

**Geschäfts- und
Lagebericht
über das Jahr 2011
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 2011

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 2011

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 31.12.2011, Aktivseite	18
Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2011, Passivseite	19
Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2011	20

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2011

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 2010 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 Verwaltungskosten.

Die Abschreibungen werden bei den Wohngebäuden auf der Grundlage einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 66 $\frac{2}{3}$ Jahren ermittelt. Bei der in 2010 begonnenen Großmodernisierung der Liegenschaft Provinzialstr. 197a-199i wurde die Nutzungsdauer um 30 Jahre verlängert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird in 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben. Bei den immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) handelt es sich ausschließlich um entgeltlich erworbene Lizenzen, die ebenfalls in 3 Jahren abgeschrieben werden.

Die Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert.

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

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge dotiert.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „*Unfertige Leistungen*“ sind € 486.000,23 (Vorjahr: € 511.332,21) 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 und 2011 enthalten sowie die Rückstellung für die Abschlußhilfe des Jahres 2011.

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 2011	Abgänge 2011	Umbuchungen +/-	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibung 2011
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	72.958,85	1.843,72	31.400,75		27.356,34	16.045,48	13.535,65
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.161.442,96	448.875,94			8.520.043,11	17.090.275,79	377.552,03
Grundstücke ohne Bauten	298.611,41					298.611,41	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.159,90	6.272,41	4.277,67		115.383,54	15.771,10	9.887,82
Anlagen im Bau							
Kosten der Bauvorbereitung	73.977,71	92.791,96				166.769,67	
Geleistete Anzahlungen							
Zwischensumme	25.663.191,98	547.940,31	4.277,67		8.635.426,65	17.571.427,97	387.439,85
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	150,00					150,00	
Gesamtanlagevermögen	25.736.300,83	549.784,03	35.678,42		8.662.782,99	17.587.623,45	400.975,50

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

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Forderungen aus Vermietung	3.786,04	7.493,72
Gesamtbetrag	<u>3.786,04</u>	<u>7.493,72</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	10.523.582,45 (11.499.362,70)	386.832,78 (774.082,86)	1.390.072,48 (1.340.232,81)	8.746.677,19 (9.385.047,03)	10.523.582,45 (11.499.362,70)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.251.653,73 (201.647,28)	80.463,37 (14.136,20)	163.583,02 (78.767,20)	1.007.607,34 (108.743,88)	1.251.653,73 (201.647,28)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	453.232,97 (470.704,35)	453.232,97 (470.704,35)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.050,82 (4.235,69)	10.050,82 (4.235,69)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.929,36 (225.557,25)	36.929,36 (225.557,25)				
Sonstige Verbindlichkeiten	20.457,99 (19.602,01)	20.457,99 (19.602,01)				
Gesamtbetrag	12.295.907,32 (12.421.109,28)	987.967,29 (1.508.318,36)	1.553.655,50 (1.419.000,01)	9.754.284,53 (9.493.790,91)	11.775.236,18 (11.701.009,98)	Grundpfandrecht

Betrieblicher Ertrag / Betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:

Versicherungsschäden:	26.500,21 €
übrige Erträge:	<u>20.763,87€</u>
	<u>47.264,08 €</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

Sächliche Verwaltungskosten:	<u>129.598,66 €</u>
------------------------------	---------------------

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2011 hat sich die Anzahl der Mitglieder und der übernommenen Geschäftsanteile wie folgt entwickelt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Anteile
Stand: 01. Januar 2011	568	1.187
Zugang durch		
Beitritt, Übertragung	36	94
Abgang durch		
Aufkündigung, Tod, Übertragung	34	76
Stand: 31. Dezember 2011	570	1.205

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2011 um € 8.498,20 vermehrt.

Schlussbemerkung

Die Bilanz per 31. Dezember 2011 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2011 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 2012

Der Vorstand

(Müller)

(Roggenkamp)

(Gagelmann)

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2011.

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 2011

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der Wohnungswirtschaft

Das kräftige Wachstum der Weltwirtschaft des Vorjahres ist im Jahr 2011 ins Stocken geraten. Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung.

