

**Geschäfts- und  
Lagebericht  
über das Jahr 2013  
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 2013

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
Sonstige Angaben	5-6
Schlussbemerkung/Stellungnahme des Aufsichtsrates	7

#### II. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

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 31.12.2013, Aktivseite	18
Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2013, Passivseite	19
Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2013	20

## **I. Anhang für das Geschäftsjahr 2013**

### **Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 2012 sind angegeben.

### **Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Die Herstellungskosten im Berichtsjahr beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Verwaltungskosten, sowie 34.643,99 € Zinsen während der Bauzeit.

Die Abschreibungen werden bei den Wohngebäuden auf der Grundlage einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 66  $\frac{2}{3}$  Jahren ermittelt. Bei umfangreich modernisierten Objekten erfolgt eine Verlängerung der Nutzungsdauer um 30 Jahre.

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 Erfüllungsbeträgen angesetzt.

### **Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

In der Position „*Unfertige Leistungen*“ sind € 521.792,52 (Vorjahr: € 498.490,05) 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 2012 und 2013 enthalten sowie die Rückstellung für die Abschlußhilfe des Jahres 2013.

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 2013	Abgänge 2013	Umbuchungen +/-	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibung 2013
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b> Entgeltlich er- worbene Lizenzen	44.199,12				43.523,64	675,48	2.046,19
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	25.663.823,16	262.784,42			9.285.752,13	16.640.855,45	387.200,13
Grundstücke ohne Bauten		352.759,25		+10.569,84		363.329,09	
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	163.174,44	58.781,24	25.619,25		121.476,16	74.860,27	16.408,56
Anlagen im Bau	1.744.192,55	2.105.878,92				3.850.071,47	
Kosten der Bauvorbereitung	10.579,84	20.976,23		-10.569,84		20.986,23	
Geleistete Anzahlungen							
Zwischensumme	27.581.769,99	2.801.180,06	25.619,25		9.407.228,29	20.950.102,51	403.608,69
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	150,00					150,00	
<b>Gesamtanlage- vermögen</b>	27.626.119,11	2.801.180,06	25.619,25		9.450.751,93	20.950.927,99	405.654,88

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

<b>Forderungen</b>	<b>Geschäftsjahr / €</b>	<b>Vorjahr / €</b>
Forderungen aus Vermietung	510,00	510,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b><u>510,00</u></b>	<b><u>510,00</u></b>

### **Verbindlichkeitspiegel**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>insgesamt</b>	<b>Davon Restlaufzeit</b>			<b>gesichert</b>	<b>Art der Sicherung</b>
		<b>unter 1 Jahr €</b>	<b>1 bis 5 Jahre €</b>	<b>über 5 Jahre €</b>		
	<b>€</b>				<b>€</b>	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.819.503,86 (12.204.688,95)	504.891,11 (334.880,03)	1.617.770,68 (1.583.173,17)	10.696.842,07 (10.286.635,75)	12.819.503,86 (12.204.688,95)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.459.850,37 (1.174.535,28)	56.986,87 (41.894,61)	219.560,58 (170.047,70)	1.183.302,92 (962.592,97)	1.459.850,37 (1.174.535,28)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	473.078,68 (453.559,79)	473.078,68 (453.559,79)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.519,45 (13.703,88)	13.519,45 (13.703,88)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220.300,42 (46.511,11)	220.300,42 (46.511,11)				
Sonstige Verbindlichkeiten	16.294,07 (13.292,30)	16.294,07 (13.292,30)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>15.002.546,85 (13.906.291,31)</b>	<b>1.285.070,60 (903.841,72)</b>	<b>1.837.331,26 (1.753.220,87)</b>	<b>11.880.144,99 (11.249.228,72)</b>	<b>14.279.354,23 (13.379.224,23)</b>	Grundpfandrecht

## Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich die Anzahl der Mitglieder und der übernommenen Geschäftsanteile wie folgt entwickelt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Anteile
Stand: 01. Januar 2013	568	1.276
Zugang durch		
Beitritt, Übertragung	53	188
Abgang durch		
Aufkündigung, Tod, Übertragung	30	85
Stand: 31. Dezember 2013	591	1.379

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2013 um € 46.884,26 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		Rentner
Heinrich Steimann		Rechtsanwalt
Ernst Prüsse		Rentner



## **Schlussbemerkung**

Die Bilanz per 31. Dezember 2013 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2013 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 28. Mai 2014

### **Der Vorstand**

**(Müller)**

**(Roggenkamp)**

**(Gagelmann)**

### **Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013.**

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 2013**

### **Darstellung des Geschäftsverlaufes**

#### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der Wohnungswirtschaft**

Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7% und 2011 sogar um 3,3%).

