

**Geschäfts- und
Lagebericht
über das Jahr 2012
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 2012

| | |
|--|-----|
| 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 2012

| | |
|--|-------|
| 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 31.12.2012, Aktivseite | 18 |
| Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2012, Passivseite | 19 |
| Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2012 | 20 |

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2012

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 2011 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 2/3 Jahren ermittelt.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird in 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen (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 Verpflichtungen dotiert.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „*Unfertige Leistungen*“ sind € 498.490,05 (Vorjahr 486.000,23) 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 2011 und 2012 enthalten sowie die Rückstellung für die Abschlußhilfe des Jahres 2012.

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- /Herstellungs- kosten | Zugänge 2012 | Abgänge 2012 | Umbuchungen +/- | Abschreibung (kumuliert) | Buchwert am 31.12.2012 | Abschreibung 2012 |
|--|---|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|
| | € | € | € | € | € | € | € |

| | | | | | | | |
|--|-----------|--------|--|--|-----------|----------|-----------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen | 43.401,82 | 797,30 | | | 41.477,45 | 2.721,67 | 14.121,11 |
|--|-----------|--------|--|--|-----------|----------|-----------|

| | | | | | | | |
|--|---------------|--------------|----------|----------------------------|--------------|---------------|------------|
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 25.610.318,90 | 53.504,26 | | | 8.898.552,00 | 16.765.271,16 | 378.508,89 |
| Grundstücke ohne Bauten | 298.611,41 | | | -298.611,41 | | | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 131.154,64 | 34.499,38 | 2.479,58 | | 130.686,85 | 32.487,59 | 17.782,89 |
| Anlagen im Bau | | 1.177.666,17 | | +267.914,97 +298.611,41 | | 1.744.192,55 | |
| Kosten der Bauvorbereitung | 166.769,67 | 111.725,14 | | -267.914,97 | | 10.579,84 | |
| Geleistete Anzahlungen | | | | | | | |
| Zwischensumme | 26.206.854,62 | 1.377.394,95 | 2.479,58 | | 9.029.238,85 | 18.552.531,14 | 396.291,78 |

| | | | | | | | |
|----------------------|--------|--|--|--|--|--------|--|
| Finanzanlagen | | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 150,00 | | | | | 150,00 | |

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------|--------------|----------|--|--------------|---------------|------------|
| Gesamtanlagevermögen | 26.250.406,44 | 1.378.192,25 | 2.479,58 | | 9.070.716,30 | 18.555.402,81 | 410.412,89 |
|-----------------------------|---------------|--------------|----------|--|--------------|---------------|------------|

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

| Forderungen | Geschäftsjahr / € | Vorjahr / € |
|----------------------------|----------------------|------------------------|
| Forderungen aus Vermietung | 510,00 | 3.786,04 |
| Gesamtbetrag | <u>510,00</u> | <u>3.786,04</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 | 12.204.688,95 (10.523.582,45) | 334.880,03 (386.832,78) | 1.583.173,17 (1.390.072,48) | 10.286.635,75 (8.746.677,19) | 12.204.688,95 (10.523.582,45) | Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.174.535,28 (1.251.653,73) | 41.894,61 (80.463,37) | 170.047,70 (163.583,02) | 962.592,97 (1.007.607,34) | 1.174.535,28 (1.251.653,73) | Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen | 453.559,79 (453.232,97) | 453.559,79 (453.232,97) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 13.703,88 (10.050,82) | 13.703,88 (10.050,82) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 46.511,11 (36.929,36) | 46.511,11 (36.929,36) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 13.292,30 (20.457,99) | 13.292,30 (20.457,99) | | | | |
| Gesamtbetrag | 13.906.291,31 (12.295.907,32) | 903.841,72 (987.967,29) | 1.753.220,87 (1.553.655,50) | 11.249.228,72 (9.754.284,53) | 13.379.224,23 (11.775.236,18) | Grundpfandrecht |

Betrieblicher Ertrag / Betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Versicherungsschäden: | 27.149,52€ |
| übrige Erträge: | <u>97.227,18€</u> |
| | <u>124.376,70 €</u> |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Sächliche Verwaltungskosten: | <u>167.347,94 €</u> |
|------------------------------|---------------------|

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2012 hat sich die Anzahl der Mitglieder und der übernommenen Geschäftsanteile wie folgt entwickelt:

| | Anzahl der | |
|--------------------------------|------------|---------|
| | Mitglieder | Anteile |
| Stand: 01. Januar 2012 | 570 | 1.205 |
| Zugang durch | | |
| Beitritt, Übertragung | 40 | 147 |
| Abgang durch | | |
| Aufkündigung, Tod, Übertragung | 42 | 76 |
| Stand: 31. Dezember 2012 | 568 | 1.276 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2012 um € 36.677,31 vermehrt.

