

**Geschäfts- und  
Lagebericht  
über das Jahr 2017  
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 2017

Allgemeine Angaben	1
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1-2
Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	2-3
Forderungen- und Verbindlichkeitspiegel	2-3
Sonstige Angaben	3-4
Schlussbemerkung/Stellungnahme des Aufsichtsrates	4-5

#### II. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Darstellung des Geschäftsverlaufes	6-9
Risikomanagement	9
Sonstige wesentliche Vorgänge	9
Vermögenslage	10-11
Finanzlage	12-13
Ertragslage	13-14
Gewinnverteilung	14
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	15
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	15
Voraussichtliche Entwicklung	15
Unterschriftenleistung des Vorstandes	15

#### III. Anlagen

Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2017, Aktivseite	16
Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2017, Passivseite	17
Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2017	18

## **I. Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz Dortmund und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dortmund (Gn R 437).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRuG).

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung in der Fassung vom 17. Juli 2015 für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 274 und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind vergleichbar.

### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Anlagevermögen**

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – soweit abnutzbar -, vermindert um linear planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen (sowie unter Beibehaltung der zum 31.12.2009 bestehenden niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätzen gemäß Art 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB) bewertet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen.

Bei der Modernisierung wurden eigene Planungs- und Regiebetriebsleistungen, angemessene Teile der Gemeinkosten sowie Verwaltungskosten in die (nachträglichen) Herstellungskosten in Höhe von T€ 26 einbezogen.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Neuzugänge wurden monatsgenau abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätzen.

-Immaterielle Vermögensgegenstände	3 Jahre
-Gebäude	66,6 Jahre
-Garagen und Stellplätze	10 Jahre
-Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 5 Jahre

Bei der Modernisierung wurde die Restnutzungsdauer nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen um 30 Jahre erhöht.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

### **Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Normalwerten angesetzt. Erkennbare Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen sowie Wertberichtigungen gebildet.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Vom Ansatzwahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht und über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung linear abgeschrieben.

### **Rückstellungen**

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## **C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten**

1. Die unfertigen Leistungen enthalten voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 611.373,66 (Vorjahr € 590.686,45)
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Geschäftsjahr € 0,00 (Vorjahr € 0,00)
3. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von € 2.379.953,56 (Vorjahr € 1.904.443,27) enthalten.
4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.a. 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	15.558.866,17 (15.175.818,37)	569.907,36 (530.176,61)	2.082.441,13 (2.140.708,54)	12.906.517,68 (12.504.933,21)	15.558.866,17 (15.175.818,37)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.491.418,07 (1.556.465,55)	70.728,13 (68.385,77)	294.699,57 (284.449,57)	1.125.990,37 (1.203.630,21)	1.491.418,07 (1.556.465,55)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	575.312,76 (556.893,49)	575.312,76 (556.893,49)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.352,92 (16.688,25)	17.352,92 (16.688,25)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.935,11 (47.485,21)	75.935,11 (47.485,21)				
Sonstige Verbindlichkeiten	17.857,24 (18.280,06)	17.857,24 (18.280,06)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>17.736.742,27</b> <b>(17.371.630,93)</b>	<b>1.327.093,52</b> <b>(1.237.909,39)</b>	<b>2.377.140,70</b> <b>(2.425.158,11)</b>	<b>14.032.508,05</b> <b>(13.708.563,43)</b>	<b>17.050.284,24</b> <b>(16.732.283,92)</b>	Grundpfandrecht

#### D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs wurden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

#### E. Sonstige Angaben

##### 1. Mitgliederbewegung 2017

Bestand 01.01.	585
Zugang	48
Abgang	28
Bestand 31.12.	605

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 90.283,34 € erhöht.

2. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 3,5 Arbeitnehmer ohne Mitglieder des Vorstandes beschäftigt (davon 1 Teilzeitbeschäftigte).
3. Aus der im Berichtsjahr fortgesetzten Neubaumaßnahme bzw. den dafür erteilten Aufträgen bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen von rd. T€ 400.
4. Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
5. Mitglieder des Vorstandes  
Müller, Frank - Vorsitzender  
Roggenkamp, Werner  
Lieven, Andreas
6. Mitglieder des Aufsichtsrates  
Prüsse, Ernst – Aufsichtsratsvorsitzender  
Rüther, Franz – Stellvertreter  
Bauerdick, Mariele  
Ruff, Sven  
Steimann, Heinrich  
Züchner, Eberhard

#### **Schlussbemerkung**

Die Bilanz per 31. Dezember 2017 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2017 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 18. Mai 2018

**Der Vorstand**

**(Roggenkamp)**

**(Lieven)**

**Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017.**

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 2017**

### **Darstellung des Geschäftsverlaufes**

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

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5 % gerechnet (3% im Vorjahr).

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2% höher als im Vorjahr.

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

Die Baugenossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2017 unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen weiterhin angepasst.

Neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes konnte in 2017 die Neubebauung bzw. Bezugsfertigkeit des Grundstückes Westricher Strasse 3-5 in Dortmund-Lütgendortmund sichergestellt werden.

Von den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 4,4 Mio. Euro waren bereits bis zum 31.12.2017 ca. 4,9 Mio. Euro angefallen.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2017 -gegenüber dem Vorjahr- über 99 Häuser mit 556 Mietwohnungen und 3 Büros. Darüber hinaus befinden sich 268 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 im Geschäftsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.711 um T€ 80 auf T€ 2.791 gestiegen. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erstvermietung der Liegenschaft Westricher Str. 3-5.

Die Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel) im Bestand lag incl. der o.g. Erstvermietung in 2017 bei 50 (Vorjahr: 28).

Der Leerstand stellte trotz intensiver Bemühungen in 2017 nach wie vor ein Problem für die Gesellschaft dar. Zum 31.12.2017 standen 34 Wohnungen (2016: 30) leer. Die Erlösschmälerungen sind um T€ 9 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Sie betragen am 31.12.2017: T€ 95. Ursachen für den Leerstand sind die Fluktuationsquote (ca. 9%) und geplante Abrisse.

Die Forderungen aus der Vermietung sind gegenüber 2016 unverändert auf T€ 0,6 geblieben.

### **Laufende Investitionen**

Das Unternehmen widmete sich auch in 2017 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 2017 € 400.513,63 verausgabt. Der Kostenaufwand ist also im Vergleich zum Vorjahr um ca. € 60.000,00 gestiegen. Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Mietwertverbessernde Instandhaltung	259	101	158
Instandhaltung Garagen (lfd.)	1	1	0
Instandhaltung Regiebetrieb	10	10	0
<u>Instandhaltungskosten (lfd.)</u>	<u>130</u>	<u>228</u>	<u>-98</u>
<u>Gesamt</u>	<u>400</u>	<u>340</u>	<u>60</u>

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Betrag in Höhe von ca. € 600.000,00 veranschlagt.

## Finanzierungsmaßnahmen

Während des Geschäftsjahres 2017 wurden keine neuen Kredite aufgenommen.

## Sicherungsgeschäfte

Nachdem in 2017 weder Zweck- noch Zinsbindungen endeten wurden keine Ablösungen bzw. Umschuldungen vorgenommen.

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>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Geschäftsführer/Vorstand	1	1
Kaufmännische Angestellte	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	1	1

Krankheitsbedingt senkten sich die Löhne und Gehälter der Belegschaft in 2017 um T€ 45.

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 der Neubau in 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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Anlagen	0,0	0,0	1,4	0,0	-1,4
Sachanlagen	25.227,1	93,6	23.420,7	90,2	1.806,4
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>25.227,3</b>	<b>93,6</b>	<b>23.422,3</b>	<b>90,2</b>	<b>1.805,0</b>
<b>2. Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorräte	632,0	2,3	626,2	2,4	5,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	19,8	0,1	13,4	0,1	6,4
Liquide Mittel	1.079,7	4,0	1.892,7	7,3	-813,0
Rechnungsabgrenzungsposten	7,0	0,0	9,4	0,0	-2,4
<b>Summe</b>	<b>1.738,5</b>	<b>6,4</b>	<b>2.541,7</b>	<b>9,8</b>	<b>-803,2</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b><u>26.965,8</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>25.964,0</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1.001,8</u></b>
<b>Passiva</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital (insgesamt)	9.197,5	34,1	8.554,8	33,0	642,7
Fremdkapital	17.050,3	63,2	16.732,3	64,4	318,0
<b>Summe</b>	<b>26.247,8</b>	<b>97,3</b>	<b>25.287,1</b>	<b>97,4</b>	<b>960,7</b>
<b>2. Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	31,6	0,1	37,5	0,1	-5,9
Verbindlichkeiten	686,4	2,6	639,4	2,5	47,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>718,0</b>	<b>2,7</b>	<b>676,9</b>	<b>2,6</b>	<b>41,1</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b><u>26.965,8</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>25.964,0</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1.001,8</u></b>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2017 um 3,86% auf T€ 26.966 gestiegen.