#### **Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung**

Entsprechend den Vorjahren hat die Baugenossenschaft auch in 2013 ihre Tätigkeiten unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen angepasst. Desweiteren wurde neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes die Bebauung des oberen Teils des Grundstückes in Dortmund Westrich fortgesetzt. Von den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,6 Mio. Euro waren bereits bis zum 31.12.2013 ca. 3,8 Mio Euro angefallen.

Durch den erfolgten Abriss der Häuser Provinzialstraße 209 + 211 verfügte das Unternehmen am 31.12.2013 -gegenüber dem Vorjahr- über 94 Häuser mit 505 Mietwohnungen und 2 Büros. Darüber hinaus befinden sich 215 Garagen und 86 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 2013 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.397 um T€ 74 auf T€ 2.471 gestiegen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, sowie den gesunkenen Erlösschmälerungen.

Die Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel) im Bestand lag in 2013 bei 30 (Vorjahr: 32).

Der Leerstand stellte so gut wie unverändert und trotz weiterhin intensivster Bemühungen in 2013 nach wie vor ein Problem für die Genossenschaft dar. Zum 31.12.2013 standen 14 Wohnungen (2012: 15) leer. Die Erlösschmälerungen sind allerdings um T€ 21 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Sie betragen am 31.12.2013: 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 verminderten sich geringfügig gegenüber 2012 um T€ 1 auf T€ 1. Also trat in 2013 auch in diesem Bereich keine grundlegende Änderung ein.

### **Laufende Investitionen**

Das Unternehmen widmete sich auch in 2013 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 2013 € 491.460,91 verausgabt.

Der Kostenaufwand ist also im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 114.000,00 gesunken.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Mietwertverbessernde Instandhaltung	184	263	-79
Instandhaltung Garagen (lfd.)	2	4	-2
Instandhaltung Regiebetrieb	8	11	-3
<u>Instandhaltungskosten (lfd.)</u>	<u>298</u>	<u>328</u>	<u>-30</u>
<u>Gesamt</u>	<u>492</u>	<u>606</u>	<u>-114</u>

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2014 wurde weiterhin ein Betrag in Höhe von ca. € 550.000,00 veranschlagt.

### **Finanzierungsmaßnahmen**

Während des Geschäftsjahres 2013 konnte nochmals ein günstiger öffentlicher Kredit für die Modernisierung der Liegenschaft Provinzialstraße 111 – 113 in Höhe von 200.000,00 € aufgenommen werden.

### **Sicherungsgeschäfte**

Bezüglich der Liegenschaft Veraweg 2-20+3 sollte die Verzinsung der ursprünglich gewährten Mittel ab 01.07.2013 um 6% angehoben werden. Deswegen wurde eine Umschuldung vorgenommen, durch die ein Zinssatz von 2,8% 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 blieb unverändert

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Geschäftsführer/Vorstand	1	1
Kaufmännische Angestellte	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	1	1

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich in 2013 um T€23 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft und der Vollauswirkung der im Vorjahr vorgenommenen Änderungen. Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2013 T€1,7 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 Bebauung dieser 3 Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage in energieeffizienter Passivhausbauweise wurde in 2013 fortgesetzt.