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes gegenüber 2010 um ca. 3,0% gestiegen. Diese positive wirtschaftliche Entwicklung ist in der Grundtendenz nicht gefährdet. Dennoch bestehen für die Prognose 2012 (+2,1%) nach wie vor beträchtliche Risiken.

Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung

Die Baugenossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2011 unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen wie gehabt angepasst.

Neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes wurde die in 2010 begonnene Großmodernisierung der Liegenschaft Provinzialstraße 197a-c und 199 a-i fast vollständig abgeschlossen. Von den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 2,1 Mio. Euro für dieses Modernisierungsvorhaben waren bis zum 31.12.2011 ca. 2,4 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 31.12.2011 unverändert -gegenüber dem Vorjahr- über 96 Häuser mit 507 Mietwohnungen und 2 Büros. Darüber hinaus befinden sich 215 Garagen und 84 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 sind 2011 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.314 um T€ 100 auf T€ 2.414 gestiegen. Diese Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen im Zusammenhang mit dem Großmodernisierungsvorhaben und den gesunkenen Erlösschmälerungen.

Die Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel) im Bestand lag in 2011 bei 47 (Vorjahr: 57).

Der Leerstand stellte so gut wie unverändert und trotz weiterhin intensivster Bemühungen in 2011 nach wie vor ein Problem für die Gesellschaft dar. Zum 31.12.2011 standen 16 Wohnungen (2010: 18) leer. Die Erlösschmälerungen sind allerdings um T€ 49 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Sie betragen am 31.12.2011: T€ 57.

Ursache für den Leerstand sind ebenfalls unverändert die hohe regionale Arbeitslosenquote und die weiterhin anhaltende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt.

Die Forderungen aus der Vermietung erhöhten sich geringfügig gegenüber 2010 um T€ 1 auf T€ 6. Also trat in 2011 auch in diesem Bereich keine grundlegende Änderung ein und somit kann z.Zt. mit keiner besseren Entwicklung gerechnet werden.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Betreuungstätigkeit fiel in 2011 nicht an.

Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2011 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 2011 € 442.652,16 verausgabt.

Der Kostenaufwand konnte also im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 297.000,00 reduziert werden.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

	2011	2010	Veränderung
	T€	T€	T€
Mietwertverbessernde Instandhaltung	138	291	-153
Instandhaltung Garagen (Ifd.)	2	3	-1
<u>Instandhaltungskosten (Ifd.)</u>	<u>303</u>	<u>446</u>	<u>-143</u>
<u>Gesamt</u>	<u>443</u>	<u>740</u>	<u>-297</u>

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Betrag in Höhe von ca. € 550.000,00 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 2011 wurden keine neuen Kredite aufgenommen.

Sicherungsgeschäfte

Mit der im Jahr 2010 begonnenen Umschuldung, durch die eine Zinskondition in Höhe von 3,86% für einen Zeitraum von 10 Jahren festgeschrieben wurde, konnte Anfang 2011 ein weiterer Kredit abgelöst werden. Am Ende des Geschäftsjahres 2011 wurde erneut eine Umschuldung mit der gleichen Zinsbindungsfrist vorgenommen. So konnte nochmals für diesen Zeitraum ein günstiger Zins von 3,9% gesichert werden.

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>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Geschäftsführer/Vorstand	1	1
Kaufmännische Angestellte	2	2

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich in 2011 um T€ 15 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft und der Auszahlung von Überstunden, die von der betroffenen Belegschaft nicht im Rahmen von Freizeit ausgeglichen werden konnte. Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2011 T€ 7,4 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 und das Neubauvorhaben Dortmund Westrich. Die Planung dieses Neubauvorhabens umfasst 3 Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage, die ab Mitte 2012 in energieeffizienter Passivhausbauweise erstellt werden.

