

**Geschäfts- und
Lagebericht
über das Jahr 2008
der**

**Gemeinnützigen Baugenossenschaft e.G.
Heinrich-Sondermann-Platz 16
44388 Dortmund**

Telefon: (02 31) 61 80 82-0

Telefax: (02 31) 61 80 82-28

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2008

| | |
|--|-----|
| 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 2008

| | |
|--|-------|
| Darstellung des Geschäftsverlaufes | 8-11 |
| Risikomanagement | 11 |
| Sonstige wesentliche Vorgänge | 11 |
| Vermögenslage | 12-13 |
| Finanzlage | 14-15 |
| Ertragslage | 15-16 |
| 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 | 17 |

III. Anlagen

| | |
|---|----|
| Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2008, Aktivseite | 18 |
| Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2008, Passivseite | 19 |
| Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2008 | 20 |

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2008

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2008 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 2007 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.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „*Unfertige Leistungen*“ sind € 497.205,47 (Vorjahr: € 468.731,26) 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 2008 enthalten sowie die Rückstellung für die Abschlußhilfe des Jahres 2008.

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.

In der Position „*Sonstige betriebliche Erträge*“ ist ein Teilschulderlaß der KfW in Höhe von € 66.149,25 enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- /Herstellungs- kosten | Zugänge 2008 | Abgänge 2008 | Umbuchungen +/- | Abschreibung (kumuliert) | Buchwert am 31.12.2008 | Abschreibung 2008 |
|--|---|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|
| | € | € | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 32.512,24 | 89,00 | | | 30.858,24 | 1.743,00 | 1.200,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 23.097.987,50 | 21.765,50 | | | 7.430.714,12 | 15.689.038,88 | 342.525,48 |
| Grundstücke ohne Bauten | 298.611,41 | | | | | 298.611,41 | |
| Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung | 102.464,93 | 3.140,90 | 2.312,79 | | 90.276,53 | 13.016,51 | 14.874,96 |
| Anlagen im Bau | | | | | | | |
| Kosten der Bauvorbereitung | 22.252,35 | | | | | 22.252,35 | |
| Geleistete Anzahlungen | | | | | | | |
| Zwischensumme | 23.521.316,19 | 24.906,40 | 2.312,79 | | 7.520.990,65 | 16.022.919,15 | 357.400,44 |
| Finanzanlagen | | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 150,00 | | | | | 150,00 | |
| Gesamtanlagevermögen | 23.553.978,43 | 24.995,40 | 2.312,79 | | 7.551.848,89 | 16.024.812,15 | 358.600,44 |

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

| Forderungen | Geschäftsjahr / € | Vorjahr / € |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Forderungen aus Vermietung | 9.885,62 | 9.619,47 |
| Gesamtbetrag | <u>9.885,62</u> | <u>9.619,47</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 € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 10.967.732,09 (11.402.361,16) | 437.612,02 (424.311,64) | 1.324.312,10 (1.402.962,63) | 9.205.807,97 (9.575.086,89) | 10.967.732,09 (11.402.361,16) | Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 46.246,44 (49.135,19) | 2.070,73 (2.888,76) | 8.282,92 (8.282,92) | 35.892,79 (37.963,51) | 46.246,44 (49.135,19) | Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen | 473.423,63 (462.206,98) | 473.423,63 (462.206,98) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 7.896,74 (7.493,81) | 7.896,74 (7.493,81) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 60.876,48 (64.056,35) | 60.876,48 (64.056,35) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5.641,71 (3.278,36) | 5.641,71 (3.278,36) | | | | |
| Gesamtbetrag | 11.561.817,09 (11.988.531,85) | 987.521,31 (964.235,90) | 1.332.595,02 (1.411.245,55) | 9.241.700,76 (9.613.050,40) | 11.013.978,53 (11.451.496,35) | Grundpfandrecht |

Betrieblicher Ertrag / Betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Versicherungsschäden: | 15.601,09 € |
| Teilschulderlass KfW | 66.149,25 € |
| übrige Erträge: | <u>7.344,63 €</u> |
| | <u>89.094,97 €</u> |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Sächliche Verwaltungskosten: | <u>102.502,35 €</u> |
|------------------------------|---------------------|

