

**Geschäfts- und
Lagebericht
über das Jahr 2010
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 2010

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 2010

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	17

III. Anlagen

Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2010, Aktivseite	18
Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2010, Passivseite	19
Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2010	20

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2010

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den gesetzlichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes aufgestellt.

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

Die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2009 sind angegeben.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

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 € 511.332,21 (Vorjahr: € 485.002,34) 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 2010 enthalten sowie die Rückstellung für die Abschlußhilfe des Jahres 2010.

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 2010	Abgänge 2010	Umbuchungen +/-	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibung 2010
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	33.391,35	39.567,50			45.221,44	27.737,41	12.798,08
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.127.282,31	2.034.160,65			8.142.491,08	17.018.951,88	368.847,42
Grundstücke ohne Bauten	298.611,41					298.611,41	
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.564,49	21.595,41			109.251,39	19.908,51	8.790,41
Anlagen im Bau							
Kosten der Bauvorbereitung	66.204,56	7.773,15				73.977,71	
Geleistete Anzahlungen							
Zwischensumme	23.599.662,77	2.063.529,21			8.251.742,47	17.411.449,51	377.637,83
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	150,00					150,00	
Gesamtanlagevermögen	23.633.204,12	2.103.096,71			8.296.963,91	17.439.336,92	390.435,91

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

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Forderungen aus Vermietung	7.493,72	12.320,45
Gesamtbetrag	<u>7.493,72</u>	<u>12.320,45</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	11.499.362,70 (10.576.473,67)	774.082,86 (365.003,09)	1.340.232,81 (1.368.856,32)	9.385.047,03 (8.842.614,26)	11.499.362,70 (10.576.473,67)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	201.647,28 (44.175,72)	14.136,20 (2.070,73)	78.767,20 (8.282,92)	108.743,88 (33.822,07)	201.647,28 (44.175,72)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	470.704,35 (478.211,92)	470.704,35 (478.211,92)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.235,69 (9.517,75)	4.235,69 (9.517,75)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225.557,25 (61.099,76)	225.557,25 (61.099,76)				
Sonstige Verbindlichkeiten	19.602,01 (8.347,67)	19.602,01 (8.347,67)				
Gesamtbetrag	12.421.109,28 (11.177.826,49)	1.508.318,36 (924.250,92)	1.419.000,01 (1.377.139,24)	9.493.790,91 (8.876.436,33)	11.701.009,98 (10.620.649,39)	Grundpfandrecht

Betrieblicher Ertrag / Betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:

Versicherungsschäden:	22.735,61 €
übrige Erträge:	<u>9.326,26 €</u>
	<u>32.061,87 €</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

Sächliche Verwaltungskosten:	<u>131.043,29 €</u>
------------------------------	---------------------

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2010 hat sich die Anzahl der Mitglieder und der übernommenen Geschäftsanteile wie folgt entwickelt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Anteile
Stand: 01. Januar 2010	586	1.210
Zugang durch		
Beitritt, Übertragung	37	91
Abgang durch		
Aufkündigung, Tod, Übertragung	55	114
Stand: 31. Dezember 2010	568	1.187

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2010 um € 14.030,84 vermindert.

Schlussbemerkung

Die Bilanz per 31. Dezember 2010 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2010 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 07.Juni 2011

Der Vorstand

(Müller)

(Roggenkamp)

(Gagelmann)

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010.

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

(Pekruhn)

II. Lagebericht der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Dortmund-Lütgendortmund für das Geschäftsjahr 2010

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der Wohnungswirtschaft

Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7% recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6% sein.

Die deutsche Wirtschaft hatte sich 2010 mit einem Wachstum von 3,6% deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,7%) erholt. Wie bei einer Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise auch in unserem Unternehmen bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung.

Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung

Die Baugenossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2010 unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen wie gehabt angepasst.

Neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes wurde in 2010 die Großmodernisierung der Liegenschaft Provinzialstraße 197a-c und 199 a-i durchgeführt. Von den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 2,1 Mio. Euro für dieses Modernisierungsvorhaben waren bis zum 31.12.2010 ca. 2,0 Mio. Euro angefallen. 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 31.12.2010 unverändert -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 sanken 2010 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.335 um T€ 21 auf T€ 2.314. Die Senkung resultiert im Wesentlichen aus Mietminderungen im Zusammenhang mit dem Großmodernisierungsvorhaben und den gestiegenen Erlösschmälerungen.

Die Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel) im Bestand lag in 2010 bei 57 (Vorjahr: 34).

Der Leerstand stellte trotz intensiver Bemühungen in 2010 nach wie vor ein Problem für die Gesellschaft dar. Zum 31.12.2010 standen immer noch 18 Wohnungen (2009: 15) leer. Die Erlösschmälerungen stiegen um T€ 15 gegenüber dem Vorjahr. Sie betragen am 31.12.2010: T€ 106.

Ursache für den Leerstand sind nach wie vor die hohe regionale Arbeitslosenquote und die weiterhin anhaltende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt.

