trillitzsch, Katja	Rostergeweg 3
84.	Wahle, Günter	Am Bruchheck 52
85.	Weißbauer, Rolf	Märker Grund 3a
86.	Wettlaufer, Iris	Jürgensstraße 4
87.	Wick, Horst	Cimbernstraße 33
88.	Zier, Michael	Paschknappstraße 24

Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2018 verstorbenen 80 Mitglieder. Aus dem Kreis der Vertreterversammlung ist Dr. Jürgen Floer verstorben.

MIT STETIGEM WACHSTUM FÜR MEHR MITGLIEDER-FÖRDERUNG.

Pure Lebensqualität beginnt bei uns mit einer kompetenten Beratung. Ob Familien, Senioren oder junge Leute, wir schaffen Raum für wahre Begegnungen und investieren stetig in die nachhaltige Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität aller Bewohner. B3 / Stadtteilbüro Hörde / SkF >>

ratung • Betreuung
Frauen e.V. Hörde

VERTRETER-VERSAMMLUNG

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 27. April 2018 stattgefunden. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 Manfred Renno, Ralf Tiefenbach und Dirk Wittmann wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.
Für das satzungsgemäß ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Klaus Diederichs wurde Dennis Soldmann neu in dieses Gremium gewählt.

MITGLIEDER

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

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2017	4.968	6.862	5.464.800,00
Stand 31.12.2018	4.939	6.880	5.432.900,00
Zugang	352	441	387.200,00
Abgang	381	423	419.100,00

PERSONAL- / ORGANISATIONSBERICHT

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

Mit den besonderen Herausforderungen des Geschäftsjahres 2018 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-Wohnen 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-Wohnen bei der Vermittlung von Konflikten zwischen den Nutzungsberechtigten und hat sich unter anderem zum Ziel gesetzt, nachbarschaftliche Strukturen zu fördern und zu verbessern. Es kümmert sich um die soziale Betreuung unserer Nutzungsberechtigten in allen Aufgabenfeldern.

Die Mitarbeiter des Stadtteilbüros unterstützen unsere Nutzer bei der Beantragung von Sozialleistungen in jeglichen Lebensbereichen. Hierzu gehört insbesondere die Hilfe bei der Kommunikation mit Krankenkassen und Behörden, aber auch die Unterstützung bei der Beantragung von Wohngeldern und Sozialleistungen, nicht nur um eine laufende Nutzungsgebührenzahlung sicher zu stellen oder offene Forderung auszugleichen. In diesem Zusammenhang kann auf Wunsch des Nutzers eine Beratung in finanziellen Angelegenheiten durch das Stadtteilbüro erfolgen.

Das B3 (Begegnung, Beratung und Betreuung) in der Niederhofener Straße 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.

LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 hat dazu geführt, dass die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur gestiegen ist. Dennoch erwarten die Wirtschaftsinstitute für 2019 und 2020 weiter einen weltwirtschaftlichen Aufwärtstrend. Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Jahr 2018 konnte mit rund 3,3 % gesteigert werden; für 2019 und 2020 sind Steigerungsraten von 3,0 bzw. 2,9 % prognostiziert. Treiber dieser Entwicklung bleibt in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur. Die entstandene Verunsicherung über die zukünftigen Rahmenbedingungen der Welthandelsordnung dürfte weiterhin belastend wirken. Der Welthandel dürfte in den nächsten Jahren vermutlich lediglich 3 % erreichen. Bestimmte Risiken liegen weiterhin in der weiteren Abzeichnung des Handelskonfliktes zwischen den USA und China. Bei der herrschenden starken Verflechtungen der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbeschränkungen zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Krisengeplagte Nationen wie Argentinien und die Türkei könnten dazu beitragen, dass das Vertrauen in Schwellenländer sinken wird. Dies hätte eine weitere Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten dieser Länder zur Folge.

