

**Geschäfts- und
Lagebericht
über das Jahr 2014
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 2014

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 2014

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 31.12.2014, Aktivseite	18
Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2014, Passivseite	19
Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2014	20

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2014

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 2013 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 4.392,17 € 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 € 530.951,70 (Vorjahr: € 521.792,52) 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 2013 und 2014 enthalten sowie die Rückstellung für die Abschlußhilfe des Jahres 2014.

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 2014	Abgänge 2014	Umbuchungen +/-	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibung 2014
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	44.199,12	7.080,50			45.182,52	6.097,10	1.658,88
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.926.607,58	1.005.987,56		+4.038.546,84	9.758.521,01	21.212.620,97	472.768,88
Grundstücke ohne Bauten	363.329,09					363.329,09	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.336,43	7.261,07	4.039,30		138.634,33	60.923,87	21.197,47
Anlagen im Bau	3.850.071,47	188.475,37		-4.038.546,84			
Kosten der Bauvorbereitung	20.986,23	70.387,95				91.374,18	
Geleistete Anzahlungen							
Zwischensumme	30.357.330,80	1.272.111,95	4.039,30		9.897.155,34	21.728.248,11	493.966,35
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	150,00					150,00	
Gesamtanlagevermögen	30.401.679,92	1.279.192,45	4.039,30		9.942.337,86	21.734.495,21	495.625,23

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

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Forderungen aus Vermietung	510,00	510,00
Gesamtbetrag	<u>510,00</u>	<u>510,00</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	13.575.870,82 (12.819.503,86)	466.343,47 (504.891,11)	1.694.985,96 (1.617.770,68)	11.414.541,39 (10.696.842,07)	13.575.870,82 (12.819.503,86)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.683.446,57 (1.459.850,37)	67.541,39 (56.986,87)	265.014,17 (219.560,58)	1.350.891,01 (1.183.302,92)	1.683.446,57 (1.459.850,37)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	524.459,46 (473.078,68)	524.459,46 (473.078,68)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.956,94 (13.519,45)	14.956,94 (13.519,45)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.983,74 (220.300,42)	113.983,74 (220.300,42)				
Sonstige Verbindlichkeiten	16.670,59 (16.294,07)	16.670,59 (16.294,07)				
Gesamtbetrag	15.929.388,12 (15.002.546,85)	1.203.955,59 (1.285.070,60)	1.960.000,13 (1.837.331,26)	12.765.432,40 (11.880.144,99)	15.259.317,39 (14.279.354,23)	Grundpfandrecht

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich die Anzahl der Mitglieder und der übernommenen Geschäftsanteile wie folgt entwickelt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Anteile
Stand: 01. Januar 2014	591	1.379
Zugang durch		
Beitritt, Übertragung	29	199
Abgang durch		
Aufkündigung, Tod, Übertragung	40	80
Stand: 31. Dezember 2014	580	1.498

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2014 um € 64.844,66 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 (bis 08.11.2014)

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 2014 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2014 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 2015

Der Vorstand

(Müller)

(Roggenkamp)

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014.

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 2014

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der Wohnungswirtschaft

Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2%.

Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung

Entsprechend den Vorjahren hat die Baugenossenschaft auch in 2014 ihre Tätigkeiten unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen angepasst. Desweiteren konnte neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes die Bebauung des oberen Teils des Grundstückes in Dortmund Westrich abgeschlossen werden. Von den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,6 Mio. Euro waren bereits bis zum 31.12.2014 ca. 4,0 Mio Euro angefallen.

Durch die Bezugsfertigkeit der o.g. Liegenschaft zum 01.02.2014 verfügte das Unternehmen am 31.12.2014 -gegenüber dem Vorjahr- über 97 Häuser mit 526 Mietwohnungen und 2 Büros. Darüber hinaus befinden sich 237 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 2014 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.471 um T€ 166 auf T€ 2.637 gestiegen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Erstvermietung der Passivhäuser in Do.-Westrich, sowie durchgeführten Mieterhöhungen in den restlichen Liegenschaften.

Die Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel) im Bestand lag in 2014 bei 37 (Vorjahr: 30).

Der Leerstand stellte trotz intensiver Bemühungen in 2014 nach wie vor ein Problem für die Genossenschaft dar. Zum 31.12.2014 standen 24 Wohnungen (2013: 14) leer. Die Erlösschmälerungen sind um T€ 12 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Sie betragen am 31.12.2014: T€ 69.

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 gegenüber 2013 um T€ 6 auf T€ 7. Also trat in 2014 auch in diesem Bereich keine grundlegende Änderung ein.

Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2014 der Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes. Neben Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln und umfangreicherer Modernisierungstätigkeit bezüglich der Liegenschaften Dellwiger Str. 283-285, Provinzialstr. 186-188 und Gertrudstr. 25-31, handelte es sich um Instandhaltungen im klassischen Sinn.

Für laufende Instandhaltung und aufwandswirksame Modernisierungen (ohne Versicherungsschäden und Verwaltungskosten) wurden in 2014 € 615.355,11 verausgabt.