Die Forderungen aus der Vermietung verminderten sich gegenüber 2009 um T€ 13 auf T€ 5. Trotzdem stellte sich die Situation in 2010 unverändert schwierig dar.

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

Betreuungstätigkeit für Dritte

Betreuungstätigkeit fiel in 2010 nicht an.

Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2010 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 2010 € 739.439,72 verausgabt.

Der Kostenaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 80.000,00.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Mietwertverbessernde Instandhaltung	291	356	-65
Instandhaltung Garagen (Ifd.)	3	3	0
<u>Instandhaltungskosten (Ifd.)</u>	<u>446</u>	<u>301</u>	<u>145</u>
<u>Gesamt</u>	<u>740</u>	<u>660</u>	<u>80</u>

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2011 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

Der in 2010 neu aufgenommene Kredit von T€ 1.750 dient in voller Höhe der Finanzierung der durchgeführten Großmodernisierung der Liegenschaft Provinzialstraße 197 a-c und 199 a-i. Die Zinskondition für dieses Darlehen beläuft sich auf 1,9% bei einer Tilgung von 2,98% jährlich. Die Restauszahlung in Höhe von T€ 350 erfolgte im Januar 2011.

Sicherungsgeschäfte

Im Jahr 2010 wurde eine Umschuldung durchgeführt, durch die eine Zinskondition in Höhe von 3,86% für einen Zeitraum von 10 Jahren festgeschrieben werden konnte.

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>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Geschäftsführer/Vorstand	1	1
Kaufmännische Angestellte	2	2

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich in 2010 um T€ 9 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft und der Neueinstellung einer zusätzlichen Reinigungskraft, die sich bei Bedarf mit der Grundreinigung einzelmodernisierter Wohnungen beschäftigt. Hierdurch tritt eine Senkung bei den Instandhaltungskosten ein, da zukünftig die Beauftragung teurer Fremdfirmen entfällt. Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2010 T€ 1,8 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

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Anlagen	27,7	0,2	1,0	0,0	26,7
Sachanlagen	17.411,4	92,8	15.725,6	89,6	1.685,8
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Summe	17.439,3	93,0	15.726,7	89,6	1.712,5
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	523,2	2,8	495,5	2,8	27,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24,3	0,1	34,6	0,3	-10,3
Liquide Mittel	775,3	4,1	1.288,3	7,3	-512,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	1.322,8	7,0	1.818,4	10,4	-495,5
Bilanzvolumen	<u>18.762,1</u>	<u>100</u>	<u>17.545,1</u>	<u>100</u>	<u>1.217,0</u>
Passiva					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital (insgesamt)	6.291,7	33,5	6.329,5	36,1	-37,8
Fremdkapital	11.701,0	62,4	10.620,6	60,5	1.080,4
Summe	17.992,7	95,9	16.950,1	96,6	1.042,6
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	49,3	0,3	37,8	0,2	11,5
Verbindlichkeiten	720,1	3,8	557,2	3,2	162,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	769,4	4,1	595,0	3,4	174,4
Bilanzvolumen	<u>18.762,1</u>	<u>100</u>	<u>17.545,1</u>	<u>100</u>	<u>1.217,0</u>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2010 um 6,94% auf T€ 18.762 gestiegen.

Die Vermögensstruktur wird zu 92,8% 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 33,1%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>
Eigenkapital					
Nominal T€	5.957	6.011	6.188	6.243	6.215
Quote %	32,1	33,2	34,7	35,6	33,1
Fremdkapital					
Nominal T€	11.750	11.452	11.014	10.621	11.701
Quote %	63,3	63,3	61,7	60,5	62,4
Anlagenintensität %	86,9	90,4	89,7	89,6	92,8
Anlagenabnutzungsgrad %	29,8	30,6	32,0	33,4	35,0

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2010 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

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

	2010	2009
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	11	105
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	390	355
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Cashflow	<u>401</u>	<u>460</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		
=Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-2.103</u>	<u>-56</u>
Valutierung von Darlehen	1.586	31
Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen	-508	-425
Auszahlungen für Dividenden	-25	-25
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	<u>-23</u>	<u>-24</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>1.030</u>	<u>-443</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-513	56
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>1.288</u>	<u>1.232</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>775</u>	<u>1.288</u>

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

	2006	2007	2008	2009	2010
Liquide Mittel					
Nominal in T€	1.891	1.203	1.232	1.288	775
Quote in %	10,2	6,7	7,0	7,3	4,1