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2008 hat sich die Anzahl der Mitglieder und der übernommenen Geschäftsanteile wie folgt entwickelt:

| | Anzahl der | | Haftsumme |
|--------------------------------|------------|---------|--------------|
| | Mitglieder | Anteile | |
| Stand: 01. Januar 2008 | 611 | 1.243 | € 311.610,00 |
| Zugang durch | | | |
| Beitritt, Übertragung | 39 | 91 | € 19.890,00 |
| Abgang durch | | | |
| Aufkündigung, Tod, Übertragung | 36 | 77 | € 18.360,00 |
| Stand: 31. Dezember 2008 | 614 | 1.257 | € 313.140,00 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2008 um € 9.163,93 vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr 2008 um € 1.530,00 vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 313.140,00.

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Frank Müller Vorsitzender
Günter Deitelhoff
Siegfried Bothe (verstorben)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

| | | |
|-------------------|---------------------|------------------------|
| Harald Grenzebach | (Vorsitzender) | Pensionär |
| Artur Pekruhn | (Stv. Vorsitzender) | Pensionär |
| Jürgen Hesse | | Rentner |
| Reiner Tollkamp | | Unternehmensberater |
| Rainer Diesing | | Rechtsanwalt und Notar |
| Ernst Prüsse | | Rentner |

Schlussbemerkung

Die Bilanz per 31. Dezember 2008 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2008 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 2009

D e r V o r s t a n d

(Müller)

(Deitelhoff)

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2008.

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)

II. Lagebericht der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Dortmund-Lütgendortmund für das Geschäftsjahr 2008

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der Wohnungswirtschaft

Die Deutsche Wirtschaft steht 2009 vor der tiefsten Rezession der Nachkriegsgeschichte. Bereits im vierten Quartal 2008 ist die deutsche Wirtschaft so stark eingebrochen, dass sich für das Gesamtjahr 2008 nur noch ein moderater Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,3% ergibt. Anders als in den Vorjahren ging vom Außenhandel ein negativer Impuls für die Wirtschaftsentwicklung aus. Der Konsum der privaten Haushalte, der gewichtigste Bestandteil des Bruttoinlandsproduktes, erwies sich auch 2008 als schwach.

Die für das Jahr 2008 noch rückläufige Arbeitslosenquote hatte in unserem Unternehmen auf die Höhe der Mietrückstände und die Leerstandsquote nur geringe Auswirkungen.

Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung

Die Baugenossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2008 unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen angepasst.

Neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes wurden in 2008 weder Neubau- noch Großmodernisierungsvorhaben durchgeführt. Mit der Bebauung des oberen Teils des Grundstückes in Dortmund Westrich soll nach wie vor bis spätestens Mitte 2012 begonnen werden.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2008 -gegenüber dem Vorjahr- über 96 Häuser mit 507 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 2008 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.208 um T€ 50 auf T€ 2.258. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der erstmals ganzjährigen Nutzung der Liegenschaft Dellwiger Str. 287 – 287b.

Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) im Bestand lag in 2008 bei 8,7% (Vorjahr: 8,3%).

Der Leerstand stellte auch in 2008 eines der größten Probleme für die Gesellschaft dar. Zum 31.12.2008 waren rd. 5,1% der Bestände (2007: 4,1%) nicht vermietet. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich um T€ 14 gegenüber dem Vorjahr. Sie betragen am 31.12.2008: T€ 116.

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 2007 um T€ 4 auf T€ 29. Trotzdem stellte sich die Situation in 2008 unverändert schwierig dar.

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

Betreuungstätigkeit für Dritte

Betreuungstätigkeit fiel in 2008 nicht an.

Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2008 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 2008 € 624.161,83 verausgabt.

Der Kostenaufwand verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 78.000,00.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

| | 2008 | 2007 | Veränderung |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Mietwertverbessernde Instandhaltung | 211 | 260 | -49 |
| Instandhaltung Garagen (Ifd.) | 2 | 4 | -2 |
| <u>Instandhaltungskosten (Ifd.)</u> | <u>411</u> | <u>438</u> | <u>-27</u> |
| <u>Gesamt</u> | <u>624</u> | <u>702</u> | <u>-78</u> |

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2009 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 2008 wurden keine neuen Kredite aufgenommen.