Die gute Wirtschaftslage in der Bundesrepublik Deutschland geht in ihr sechstes Jahr und wird dabei vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, die durch einen starken Beschäftigungszuwachs und niedrige Zinsen angeregt wird. Positive Impulse dürften vor dem Hintergrund der nach wie vor ausgezeichneten Arbeitsmarktlage und der kräftigen Lohnzuwächse vom Privatverbrauch gekommen sein. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, dennoch ist seit Anfang 2018 – bedingt durch nachfrage- und produktionsseitige Gründe – eine Stagnation zu erkennen. In den für Deutschland wichtigsten europäischen Absatzmärkten hat sich die Konjunktur verlangsamt, des Weiteren gibt es angebotsseitig Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter. In 2018 wurde die Konjunktur zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Emissionstestverfahrens (Worldwide harmonized Light vehicles Test Procedure: WLTP) in der Automobilbranche überlagert. Nach umfangreichen Ausfällen, ist die Autoproduktion nur zögerlich wieder in Gang gekommen. Konjunkturindikatoren deuten darauf hin, dass die Kraftfahrzeugfertigung bald wieder in höherem Maße hochgefahren werden könnte, da sich der Auftragseingang zwischenzeitlich wieder erholte. Für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen Risiken, da diese aufgrund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die durch Protektionismus geprägte Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei und in Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere Unsicherheiten im Hinblick auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken für die hiesige Wirtschaft.

Die im Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) organisierten Wohnungsunternehmen – zu dem auch die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG gehört – haben 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Jahr 2016. Durchschnittlich fließen somit rund 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr zügig von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird – trotz deutlicher – Belebung der Bautätigkeit bei Weitem nicht erreicht.

Die Neu- und Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 €/m². Die Nettokaltmieten der GdW-Mitgliedunternehmen betragen im Durchschnitt lediglich 5,64 €/m² und liegen somit deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 €/m²). Die Mieten bei GdW-Unternehmen sind im Jahresvergleich 2016 und 2017 um 1,6 % gestiegen und wirken somit weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt. Regional sind jedoch sehr unterschiedliche Entwicklungen festzustellen.

Der Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes Dortmund gilt 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. Die Aufwärtsentwicklung bei den Angebotsmieten im Wohnungsbestand geriet auch im Jahr 2017 nicht ins Stocken. Der Median der Nettokaltmieten erhöhte sich von 6,33 €/m² auf 6,62 €/m² im Vergleich zum Vorjahr. Im Neubaubereich stieg der Median innerhalb eines Jahres von 10,16 €/m² auf 10,50 €/m². Trotz dieser kontinuierlichen Mietpreissteigerungen liegen die Angebotsmieten in Dortmund dennoch im bundesdeutschen Vergleich nach wie vor auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau.

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 einen marktgerechten Zustand zu bringen. Bei rund 40 Wohneinheiten wurden im Berichtsjahr Einzelmodernisierungen durchgeführt, um für diese wieder die Vermietungsfähigkeit zu schaffen.

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

Die Standards bei Energetischen Gebäudemodernisierungen beinhalten im Einzelnen:

- Neueindeckung des Daches
- Einbau einer zentralen Heizungsanlage und Installation einer Solarwärmeanlage
- 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 (endgültige Fertigstellung im Juli 2018)
- Hörde, Schultenstraße 1 / Wiggerstraße 5 (Umbau), 9 Stadtwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten (endgültige Fertigstellung im April 2019)
- Brackel, Thranestraße 41-68, 48 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

Am 31.12.2018 bewirtschaftete die Genossenschaft mit einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 245.882 m²:

- 667 Häuser mit 3.636 Wohnungen
- 30 gewerbliche Einheiten
- 5 Kindertageseinrichtungen
- 1 Pflegeheim
- 587 Garagen bzw. Einstellplätze in Tiefgaragen

Im Berichtsjahr konnten drei Immobilien im Stadtteil Dortmund-Loh erworben werden.

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.

MIT GROSSEN ZIELEN AUCH FÜR DIE GANZ KLEINEN.

Unser Konzept für die Zukunft setzt auf kommende Generationen. Mit fünf Kindergärten, einer Vielzahl an Spielangeboten und vor allem genug Freiraum zur Entfaltung verbessern wir laufend die Familien- und Kinderfreundlichkeit für rundum zufriedene Mieter. Kita St. Clara >>

ZIRKUS
FAPIO

Für 551 Wohnungen (15,2 % des Gesamtbestandes) bestehen noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen. Davon befinden sich 355 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist und unterliegen weiterhin der Belegungsbindung und Zweckentfremdungsverordnung. Ende 2018 sind die Bindungen für 94 Wohnungen entfallen.

Marktbedingt konnten zum Jahresende 13 Wohnungen nicht vermietet werden. Leerstände wegen umfangreicher Modernisierungen in Folge der hohen Verweildauer unserer Nutzer waren ebenfalls unvermeidbar.

