

44137 Dortmund, Neuer Graben 96

Einladung

zur

Mitglieder-Versammlung

am Mittwoch, dem 14. Juni 2023, 18.00 Uhr,

im Gemeindesaal St. Franziskus, 44143 Dortmund, Franziskanerstr. 3

Tagesordnung

- Vorlage des Prüfungsberichtes des gesetzlichen Prüfungsverbandes vom 11.07.2022.
- Geschäftsbericht und Vorlage des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022.
- 3. a) Feststellung des Jahresabschlusses 2022,
 - b) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresüberschusses,
 - c) Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
- 4. Ergänzungswahlen für den Aufsichtsrat.

Anträge nach § 32 Abs. 3 der Satzung können unter Berücksichtigung der im Genossenschaftsgesetz festgesetzten Frist bis zum 1. Juni 2023 bei mir gestellt werden.

Der Jahresabschluss mit dem Bericht des Aufsichtsrates und der Geschäftsbericht liegen in der Zeit vom 1. – 14. Juni 2023 während der Geschäftszeit in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme durch die Mitglieder aus.

Der Zutritt zur Mitgliederversammlung ist den Mitgliedern gegen Vorzeigen des Guthabenbuches bzw. Mitgliedsausweises gestattet.

Dortmund, den 19. Mai 2023

Der Aufsichtsrat

Pohlmann, Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	EURO	Passiva EURO Eigenkapital	
Anlagevermögen			
immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen	20.440,00	Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder 63.050,00	
Sachanlagen		der verbleibenden Mitglieder 2.830.345,51	2.893.395,51
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.502.572,86	Ergebnisrücklagen	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	105.115,86	Gesetzliche Rücklage Bauerneuerungsrücklage	4.482.000,00 5.430.000,00
Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte o. Bauten	656.026,40	Andere Ergebnisrücklagen	22.593.688,52
Techn. Anlagen und Maschinen	4.453,00	Jahresüberschuss 1.220.936,79	
Betriebsausstattung	15.436,02	Einstellungen in Ergebnisrücklagen 1.065.000,00	
Anlagen im Bau	410.995,22	Bilanzgewinn 155.936,79	155.936,79
Bauvorbereitungskosten	92.894,64	Rückstellungen	
inanzanlagen	~	Pensionsrückstellung	2.600.380.00
Beteiligungen	5.200,00	Sonstige Rückstellungen	97.215,09
<u>Jmlaufvermögen</u>		Verbindlichkeiten	
Jnfertige Leistungen	2.454.049,46	gegenüber Kreditinstituten	7.425.730.02
orderungen aus Vermietung	15.482,42	Erhaltene Anzahlungen	2.589.155,65
Sonstige Vermögensgegenstände	233.821,30	Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.648,61
lüssige Mittel		Verbindlichkeiten aus	22.040,01
Kassenbestand und Guthaben		Lieferungen und Leistungen	761.770.49
pei Kreditinstituten	3.863.423,73	Sonstige Verbindlichkeiten	22.351,89
Rechnungsabgrenzungsposten	18.587,49	Rechnungsabgrenzungsposten	324.225,83
Bilanzsumme	49.398.498,40	Bilanzsumme	49.398.498,40

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2022

Umsatzerlöse		EURO	EURO
a) aus der Hausbewirtschaftung		8.745.000,90	Übertrag 1.569.173,45
Erhöhung des Bestandes			Erträge aus Beteiligungen + 703,00
an unfertigen Leistungen	+	288.263,44	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge + 6.692,59
Aktivierte Eigenleistungen	+	28.100,89	Zinsen und ähnliche Aufwendungen - 102.998,18
Sonstige betriebliche Erträge	+	182.261,67	davon aus Aufzinsung 51.653,00 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 1.473.570,86
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-	5.338.493,85	Steuern vom Einkommen und Ertrag (Nachzahlung) - 8.725,42
Rohergebnis		3.905.133,05	Ergebnis nach Steuern 1.464.845,44
Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	-	632.443,86	Sonstige Steuern - 243.908,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen	Aufwendungen Jahresüberschuss	Jahresüberschuss 1.220.936,79	
für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 116.906,69 €	-	382.683,45	Einstellungen in die Gewinnrücklage - 125.000,00
Abschreibung auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen	_	1.096.502,94	Vorwegzuweisung in andere Ergebnisrücklagen - 940.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-	224.329,35	
Übertrag	-	1.569.173,45	Bilanzgewinn155.936,79

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile	
Bestand Anfang 2022	3.288	4.353	
Zugang 2022	112	182	
Abgang 2022	94	105	
Bestand Ende 2022	3.306	4.430	

Der Abgang an Mitgliedern im Berichtsjahr entfällt mit 40 Mitgliedern auf Kündigungen. Durch Tod ausgeschieden sind 53 Mitglieder und durch Ausschluss 1 Mitglied.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 47.130,03 €. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.148.900,00 €, also 29.900,00 € mehr als am Ende des Vorjahres.