Sicherungsgeschäfte

Im Jahr 2008 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>31.12.2008</u> | <u>31.12.2007</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Geschäftsführer/Vorstand | 1 | 1 |
| Kaufmännische Angestellte | 2 | 2 |

Bedingt durch Erstattungen im Rahmen der sozialversicherungstechnischen Pflichtversicherung bei Krankheitsfällen der Belegschaft im Jahr 2007 sowie tariflichen Steigerungen stiegen die Löhne und Gehälter in 2008 um T€ 7. Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2008 T€ 0,3 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.

Vermögenslage

| | 31.12.2008 | | 31.12.2007 | | Veränderung |
|---|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Aktiva | | | | | |
| 1. Langfristiger Bereich | | | | | |
| Immaterielle Anlagen | 1,7 | 0,0 | 2,8 | 0,0 | -1,1 |
| Sachanlagen | 16.022,9 | 89,7 | 16.355,4 | 90,4 | -332,5 |
| Finanzanlagen | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 16.024,8 | 89,7 | 16.358,4 | 90,4 | -333,6 |
| 2. Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Vorräte | 526,2 | 2,9 | 488,9 | 2,7 | 37,3 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 73,8 | 0,4 | 47,7 | 0,3 | 26,1 |
| Liquide Mittel | 1.232,0 | 7,0 | 1.203,3 | 6,6 | 28,7 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | -0,1 |
| Summe | 1.832,0 | 10,3 | 1.740,0 | 9,6 | 92,0 |
| Bilanzvolumen | <u>17.856,8</u> | <u>100</u> | <u>18.098,4</u> | <u>100</u> | <u>-241,6</u> |
| Passiva | | | | | |
| 1. Langfristiger Bereich | | | | | |
| Eigenkapital (insgesamt) | 6.246,8 | 35,0 | 6.059,3 | 33,5 | 187,5 |
| Fremdkapital | 11.014,0 | 61,7 | 11.451,5 | 63,3 | -437,5 |
| Summe | 17.260,8 | 96,7 | 17.510,8 | 96,8 | -250,0 |
| 2. Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Rückstellungen | 48,2 | 0,3 | 50,5 | 0,3 | -2,3 |
| Verbindlichkeiten | 547,8 | 3,0 | 537,1 | 2,9 | 10,7 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 596,0 | 3,3 | 587,6 | 3,2 | 8,4 |
| Bilanzvolumen | <u>17.856,8</u> | <u>100</u> | <u>18.098,4</u> | <u>100</u> | <u>-241,6</u> |

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2008 um 1,33% auf T€ 17.857 gesunken.

Die Vermögensstruktur wird zu 89,7% 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 34,7%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

| | <u>2004</u> | <u>2005</u> | <u>2006</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Eigenkapital | | | | | |
| Nominal T€ | 6.033 | 5.793 | 5.957 | 6.011 | 6.188 |
| Quote % | 35,8 | 34,5 | 32,1 | 33,2 | 34,7 |
| Fremdkapital | | | | | |
| Nominal T€ | 10.198 | 10.397 | 11.750 | 11.452 | 11.014 |
| Quote % | 60,5 | 61,9 | 63,3 | 63,3 | 61,7 |
| Anlagenintensität % | 86,3 | 87,6 | 86,9 | 90,4 | 89,7 |
| Anlagenabnutzungsgrad % | 30,0 | 30,6 | 29,8 | 30,55 | 32,03 |

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2008 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

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

| | 2008 | 2007 |
|---|--------------|--------------|
| | <u>T€</u> | <u>T€</u> |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | 193 | 59 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 359 | 343 |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | <u>0</u> | <u>1</u> |
| Cashflow | <u>552</u> | <u>403</u> |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | | |
| =Cashflow aus Investitionstätigkeit | <u>-25</u> | <u>-565</u> |
| Valutierung von Darlehen | 36 | 40 |
| Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen | -406 | -359 |
| Auszahlungen für Dividenden | -25 | -24 |
| Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben | <u>9</u> | <u>18</u> |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | <u>-386</u> | <u>-325</u> |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | 29 | -688 |
| Finanzmittelbestand am 1. Januar | <u>1.203</u> | <u>1.891</u> |
| Finanzmittelbestand am 31. Dezember | <u>1.232</u> | <u>1.203</u> |