Der Kostenaufwand ist also im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 124.000,00 gestiegen.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
Mietwertverbessernde Instandhaltung	147	184	-37
Instandhaltung Garagen (lfd.)	2	2	0
Instandhaltung Regiebetrieb	9	8	+1
<u>Instandhaltungskosten (lfd.)</u>	<u>458</u>	<u>298</u>	<u>+160</u>
<u>Gesamt</u>	<u>616</u>	<u>492</u>	<u>+124</u>

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2015 wurde weiterhin ein Betrag in Höhe von ca. € 550.000,00 veranschlagt.

Finanzierungsmaßnahmen

Während des Geschäftsjahres 2014 konnten nochmals günstige öffentliche Kredite für die Modernisierungen der Liegenschaften Provinzialstraße 186–188, Dellwiger Str. 283-285 und Gertrudstr. 25-31 in Höhe von 1.178.000,00 € aufgenommen werden. Die Dachsanierungen Veraweg 2-20+3 wurden in Höhe von 280.000,00 € durch Kapitalmarktmittel finanziert.

Sicherungsgeschäfte

Bezüglich der Liegenschaft Provinzialstr. 197a-199i sollte die Zinsbindung der ursprünglich gewährten Mittel bis zum 30.09.2019 auslaufen. Deswegen wurde eine Umschuldung vorgenommen, durch die der Zinssatz von 1,9% bis zum 30.09.2024 gesichert werden konnte. In konditionell ähnlicher Weise konnten noch zwei weitere Maßnahmen durchgeführt 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>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Geschäftsführer/Vorstand	1	1
Kaufmännische Angestellte	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	1	1

Aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft erhöhten sich in 2014 die Löhne und Gehälter um T€3. Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2014 T€0,2 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 konnte in 2014 abgeschlossen 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

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Anlagen	6,1	0,0	0,7	0,0	5,4
Sachanlagen	21.728,2	92,8	20.950,1	94,0	778,1
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Summe	21.734,5	92,8	20.951,0	94,0	783,5
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	564,4	2,4	560,9	2,5	3,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	110,5	0,5	164,7	0,7	-54,2
Liquide Mittel	995,8	4,3	601,4	2,8	394,4
Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	0,0	4,9	0,0	-1,6
Summe	1.674,0	7,2	1.331,9	6,0	342,1
Bilanzvolumen	<u>23.408,5</u>	<u>100</u>	<u>22.282,9</u>	<u>100</u>	<u>1.125,6</u>
Passiva					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital (insgesamt)	7.442,6	31,8	7.201,0	32,3	241,6
Fremdkapital	15.259,3	65,2	14.279,4	64,1	979,9
Summe	22.701,9	97,0	21.480,4	96,4	1.221,5
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	36,5	0,2	36,5	0,2	0,0
Verbindlichkeiten	670,1	2,8	766,0	3,4	-95,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	706,6	3,0	802,5	3,6	-95,9
Bilanzvolumen	<u>23.408,5</u>	<u>100</u>	<u>22.282,9</u>	<u>100</u>	<u>1.125,6</u>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2014 um 5,05% auf T€23.409 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 31,5%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Eigenkapital					
Nominal T€	6.215	6.554	6.781	7.175	7.377
Quote %	33,1	34,6	32,6	32,2	31,5
Fremdkapital					
Nominal T€	11.701	11.775	13.379	14.279	15.259
Quote %	62,4	62,1	64,3	64,1	65,2
Anlagenintensität %	92,8	92,7	89,2	94,0	92,8
Anlagenabnutzungsgrad %	35,0	33,7	34,5	30,9	31,3

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2014 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

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

	2014	2013
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	165	371
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	496	406
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>2</u>	<u>2</u>
Cashflow	<u>663</u>	<u>779</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		
=Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-1.279</u>	<u>-2.801</u>
Valutierung von Darlehen	2.534	1.525
Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen	-1.568	-668
Auszahlungen für Dividenden	-28	-24
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	<u>65</u>	<u>47</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>1.003</u>	<u>880</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	395	-1.107
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>601</u>	<u>1.708</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>996</u>	<u>601</u>

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

	2010	2011	2012	2013	2014
Liquide Mittel					
Nominal in T€	775	862	1.708	601	996
Quote in %	4,1	4,6	8,2	2,7	4,3

