

**Geschäfts- und
Lagebericht
über das Jahr 2007
der**

Gemeinnützigen Baugenossenschaft e.G.

Heinrich-Sondermann-Platz 16

44388 Dortmund

Telefon: (02 31) 63 93 44

Telefax: (02 31) 69 52 66

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2007

Allgemeine Angaben	1
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1-2
Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	2
Entwicklung des Anlagevermögens	3
Forderungen- und Verbindlichkeitspiegel	4
Betrieblicher Ertrag/Betrieblicher Aufwand	5
Sonstige Angaben	5-6
Schlußbemerkung/Stellungnahme des Aufsichtsrates	7

II. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

Darstellung des Geschäftsverlaufes	8-11
Risikomanagement	11
Sonstige wesentliche Vorgänge	11
Vermögenslage	12-13
Finanzlage	13-14
Ertragslage	15
Gewinnverteilung	16
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	17
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluß des Geschäftsjahres eingetreten sind	17
Voraussichtliche Entwicklung	17
Unterschriftsleistung des Vorstandes	18

III. Anlagen

Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2007, Aktivseite	19
Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2007, Passivseite	20
Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2007	21

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2007

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2007 wurde nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2006 sind angegeben.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich der Nachaktivierungen angesetzt.

Die Abschreibungen werden bei den Wohngebäuden auf der Grundlage einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 66 2/3 Jahren ermittelt.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird in 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben. Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) werden ebenfalls in 3 Jahren abgeschrieben. Geldbeschaffungskosten werden grundsätzlich aktiviert und in 5 Jahren durch Abschreibungen getilgt.

Die Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände entspricht grundsätzlich dem Nennwert.

Eine Steuerrückstellung nach § 38 Abs. 4 – 10 KStG war aufgrund des Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat nicht vorzunehmen, mit Beschlussfassung wurde von den Gremien von dem Auftragswahlrecht nach § 34 Abs. 16 KStG Gebrauch gemacht.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Dabei wurden Fremdkapitalzinsen in die aktivierten Herstellungskosten bei der Bewertung folgender Vermögensgegenstände einbezogen:

Bauvorhaben Dellwiger Straße 287, 287a und 287b, € 24.745,37

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „*Unfertige Leistungen*“ sind € 468.731,26 (Vorjahr: € 458.381,80) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

In den „*Sonstigen Rückstellungen*“ sind die Prüfungskosten für den Jahresabschluss 2007 enthalten sowie die Rückstellung für die Abschlußhilfe des Jahres 2007.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- /Herstellungskosten	Zugänge 2007	Abgänge 2007	Umbuchungen +/-	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2007	Abschreibung 2007
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	30.268,34	3.772,58	1.528,68		29.658,24	2.854,00	1.646,58
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.735.028,81	31.756,25		+2.331.202,44	7.088.188,64	16.009.798,86	326.774,30
Grundstücke ohne Bauten	459.924,70	24.863,08		-186.176,37		298.611,41	
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.759,87	3.705,06			77.714,36	24.750,57	14.966,63
Anlagen im Bau	1.644.221,17	500.804,90		-2.145.026,07		0,00	
Kosten der Bauvorbereitung	22.049,45	202,90				22.252,35	
Geleistete Anzahlungen							
Zwischensumme	22.959.984,00	561.332,19		0,00	7.165.903,00	16.355.413,19	341.740,93
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	150,00					150,00	
Gesamtanlagevermögen	22.990.402,34	565.104,77	1.528,68	0,00	7.195.561,24	16.358.417,19	343.387,51

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Forderungen aus Vermietung	9.619,47	10.281,78
Gesamtbetrag	<u>9.619,47</u>	<u>10.281,78</u>

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
	€				€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.402.361,16 (11.697.377,92)	424.311,64 (354.573,10)	1.402.962,63 (1.476.106,16)	9.575.086,89 (9.866.698,66)	11.402.361,16 (11.697.377,92)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.135,19 (52.842,05)	2.888,76 (3.706,86)	8.282,92 (9.100,96)	37.963,51 (40.034,23)	49.135,19 (52.842,05)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	462.206,98 (446.296,45)	462.206,98 (446.296,45)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.493,81 (6.342,06)	7.493,81 (6.342,06)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.056,35 (322.445,40)	64.056,35 (322.445,40)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.278,36 (3.424,04)	3.278,36 (3.424,04)				
Gesamtbetrag	11.988.531,85 (12.528.727,92)	964.235,90 (1.136.787,91)	1.411.245,55 (1.485.207,12)	9.613.050,40 (9.906.732,89)	11.451.496,35 (11.750.219,97)	Grundpfandrecht