343 Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Die Gesamtfluktuationsrate von 9,4 % ist damit gegenüber dem Vorjahr (10,7 %) leicht gesunken. Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes sind in der Gesamtfluktuationsrate enthalten.

Gegen 15 Nutzungsberechtigte, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, mussten fristlose Kündigungen ausgesprochen werden. 10 dieser Kündigungen haben sich nach Kontoausgleich erledigt bzw. wurden sodann von der Genossenschaft zurückgenommen. Eine Wohnung wurde nach Ausspruch der fristlosen Kündigung geräumt. Hinsichtlich vier weiterer Wohnungen wurden Räumungsklagen erhoben. Diese Verfahren waren bis zum Ende des Jahres noch nicht abgeschlossen.

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:

	2016 €/m²/mtl.	2017 €/m²/mtl.	2018 €/m²/mtl.
Öffentliche Förderung	4,76	4,79	4,72
Freifinanziert	5,03	5,12	5,23
Durchschnittlich	4,97	5,05	5,15

Unsere Bestandsmieten orientieren sich am Median des Dortmunder Mietspiegels. Der im Jahr 2017 in Kraft getretene Mietspiegel hatte im Geschäftsjahr 2018 noch Gültigkeit. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) haben sich erneut deutlich erhöht. Der Mietpreismedian aller Angebote des Jahres 2017 beträgt 6,62 €/m² netto kalt.

BESTANDSPFLEGE

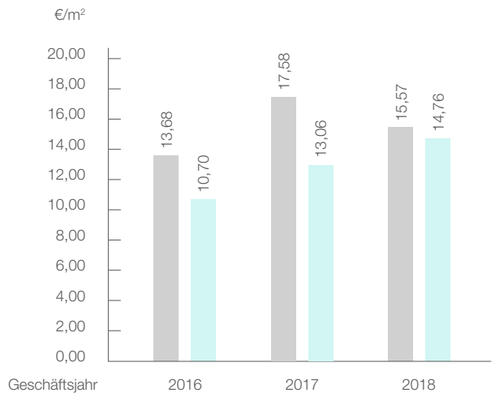
Die pro Quadratmeter Wohnfläche aufzuwendenden Kosten für die Modernisierungen (grau) sind im Berichtsjahr niedriger ausgefallen.

Modernisierungskosten in Höhe von 3.829 TEUR wurden aktiviert. Sie entstanden in Höhe von 2.840 TEUR durch energetische Gebäudemodernisierungen. Für Einzelmodernisierungen wurde ein Betrag von 989 TEUR verwendet.

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

Die Instandhaltungsleistungen betrugen unter Einbeziehung des Personal- und Sachaufwandes unseres Regiebetriebes 3.630 TEUR.

Modernisierungs- und Instandhaltungskosten pro m²-Wohnfläche



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

Gewerkebezeichnung	2018	2017
Landschaftsbau- und Erdarbeiten	311.147,87 €	97.938,53 €
Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten	31.310,21 €	52.347,47 €
Dachdecker- und Zimmerarbeiten	63.797,09 €	33.797,35 €
Fliesen- und Plattierungsarbeiten	33.489,77 €	69.943,52 €
Tischler- und Trockenbauarbeiten	71.268,62 €	87.323,88 €
Fenster-, Beschlag- und Rollladenarbeiten	110.117,65 €	182.694,82 €
Schlosserarbeiten, Schlüsseldienst	73.467,79 €	66.242,46 €
Malerarbeiten	192.567,23 €	206.027,89 €
Bodenbelagsarbeiten	174.725,77 €	150.024,79 €
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	653.970,08 €	577.543,81 €
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen	350.046,40 €	365.241,78 €
Elektroinstallationsarbeiten	260.795,02 €	175.524,69 €
Aufzugs- und Förderanlagen	58.619,93 €	45.337,72 €
Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Reinigung	64.181,36 €	55.209,10 €
Gerüstarbeiten	40.422,99 €	8.695,93 €
Sonstiges	106.636,14 €	108.896,16 €

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

- 277 Wohnungen
- 2 gewerbliche Einheiten
- 142 Garagen bzw. Einstellplätze in Tiefgaragen
- 19 Kleingärten

Bauträgergeschäft

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

Contracting-Dienstleistungen

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

Kabelnetz

- Versorgung von rund 3.360 Wohneinheiten mit Kabelfernsehen

Der durch die Erträge im Bereich des Kabelfernsehens geprägte Jahresabschluss der Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 59 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 Mietspiegel, der II. Berechnungsverordnung und der Neuvermietung 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 %.

