

**Geschäfts- und
Lagebericht
über das Jahr 2009
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 2009

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 2009

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 31.12.2009, Aktivseite	18
Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2009, Passivseite	19
Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2009	20

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2009

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2009 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 2008 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.

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 € 485.002,34 (Vorjahr: € 497.205,47) 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 2009 enthalten sowie die Rückstellung für die Abschlußhilfe des Jahres 2009.

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 2009	Abgänge 2009	Umbuchungen +/-	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibung 2009
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	32.601,24	790,11			32.423,36	967,99	1.565,12
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.119.753,00	7.529,31			7.773.643,66	15.353.638,65	342.929,54
Grundstücke ohne Bauten	298.611,41					298.611,41	
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.293,04	4.271,45			100.460,98	7.103,51	10.184,45
Anlagen im Bau							
Kosten der Bauvorbereitung	22.252,35	43.952,21				66.204,56	
Geleistete Anzahlungen							
Zwischensumme	23.543.909,80	55.752,97			7.874.104,64	15.725.558,13	353.113,99
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	150,00					150,00	
Gesamtanlagevermögen	23.576.661,04	56.543,08			7.906.528,00	15.726.676,12	354.679,11

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

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Forderungen aus Vermietung	12.320,45	9.885,62
Gesamtbetrag	<u>12.320,45</u>	<u>9.885,62</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	10.576.473,67 (10.967.732,09)	365.003,09 (437.612,02)	1.368.856,32 (1.324.312,10)	8.842.614,26 (9.205.807,97)	10.576.473,67 (10.967.732,09)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.175,72 (46.246,44)	2.070,73 (2.070,73)	8.282,92 (8.282,92)	33.822,07 (35.892,79)	44.175,72 (46.246,44)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	478.211,92 (473.423,63)	478.211,92 (473.423,63)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.517,75 (7.896,74)	9.517,75 (7.896,74)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.099,76 (60.876,48)	61.099,76 (60.876,48)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.347,67 (5.641,71)	8.347,67 (5.641,71)				
Gesamtbetrag	11.177.826,49 (11.561.817,09)	924.250,92 (987.521,31)	1.377.139,24 (1.332.595,02)	8.876.436,33 (9.241.700,76)	10.620.649,39 (11.013.978,53)	Grundpfandrecht

Betrieblicher Ertrag / Betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:

Versicherungsschäden:	7.809,04 €
übrige Erträge:	<u>3.669,56 €</u>
	<u>11.478,60 €</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

Sächliche Verwaltungskosten:	<u>131.470,65 €</u>
------------------------------	---------------------

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2009 hat sich die Anzahl der Mitglieder und der übernommenen Geschäftsanteile wie folgt entwickelt:

	Anzahl der		Haftsumme
	Mitglieder	Anteile	
Stand: 01. Januar 2008	614	1.257	€ 313.140,00
Zugang durch Beitritt, Übertragung	37	82	€ 18.870,00
Abgang durch Aufkündigung, Tod, Übertragung	65	129	€ 33.150,00
Stand: 31. Dezember 2009	586	1.210	€ 298.860,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2009 um € 24.139,68 vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr 2009 um € 14.280,00 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 298.860,00.

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Frank Müller Vorsitzender
Günter Deitelhoff
Ernst Gagelmann

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 2009 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2009 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 25. Mai 2010

Der Vorstand

(Müller)

(Deitelhoff)

(Gagelmann)

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009.

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 2009

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der Wohnungswirtschaft

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau.

Zwar stieg ab dem 2.Quartal 2009 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wieder etwas an, jedoch wird nach der aktuellen Einschätzung nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet. Die Rezession hat sich bis Ende 2009 in unserem Unternehmen bezüglich der Mietrückstände und Leerstandsquoten nur geringfügig ausgewirkt.

Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung

Die Baugenossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2009 unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen weiterhin angepasst.

Neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes wurden in 2009 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.

Bereits im Anfang des Jahres 2010 soll allerdings mit der Modernisierungstätigkeit der Liegenschaft Provinzialstraße 197 a-c und 199 a-i begonnen werden. Die voraussichtlichen Gesamtkosten für diese 72 Wohnungseinheiten werden ca. 2,1 Mio. Euro betragen.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2009 -gegenüber dem Vorjahr- über 96 Häuser mit 507 Mietwohnungen und 2 Büros. Darüber hinaus befinden sich 215 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 2009 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.258 um T€ 77 auf T€ 2.335. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus zum 01.08.2009 durchgeführten Mietanpassungen.

Die Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel) im Bestand lag in 2009 bei 34 (Vorjahr: 44).

Der Leerstand stellte trotz intensiver Bemühungen in 2009 nach wie vor ein Problem für die Gesellschaft dar. Zum 31.12.2009 standen immer noch 15 Wohnungen (2008: 26) leer. Die Erlösschmälerungen sanken um T€ 25 gegenüber dem Vorjahr. Sie betragen am 31.12.2009: T€ 91.