Betrieblicher Ertrag / Betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:

Versicherungsschäden:	35.312,31 €
übrige Erträge:	<u>3.040,66 €</u>
	<u>38.352,97 €</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

Sächliche Verwaltungskosten:	<u>94.008,54 €</u>
------------------------------	--------------------

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2007 hat sich die Anzahl der Mitglieder und der übernommenen Geschäftsanteile wie folgt entwickelt:

	Anzahl der		Haftsumme
	Mitglieder	Anteile	
Stand: 01. Januar 2007	604	1.206	€ 308.040,00
Zugang durch			
Beitritt, Übertragung	38	95	€ 19.380,00
Abgang durch			
Aufkündigung, Tod, Übertragung	31	59	€ 15.810,00
Stand: 31. Dezember 2007	611	1.242	€ 311.610,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2007 um € 18.384,95 vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr 2007 um € 3.570,00 vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 311.610,00.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland-Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes

Frank Müller Vorsitzender
Günter Deitelhoff
Siegfried Bothe

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Harald Grenzebach	(Vorsitzender)	Pensionär
Artur Pekruhn	(Stv. Vorsitzender)	Pensionär
Jürgen Hesse		Rentner
Helmut Talmann		Rentner
Rainer Diesing		Rechtsanwalt und Notar
Ernst Prüsse		Rentner

Schlussbemerkung

Die Bilanz per 31. Dezember 2007 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2007 können aufgrund dieses Berichtes von allen Mitgliedern eingehend geprüft werden. Rückfragen gemäß § 38 Abs. 1 der Satzung werden eine Woche lang vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle beantwortet.

Dortmund-Lütgendortmund, den 15. Mai 2008

D e r V o r s t a n d

(Müller)

(Deitelhoff)

(Bothe)

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2007.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes der Genossenschaft einverstanden und stimmt diesem in allen Teilen zu. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde vom Aufsichtsrat laufend überwacht. Die Bilanzzahlen stimmen mit den Geschäftsunterlagen überein.

Beanstandungen hatte der Aufsichtsrat nicht zu machen.

Der Aufsichtsrat

(Grenzebach)

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der Wohnungswirtschaft

Mit einem nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 2,5% gestiegenen Bruttoinlandsprodukt (BIP) setzte sich der wirtschaftliche Aufschwung auch in 2007 fort. Anders als im Vorjahr, in dem sich besonders die Inlandsverwendung als Wachstumstreiber erwies, trugen Innen- und Außenhandel im Berichtsjahr zu etwa gleichen Teilen zum Anstieg des BIP bei.

Die rückläufige Arbeitslosenquote senkte leider in unserem Unternehmen weder die Höhe der Mietrückstände noch die Leerstandsquote.

Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung

Die Baugenossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2007 unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen angepasst.

Neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes wurde die Neubebauung der Liegenschaft Dellwiger Straße 287 – 287b Mitte 2007 abgeschlossen. Das Modernisierungsvorhaben des Großprojektes Frenkingstr. 1-13 und Dellwiger Str. 291-297 wurde aufgrund der Höhe der Kosten zurückgestellt. Bezüglich der Neubebauung des oberen Teils des Grundstückes in Dortmund-Westrich wurde eine Fristverlängerung für den Baubeginn bis zum 30. Juni 2012 erreicht.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2007 -gegenüber dem Vorjahr- über 97 Häuser mit 509 Mietwohnungen und 2 Büros. Darüber hinaus befinden sich 214 Garagen und 48 Stellplätze im Bestand der Genossenschaft.

Der Hauptteil des Wohnungsbestandes verteilt sich auf Dortmund-Lütgendortmund.

Weiterer Wohnungsbestand des Unternehmens befindet sich in Dortmund-Westrich.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich 2007 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.167 um T€ 41 auf T€ 2.208. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Erstbezug der Liegenschaft Dellwiger Str. 287 – 287b.

Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) im Bestand stieg in 2007 auf 8,3% (Vorjahr: 6,1%).

Der Leerstand stellte auch in 2007 eines der größten Probleme für die Gesellschaft dar. Zum 31.12.2007 waren rd. 4,1% der Bestände (2006: 2,7%) nicht vermietet. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich um T€ 14 gegenüber dem Vorjahr. Sie betragen am 31.12.2007: T€ 102.