## **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

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Anlagen	0,7	0,0	2,7	0,1	-2,0
Sachanlagen	20.950,1	94,0	18.552,5	89,2	2.397,6
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>20.951,0</b>	<b>94,0</b>	<b>18.555,4</b>	<b>89,3</b>	<b>2.395,6</b>
<b>2. Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorräte	560,9	2,5	516,3	2,4	44,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	164,7	0,7	10,2	0,1	154,5
Liquide Mittel	601,4	2,8	1.708,3	8,1	-1.106,9
Rechnungsabgrenzungsposten	4,9	0,0	6,6	0,1	-1,7
<b>Summe</b>	<b>1.331,9</b>	<b>6,0</b>	<b>2.241,4</b>	<b>10,7</b>	<b>-909,5</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b><u>22.282,9</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>20.796,8</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1.486,1</u></b>
<b>Passiva</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital (insgesamt)	7.201,0	32,3	6.806,9	32,7	394,1
Fremdkapital	14.279,4	64,1	13.379,2	64,3	900,2
<b>Summe</b>	<b>21.480,4</b>	<b>96,4</b>	<b>20.186,1</b>	<b>97,0</b>	<b>1.294,3</b>
<b>2. Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	36,5	0,2	47,6	0,2	-11,1
Verbindlichkeiten	766,0	3,4	563,1	2,8	202,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>802,5</b>	<b>3,6</b>	<b>610,7</b>	<b>3,0</b>	<b>191,8</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b><u>22.282,9</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>20.796,8</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1.486,1</u></b>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2013 um 7,15% auf T€22.283 gestiegen

Die Vermögensstruktur wird zu 94,0% 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 32,2%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Eigenkapital					
Nominal T€	6.243	6.215	6.554	6.781	7.175
Quote %	35,6	33,1	34,6	32,6	32,2
Fremdkapital					
Nominal T€	10.621	11.701	11.775	13.379	14.279
Quote %	60,5	62,4	62,1	64,3	64,1
Anlagenintensität %	89,6	92,8	92,7	89,2	94,0
Anlagenabnutzungsgrad %	33,4	35,0	33,7	34,5	30,9

## Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2013 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

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

	2013	2012
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	371	216
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	406	410
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Cashflow</b>	<u>779</u>	<u>628</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		
<b>=Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-2.801</u>	<u>-1.378</u>
Valutierung von Darlehen	1.525	2.754
Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen	-668	-1.151
Auszahlungen für Dividenden	-24	-24
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	<u>47</u>	<u>37</u>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>880</u>	<u>1.616</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	-1.107	846
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>1.708</u>	<u>862</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>601</u>	<u>1.708</u>



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

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Liquide Mittel</b>					
Nominal in T€	1.288	775	862	1.708	601
Quote in %	7,3	4,1	4,6	8,2	2,7

## Ertragslage

	2013	2013	2012	2012	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Umsatzerlöse</b>					
-aus der Hausbewirtschaftung	2.471,1	92,3	2.397,1	93,4	74,0
-aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandveränderungen	23,3	0,9	12,5	0,5	10,8
Aktivierete Eigenleistungen	68,6	2,6	34,2	1,3	34,4
Übrige Erträge	111,6	4,2	124,4	4,8	-12,8
<b>Gesamtleistung</b>	<b><u>2.674,6</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>2.568,2</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>106,4</u></b>
<b>Aufwendungen</b>					
-Betriebskosten und Grundsteuern	606,2	22,7	553,1	21,5	53,1
-Instandhaltungskosten	509,5	19,0	633,0	24,6	-123,5
Personalaufwendungen	307,3	11,5	278,7	10,8	28,6
Abschreibungen	405,7	15,1	410,4	16,0	-4,7
Zinsaufwendungen	352,1	13,1	313,9	12,2	38,2
Übrige Aufwendungen	124,7	4,7	167,4	6,5	-42,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b><u>369,1</u></b>	<b><u>13,8</u></b>	<b><u>211,7</u></b>	<b><u>8,2</u></b>	<b><u>157,4</u></b>
Finanzergebnis	2,4		4,4		-2,0
Neutrales Ergebnis	0,0		0,0		0,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0		0,0		0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>371,5</u></b>		<b><u>216,1</u></b>		<b><u>155,4</u></b>

Die gesunkenen 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>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Jahresüberschuss T€	105	11	355	216	371
Eigenkapitalrentabilität in %	1,9	0,4	5,5	3,2	5,1
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,6	2,0	3,6	2,6	3,2

### **Gewinnverteilung**

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

Jahresüberschuss	371.457,05 €
Gewinnvortrag	1.025.646,74 €
<u>- Einstellungen in Ergebnisrücklagen</u>	<u>37.145,71 €</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>1.359.958,08 €</u>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende für 2013 =	25.687,80 €
<u>Gewinnvortrag für 2014 =</u>	<u>1.334.270,28 €</u>
<u>Summe</u>	<u>1.359.958,08 €</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 2013 nicht eingetreten.