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 2008 um T€ 11 auf T€ 18. Trotzdem stellte sich die Situation in 2009 unverändert schwierig dar.

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

Betreuungstätigkeit für Dritte

Betreuungstätigkeit fiel in 2009 nicht an.

Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2009 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 2009 € 660.102,39 verausgabt.

Der Kostenaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 36.000,00.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

	2009	2008	Veränderung
	T€	T€	T€
Mietwertverbessernde Instandhaltung	356	211	145
Instandhaltung Garagen (Ifd.)	3	2	1
<u>Instandhaltungskosten (Ifd.)</u>	<u>301</u>	<u>411</u>	<u>-110</u>
<u>Gesamt</u>	<u>660</u>	<u>624</u>	<u>36</u>

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2010 wurde weiterhin 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 2009 wurden keine neuen Kredite aufgenommen, jedoch wird in 2010 ein Darlehen in Höhe von 1.750.000 € bewilligt, welches der Durchführung der Großmodernisierung der Liegenschaft Provinzialstraße 197 a-c und Provinzialstraße 199 a-i dienen wird.

Sicherungsgeschäfte

Im Jahr 2009 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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Geschäftsführer/Vorstand	1	1
Kaufmännische Angestellte	2	2

Bedingt durch Erstattungen im Rahmen der sozialversicherungstechnischen Pflichtversicherung bei Krankheitsfällen der Belegschaft sowie tariflichen Steigerungen stiegen die Löhne und Gehälter in 2009 um T€ 8. Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2009 T€ 0,6 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

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Anlagen	1,0	0,0	1,7	0,0	-0,7
Sachanlagen	15.725,6	89,6	16.022,9	89,7	-297,3
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Summe	15.726,7	89,6	16.024,8	89,7	-298,1
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	495,5	2,8	526,2	2,9	-30,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34,6	0,3	73,8	0,4	-39,2
Liquide Mittel	1.288,3	7,3	1.232,0	7,0	56,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	1.818,4	10,4	1.832,0	10,3	-13,6
Bilanzvolumen	<u>17.545,1</u>	<u>100</u>	<u>17.856,8</u>	<u>100</u>	<u>-311,7</u>
Passiva					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital (insgesamt)	6.329,5	36,1	6.246,8	35,0	82,7
Fremdkapital	10.620,6	60,5	11.014,0	61,7	-393,4
Summe	16.950,1	96,6	17.260,8	96,7	-310,7
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	37,8	0,2	48,2	0,3	-10,4
Verbindlichkeiten	557,2	3,2	547,8	3,0	9,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	595,0	3,4	596,0	3,3	-1,0
Bilanzvolumen	<u>17.545,1</u>	<u>100</u>	<u>17.856,8</u>	<u>100</u>	<u>-311,7</u>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2009 um 1,74% auf T€ 17.545 gesunken.

Die Vermögensstruktur wird zu 89,6% 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 35,6%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>
Eigenkapital					
Nominal T€	5.793	5.957	6.011	6.188	6.243
Quote %	34,5	32,1	33,2	34,7	35,6
Fremdkapital					
Nominal T€	10.397	11.750	11.452	11.014	10.621
Quote %	61,9	63,3	63,3	61,7	60,5
Anlagenintensität %	87,6	86,9	90,4	89,7	89,6
Anlagenabnutzungsgrad %	30,6	29,8	30,6	32,0	33,4

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2009 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

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

	2009	2008
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	105	193
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	355	359
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Cashflow	<u>460</u>	<u>552</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		
=Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-56</u>	<u>-25</u>
Valutierung von Darlehen	31	36
Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen	-425	-406
Auszahlungen für Dividenden	-25	-25
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	<u>-24</u>	<u>9</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-443</u>	<u>-386</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	56	29
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>1.232</u>	<u>1.203</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>1.288</u>	<u>1.232</u>

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

	2005	2006	2007	2008	2009
Liquide Mittel					
Nominal in T€	1.486	1.891	1.203	1.232	1.288
Quote in %	8,9	10,2	6,7	7,0	7,3

Ertragslage

	2009	2009	2008	2008	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
-aus der Hausbewirtschaftung	2.334,9	100,0	2.257,6	95,0	77,3
-aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandveränderungen	-12,2	-0,5	28,4	1,2	-40,6
Aktivierete Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige Erträge	11,5	0,5	89,1	3,8	-77,6
Gesamtleistung	<u>2.334,2</u>	<u>100,0</u>	<u>2.375,1</u>	<u>100,0</u>	<u>-40,9</u>
Aufwendungen					
-Betriebskosten und Grundsteuern	542,2	23,2	563,1	23,7	-20,9
-Instandhaltungskosten	667,9	28,6	639,7	26,9	28,2
Personalaufwendungen	202,4	8,7	194,4	8,2	8,0
Abschreibungen	354,7	15,2	358,6	15,1	-3,9
Zinsaufwendungen	337,6	14,5	357,5	15,1	-19,9
Übrige Aufwendungen	131,5	5,6	102,5	4,3	29,0
Betriebsergebnis	<u>97,9</u>	<u>4,2</u>	<u>159,3</u>	<u>6,7</u>	<u>-61,4</u>
Finanzergebnis	16,9		38,2		-21,3
Neutrales Ergebnis	1,0		6,7		-5,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11,3		-11,0		-0,3
Jahresüberschuss	<u>104,5</u>		<u>193,2</u>		<u>-88,7</u>