Ursache für den Leerstand sind nach wie vor die hohe regionale Arbeitslosenquote und die weiterhin anhaltende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere schwierig gestaltete sich die Anschlussvermietung.

Die Forderungen aus der Vermietung verminderten sich gegenüber 2006 um T€ 27 auf T€ 33. Trotzdem stellte sich die Situation in 2007 unverändert schwierig dar.

Mit einer grundlegend besseren Entwicklung kann zur Zeit leider immer noch nicht gerechnet werden.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Betreuungstätigkeit fiel in 2007 nicht an.

Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2007 der Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes. Neben Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln handelte es sich um Instandhaltungen im klassischen Sinn.

Für laufende Instandhaltung und aufwandswirksame Modernisierungen (ohne Versicherungsschäden und Verwaltungskosten) wurden in 2007 € 702.046,18 verausgabt.

Der höhere Kostenaufwand von ca. € 118.000,00 in Bezug zum Vorjahr, resultiert im Wesentlichen aus den nicht aktivierungsfähigen Kosten der Einzelwohnungsmodernisierungen in der Liegenschaft Veraweg 2-20 und 3 und der Sanierung des Treppenhauses Provinzialstraße 186+188.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

	2007	2006	Veränderung
	T€	T€	T€
Mietwertverbessernde Instandhaltung	260	298	-38
Instandhaltung Garagen (Ifd.)	4	6	-2
<u>Instandhaltungskosten (Ifd.)</u>	<u>438</u>	<u>280</u>	<u>+158</u>
<u>Gesamt</u>	<u>702</u>	<u>584</u>	<u>+118</u>

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2008 wurde ein Betrag in Höhe von ca. € 600.000,00 veranschlagt.

Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

Ein Servicevertrag mit einer Drittfirma, die sowohl die kaufmännische als auch die technische Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft übernahm, bestand in der Vergangenheit nicht.

Es wird unverändert die kostengünstigere Inhouse-Lösung bevorzugt. Die Verwaltung erfolgt mit eigenem Personal.

Finanzierungsmaßnahmen

Während des Geschäftsjahres 2007 wurden keine neuen Kredite aufgenommen.

Sicherungsgeschäfte

Im Jahr 2007 wurden keine Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Die Geschäftsführung sieht bis dato kein bestandsgefährdendes Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft. Sollte durch die Bestimmungen von Basel II (Rating durch Banken) und durch die wirtschaftliche Lage ein solches Risiko eintreten, müssten entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Personalentwicklung und Sozialbereich

Der Personalbestand blieb unverändert:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Geschäftsführer/Vorstand	1	1
Kaufmännische Angestellte	2	2

Bedingt durch Erstattungen im Rahmen der sozialversicherungstechnischen Pflichtversicherung bei Krankheitsfällen der Belegschaft sanken die Löhne und Gehälter in 2007 um T€ 4. Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2007 T€ 1 aufgewendet.

Es wurden weder Auszubildende, noch Praktikanten beschäftigt. Zur betrieblichen Altersversorgung bestanden und bestehen keine Regelungen.

Umweltschutz

Die Verwaltung des Wohnungsbestandes berücksichtigt auch den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung. Nach wie vor zu nennen an dieser Stelle sind die bereits durchgeführten energieeinsparenden Maßnahmen im Rahmen der Großmodernisierungen.

Risikomanagement

Die Geschäftsführung hat ein Risikomanagement entwickelt, das erstmals in 2006 zur Anwendung gekommen ist und seither stetig weiterentwickelt wird. Wesentliche Elemente des Risikomanagements waren die monatliche Überwachung der Entwicklung der Instandhaltungskosten und der Leerstände.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft ist der Auffassung, dass durch dieses System nicht nur Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, sondern auch Abweichungen von Planzielen transparent werden.

Sonstige wesentliche Vorgänge

Sonstige wesentliche Vorgänge, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestanden am Abschlußstichtag nicht und liegen auch zur Zeit nicht vor.