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Frank Müller Vorsitzender
Werner Roggenkamp
Ernst Gagelmann

Mitglieder des Aufsichtsrates:

| | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| Artur Pekruhn | (Vorsitzender) | Pensionär |
| Jürgen Hesse | (Stv. Vorsitzender) | Rentner |
| Sven Ruff | | Bankkaufmann |
| Reiner Tollkamp | | Unternehmensberater |
| Heinrich Steimann | | Rechtsanwalt |
| Ernst Prüsse | | Rentner |

Schlussbemerkung

Die Bilanz per 31. Dezember 2012 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2012 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 21. Mai 2013

D e r V o r s t a n d

(Müller)

(Roggenkamp)

(Gagelmann)

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012.

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 2012

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der

Wohnungswirtschaft

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind. 2012 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 0,7 % gestiegen. Für das laufende Jahr 2013 kann nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erneut mit einem schwachen Wachstum von 0,3 % bis 0,9 % gerechnet werden.

Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung

Die Baugenossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2012 unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen weiterhin angepasst.

Neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes wurde mit der Bebauung des oberen Teils des Grundstückes in Dortmund Westrich im Mai 2012 begonnen. Von den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,6 Mio. Euro waren bis zum 31.12. 2012 ca. 1,7 Mio. Euro angefallen.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2012 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 2012 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.414 um T€ 17 auf T€ 2.397 gesunken. Diese Minderung resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Erlösschmälerungen.

Die Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel) im Bestand lag in 2012 bei 32 (Vorjahr: 47).

Der Leerstand stellte so gut wie unverändert und trotz weiterhin intensivster Bemühungen in 2012 nach wie vor ein Problem für die Gesellschaft dar. Zum 31.12.2012 standen 15 Wohnungen (2011: 16) leer. Die Erlösschmälerungen sind allerdings um T€ 21 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Sie betragen am 31.12.2012: T€ 78.

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

Die Forderungen aus der Vermietung verminderten sich geringfügig gegenüber 2011 um T€ 4 auf T€ 2. Also trat in 2012 auch in diesem Bereich keine grundlegende Änderung ein.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Betreuungstätigkeit fiel in 2012 nicht an.

Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2012 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 2012 € 605.873,75 verausgabt.

Der Kostenaufwand ist also im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 163.000,00 angestiegen.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

| | 2012 | 2011 | Veränderung |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Mietwertverbessernde Instandhaltung | 263 | 138 | +125 |
| Instandhaltung Garagen (lfd.) | 4 | 2 | + 2 |
| Instandhaltung Regiebetrieb | 11 | 0 | + 11 |
| <u>Instandhaltungskosten (lfd.)</u> | <u>328</u> | <u>303</u> | <u>+25</u> |
| <u>Gesamt</u> | <u>606</u> | <u>443</u> | <u>+163</u> |

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2013 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 2012 konnten günstige öffentliche Kredite für das Neubauvorhaben in Dortmund Westrich in Höhe von ca. 2,8 Mio. Euro aufgenommen werden.

Sicherungsgeschäfte

Nachdem die Zweckbindung bezüglich der Liegenschaft Heinrich-Sondermann-Platz 14-20 am 31.03.2012 endete, sollte die Verzinsung der ursprünglich gewährten Mittel ab 01.01.2013 um 4% angehoben werden. Deswegen wurde eine Umschuldung vorgenommen, durch die ein Zinssatz von 2,95% gesichert 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 erhöhte sich um einen Arbeitnehmer

| | <u>31.12.2012</u> | <u>31.12.2011</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Geschäftsführer/Vorstand | 1 | 1 |
| Kaufmännische Angestellte | 2 | 2 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart | 1 | 0 |

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich in 2012 um T€ 43 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft und der Neueinstellung eines Mitarbeiters im Regiebetrieb. Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2012 T€ 1,0 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. Mit der Bebauung dieser 3 Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage in energieeffizienter Passivhausbauweise wurde im Mai 2012 begonnen.

