

**Geschäfts- und
Lagebericht
über das Jahr 2015
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 2015

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 2015

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 31.12.2015, Aktivseite	18
Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2015, Passivseite	19
Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2015	20

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2015

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 2014 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.

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. Die 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 Verpflichtungen dotiert.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „*Unfertige Leistungen*“ sind € 552.680,65 (Vorjahr: € 530.951,70) 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 2014 und 2015 enthalten sowie die Rückstellung für die Abschlußhilfe des Jahres 2015.

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 2015	Abgänge 2015	Umbuchungen +/-	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibung 2015
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	51.279,62				47.542,69	3.736,93	2.360,17
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.971.141,98	470.989,63			10.253.100,25	21.189.031,36	494.579,24
Grundstücke ohne Bauten	363.329,09		8.030,57			355.298,52	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.558,20	17.072,71	3.913,94		156.491,43	56.225,54	21.771,04
Anlagen im Bau							
Kosten der Bauvorbereitung	91.374,18	174.955,25				266.329,43	
Geleistete Anzahlungen							
Zwischensumme	31.625.403,45	663.017,59	11.944,51		10.409.591,68	21.866.884,85	516.350,28
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	150,00					150,00	
Gesamtanlagevermögen	31.676.833,07	663.017,59	11.944,51		10.457.134,37	21.870.771,78	518.710,45

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

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Forderungen aus Vermietung	0,00	510,00
Gesamtbetrag	<u>0,00</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	13.193.332,52 (13.575.870,82)	495.178,54 (466.343,47)	2.016.639,13 (1.694.985,96)	10.681.514,85 (11.414.541,39)	13.193.332,52 (13.575.870,82)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.622.846,41 (1.683.446,57)	69.722,63 (67.541,39)	274.558,72 (265.014,17)	1.278.565,06 (1.350.891,01)	1.622.846,41 (1.683.446,57)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	532.990,12 (524.459,46)	532.990,12 (524.459,46)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.565,45 (14.956,94)	14.565,45 (14.956,94)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.750,77 (113.983,74)	41.750,77 (113.983,74)				
Sonstige Verbindlichkeiten	17.692,48 (16.670,59)	17.692,48 (16.670,59)				
Gesamtbetrag	15.423.177,75 (15.929.388,12)	1.171.899,99 (1.203.955,59)	2.291.197,85 (1.960.000,13)	11.960.079,91 (12.765.432,40)	14.816.178,93 (15.259.317,39)	Grundpfandrecht

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich die Anzahl der Mitglieder und der übernommenen Geschäftsanteile wie folgt entwickelt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Anteile
Stand: 01. Januar 2015	580	1.498
Zugang durch		
Beitritt, Übertragung	36	140
Abgang durch		
Aufkündigung, Tod, Übertragung	38	62
Stand: 31. Dezember 2015	578	1.576

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2015 um € 38.814,54 erhöht.

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Frank Müller Vorsitzender
Werner Roggenkamp
Andreas Lieven

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ernst Prüsse	(Vorsitzender)	Pensionär
Jürgen Hesse	(Stv. Vorsitzender)	Rentner
Sven Ruff		Bankkaufmann
Heinrich Steimann		Rechtsanwalt
Franz-Josef Rüther		Rechtsanwalt

Schlussbemerkung

Die Bilanz per 31. Dezember 2015 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2015 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 10. Mai 2016

Der Vorstand

(Müller)

(Roggenkamp)

(Lieven)

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015.

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

(Prüsse)

II. Lagebericht der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Dortmund-Lütgendortmund für das Geschäftsjahr 2015

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der Wohnungswirtschaft

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erlebten derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung:

Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3%.

Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung

Die Baugenossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2015 unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen wie gehabt angepasst.

Neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes konnten in 2015 umfangreichere Modernisierungen bezüglich der Liegenschaften Provinzialstr. 111 + 113, Dellwiger Str. 283 – 285, Provinzialstr. 186 + 188 und Gertrudstr. 25 -31 weiter durchgeführt bzw. abgeschlossen werden. Mit der Modernisierung der Häuser Deipenbeck 25 -27 wurde begonnen.