## **Voraussichtliche Entwicklung**

Vorrangiges Ziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten.

Bestandserweiternde Maßnahmen werden sich zunächst auf das Grundstück in Dortmund-Westrich beschränken, welches im Februar 2014 bezugsfertig sein wird.

Nachdem die Gebäude des bebauten Grundstückes an der Westricher Str. 3-5 in 2013 abgebrochen worden sind, wird die Planung der Neubebauung fortgesetzt.

Die Gewinnausschüttungen werden wie gehabt erfolgen.

Für 2014 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 28. Mai 2014

## **Der Vorstand**

**(Müller)**

**(Roggenkamp)**

**(Gagelmann)**

**III. Anlagen**

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2013	2013		2012
Aktivseite	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> .....			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		675,48	2.721,67
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	16.640.855,45		16.765.271,16
Grundstücke ohne Bauten.....	363.329,09		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	74.860,27		32.487,59
Anlagen im Bau.....	3.850.071,47		1.744.192,55
Bauvorbereitungskosten.....	20.986,23		10.579,84
Geleistete Anzahlungen.....		20.950.102,51	
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen.....	150,00	150,00	150,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b> .....		20.950.927,99	18.555.402,81
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen.....	521.792,52		498.490,05
Andere Vorräte.....	39.200,05	560.992,57	17.798,24
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung.....	1.066,11		1.851,58
Sonstige Vermögensgegenstände.....	163.622,42	164.688,53	8.338,61
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	601.358,55	601.358,55	1.708.286,17
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten.....	4.962,96		6.617,28
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....		4.962,96	
<b>Bilanzsumme</b> .....		<b>22.282.930,60</b>	<b>20.796.784,74</b>

Bilanz zum 31.12.2013	2013		2012
Passivseite	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	42.840,00		36.019,01
der verbleibenden Mitglieder.....	689.079,15	731.919,15	642.194,89
Rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.210,85 €			(7.853,19)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage.....	779.142,11		741.996,40
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 37.145,71 €			(21.605,17)
Bauerneuerungsrücklage.....	1.818.875,15		1.818.875,15
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen.....	2.553.989,26	5.152.006,52	2.553.989,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	1.025.646,74		855.420,89
Jahresüberschuss.....	371.457,05		216.051,72
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-37.145,71	1.359.958,08	-21.605,17
<b>Eigenkapital gesamt.....</b>		<b>7.243.883,75</b>	<b>6.842.942,15</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen.....	0,00		11.051,28
Sonstige Rückstellungen.....	36.500,00	36.500,00	36.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	12.819.503,86		12.204.688,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	1.459.850,37		1.174.535,28
Erhaltene Anzahlungen.....	473.078,68		453.559,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	13.519,45		13.703,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	220.300,42		46.511,11
Sonstige Verbindlichkeiten.....	16.294,07	15.002.546,85	13.292,30
davon aus Steuern 2.354,15 €			(2.305,94)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
<b>Bilanzsumme.....</b>		<b><u>22.282.930,60</u></b>	<b><u>20.796.784,74</u></b>

Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2013	2013		2012
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung.....	2.471.110,23	2.471.110,23	2.397.121,96
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung des Bestandes)		+23.302,47	+12.489,82
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		68.571,99	34.230,72
Sonstige betriebliche Erträge.....		111.590,01	124.376,70
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	1.031.868,59	1.031.868,59	1.102.331,85
<b>Rohergebnis</b>		1.642.706,11	1.465.887,35
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	257.292,52		234.060,44
b) soziale Abgaben.....	50.000,91	307.293,43	44.608,72
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	405.654,88	405.654,88	410.412,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		124.674,15	167.347,94
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	0,00		9,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	2.351,42	2.351,42	4.352,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	352.072,39	352.072,39	313.876,14
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		+455.362,68	+299.942,33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....		0,00	2,37
Sonstige Steuern.....		83.905,63	83.888,24
<b>Jahresüberschuss.....</b>		+371.457,05	+216.051,72
Gewinnvortrag		+1.025.646,74	+855.420,89
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen.....		-37.145,71	-21.605,17
<b>Bilanzgewinn.....</b>		<b>+1.359.958,08</b>	<b>+1.049.867,44</b>