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

| | 31.12.2012 | | 31.12.2011 | | Veränderung |
|---|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Aktiva | | | | | |
| 1. Langfristiger Bereich | | | | | |
| Immaterielle Anlagen | 2,7 | 0,1 | 16,0 | 0,1 | -13,3 |
| Sachanlagen | 18.552,5 | 89,2 | 17.571,4 | 92,7 | 981,1 |
| Finanzanlagen | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 18.555,4 | 89,3 | 17.587,6 | 92,8 | 967,8 |
| 2. Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Vorräte | 516,3 | 2,4 | 500,6 | 2,6 | 15,7 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 10,2 | 0,1 | 12,9 | 0,1 | -2,7 |
| Liquide Mittel | 1.708,3 | 8,1 | 862,3 | 4,5 | 846,0 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 6,6 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 6,6 |
| Summe | 2.241,4 | 10,7 | 1.375,8 | 10,4 | 865,6 |
| Bilanzvolumen | <u>20.796,8</u> | <u>100</u> | <u>18.963,4</u> | <u>100</u> | <u>1.833,4</u> |
| Passiva | | | | | |
| 1. Langfristiger Bereich | | | | | |
| Eigenkapital (insgesamt) | 6.806,9 | 32,7 | 6.612,1 | 36,1 | 194,8 |
| Fremdkapital | 13.379,2 | 64,3 | 11.775,2 | 60,5 | 1.604,0 |
| Summe | 20.186,1 | 97,0 | 18.387,3 | 96,6 | 1.798,8 |
| 2. Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Rückstellungen | 47,6 | 0,2 | 55,4 | 0,2 | -7,8 |
| Verbindlichkeiten | 563,1 | 2,8 | 520,7 | 3,2 | 42,4 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 610,7 | 3,0 | 576,1 | 3,4 | 34,6 |
| Bilanzvolumen | <u>20.796,8</u> | <u>100</u> | <u>18.963,4</u> | <u>100</u> | <u>1.833,4</u> |

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2012 um 9,67% auf T€ 20.797 gestiegen.

Die Vermögensstruktur wird zu 89,2% 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 Kennzahlendefinition 32,6%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

| | <u>2008</u> | <u>2009</u> | <u>2010</u> | <u>2011</u> | <u>2012</u> |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Eigenkapital | | | | | |
| Nominal T€ | 6.188 | 6.243 | 6.215 | 6.554 | 6.781 |
| Quote % | 34,7 | 35,6 | 33,1 | 34,6 | 32,6 |
| Fremdkapital | | | | | |
| Nominal T€ | 11.014 | 10.621 | 11.701 | 11.775 | 13.379 |
| Quote % | 61,7 | 60,5 | 62,4 | 62,1 | 64,3 |
| Anlagenintensität % | 89,7 | 89,6 | 92,8 | 92,7 | 89,2 |
| Anlagenabnutzungsgrad % | 32,0 | 33,4 | 35,0 | 33,7 | 34,5 |

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2012 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

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

| | 2012 | 2011 |
|---|----------------------|--------------------|
| | <u>T€</u> | <u>T€</u> |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | 216 | 355 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 410 | 401 |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | <u>2</u> | <u>0</u> |
| Cashflow | <u>628</u> | <u>756</u> |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | | |
| =Cashflow aus Investitionstätigkeit | <u>-1.378</u> | <u>-550</u> |
| Valutierung von Darlehen | 2.754 | 1.432 |
| Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen | -1.151 | -1.359 |
| Auszahlungen für Dividenden | -24 | -24 |
| Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben | <u>37</u> | <u>-10</u> |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | <u>1.616</u> | <u>39</u> |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | 846 | 87 |
| Finanzmittelbestand am 1. Januar | <u>862</u> | <u>775</u> |
| Finanzmittelbestand am 31. Dezember | <u>1.708</u> | <u>862</u> |

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

| | <u>2008</u> | <u>2009</u> | <u>2010</u> | <u>2011</u> | <u>2012</u> |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liquide Mittel | | | | | |
| Nominal in T€ | 1.232 | 1.288 | 775 | 862 | 1.708 |
| Quote in % | 7,0 | 7,3 | 4,1 | 4,6 | 8,2 |