Für diese Tätigkeiten waren bis zum Ende des Berichtsjahres ca. 445.000,-- Euro angefallen.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2015 unverändert- 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 erhöhten sich 2015 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.637 um T€ 85 auf T€ 2.722. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Vollauswirkung der bereits in 2014 durchgeführten Mieterhöhungen.

Die Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel) im Bestand lag in 2015 bei 36 (Vorjahr: 37).

Der Leerstand stellte trotz intensiver Bemühungen in 2015 nach wie vor ein Problem für die Genossenschaft dar. Zum 31.12.2015 standen 31 Wohnungen (2014: 24) leer. Die Erlösschmälerungen sind um T€ 24 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Sie betragen am 31.12.2015: T€ 93.

Ursachen für den Leerstand sind ebenfalls fast unverändert die Fluktuationsquote (ca. 7%) und mittelfristig geplante Abrisse.

Die Forderungen aus der Vermietung verminderten sich gegenüber 2014 um T€ 6 auf T€ 1. Also trat in 2015 auch in diesem Bereich keine grundlegende Änderung ein.

Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2015 der Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes. Neben Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln und umfangreicher Modernisierungstätigkeit der bereits genannten Liegenschaften, handelte es sich um Instandhaltungen im klassischen Sinn.

Für laufende Instandhaltung und aufwandswirksame Modernisierungen (ohne Versicherungsschäden und Verwaltungskosten) wurden in 2015 € 332.377,12 verausgabt.

Der Kostenaufwand ist also im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 283.000,-- gesunken.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Mietwertverbessernde Instandhaltung	53	147	-94
Instandhaltung Garagen (Ifd.)	4	2	+2
Instandhaltung Regiebetrieb	11	9	+2
<u>Instandhaltungskosten (Ifd.)</u>	<u>265</u>	<u>458</u>	<u>-193</u>
<u>Gesamt</u>	<u>333</u>	<u>616</u>	<u>-283</u>

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2016 wurde weiterhin ein Betrag in Höhe von ca. € 550.000,00 veranschlagt.

Finanzierungsmaßnahmen

Während des Geschäftsjahres 2015 konnten nochmals günstige öffentliche Kredite für die Modernisierungen der Liegenschaften Deipenbeck 25 – 27 und Veraweg 2 – 20 + 3 in Höhe von 200.000,00 € aufgenommen werden.

Sicherungsgeschäfte

Nachdem in 2015 die Zweckbindungen der Liegenschaften Volksgartenstr. 15 + Westermannstr. 45, sowie Westricher Dorfstr. 12-16 endeten, sollten die ursprünglich gewährten Mittel ab dem 01.01.2016 mit 4% verzinst werden. Deswegen wurden in beiden Fällen Ablösungen vorgenommen. Bezüglich der Liegenschaft Westricher Dorfstr. 12-16 konnte somit ein Zinssatz von 1,79% bis zum 20.10.2025 gesichert werden und bei der Volksgartenstr. 15 + Westermannstr. 45 sogar bis zur vollständigen Tilgung (30.01.2040) eine Kondition von 2,58%.

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>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Geschäftsführer/Vorstand	1	1
Kaufmännische Angestellte	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	1	1

Bedingt durch Erstattungen im Rahmen der sozialversicherungstechnischen Pflichtversicherung bei Krankheitsfällen der Belegschaft senkten sich die Löhne und Gehälter in 2015 um T€ 2. Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2015 T€ 0,4 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 (Passivhausbauweise).