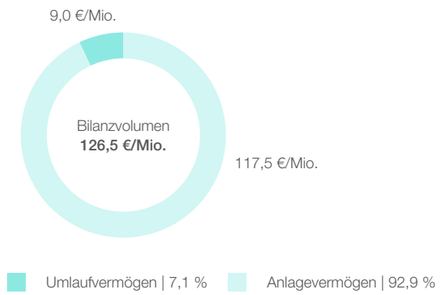
Der Anstieg der Personal- und Sachaufwendungen ist auf Steigerungen für die Altersversorgung und Pensionsrückstellungen zurückzuführen. Die Instandhaltungskosten sind gestiegen, im Bereich der Kapitalkosten ist aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus der Abwärtstrend deutlich. Der Wirtschaftsplan für 2019 lässt ein positives Ergebnis auf Vorjahresniveau erwarten.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

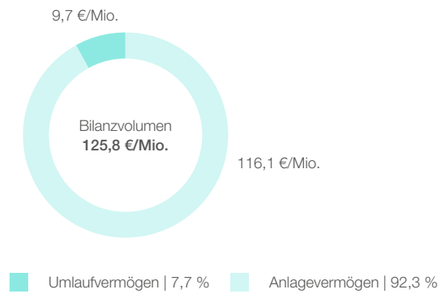
Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur in leicht veränderten Zahlen dem branchenüblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens und kann als stabil bezeichnet werden.

VERMÖGENSSTRUKTUR

31.12.2018

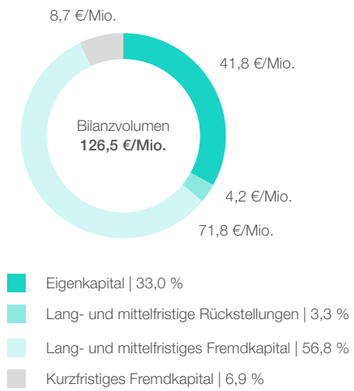


31.12.2017

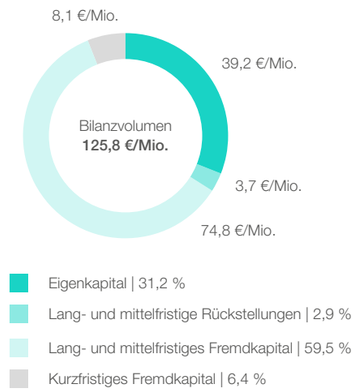


KAPITALSTRUKTUR

31.12.2018



31.12.2017



Die in der Bilanz zum 31.12.2018 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere Sachanlagen – sind bis auf eine Differenz von ca. 2,5 €/Mio. durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital unterlegt. Die Liquidität ist gesichert.

RUNDUM GUT VERSORGT FÜR ECHTE NACHHALTIGKEIT.

In Sachen Energieeffizienz streben wir immer nach dem neusten Stand der Technik. Wir investieren in hocheffiziente Blockheizkraftwerke und in die sukzessive Umstellung auf moderne Zentralheizsysteme. Das senkt nicht nur die Betriebs- und Heizkosten, sondern sorgt für einen klaren ökologischen Vorsprung. BHKW, Heinrich-Stephan-Straße >>

REMEHA ELW
REMEHA ELW
OK

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.

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 2019 eine konjunkturell gleichbleibende Entwicklung erwartet. Aufgrund der im Wirtschaftsplan 2019 enthaltenen Annahmen ist die Ertragslage unserer Genossenschaft gesichert.

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

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

Dortmund, 28. Februar 2019

Der Vorstand

Boris Deuter | Johannes Hessel | Wolfgang Schwingel

DER AUFSICHTSRAT

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 27.04.2018 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 2017 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2017.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 04.04.2019 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 2018.

Nach langjähriger Tätigkeit sind satzungsgemäß mit Erreichen der Altersgrenze Herr Diethart Döring aus dem Vorstand und Herr Klaus Diederichs aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Ihnen gilt unser besonderer Dank für ihren stetigen Einsatz für die Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat trauert um sein langjähriges Mitglied, Herrn Rainer Wiechers, der im November 2018 verstorben ist.