Ertragslage

	2010	2010	2009	2009	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
-aus der Hausbewirtschaftung	2.314,0	96,3	2.334,9	100,0	-20,9
-aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandveränderungen	26,3	1,1	-12,2	-0,5	38,5
Aktivierete Eigenleistungen	32,0	1,3	0,0	0,0	32,0
Übrige Erträge	32,1	1,3	11,5	0,5	20,6
Gesamtleistung	2.404,4	100,0	2.334,2	100,0	70,2
Aufwendungen					
-Betriebskosten und Grundsteuern	567,8	23,6	542,2	23,2	25,6
-Instandhaltungskosten	762,2	31,7	667,9	28,6	94,3
Personalaufwendungen	211,4	8,8	202,4	8,7	9,0
Abschreibungen	390,4	16,2	354,7	15,2	35,7
Zinsaufwendungen	325,1	13,5	337,6	14,5	-12,5
Übrige Aufwendungen	131,0	5,5	131,5	5,6	-0,5
Betriebsergebnis	16,5	0,7	97,9	4,2	-81,4
Finanzergebnis	5,5		16,9		-11,4
Neutrales Ergebnis	0,0		1,0		-1,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11,5		-11,3		-0,2
Jahresüberschuss	10,5		104,5		-94,0

Die gestiegenen Instandhaltungskosten des laufenden Geschäftsjahres spiegeln im Wesentlichen die Veränderung des Betriebsergebnisses wieder.

Zukünftig gehen wir davon aus, dass das Betriebsergebnis durch sinkende Instandhaltungsmaßnahmen wieder positiver ausfällt (vgl. oben).

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>
Jahresüberschuss T€	174	59	193	105	11
Eigenkapitalrentabilität in %	3,1	1,2	3,3	1,9	0,4
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,0	2,4	3,2	2,6	2,0

Gewinnverteilung

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

Jahresüberschuss	10.474,91 €
Gewinnvortrag	575.061,16 €
- Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.047,49 €</u>
Bilanzgewinn	<u>584.488,58 €</u>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende für 2010 =	24.442,01 €
<u>Gewinnvortrag für 2011 =</u>	<u>560.046,57 €</u>
Summe	<u>584.488,58 €</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 2010 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 2011 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 07. Juni 2011

Der Vorstand

(Müller)

(Roggenkamp)

(Gagelmann)

III. Anlagen

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2010	2010		2009
Aktivseite	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände.....		27.737,41	967,99
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	17.018.951,88		15.353.638,65
Grundstücke ohne Bauten.....	298.611,41		298.611,41
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	19.908,51		7.103,51
Anlagen im Bau.....	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten.....	73.977,71		66.204,56
Geleistete Anzahlungen.....		17.411.449,51	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen.....	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen gesamt		17.439.336,92	15.726.676,12
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen.....	511.332,21		485.002,34
Andere Vorräte.....	11.845,21	523.177,42	10.485,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	5.128,64		17.964,17
Sonstige Vermögensgegenstände.....	19.212,24	24.340,88	16.667,41
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	775.295,71	775.295,71	1.288.300,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....		0,00	
Bilanzsumme		18.762.150,93	17.545.096,64

Bilanz zum 31.12.2010	2010		2009
	€	€	€
Passivseite			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder.....	52.440,84		61.193,69
der verbleibenden Mitglieder.....	597.019,38	649.460,22	611.050,22
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.635,67 €			(5.334,83)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	684.918,44		683.870,95
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 1.047,49 €			(10.447,58)
Bauerneuerungsrücklage.....	1.818.875,15		1.818.875,15
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen.....	2.553.989,26	5.057.782,85	2.553.989,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	575.061,16		506.440,56
Jahresüberschuss.....	10.474,91		104.475,77
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.047,49	584.488,58	-10.447,58
Eigenkapital gesamt.....		6.291.731,65	6.329.448,02
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen.....	22.810,00		11.322,13
Sonstige Rückstellungen.....	26.500,00	49.310,00	26.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	11.499.362,70		10.576.473,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	201.647,28		44.175,72
Erhaltene Anzahlungen.....	470.704,35		478.211,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	4.235,69		9.517,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	225.557,25		61.099,76
Sonstige Verbindlichkeiten.....	19.602,01	12.421.109,28	8.347,67
davon aus Steuern 1.927,51 €			(2.235,36)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 687,50 €			(0,00)
Bilanzsumme.....		18.762.150,93	17.545.096,64

Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2010	2010		2009
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung.....	2.313.998,07	2.313.998,07	2.334.932,71
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung des Bestandes)		+26.329,87	-12.203,13
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		32.034,03	0,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		32.061,87	11.478,60
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.....	1.255.722,53	1.255.722,53	1.137.456,86
Rohergebnis		1.148.701,31	1.196.751,32
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	176.716,95		169.371,11
b) soziale Abgaben.....	34.718,32	211.435,27	32.998,75
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	390.435,91	390.435,91	354.679,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		131.043,29	131.470,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	7,50		7,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	5.482,23	5.489,73	17.915,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	325.052,16	325.052,16	337.613,84
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+96.224,41	+188.540,66
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		11.489,85	11.324,11
Sonstige Steuern.....		74.259,65	72.740,78
Jahresüberschuss.....		+10.474,91	+104.475,77
Gewinnvortrag		+575.061,16	+506.440,56
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen.....		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen.....		-1.047,49	-10.447,58
Bilanzgewinn.....		+584.488,58	+600.468,75