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

| | <u>2004</u> | <u>2005</u> | <u>2006</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liquide Mittel | | | | | |
| Nominal in T€ | 1.765 | 1.486 | 1.891 | 1.203 | 1.232 |
| Quote in % | 10,5 | 8,9 | 10,2 | 6,7 | 7,0 |

Ertragslage

| | 2008 | 2008 | 2007 | 2007 | Veränderungen |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Umsatzerlöse | | | | | |
| -aus der Hausbewirtschaftung | 2.257,6 | 95,0 | 2.207,5 | 96,6 | 50,1 |
| -aus Betreuungstätigkeit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Bestandveränderungen | 28,4 | 1,2 | 10,3 | 0,5 | 18,1 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 0,0 | 0,0 | 27,7 | 1,2 | -27,7 |
| Übrige Erträge | 89,1 | 3,8 | 38,4 | 1,7 | 50,7 |
| Gesamtleistung | <u>2.375,1</u> | <u>100,0</u> | <u>2.283,9</u> | <u>100,0</u> | <u>91,2</u> |
| Aufwendungen | | | | | |
| -Betriebskosten und Grundsteuern | 563,1 | 23,7 | 521,4 | 22,8 | 41,7 |
| -Instandhaltungskosten | 639,7 | 26,9 | 737,4 | 32,3 | -97,7 |
| Personalaufwendungen | 194,4 | 8,2 | 186,8 | 8,2 | 7,6 |
| Abschreibungen | 358,6 | 15,1 | 343,4 | 15,0 | 15,2 |
| Zinsaufwendungen | 357,5 | 15,1 | 364,5 | 16,0 | -7,0 |
| Übrige Aufwendungen | 102,5 | 4,3 | 94,0 | 4,1 | 8,5 |
| Betriebsergebnis | <u>159,3</u> | <u>6,7</u> | <u>36,4</u> | <u>1,6</u> | <u>122,9</u> |
| Finanzergebnis | 38,2 | | 30,4 | | 7,8 |
| Neutrales Ergebnis | 6,7 | | 3,1 | | 3,6 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -11 | | -10,8 | | -0,2 |
| Jahresüberschuss | <u>193,2</u> | | <u>59,1</u> | | <u>134,1</u> |

Das höhere Betriebsergebnis spiegelt die gesunkenen Instandhaltungskosten wieder.

Zukünftig gehen wir davon aus, dass das Betriebsergebnis auf ähnlichem Niveau ausfällt (vgl. oben).

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

| | <u>2004</u> | <u>2005</u> | <u>2006</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Jahresüberschuss T€ | -70 | -212 | 174 | 59 | 193 |
| Eigenkapitalrentabilität in % | -1,2 | -3,3 | 3,1 | 1,2 | 3,3 |
| Gesamtkapitalrentabilität in % | 1,8 | 1,0 | 3,0 | 2,4 | 3,2 |

Gewinnverteilung

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2008 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Jahresüberschuss | 193.245,74 € |
| Gewinnvortrag | 357.560,43 € |
| - Einstellungen in Ergebnisrücklagen | <u>19.324,57 €</u> |
| <u>Bilanzgewinn</u> | <u>531.481,60 €</u> |

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| 4% Dividende für 2008 = | 25.041,04 € |
| <u>Gewinnvortrag für 2009 =</u> | <u>506.440,56 €</u> |
| <u>Summe</u> | <u>531.481,60 €</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 2008 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 2009 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 15. Mai 2009

Der Vorstand

(Müller)

(Deitelhoff)