Auszug aus dem Geschäftsbericht für 2022 (122. Geschäftsjahr)

Vorstand

Thomas Bura Derenthal, Hans-Dieter Schulte, Bernhard Dipl.- Betriebswirt, geschäftsführend

Reg.-Bauamtsrat Verwaltungsangestellter

Aufsichtsrat

Pohlmann, Hans-Joachim Mulfinger, Markus Müller, Anna-Maria Domin, Norbert Fanto, Michael Bönig, Ann-Kathrin Ludwig-Frohning, Sigrid Turgut, Gabriele

Wegener, Cornelia

Rechtsanwalt und Notar Bankkaufmann Techn. Zeichnerin Sozialvers. Fachangestellter

Reiseverkehrskaufmann Rechtsanwältin u. Notarin Betriebswirtin Dipl.-Betriebswirtin Steueramtfrau Vorsitzender stellv. Vorsitzender Schriftführerin

Nach Ablauf ihrer Wahlzeit scheiden Frau Bönig und Frau Turgut sowie Herr Pohlmann aus dem Aufsichtsrat aus. Wiederwahl ist zulässig.

Am 05.04.2023 verstarb das ehemalige Mitglied Herr Rüdiger Bönig, der 7 Jahre Aufsichtsratsvorsitzender unserer Genossenschaft war. Mit großem Engagement hat er sich für die Interessen der Genossenschaft eingesetzt. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Hausbesitz und Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich im Berichtsjahr 2022 durch den Ausbau von zwei Dachgeschossen auf 1.605 Wohnungen erhöht. In Dortmund – Wickede wurde 1 Außenparkplatz aktiviert und vermietet. Zum Stichtag 31.12.2022 besteht der Wohnungsbestand aus 211 Häusern mit 1.605 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten, davon eine selbstgenutzt. Für 76 Wohnungen bestehen noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen. Der Bestand der Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze beträgt unverändert 275 und der Bestand der Außenstellplätzen hat sich auf 73 erhöht.

Die monatlichen Nettomieten pro gm (Kaltmieten) betrugen am 31.12.2022:

bei 325 Wohnungen = rd. 20 % bis 4,00 \in bei 767 Wohnungen = rd. 48 % bis 5,00 \in bei 366 Wohnungen = rd. 23 % bis 6,00 \in bei 147 Wohnungen = rd. 9 % üb. 6,00 \in

Die GWG Dortmund eG betreibt unverändert eine moderate Mietpreispolitik und orientiert sich unterhalb des Mittelwerts der jeweiligen Baualtersklassen des Dortmunder Mietspiegels. Die durchschnittliche GWG-Wohnungsmiete beträgt 4,49 €/m² (Vorjahr 4,43 €/m²). Unsere Wohnungen wurden im letzten Berichtsjahr im Durchschnitt zu 5,41 €/m² angeboten und unterschreiten damit deutlich die auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt verlangte Angebotsmiete von 7,91 €/m².

Bestandspflege und Modernisierung

Auch im Berichtsjahr 2022 setzte die GWG Dortmund eG den Kurs der Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes fort. Insgesamt wurde für die beiden Bereiche der Betrag von 4.633 T€ aufgewendet. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Mehraufwand von rd. 1.133 T€. Dies entspricht Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 39,05 €/m² (Vorjahr 29,55 €/m²) und belegt eine unverändert umfangreiche Bestandspflege.

Für die Modernisierung des Bestandes wurden rd. 1.563 T€ ausgegeben. Ein Großteil der Summe wurde in die Häuser am Wickeder Hellweg investiert. Die Fassade wurde umfassend gedämmt und die Fenster wurden erneuert. Zudem wurde die bestehende Gaszentralheizung durch eine moderne Luftwärmepumpe, unterstützt durch eine Gas-Brennwerttherme, ersetzt. Durch die neue Technik wird der Energiebedarf erheblich reduziert und damit auch der CO²-Ausstoß.

Ein weiteres Projekt war der Anschluss der Häuser Am Bentenskamp 20-28 an das Fernwärmenetz der DEW21. Dadurch konnten die bestehenden Etagenheizungen ersetzt und ebenfalls eine CO²-Einsparung erreicht werden.