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Anlagen	2,8	0,0	0,7	0,0	2,1
Sachanlagen	16.355,4	90,4	16.135,8	86,9	219,6
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Summe	16.358,4	90,4	16.136,7	86,9	221,7
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	488,9	2,7	471,8	2,5	17,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	47,7	0,3	72,5	0,4	-24,8
Liquide Mittel	1.203,3	6,6	1.891,2	10,2	-687,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,6	0,0	-0,5
Summe	1.740,0	9,6	2.436,1	13,1	-696,1
Bilanzvolumen	<u>18.098,4</u>	<u>100</u>	<u>18.572,8</u>	<u>100</u>	<u>-474,4</u>
Passiva					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital (insgesamt)	6.059,3	33,5	5.993,3	32,3	66,0
Fremdkapital	11.451,5	63,3	11.750,2	63,3	-298,7
Summe	17.510,8	96,8	17.743,5	95,6	-232,7
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	50,5	0,3	50,8	0,3	-0,3
Verbindlichkeiten	537,1	2,9	778,5	4,1	-241,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	587,6	3,2	829,3	4,4	-241,7
Bilanzvolumen	<u>18.098,4</u>	<u>100</u>	<u>18.572,8</u>	<u>100</u>	<u>-474,4</u>

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2007 um 2,56% auf T€ 18.098 gesunken.

Die Vermögensstruktur wird zu 90,4% durch das Anlagevermögen geprägt.

Die in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote beträgt gemäß den Bilanzzahlen und der Kennzahldefinition 33,2%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>
Eigenkapital					
Nominal T€	6.138	6.033	5.793	5.957	6.011
Quote %	36,5	35,8	34,5	32,1	33,2
Fremdkapital					
Nominal T€	10.154	10.198	10.397	11.750	11.452
Quote %	60,3	60,5	61,9	63,3	63,3
Anlagenintensität %	85,5	86,3	87,6	86,9	90,4
Anlagenabnutzungsgrad %	29,2	30,0	30,6	29,8	30,55

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2007 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

Der Finanzmittelbestand (flüssige Mittel) der Genossenschaft veränderte sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

	2007	2006
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	59	174
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	327	324
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>1</u>	<u>1</u>
Cashflow	<u>387</u>	<u>499</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		
=Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-565</u>	<u>-1.740</u>
Valutierung von Darlehen	41	1.695
Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen	-360	-342
Auszahlungen für Dividenden	-24	-24
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	<u>31</u>	<u>4</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-312</u>	<u>1.333</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-688	405
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>1.891</u>	<u>1.486</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>1.203</u>	<u>1.891</u>

Für die in 2006 begonnene Neubaumaßnahme wurden in 2007 keine langfristigen Fremdmittel mehr aufgenommen.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch Bau- und Modernisierungstätigkeiten beeinflusst. Die Bebauung des Grundstückes Dellwiger Straße 287, 287a und 287b endete Mitte 2007. Von den voraussichtlich endgültigen Gesamtkosten in Höhe von € 2.150.000,00 für dieses Bauvorhaben waren bis zum 31.12.2007 Baukosten über ca. € 2.145.000,00 angefallen.

Liquide Mittel (jeweils zum 31. Dezember) im 5-Jahresvergleich:

	2003	2004	2005	2006	2007
Liquide Mittel					
Nominal in T€	1.872	1.765	1.486	1.891	1.203
Quote in %	11,1	10,5	8,9	10,2	6,7

Ertragslage

	2007	2007	2006	2006	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
-aus der Hausbewirtschaftung	2.207,5	96,6	2.166,6	97,1	40,9
-aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandsveränderungen	10,3	0,5	-0,5	0,0	10,8
Aktivierete Eigenleistungen	27,7	1,2	50,4	2,3	-22,7
Übrige Erträge	38,4	1,7	12,5	0,6	25,9
Gesamtleistung	2.283,9	100,0	2.229,0	100,0	54,9
Aufwendungen					
-Betriebskosten und Grundsteuern	521,4	22,8	520,1	23,3	1,3
-Instandhaltungskosten	737,4	32,3	592,8	26,6	144,6
Personalaufwendungen	186,8	8,2	193,4	8,7	-6,6
Abschreibungen	343,4	15,0	323,5	14,5	19,9
Zinsaufwendungen	364,5	16,0	364,7	16,4	-0,2
Übrige Aufwendungen	94,0	4,1	100,8	4,5	-6,8
Betriebsergebnis	36,4	1,6	133,7	6,0	-97,3
Finanzergebnis	30,4		48,4		-18,0
Neutrales Ergebnis	3,1		2,4		0,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10,8		-10,8		0,0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	59,1		173,7		-114,6

Das niedrige Betriebsergebnis spiegelt die gestiegenen Instandhaltungskosten wieder. Zukünftig gehen wir davon aus, dass das Betriebsergebnis wieder höher ausfällt (vgl. oben).