Ertragslage

	2014	2014	2013	2013	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
-aus der Hausbewirtschaftung	2.636,8	96,5	2.471,1	92,3	165,7
-aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandveränderungen	9,2	0,4	23,3	0,9	-14,1
Aktivierete Eigenleistungen	32,8	1,2	68,6	2,6	-35,8
Übrige Erträge	52,7	1,9	111,6	4,2	-58,9
Gesamtleistung	<u>2.731,5</u>	<u>100,0</u>	<u>2.674,6</u>	<u>100,0</u>	<u>56,9</u>
Aufwendungen					
-Betriebskosten und Grundsteuern	571,2	20,9	606,2	22,7	-35,0
-Instandhaltungskosten	658,3	24,1	509,5	19,0	148,8
Personalaufwendungen	310,3	11,4	307,3	11,5	3,0
Abschreibungen	495,6	18,1	405,7	15,1	89,9
Zinsaufwendungen	377,0	13,8	352,1	13,1	24,9
Übrige Aufwendungen	154,6	5,7	124,7	4,7	29,9
Betriebsergebnis	<u>164,5</u>	<u>6,0</u>	<u>369,1</u>	<u>13,8</u>	<u>-204,6</u>
Finanzergebnis	0,2		2,4		-2,2
Neutrales Ergebnis	0,0		0,0		0,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0		0,0		0,0
Jahresüberschuss	<u>164,7</u>		<u>371,5</u>		<u>-206,8</u>

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>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Jahresüberschuss T€	11	355	216	371	165
Eigenkapitalrentabilität in %	0,4	5,5	3,2	5,1	2,2
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,0	3,6	2,6	3,2	2,3

Gewinnverteilung

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

Jahresüberschuss	164.698,46 €
Gewinnvortrag	1.334.270,28 €
- Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>16.469,85 €</u>
Bilanzgewinn	<u><u>1.482.498,89 €</u></u>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende für 2014 =	27.563,17 €
<u>Gewinnvortrag für 2015 =</u>	<u>1.454.935,72 €</u>
Summe	<u><u>1.482.498,89 €</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 2014 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 geworden ist. Nachdem die Gebäude des bebauten Grundstückes an der Westricher Str. 3-5 in 2013 abgebrochen worden sind, soll mit der Neubebauung im Laufe des Geschäftsjahres 2015 begonnen werden.

Die Gewinnausschüttungen werden wie gehabt erfolgen.

Für 2015 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 28. Mai 2015

D e r V o r s t a n d

(Müller)

(Roggenkamp)

III. Anlagen

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2014	2014		2013
Aktivseite	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.097,10	675,48
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	21.212.620,97		16.640.855,45
Grundstücke ohne Bauten.....	363.329,09		363.329,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	60.923,87		74.860,27
Anlagen im Bau.....	0,00		3.850.071,47
Bauvorbereitungskosten.....	91.374,18		20.986,23
Geleistete Anzahlungen.....		21.728.248,11	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen.....	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen gesamt		21.734.495,21	20.950.927,99
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen.....	530.951,70		521.792,52
Andere Vorräte.....	33.504,02	564.455,72	39.200,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	7.013,45		1.066,11
Sonstige Vermögensgegenstände.....	103.465,68	110.479,13	163.622,42
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	995.764,54	995.764,54	601.358,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	3.308,64		4.962,96
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....		3.308,64	
Bilanzsumme		23.408.503,24	22.282.930,60

Bilanz zum 31.12.2014	2014		2013
	€	€	€
Passivseite			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	37.716,05		42.840,00
der verbleibenden Mitglieder.....	753.923,81	791.639,86	689.079,15
Rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.056,19 €			(14.210,85)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	795.611,96		779.142,11
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 16.469,85 €			(37.145,71)
Bauerneuerungsrücklage.....	1.818.875,15		1.818.875,15
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen.....	2.553.989,26	5.168.476,37	2.553.989,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.334.270,28		1.025.646,74
Jahresüberschuss.....	164.698,46		371.457,05
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-16.469,85	1.482.498,89	-37.145,71
Eigenkapital gesamt.....		7.442.615,12	7.243.883,75
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen.....	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen.....	36.500,00	36.500,00	36.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	13.575.870,82		12.819.503,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	1.683.446,57		1.459.850,37
Erhaltene Anzahlungen.....	524.459,46		473.078,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	14.956,94		13.519,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	113.983,74		220.300,42
Sonstige Verbindlichkeiten.....	16.670,59	15.929.388,12	16.294,07
davon aus Steuern 2468,08 €			(2.354,15)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme.....		23.408.503,24	22.282.930,60

Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2014	2014		2013
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung.....	2.636.784,82	2.636.784,82	2.471.110,23
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung des Bestandes)		+9.159,18	+23.302,47
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		32.878,31	68.571,99
Sonstige betriebliche Erträge.....		52.698,70	111.590,01
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	1.161.433,54	1.161.433,54	1.031.868,59
Rohergebnis		1.570.087,47	1.642.706,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	260.989,20		257.292,52
b) soziale Abgaben.....	49.284,26	310.273,46	50.000,91
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	495.625,23	495.625,23	405.654,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		138.460,41	124.674,15
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	6,00		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	176,30	182,30	2.351,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	377.022,40	377.022,40	352.072,39
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+248.888,27	+455.362,68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....		1,58	0,00
Sonstige Steuern.....		84.188,23	83.905,63
Jahresüberschuss		+164.698,46	+371.457,05
Gewinnvortrag		+1.334.270,28	+1.025.646,74
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen.....		-16.469,85	-37.145,71
Bilanzgewinn		+1.482.498,89	+1.359.958,08