Ertragslage

| | 2012 | 2012 | 2011 | 2011 | Veränderungen |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Umsatzerlöse | | | | | |
| -aus der Hausbewirtschaftung | 2.397,1 | 93,4 | 2.413,6 | 98,8 | -16,5 |
| -aus Betreuungstätigkeit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Bestandveränderungen | 12,5 | 0,5 | -25,3 | -1,0 | 37,8 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 34,2 | 1,3 | 7,0 | 0,3 | 27,2 |
| Übrige Erträge | 124,4 | 4,8 | 47,3 | 1,9 | 77,1 |
| Gesamtleistung | <u>2.568,2</u> | <u>100,0</u> | <u>2.442,6</u> | <u>100,0</u> | <u>125,6</u> |
| Aufwendungen | | | | | |
| -Betriebskosten und Grundsteuern | 553,1 | 21,5 | 539,4 | 22,1 | 13,7 |
| -Instandhaltungskosten | 633,0 | 24,6 | 469,2 | 19,2 | 163,8 |
| Personalaufwendungen | 278,7 | 10,8 | 226,7 | 9,3 | 52,0 |
| Abschreibungen | 410,4 | 16,0 | 401,0 | 16,4 | 9,4 |
| Zinsaufwendungen | 313,9 | 12,2 | 316,5 | 13,0 | -2,6 |
| Übrige Aufwendungen | 167,4 | 6,5 | 129,6 | 5,3 | 37,8 |
| Betriebsergebnis | <u>211,7</u> | <u>8,2</u> | <u>360,2</u> | <u>14,7</u> | <u>-148,5</u> |
| Finanzergebnis | 4,4 | | 5,6 | | -1,2 |
| Neutrales Ergebnis | 0,0 | | 0,0 | | 0,0 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 0,0 | | -11,1 | | 11,1 |
| Jahresüberschuss | <u>216,1</u> | | <u>354,7</u> | | <u>-138,6</u> |

Die gestiegenen Instandhaltungskosten 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>2008</u> | <u>2009</u> | <u>2010</u> | <u>2011</u> | <u>2012</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Jahresüberschuss T€ | 193 | 105 | 11 | 355 | 216 |
| Eigenkapitalrentabilität in % | 3,3 | 1,9 | 0,4 | 5,5 | 3,2 |
| Gesamtkapitalrentabilität in % | 3,2 | 2,6 | 2,0 | 3,6 | 2,6 |

Gewinnverteilung

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Jahresüberschuss | 216.051,72 € |
| Gewinnvortrag | 855.420,89 € |
| - Einstellungen in Ergebnisrücklagen | <u>21.605,17 €</u> |
| Bilanzgewinn | <u><u>1.049.867,44 €</u></u> |

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 4% Dividende für 2012 = | 24.220,70 € |
| <u>Gewinnvortrag für 2013 =</u> | <u>1.025.646,74 €</u> |
| <u>Summe</u> | <u><u>1.049.867,44 €</u></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 2012 nicht eingetreten.

Voraussichtliche Entwicklung

Vorrangiges Ziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten. Bestandserweiternde Maßnahmen werden sich zunächst auf die Fertigstellung des Grundstückes in Dortmund-Westrich beschränken.

Jedoch konnte ein weiteres bebautes Grundstück an der Westricher Str. 3-5 in Abbruchabsicht erworben werden, welches zukünftig ebenfalls mit einer sinnvollen Bebauung versehen werden soll.

Die Gewinnausschüttungen werden wie gehabt erfolgen.

Für 2013 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 21. Mai 2013

D e r V o r s t a n d

(Müller)

(Roggenkamp)

(Gagelmann)