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

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Anlagen	3,7	0,0	6,1	0,0	-2,4
Sachanlagen	21.866,9	93,3	21.728,2	92,8	138,7
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Summe	21.870,8	93,3	21.734,5	92,8	136,3
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	571,2	2,5	564,4	2,4	6,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	28,7	0,1	110,5	0,5	-81,8
Liquide Mittel	960,6	4,1	995,8	4,3	-35,2
Rechnungsabgrenzungsposten	1,7	0,0	3,3	0,0	-1,6
Summe	1.562,2	6,7	1.674,0	7,2	-111,8
Bilanzvolumen	<u>23.433,0</u>	<u>100</u>	<u>23.408,5</u>	<u>100</u>	<u>24,5</u>
Passiva					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital (insgesamt)	7.972,8	34,0	7.442,6	31,8	530,2
Fremdkapital	14.816,2	63,2	15.259,3	65,2	-443,1
Summe	22.789,0	97,2	22.701,9	97,0	87,1
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	37,0	0,2	36,5	0,2	0,5
Verbindlichkeiten	607,0	2,6	670,1	2,8	-63,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	644,0	2,8	706,6	3,0	-62,6
Bilanzvolumen	<u>23.433,0</u>	<u>100</u>	<u>23.408,5</u>	<u>100</u>	<u>24,5</u>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2015 um 0,11% auf T€ 23.433 gestiegen.

Die Vermögensstruktur wird zu 93,3% durch das Anlagevermögen geprägt.

Die in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote beträgt gemäß den Bilanzzahlen und der Kennzahldefinition 33,8%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Eigenkapital					
Nominal T€	6.554	6.781	7.175	7.377	7.919
Quote %	34,6	32,6	32,2	31,5	33,8
Fremdkapital					
Nominal T€	11.775	13.379	14.279	15.259	14.816
Quote %	62,1	64,3	64,1	65,2	63,2
Anlagenintensität %	92,7	89,2	94,0	92,8	93,3
Anlagenabnutzungsgrad %	33,7	34,5	30,9	31,3	32,3

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2015 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

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

	2015	2014
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	533	165
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	519	496
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>2</u>	<u>2</u>
Cashflow	<u>1.054</u>	<u>663</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		
=Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-663</u>	<u>-1.279</u>
Valutierung von Darlehen	1.180	2.534
Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen	-1.578	-1.568
Auszahlungen für Dividenden	-28	-26
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	<u>39</u>	<u>65</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-387</u>	<u>1.005</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-35	395
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>996</u>	<u>601</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>961</u>	<u>996</u>

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

	2011	2012	2013	2014	2015
Liquide Mittel					
Nominal in T€	862	1.708	601	996	961
Quote in %	4,6	8,2	2,7	4,3	4,1

Ertragslage

	2015	2015	2014	2014	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
-aus der Hausbewirtschaftung	2.722,4	98,1	2.636,8	96,5	85,6
-aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandveränderungen	21,7	0,8	9,2	0,4	12,5
Aktivierete Eigenleistungen	13,2	0,4	32,8	1,2	-19,6
Übrige Erträge	19,0	0,7	52,7	1,9	-33,7
Gesamtleistung	2.776,3	100,0	2.731,5	100,0	44,8
Aufwendungen					
-Betriebskosten und Grundsteuern	604,3	21,8	571,2	20,9	33,1
-Instandhaltungskosten	342,6	12,3	658,3	24,1	-315,7
Personalaufwendungen	307,9	11,1	310,3	11,4	-2,4
Abschreibungen	518,7	18,7	495,6	18,1	23,1
Zinsaufwendungen	333,2	12,0	377,0	13,8	-43,8
Übrige Aufwendungen	137,2	4,9	154,6	5,7	-17,4
Betriebsergebnis	532,4	19,2	164,5	6,0	367,9
Finanzergebnis	0,6		0,2		0,4
Neutrales Ergebnis	0,0		0,0		0,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0		0,0		0,0
Jahresüberschuss	533,0		164,7		368,3

Die gesunkenen Instandhaltungskosten des laufenden Geschäftsjahres und in Summe gesunkene Zinsaufwendungen 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>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Jahresüberschuss T€	355	216	371	165	533
Eigenkapitalrentabilität in %	5,5	3,2	5,1	2,2	6,7
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,6	2,6	3,2	2,3	3,7

Gewinnverteilung

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

Jahresüberschuss	532.960,56 €
Gewinnvortrag	1.454.935,72 €
- Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>53.296,06 €</u>
Bilanzgewinn	<u><u>1.934.600,22 €</u></u>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende für 2015 =	30.156,95 €
Gewinnvortrag für 2016 =	<u>1.904.443,27 €</u>
Summe	<u><u>1.934.600,22 €</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 2015 nicht eingetreten.