III. Anlagen

Anlage 1

| Bilanz zum 31.12.2008 | 2008 | | 2007 |
|---|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Aktivseite | € | € | € |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände..... | | 1.743,00 | 2.854,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten..... | 15.689.038,88 | | 16.009.798,86 |
| Grundstücke ohne Bauten..... | 298.611,41 | | 298.611,41 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung..... | 13.016,51 | | 24.750,57 |
| Anlagen im Bau..... | 0,00 | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten..... | 22.252,35 | | 22.252,35 |
| Geleistete Anzahlungen..... | | 16.022.919,15 | |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen..... | 150,00 | 150,00 | 150,00 |
| Anlagevermögen gesamt..... | | 16.024.812,15 | 16.358.417,19 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen..... | 497.205,47 | | 468.731,26 |
| Andere Vorräte..... | 28.965,03 | 526.170,50 | 20.173,91 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung..... | 29.003,97 | | 32.670,15 |
| Sonstige Vermögensgegenstände..... | 44.802,21 | 73.806,18 | 14.987,02 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten..... | 1.231.999,50 | 1.231.999,50 | 1.203.308,97 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Geldbeschaffungskosten..... | 0,00 | | 86,31 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten..... | | 0,00 | |
| Bilanzsumme..... | | <u>17.856.788,33</u> | <u>18.098.374,81</u> |

| Bilanz zum 31.12.2008 | 2008 | | 2007 |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Passivseite | | | |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder..... | 33.789,44 | | 24.469,20 |
| der verbleibenden Mitglieder..... | 635.189,90 | 668.979,34 | 626.025,97 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.159,18 € | | | (7.394,03) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage..... | 673.423,37 | | 654.098,80 |
| davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 19.324,57 € | | | (5.908,08) |
| Bauerneuerungsrücklage..... | 1.818.875,15 | | 1.818.875,15 |
| davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € | | | |
| Andere Ergebnisrücklagen..... | 2.553.989,26 | 5.046.287,78 | 2.553.989,26 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € | | | (0,00) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag | 357.560,43 | | 328.693,39 |
| Jahresüberschuss..... | 193.245,74 | | 59.080,76 |
| Entnahmen aus Ergebnisrücklagen..... | 0,00 | | 0,00 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -19.324,57 | 531.481,60 | -5.908,08 |
| Eigenkapital gesamt..... | | 6.246.748,72 | 6.059.324,45 |
| Rückstellungen | | | |
| Steuerrückstellungen..... | 21.722,52 | | 21.518,51 |
| Sonstige Rückstellungen..... | 26.500,00 | 48.222,52 | 29.000,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten..... | 10.967.732,09 | | 11.402.361,16 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern..... | 46.246,44 | | 49.135,19 |
| Erhaltene Anzahlungen..... | 473.423,63 | | 462.206,98 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung..... | 7.896,74 | | 7.493,81 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen..... | 60.876,48 | | 64.056,35 |
| Sonstige Verbindlichkeiten..... | 5.641,71 | 11.561.817,09 | 3.278,36 |
| davon aus Steuern 1.582,49 € | | | (909,26) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € | | | (10,87) |
| Bilanzsumme..... | | 17.856.788,33 | 18.098.374,81 |

| Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2008 | 2008 | | 2007 |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung..... | 2.257.583,92 | 2.257.583,92 | 2.207.472,76 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | +28.474,21 | +10.349,46 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen..... | | 0,00 | 27.745,37 |
| Sonstige betriebliche Erträge..... | | 89.094,97 | 38.352,97 |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung..... | 1.130.281,51 | 1.130.281,51 | 1.189.777,76 |
| Rohergebnis | | 1.244.871,59 | 1.094.142,80 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter..... | 163.407,51 | | 155.449,20 |
| b) soziale Abgaben..... | 30.941,10 | 194.348,61 | 31.391,79 |
| Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen..... | 358.600,44 | 358.600,44 | 343.387,51 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen..... | | 102.502,35 | 94.008,54 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens..... | 7,50 | | 7,50 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge..... | 45.000,83 | 45.008,33 | 33.965,87 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen..... | 357.452,38 | 357.452,38 | 365.068,34 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | +276.976,14 | +138.810,79 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag..... | | 10.989,62 | 10.732,90 |
| Sonstige Steuern..... | | 72.740,78 | 68.997,13 |
| Jahresüberschuss..... | | +193.245,74 | +59.080,76 |
| Gewinnvortrag | | +357.560,43 | +328.693,39 |
| Entnahmen aus Ergebnisrücklagen..... | | 0,00 | 0,00 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen..... | | -19.324,57 | -5.908,08 |
| Bilanzgewinn..... | | +531.481,60 | +381.866,07 |