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

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Anlagen / Entgeltlich erworbene Lizenzen	16,0	0,1	27,7	0,2	-11,7
Sachanlagen	17.571,4	92,7	17.411,4	92,8	160,0
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Summe	17.587,6	92,8	17.439,3	93,0	148,3
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	500,6	2,6	523,2	2,8	-22,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12,9	0,1	24,3	0,1	-11,4
Liquide Mittel	862,3	4,5	775,3	4,1	87,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	1.375,8	7,2	1.322,8	7,0	53,0
Bilanzvolumen	<u>18.963,4</u>	<u>100</u>	<u>18.762,1</u>	<u>100</u>	201,3
Passiva					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital (insgesamt)	6.612,1	34,9	6.291,7	33,5	320,4
Fremdkapital	11.775,2	62,1	11.701,0	62,4	74,2
Summe	18.387,3	97,0	17.992,7	95,9	394,6
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	55,4	0,3	49,3	0,3	6,2
Verbindlichkeiten	520,7	2,7	720,1	3,8	-199,5
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	576,1	3,0	769,4	4,1	-193,3
Bilanzvolumen	<u>18.963,4</u>	<u>100</u>	<u>18.762,1</u>	<u>100</u>	201,3

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2011 um 1,07% auf T€ 18.963 gestiegen.

Die Vermögensstruktur wird zu 92,7% 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 34,6%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Eigenkapital					
Nominal T€	6.011	6.188	6.243	6.215	6.554
Quote %	33,2	34,7	35,6	33,1	34,6
Fremdkapital					
Nominal T€	11.452	11.014	10.621	11.701	11.775
Quote %	63,3	61,7	60,5	62,4	62,1
Anlagenintensität %	90,4	89,7	89,6	92,8	92,7
Anlagenabnutzungsgrad %	30,6	32,0	33,4	35,0	33,7

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2011 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

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

	2011	2010
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	355	11
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	401	390
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Cashflow	<u>756</u>	<u>401</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		
=Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-550</u>	<u>-2.103</u>
Valutierung von Darlehen	1.432	1.586
Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen	-1.359	-508
Auszahlungen für Dividenden	-24	-25
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	<u>-10</u>	<u>-23</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>39</u>	<u>1.030</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	87	-513
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>775</u>	<u>1.288</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>862</u>	<u>775</u>

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

	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Liquide Mittel					
Nominal in T€	1.203	1.232	1.288	775	862
Quote in %	6,7	7,0	7,3	4,1	4,6

Ertragslage

	2011	2011	2010	2010	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
-aus der Hausbewirtschaftung	2.413,6	98,8	2.314,0	96,3	99,6
-aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandveränderungen	-25,3	-1,0	26,3	1,1	-51,6
Aktivierete Eigenleistungen	7,0	0,3	32,0	1,3	-25,0
Übrige Erträge	47,3	1,9	32,1	1,3	15,2
Gesamtleistung	<u>2.442,6</u>	<u>100,0</u>	<u>2.404,4</u>	<u>100,0</u>	<u>38,2</u>
Aufwendungen					
-Betriebskosten und Grundsteuern	539,4	22,1	567,8	23,6	-28,4
-Instandhaltungskosten	469,2	19,2	762,2	31,7	-293,0
Personalaufwendungen	226,7	9,3	211,4	8,8	15,3
Abschreibungen	401,0	16,4	390,4	16,2	10,6
Zinsaufwendungen	316,5	13,0	325,1	13,5	-8,6
Übrige Aufwendungen	129,6	5,3	131,0	5,5	-1,4
Betriebsergebnis	<u>360,2</u>	<u>14,7</u>	<u>16,5</u>	<u>0,7</u>	<u>343,7</u>
Finanzergebnis	5,6		5,5		0,1
Neutrales Ergebnis	0,0		0,0		0,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11,1		-11,5		0,4
Jahresüberschuss	<u>354,7</u>		<u>10,5</u>		<u>344,2</u>

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

Zukünftig gehen wir davon aus, dass das Betriebsergebnis durch gleichbleibende Instandhaltungsmaßnahmen ebenso positiv ausfällt (vgl. oben).