Dortmund, 05. April 2019

Manfred Renno
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS – AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.255,71	5.237,57
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.265.865,72		95.555.131,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.950.577,81		17.507.107,07
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70		99.829,74
Maschinen	2,53		2,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.033,15		316.515,92
Anlagen im Bau	505.535,98		505.535,98
Bauvorbereitungskosten	1.008.828,23		907.722,43
Geleistete Anzahlungen	116.395,26	116.194.823,38	0,00
Finanzanlagen			
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
Anlagevermögen insgesamt		**117.459.830,09**	**116.157.834,22**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.716,05		18.716,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.620.039,86		1.676.927,02
Unfertige Leistungen	5.698.601,70		5.568.529,50
Andere Vorräte	366,29	7.337.723,90	1.720,15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	137.079,05		143.395,61
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	237.500,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.785,25		38.011,41
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.471,05		74.725,22
Sonstige Vermögensgegenstände	138.617,50	576.452,85	231.520,03
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.105.365,23	1.912.403,77
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.275,28	647,17
Umlaufvermögen insgesamt		**9.024.817,26**	**9.666.595,93**
Bilanzsumme		**126.484.647,35**	**125.824.430,15**

JAHRESABSCHLUSS – PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2018

			Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		364.953,27		293.906,74
der verbleibenden Mitglieder		7.030.813,01		6.960.944,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen		5.500,00		3.236,89
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	260.019,22		7.401.266,28	(279.853,90)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		4.273.989,53		3.993.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	280.000,00			(300.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		4.400.000,00		4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		25.107.126,28	33.781.115,81	22.899.853,98
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	357.272,30			(342.242,59)
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.850.000,00			(2.000.000,00)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		2.758.227,51		2.934.880,53
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.130.000,00	628.227,51	2.300.000,00
Eigenkapital insgesamt			**41.810.609,60**	**39.186.812,31**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.726.360,00		3.392.189,00
Steuerrückstellungen		10.246,00		6.148,00
Sonstige Rückstellungen		1.522.839,00	5.259.445,00	1.299.600,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		69.407.201,59		72.286.222,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.429.310,50		2.546.857,97
Erhaltene Anzahlungen		6.165.657,66		6.287.412,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung		203.577,43		297.219,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		526.170,60		311.229,60
Sonstige Verbindlichkeiten		682.154,97	79.414.072,75	151.275,14
davon aus Steuern	33.728,46			(43.425,40)
Rechnungsabgrenzungsposten			520,00	59.463,02
Bilanzsumme			**126.484.647,35**	**125.824.430,15**

FÜRSORGLICH FÜR ALLE UND JEDEN.

Für ein zufriedenes Leben im Alter in einem betreuten Wohnumfeld setzen wir modernste Seniorenhilfe ins Zentrum unseres Wohnquartiers – die perfekte Umgebung für alle Bedürfnisse pflegebedürftiger, älterer Menschen mit der Garantie für beste Lebensqualität. CMS Pflegestift, Am Heedbrink >>

JAHRESABSCHLUSS
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2018

01. Januar bis 31. Dezember 2018

			Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		20.445.584,23		19.941.805,57
b) aus Verkauf von Grundstücken		170.000,00		173.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		56.396,92	20.671.981,15	42.254,41
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		130.072,20		168.239,12
Andere aktivierte Eigenleistungen		283.276,65		303.330,61
Sonstige betriebliche Erträge		710.688,35	1.124.037,20	792.060,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		8.907.846,21		8.362.980,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		56.887,16		56.625,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		17.934,99	8.982.668,36	13.255,31
Rohergebnis			**12.813.349,99**	**12.987.828,98**
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.870.008,51		2.000.313,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen				
für Altersversorgung und Unterstützung		775.253,75	2.645.262,26	435.971,04
davon für Altersversorgung	443.110,98			(110.133,25)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			4.126.313,83	4.157.188,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen			1.059.596,08	969.449,23
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		236,82		364,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,21	237,03	578,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			1.490.253,98	1.779.598,91
davon aus Aufzinsung	126.294,00			(134.365,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			73.579,73	84.100,48
Ergebnis nach Steuern			**3.418.581,14**	**3.562.150,15**
Sonstige Steuern			660.353,63	627.269,62
Jahresüberschuss			**2.758.227,51**	**2.934.880,53**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss				
in die Gesetzliche Rücklage			280.000,00	300.000,00
Vorwegzuweisung				
in Andere Ergebnisrücklagen			1.850.000,00	2.000.000,00
Bilanzgewinn			**628.227,51**	**634.880,53**

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 2018 wurde nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ausweiswahlrechte 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 dem Baujahr 1990 bemessen.