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>
Jahresüberschuss T€	-232	-70	-212	174	59
Eigenkapitalrentabilität in %	-3,8	-1,2	-3,3	3,1	1,2
Gesamtkapitalrentabilität in %	0,8	1,8	1,0	3,0	2,4

Gewinnverteilung

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2007 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

Jahresüberschuss	59.080,76 €
Gewinnvortrag	328.693,39 €
<u>- Einstellungen in Ergebnisrücklagen</u>	<u>5.908,08 €</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>381.866,07 €</u>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende für 2007 =	24.305,64 €
<u>Gewinnvortrag für 2008 =</u>	<u>357.560,43 €</u>
<u>Summe</u>	<u>381.866,07 €</u>

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Da sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auch weiterhin im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken wird, sind gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten.

Durch die in den letzten Jahren vorgenommenen Modernisierungen und Instandhaltungen am eigenen Hausbestand sind wir zuversichtlich, dass zukünftig die Erlösschmälerungen wieder sinken werden.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2007 nicht eingetreten.

Voraussichtliche Entwicklung

Vorrangiges Ziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten. Bestandserweiternde Maßnahmen werden sich zunächst auf die Neubebauung des oberen Teils des bereits bebauten Grundstückes in Dortmund-Westrich beschränken. Die Gewinnausschüttungen werden trotz Besteuerungen wie gehabt erfolgen. Für 2008 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 15. Mai 2008

D e r V o r s t a n d

(Müller)

(Deitelhoff)

(Bothe)

III. Anlagen

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2007	2007		2006
Aktivseite	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände.....		2.854,00	728,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	16.009.798,86		13.973.614,47
Grundstücke ohne Bauten.....	298.611,41		459.924,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	24.750,57		36.012,14
Anlagen im Bau.....	0,00		1.644.221,17
Bauvorbereitungskosten.....	22.252,35		22.049,45
Geleistete Anzahlungen.....		16.355.413,19	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen.....	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen gesamt.....		16.358.417,19	16.136.699,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen.....	468.731,26		458.381,80
Andere Vorräte.....	20.173,91	488.905,17	13.446,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	32.670,15		59.839,12
Sonstige Vermögensgegenstände.....	14.987,02	47.657,17	12.691,15
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.203.308,97	1.203.308,97	1.891.215,95
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	86,31		605,11
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....		86,31	
Bilanzsumme.....		<u>18.098.374,81</u>	<u>18.572.879,30</u>

Bilanz zum 31.12.2007	2007		2006
	€	€	€
Passivseite			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder.....	24.469,20		12.228,54
der verbleibenden Mitglieder.....	626.025,97	650.495,17	607.641,02
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.394,03 €			(7.418,98)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	654.098,80		648.190,72
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 5.908,08 €			(17.369,21)
Bauerneuerungsrücklage.....	1.818.875,15		1.818.875,15
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen.....	2.553.989,26	5.026.963,21	2.553.989,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	328.693,39		196.108,34
Jahresüberschuss.....	59.080,76		173.692,12
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.908,08	381.866,07	-17.369,21
Eigenkapital gesamt.....		6.059.324,45	5.993.355,94
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen.....	21.518,51		21.795,44
Sonstige Rückstellungen.....	29.000,00	50.518,51	29.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	11.402.361,16		11.697.377,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	49.135,19		52.842,05
Erhaltene Anzahlungen.....	462.206,98		446.296,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	7.493,81		6.342,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	64.056,35		322.445,40
Sonstige Verbindlichkeiten.....	3.278,36	11.988.531,85	3.424,04
davon aus Steuern 909,26 €			(1.480,90)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 10,87 €			(0,00)
Bilanzsumme.....		18.098.374,81	18.572.879,30

Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2007	2007		2006
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung.....	2.207.472,76	2.207.472,76	2.166.626,25
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+10.349,46	-542,32
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		27.745,37	50.387,81
Sonstige betriebliche Erträge.....		38.352,97	12.490,08
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.....	1.189.777,76	1.189.777,76	1.044.126,15
Rohergebnis		1.094.142,80	1.184.835,67
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	155.449,20		159.303,04
b) soziale Abgaben.....	31.391,79	186.840,99	34.032,73
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	343.387,51	343.387,51	323.523,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		94.008,54	100.798,26
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	7,50		7,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	33.965,87	33.973,37	51.713,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	365.068,34	365.068,34	365.639,06
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+138.810,79	+253.260,11
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		10.732,90	10.785,61
Sonstige Steuern.....		68.997,13	68.782,38
Jahresüberschuss.....		+59.080,76	+173.692,12
Gewinnvortrag		+328.693,39	+196.108,34
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen.....		-5.908,08	-17.369,21
Bilanzgewinn.....		+381.866,07	+352.431,25