III. Anlagen

Anlage 1

| Bilanz zum 31.12.2012 | 2012 | | 2011 |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Aktivseite | € | € | € |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 2.721,67 | 16.045,48 |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | | |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten..... | 16.765.271,16 | | 17.090.275,79 |
| Grundstücke ohne Bauten..... | 0,00 | | 298.611,41 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung..... | 32.487,59 | | 15.771,10 |
| Anlagen im Bau..... | 1.744.192,55 | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten..... | 10.579,84 | | 166.769,67 |
| Geleistete Anzahlungen..... | | 18.552.531,14 | |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen..... | 150,00 | 150,00 | 150,00 |
| Anlagevermögen gesamt | | 18.555.402,81 | 17.587.623,45 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen..... | 498.490,05 | | 486.000,23 |
| Andere Vorräte..... | 17.798,24 | 516.288,29 | 14.634,51 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung..... | 1.851,58 | | 6.227,36 |
| Sonstige Vermögensgegenstände..... | 8.338,61 | 10.190,19 | 6.693,05 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten..... | 1.708.286,17 | 1.708.286,17 | 862.256,25 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Geldbeschaffungskosten..... | 6.617,28 | | 0,00 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten..... | | 6.617,28 | |
| Bilanzsumme | | 20.796.784,74 | 18.963.434,85 |

| Bilanz zum 31.12.2012 | 2012 | | 2011 |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Passivseite | | | |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder..... | 36.019,01 | | 33.983,49 |
| der verbleibenden Mitglieder..... | 642.194,89 | 678.213,90 | 605.517,58 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.853,19 € | | | (8.320,50) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage..... | 741.996,40 | | 720.391,23 |
| davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 21.605,17 € | | | (35.472,79) |
| Bauerneuerungsrücklage..... | 1.818.875,15 | | 1.818.875,15 |
| davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € | | | |
| Andere Ergebnisrücklagen..... | 2.553.989,26 | 5.114.860,81 | 2.553.989,26 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € | | | (0,00) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag | 855.420,89 | | 560.046,57 |
| Jahresüberschuss..... | 216.051,72 | | 354.727,89 |
| Entnahmen aus Ergebnisrücklagen..... | 0,00 | | 0,00 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -21.605,17 | 1.049.867,44 | -35.472,79 |
| Eigenkapital gesamt..... | | 6.842.942,15 | 6.612.058,38 |
| Rückstellungen | | | |
| Steuerrückstellungen..... | 11.051,28 | | 22.539,15 |
| Sonstige Rückstellungen..... | 36.500,00 | 47.551,28 | 32.930,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten..... | 12.204.688,95 | | 10.523.582,45 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern..... | 1.174.535,28 | | 1.251.653,73 |
| Erhaltene Anzahlungen..... | 453.559,79 | | 453.232,97 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung..... | 13.703,88 | | 10.050,82 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen..... | 46.511,11 | | 36.929,36 |
| Sonstige Verbindlichkeiten..... | 13.292,30 | 13.906.291,31 | 20.457,99 |
| davon aus Steuern 2.305,94 € | | | (1.535,35) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € | | | (0,00) |
| Bilanzsumme..... | | 20.796.784,74 | 18.963.434,85 |

| Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2012 | 2012 | | 2011 |
|---|--------------|----------------------|--------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung..... | 2.397.121,96 | 2.397.121,96 | 2.413.588,40 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung des Bestandes) | | +12.489,82 | -25.331,98 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen..... | | 34.230,72 | 7.002,65 |
| Sonstige betriebliche Erträge..... | | 124.376,70 | 47.264,08 |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung..... | 1.102.331,85 | 1.102.331,85 | 934.312,22 |
| Rohergebnis | | 1.465.887,35 | 1.508.210,93 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter..... | 234.060,44 | | 191.028,40 |
| b) soziale Abgaben..... | 44.608,72 | 278.669,16 | 35.683,89 |
| Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen..... | 410.412,89 | 410.412,89 | 400.975,50 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen..... | | 167.347,94 | 129.598,66 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens..... | 9,00 | | 7,50 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge..... | 4.352,11 | 4.361,11 | 5.564,17 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen..... | 313.876,14 | 313.876,14 | 316.455,35 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | +299.942,33 | +440.040,80 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag..... | | 2,37 | 11.053,26 |
| Sonstige Steuern..... | | 83.888,24 | 74.259,65 |
| Jahresüberschuss | | +216.051,72 | +354.727,89 |
| Gewinnvortrag | | +855.420,89 | +560.046,57 |
| Entnahmen aus Ergebnisrücklagen..... | | 0,00 | 0,00 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen..... | | -21.605,17 | -35.472,79 |
| Bilanzgewinn | | +1.049.867,44 | +879.301,67 |