Die Abschreibung für Bauten ab dem Baujahr 1990 wird auf Grundlage einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ermittelt. Mittelfristig zum Abriss vorgesehene Gebäude werden auf die voraussichtlich verbleibende Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. 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.

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 Monates die Afa bemessen.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen erfasst.

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

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke zu den Anschaffungskosten bewertet. Zum Verkauf bestimmte 30 Reihenhäuser mit 31 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 unserer Regiebetriebe erfolgt zu Anschaffungskosten. Der Materialbestand 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 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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt worden. Die Einzelwerte zum 31.12.2018 wurden

mit einem Zinssatz von 3,21 % gerechnet. Der Gehaltstrend wurde mit einer Steigerungsrate von 2 % und der Rententrend mit einer 1,5 %igen Steigerungsrate angenommen. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 383 TEUR.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind aufgrund versicherungsmathematischer Gutachten mit einem Zinssatz von 1,11 % und einem Gehaltstrend von 2 % gerechnet.

Andere Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag gebildet. Die **„Sonstigen Rückstellungen“** enthalten Rückstellungen für laufende Instandhaltung in Höhe von 425 TEUR, für Betriebs- und Heizkosten von 511 TEUR und für Altersteilzeit von 503 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 Verbindlichkeitenspiegel 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.

FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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 368.880,23 Euro.

Aus den im Geschäftsjahr begonnenen energetischen Sanierungen sind bis zur Fertigstellung noch Leistungen von rd. 1,58 Mio. Euro zu erwarten.

Verbindlichkeiten von 1,1 Mio. Euro entstehen aus Kaufpreisfälligkeit im Januar 2019 durch einen Immobilienerwerb mit 12 Wohneinheiten und Garagen in Dortmund-Wellinghofen.

VERBINDLICHKEITEN-SPIEGEL 2018

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit				grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
gegenüber Kreditinstituten	69.407.201,59 (72.286.222,49)	8.918.870,39 (8.586.756,31)	60.488.331,20 (63.699.466,18)	17.296.638,73	43.191.692,47	64.907.201,59
gegenüber anderen Kreditgebern	2.429.310,50 (2.546.857,97)	140.690,17 (117.547,47)	2.288.620,33 (2.429.310,50)	576.300,65	1.712.319,68	2.429.310,50
aus erhaltenen Anzahlungen	6.165.657,66 (6.287.412,72)	6.165.657,66 (6.287.412,72)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	203.577,43 (297.219,90)	203.577,43 (297.219,90)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	526.170,60 (311.229,60)	526.170,60 (311.229,60)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
sonstige	682.154,97 (151.275,14)	682.154,97 (151.275,14)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	**79.414.072,75** (81.880.217,82)	**16.637.121,22** (15.751.441,14)	**62.776.951,53** (66.128.776,68)	**17.872.939,38**	**44.904.012,15**	**67.336.512,09**

Vorjahreswerte in Klammern

EINFACH ALLES FÜR EIN GEMEINSAMES WOHLFÜHLEN.

Im bundesweiten Netzwerk für Gästewohnungen bieten wir exklusiv für alle Mitglieder komfortable Urlaubsunterkünfte zu besonders attraktiven Preisen. Da heißt es, Deutschland entdecken und im angenehmen Ambiente einfach Urlaub machen. Gästewohnung, Teutonenstraße >>

ANLAGENGITTER 2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2018 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	163.459,36	0,00	0,00	0,00	163.459,36
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.185.745,73	5.311.573,40	171.953,53	27.199,93	190.352.565,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.256.160,69	0,00	0,00	0,00	23.256.160,69
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	99.829,74	0,00	25.245,04	0,00	74.584,70
Maschinen	16.549,21	0,00	0,00	0,00	16.549,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.005.539,52	83.698,25	56.295,00	0,00	1.032.942,77
Anlagen im Bau	505.535,98	0,00	0,00	0,00	505.535,98
Bauvorbereitungskosten	907.722,43	128.305,73	0,00	-27.199,93	1.008.828,23
geleistete Anzahlungen	0,00	116.395,26	0,00	0,00	116.395,26
	210.977.083,30	5.639.972,64	253.493,57	0,00	216.363.562,37
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00
Beteiligungen	5.752,03	0,00	0,00	0,00	5.752,03
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
Anlagevermögen insgesamt	**212.407.044,69**	**5.639.972,64**	**253.493,57**	**0,00**	**217.793.523,76**