Voraussichtliche Entwicklung

Vorrangiges Ziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten. Bestandserweiternde Maßnahmen werden sich zunächst auf die Neubebauung des Grundstückes an der Westricher Str. 3-5 beschränken. Der Baubeginn soll im Laufe des Geschäftsjahres 2016 stattfinden.

Die Gewinnausschüttungen werden wie gehabt erfolgen.

Für 2016 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 10. Mai 2016

Der Vorstand

(Müller)

(Roggenkamp)

(Lieven)

III. Anlagen

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2015	2015		2014
Aktivseite	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen.		3.736,93	6.097,10
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	21.189.031,36		21.212.620,97
Grundstücke ohne Bauten.....	355.298,52		363.329,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	56.225,54		60.923,87
Anlagen im Bau.....	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten.....	266.329,43		91.374,18
Geleistete Anzahlungen.....		21.866.884,85	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen.....	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen gesamt		21.870.771,78	21.734.495,21
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen.....	552.680,65		530.951,70
Andere Vorräte.....	18.553,82	571.234,47	33.504,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	1.263,99		7.013,45
Sonstige Vermögensgegenstände.....	27.411,59	28.675,58	103.465,68
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	960.664,01	960.664,01	995.764,54
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	1.654,32		3.308,64
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....		1.654,32	
Bilanzsumme		23.433.000,16	23.408.503,24

Bilanz zum 31.12.2015	2015		2014
	€	€	€
Passivseite			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	23.711,41		37.716,05
der verbleibenden Mitglieder.....	792.738,35	816.449,76	753.923,81
Rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.021,65 €			(10.056,19)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	848.908,02		795.611,96
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 53.296,06 €			(16.469,85)
Bauerneuerungsrücklage.....	1.818.875,15		1.818.875,15
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen.....	2.553.989,26	5.221.772,43	2.553.989,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.454.935,72		1.334.270,28
Jahresüberschuss.....	532.960,56		164.698,46
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-53.296,06	1.934.600,22	-16.469,85
Eigenkapital gesamt.....		7.972.822,41	7.442.615,12
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen.....	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen.....	37.000,00	37.000,00	36.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	13.193.332,52		13.575.870,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	1.622.846,41		1.683.446,57
Erhaltene Anzahlungen.....	532.990,12		524.459,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	14.565,45		14.956,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	41.750,77		113.983,74
Sonstige Verbindlichkeiten.....	17.692,48	15.423.177,75	16.670,59
davon aus Steuern 2.300,85 €			(2.468,08)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme.....		23.433.000,16	23.408.503,24

Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2015	2015		2014
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung.....	2.722.398,39	2.722.398,39	2.636.784,82
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung des Bestandes)		+21.728,95	+9.159,18
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		13.172,69	32.878,31
Sonstige betriebliche Erträge.....		19.070,52	52.698,70
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	864.100,32	864.100,32	1.161.433,54
Rohergebnis		1.912.270,23	1.570.087,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	257.769,18		260.989,20
b) soziale Abgaben.....	50.157,11	307.926,29	49.284,26
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	518.710,45	518.710,45	495.625,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		116.153,81	138.460,41
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	6,00		6,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	558,71	564,71	176,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	333.168,24	333.168,24	377.022,40
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+636.876,15	+248.888,27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....		1,58	1,58
Sonstige Steuern.....		103.914,01	84.188,23
Jahresüberschuss.....		+532.960,56	+164.698,46
Gewinnvortrag		+1.454.935,72	+1.334.270,28
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen.....		-53.296,06	-16.469,85
Bilanzgewinn.....		+1.934.600,22	+1.482.498,89