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Jahresüberschuss T€	59	193	105	11	355
Eigenkapitalrentabilität in %	1,2	3,3	1,9	0,4	5,5
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,4	3,2	2,6	2,0	3,6

Gewinnverteilung

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2011 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

Jahresüberschuss	354.727,89 €
Gewinnvortrag	560.046,57 €
<u>- Einstellungen in Ergebnisrücklagen</u>	<u>35.472,79 €</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>879.301,67 €</u>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende für 2011 =	23.880,78 €
<u>Gewinnvortrag für 2012 =</u>	<u>855.420,89 €</u>
<u>Summe</u>	<u>879.301,67 €</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 noch weiter sinken werden.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2011 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 wie gehabt erfolgen.

Für 2012 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 15. Mai 2011

D e r V o r s t a n d

(Müller)

(Roggenkamp)

(Gagelmann)

III. Anlagen

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2011	2011		2010
Aktivseite	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände/ Entgeltlich erworbene Lizenzen.....		16.045,48	27.737,41
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	17.090.275,79		17.018.951,88
Grundstücke ohne Bauten.....	298.611,41		298.611,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	15.771,10		19.908,51
Anlagen im Bau.....	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten.....	166.769,67		73.977,71
Geleistete Anzahlungen.....		17.571.427,97	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen.....	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen gesamt		17.587.623,45	17.439.336,92
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen.....	486.000,23		511.332,21
Andere Vorräte.....	14.634,51	500.634,74	11.845,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	6.227,36		5.128,64
Sonstige Vermögensgegenstände.....	6.693,05	12.920,41	19.212,24
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	862.256,25	862.256,25	775.295,71
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....		0,00	
Bilanzsumme		18.963.434,85	18.762.150,93

Bilanz zum 31.12.2011	2011		2010
	€	€	€
Passivseite			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder.....	33.983,49		52.440,84
der verbleibenden Mitglieder.....	605.517,58	639.501,07	597.019,38
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.320,50€			(7.635,67)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	720.391,23		684.918,44
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: €35.472,79			(1.047,49)
Bauerneuerungsrücklage.....	1.818.875,15		1.818.875,15
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen.....	2.553.989,26	5.093.255,64	2.553.989,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	560.046,57		575.061,16
Jahresüberschuss.....	354.727,89		10.474,91
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-35.472,79	879.301,67	-1.047,49
Eigenkapital gesamt.....		6.612.058,38	6.291.731,65
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen.....	22.539,15		22.810,00
Sonstige Rückstellungen.....	32.930,00	55.469,15	26.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	10.523.582,45		11.499.362,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	1.251.653,73		201.647,28
Erhaltene Anzahlungen.....	453.232,97		470.704,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	10.050,82		4.235,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	36.929,36		225.557,25
Sonstige Verbindlichkeiten.....	20.457,99	12.295.907,32	19.602,01
davon aus Steuern 1.535,35 €			(1.927,51)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(687,50)
Bilanzsumme.....		18.963.434,85	18.762.150,93

Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2011	2011		2010
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung.....	2.413.588,40	2.413.588,40	2.313.998,07
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung des Bestandes)		-25.331,98	+26.329,87
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		7.002,65	32.034,03
Sonstige betriebliche Erträge.....		47.264,08	32.061,87
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.....	934.312,22	934.312,22	1.255.722,53
Rohergebnis		1.508.210,93	1.148.701,31
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	191.028,40		176.716,95
b) soziale Abgaben.....	35.683,89	226.712,29	34.718,32
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	400.975,50	400.975,50	390.435,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		129.598,66	131.043,29
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	7,50		7,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	5.564,17	5.571,67	5.482,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	316.455,35	316.455,35	325.052,16
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+440.040,80	+96.224,41
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		11.053,26	11.489,85
Sonstige Steuern.....		74.259,65	74.259,65
Jahresüberschuss.....		+354.727,89	+10.474,91
Gewinnvortrag		+560.046,57	+575.061,16
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen.....		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen.....		-35.472,79	-1.047,49
Bilanzgewinn.....		+879.301,67	+584.488,58