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr rd. 3.070 T€ ausgegeben. Dabei entfielen auf die geplante Großinstandhaltung Investitionen in Höhe von 1.100 T€ für Fassadenneugestaltung, Erneuerung von Haus- und Heiztechnik, Neuanlage von Außenanlagen, Einbau energieeffizienter Fenster sowie moderner Wohnungseingangstüren. Weiterhin wurden im Berichtsjahr elf Treppenhäuser neugestaltet. Für die umfangreichen Wohnungsrenovierungen nach Mieterwechseln mussten rd. 1.445 T€ aufgewendet werden. Auf die laufende Instandhaltung entfielen rd. 525 T€.

Neubautätigkeit

In den Wohnhäusern Liebigstr. 25 und 27 wurden mit Abschluss energetischer Gebäudesanierungen im Dachgeschoss zwei großzügige Dachgeschosswohnungen mit jeweils rund 86 m² Wohnfläche für 393 T€ fertiggestellt und in den Wohnungsbestand aufgenommen.

Im Zuge der energetischen Modernisierungsmaßnahmen an den Wohnhäusern Wickeder Hellweg 146 und 148 wurde das Gebäude um ein Geschoss aufgestockt. Hier entstehen insgesamt vier neue Dachgeschosswohnungen. Zum Bilanzstichtag waren 411 T€ angefallen.

Wohnungsverwaltung

Unverändert erfreut sich die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Dortmund eG eines großen Interesses an neu zu vermietenden Wohnungen. Garant dafür bleibt der moderne Objektstandard durch kontinuierliche Bestandspflege sowie die guten Wohnlagen innerhalb von Dortmund.

Entsprechend besteht auch weiterhin eine geringe Mieterfluktuation von 7,3%, die gegenüber dem Vorjahr (7,7%) noch leicht gesunken ist. Die Zahl der Mieterwechsel hat sich von 124 (Vorjahr) auf 117 verringert.

Zum 31. Dezember 2022 standen insgesamt 7 (Vorjahr 5) Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,4 %. Der Leerstand resultiert ausschließlich daraus, dass Einzelmodernisierungen in den Wohnungen durchgeführt wurden.

Die Rückstände aus Mietforderungen betrugen zum Jahresende rund 15 T€. Davon aus bestehenden Mietverhältnissen rd. 9 T€. Wegen Uneinbringlichkeit wurden Forderungen in Höhe von rund 9 T€ abgeschrieben. Im Berichtsjahr entstanden Erlösschmälerungen in Höhe von rd. 41 T€, jedoch ausschließlich bedingt durch Modernisierungen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Unverändert betreibt die GWG Dortmund eG ein effizientes Betriebskostenmanagement, so dass im Berichtsjahr 2022 durchschnittliche Betriebskosten in Höhe von 1,40 €/m² erwirtschaftet wurden.

Wirtschaftliche Lage

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Dortmund eG hat im Berichtsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1.221 T€ (Vorjahr 1.839 T€) erwirtschaftet.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind die Einnahmen angestiegen (346 T€). Verantwortlich waren hierfür die Anpassungen der Mieteinnahmen im Rahmen der Wiedervermietung sowie nach Modernisierungen und die Erhöhungen vor allem der Vorauszahlungen im Bereich der Betriebs- und Heizkosten.

Auch die Gesamtaufwendungen für die Hausbewirtschaftung verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um rd. 975 T€. Im Wesentlichen erhöhten sich die Ausgaben für die Instandhaltung um 616 T€. Dies ist zurückzuführen auf die massiven Preissteigerungen bei den Baumaterialien in allen Gewerken.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Sie verfügt über eine ausreichende Liquidität. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und ist auch für die Zukunft gesichert.

Bilanzgewinn - Dividendenausschüttung

Vom Bilanzgewinn soll - wie im Vorjahr - eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2022 gezahlt werden. Auf die Gewinnausschüttung entfällt 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag (Abgeltungssteuer), die dem Anteilseigner auf seine Steuerschuld angerechnet wird.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe 1.220.936,79 € einen Betrag von 940 T€ im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage sowie 125 T€ in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Die Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung und der gesetzlichen Rücklage vorschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 155.936,79 € wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende von 2.777.708,69 € Geschäftsguthaben

111.108,29 €

Einstellung in andere Ergebnisrücklagen

44.828,50 €

Die Dividende ist voraussichtlich zahlbar am 21.06.2023.

Auszahlung der Dividende

Die Dividende in Höhe von 4 % des Geschäftsguthabens kann an diejenigen Mitglieder ausgezahlt bzw. überwiesen werden, die uns eine Nichtveranlagungsbescheinigung ihres Finanzamtes bzw. einen Freistellungsauftrag vorgelegt haben.

Alle anderen Mitglieder erhalten von uns auf Anforderung eine Bescheinigung über die Höhe der anzurechnenden Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.