Abschreibungen						Buchwerte	
	des	Änderungen im Zusammenhang mit					
01.01.2018	Geschäftsjahres	Zugängen	Abgängen	Umbuchungen	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
158.221,79	981,86	0,00	0,00	0,00	159.203,65	4.255,71	5.237,57
89.630.613,75	3.456.086,06	0,00	0,00	0,00	93.086.699,81	97.265.865,72	95.555.131,98
5.749.053,62	556.529,26	0,00	0,00	0,00	6.305.582,88	16.950.577,81	17.507.107,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.584,70	99.829,74
16.546,68	0,00	0,00	0,00	0,00	16.546,68	2,53	2,53
689.023,60	112.716,65	0,00	41.830,63	0,00	759.909,62	273.033,15	316.515,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	505.535,98	505.535,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.008.828,23	907.722,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	116.395,26	0,00
96.085.237,65	4.125.331,97	0,00	41.830,63	0,00	100.168.738,99	116.194.823,38	114.891.845,65
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
96.249.210,47	**4.126.313,83**	**0,00**	**41.830,63**	**0,00**	**100.333.693,67**	**117.459.830,09**	**116.157.834,22**

SONSTIGE ANGABEN

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist alleinige Gesellschafterin der gws-Service Dortmund-Süd mbH, Dortmund. Das Eigenkapital beträgt 2.256.653,82 Euro.
Die Gesellschaft weist für 2018 einen Jahresüberschuss von 58.808,41 Euro aus.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen nicht.

Zum Bilanzstichtag bestehende Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus Leistungen und der steuerlichen Organschaft mit der Tochtergesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2018 waren **durchschnittlich** beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	13	6
Technische Mitarbeiter/innen	4	-
Regiebetrieb	5	-
Hausmeister	4	-

Außerdem wurden 4 Auszubildende sowie stundenweise 6 Hauswarte und 2 Reinigungskräfte beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme/€
Stand 31.12.2017	4.968	6.862	5.464.800,00
Stand 31.12.2018	4.939	6.880	5.432.900,00
Zugang	352	441	387.200,00
Abgang	381	423	419.100,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 69.868,37 Euro erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 31.900,00 Euro vermindert.

NACHTRAGSBERICHT

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2018 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 2.758.227,51 Euro einen Betrag von 1.850.000,00 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn von 628.227,51 Euro wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung bzw. Zuschreibung von Gewinnanteilen in Höhe von 4 % mit 279.236,08 Euro

und

b) Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen mit 348.991,43 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	Diplom-Volkswirt
Diethart Döring	Diplom-Verwaltungswirt i. R., bis 24.09.2018
Wolfgang Schwingel	Prokurist der Dortmunder Volksbank eG

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Manfred Renno	Diplom-Ingenieur Vorsitzender
Ludger Wilde	Stadtrat der Stadt Dortmund stellvertretender Vorsitzender
Bernhard Klösel	Rentner Schriftführer
Anja Laubrock	stellvertretende Amtsleiterin der Stadt Dortmund stellvertretende Schriftführerin
Petra Kamolla	Diplom-Sozialpädagogin
Gisela Nürenberg	Diplom-Ingenieurin
Dr. Siegbert Panteleit	Diplom-Ingenieur
Sabine Richarz	Hausfrau
Dennis Soldmann	M.A. Management (Accounting & Finance)
Ralf Tiefenbach	Angestellter
Rainer Wiechers	Redakteur i. R., bis 16.11.2018
Dirk Wittmann	Betriebsratsvorsitzender DEW21/DONETZ

Dortmund, 28. Februar 2019

Der Vorstand

Boris Deuter | Johannes Hessel | Wolfgang Schwingel

Konzept | Kreation | Fotografie
C.LUENINGDESIGN
MARKUS STEUR FOTOGRAFIE

gws-Wohnen
Dortmund-Süd eG

Am Schallacker 23
44263 Dortmund

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

gws@gws-wohnen.de
gws-wohnen.de