Der Wegfall des Teilschulderlasses der KfW aus dem Geschäftsjahr 2008 und die gesunkenen Zinserträge des laufenden Geschäftsjahres spiegeln im Wesentlichen die Veränderung des Betriebsergebnisses wieder.

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

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>
Jahresüberschuss T€	-212	174	59	193	105
Eigenkapitalrentabilität in %	-3,3	3,1	1,2	3,3	1,9
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,0	3,0	2,4	3,2	2,6

Gewinnverteilung

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2009 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

Jahresüberschuss	104.475,77 €
Gewinnvortrag	506.440,56 €
<u>- Einstellungen in Ergebnisrücklagen</u>	<u>10.447,58 €</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>600.468,75 €</u>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende für 2009 =	25.407,60 €
<u>Gewinnvortrag für 2010 =</u>	<u>575.061,15 €</u>
<u>Summe</u>	<u>600.468,75 €</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 auf einem niedrigeren Niveau gehalten werden können.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2009 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 2010 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 25. Mai 2010

Der Vorstand

(Müller)

(Deitelhoff)

(Gagelmann)

III. Anlagen

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2009	2009		2008
Aktivseite	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände.....		967,99	1.743,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	15.353.638,65		15.689.038,88
Grundstücke ohne Bauten.....	298.611,41		298.611,41
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	7.103,51		13.016,51
Anlagen im Bau.....	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten.....	66.204,56		22.252,35
Geleistete Anzahlungen.....		15.725.558,13	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen.....	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen gesamt.....		15.726.676,12	16.024.812,15
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen.....	485.002,34		497.205,47
Andere Vorräte.....	10.485,78	495.488,12	28.965,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	17.964,17		29.003,97
Sonstige Vermögensgegenstände.....	16.667,41	34.631,58	44.802,21
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.288.300,82	1.288.300,82	1.231.999,50
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....		0,00	
Bilanzsumme.....		<u>17.545.096,64</u>	<u>17.856.788,33</u>

Bilanz zum 31.12.2009	2009		2008
	€	€	€
Passivseite			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder.....	61.193,69		33.789,44
der verbleibenden Mitglieder.....	611.050,22	672.243,91	635.189,90
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.334,83 €			(5.159,18)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	683.870,95		673.423,37
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 10.447,58 €			(19.324,57)
Bauerneuerungsrücklage.....	1.818.875,15		1.818.875,15
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen.....	2.553.989,26	5.056.735,36	2.553.989,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	506.440,56		357.560,43
Jahresüberschuss.....	104.475,77		193.245,74
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-10.447,58	600.468,75	-19.324,57
Eigenkapital gesamt.....		6.329.448,02	6.246.748,72
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen.....	11.322,13		21.722,52
Sonstige Rückstellungen.....	26.500,00	37.822,13	26.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	10.576.473,67		10.967.732,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	44.175,72		46.246,44
Erhaltene Anzahlungen.....	478.211,92		473.423,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	9.517,75		7.896,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	61.099,76		60.876,48
Sonstige Verbindlichkeiten.....	8.347,67	11.177.826,49	5.641,71
davon aus Steuern 2.235,36 €			(1.582,49)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme.....		17.545.096,64	17.856.788,33

Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2009	2009		2008
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung.....	2.334.932,71	2.334.932,71	2.257.583,92
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-12.203,13	+28.474,21
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		11.478,60	89.094,97
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.....	1.137.456,86	1.137.456,86	1.130.281,51
Rohergebnis		1.196.751,32	1.244.871,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	169.371,11		163.407,51
b) soziale Abgaben.....	32.998,75	202.369,86	30.941,10
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	354.679,11	354.679,11	358.600,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		131.470,65	102.502,35
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	7,50		7,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	17.915,30	17.922,80	45.000,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	337.613,84	337.613,84	357.452,38
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+188.540,66	+276.976,14
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		11.324,11	10.989,62
Sonstige Steuern.....		72.740,78	72.740,78
Jahresüberschuss.....		+104.475,77	+193.245,74
Gewinnvortrag		+506.440,56	+357.560,43
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen.....		-10.447,58	-19.324,57
Bilanzgewinn.....		+600.468,75	+531.481,60