Die Vermögensstruktur wird zu 93,6% 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 33,9%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Eigenkapital					
Nominal T€	7.175	7.377	7.919	8.493	9.144
Quote %	32,2	31,5	33,8	32,7	33,9
Fremdkapital					
Nominal T€	14.279	15.259	14.816	16.732	17.050
Quote %	64,1	65,2	63,2	64,4	63,2
Anlagenintensität %	94,0	92,8	93,3	90,2	93,6
Anlagenabnutzungsgrad %	30,9	31,3	32,3	31,8	31,2

## Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2017 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen.

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

	2017	2016
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	594	564
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	537	528
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>2</u>	<u>4</u>
<b>Cashflow</b>	<u>1.133</u>	<u>1.096</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		
<b>=Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-2.349</u>	<u>-2.079</u>
Valutierung von Darlehen	900	2.431
Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen	-585	-530
Auszahlungen für Dividenden	-33	-30
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	<u>90</u>	<u>42</u>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>372</u>	<u>1.913</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	-813	932
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>1.893</u>	<u>961</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>1.080</u>	<u>1.893</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
<b>Liquide Mittel</b>					
Nominal in T€	601	996	961	1.893	1.080
Quote in %	2,7	4,3	4,1	7,3	4,0

### Ertragslage

	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderungen</b>
	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>
<b>Umsatzerlöse</b>					
-aus der Hausbewirtschaftung	2.791,2	97,9	2.710,7	97,0	80,5
-aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandveränderungen	20,7	0,7	38,0	1,4	-17,3
Aktivierete Eigenleistungen	25,8	0,9	24,4	0,9	1,4
Übrige Erträge	14,3	0,5	21,1	0,7	-6,8
<b>Gesamtleistung</b>	<b><u>2.852,0</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>2.794,2</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>57,8</u></b>
<b>Aufwendungen</b>					
-Betriebskosten und Grundsteuern	645,4	22,6	620,4	22,2	25,0
-Instandhaltungskosten	411,6	14,4	358,7	12,8	52,9
Personalaufwendungen	255,2	8,9	300,2	10,8	-45,0
Abschreibungen	536,7	18,8	527,8	18,9	8,9
Zinsaufwendungen	292,0	10,2	304,0	10,9	-12,0
Übrige Aufwendungen	117,5	4,1	120,3	4,3	-2,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b><u>593,6</u></b>	<b><u>20,8</u></b>	<b><u>562,8</u></b>	<b><u>20,1</u></b>	<b><u>30,8</u></b>
Finanzergebnis	0,3		0,7		-0,4
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>593,9</u></b>		<b><u>563,5</u></b>		<b><u>30,4</u></b>

Die krankheitsbedingt gesunkenen Personalkosten 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>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Jahresüberschuss T€	371	165	533	564	594
Eigenkapitalrentabilität in %	5,1	2,2	6,7	6,6	6,5
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,2	2,3	3,7	3,3	3,3

### **Gewinnverteilung**

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

Jahresüberschuss	593.912,70 €
Gewinnvortrag	2.379.953,56 €
- Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>59.391,27 €</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>2.914.474,99 €</u></b>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende für 2017 =	33.396,63 €
<u>Gewinnvortrag für 2018 =</u>	<u>2.881.078,36 €</u>
<b>Summe</b>	<b><u>2.914.474,99 €</u></b>



## **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 2017 nicht eingetreten.

## **Voraussichtliche Entwicklung**

Vorrangiges Ziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten. Bestandserweiternde Maßnahmen werden sich zunächst auf den Abriss und die Neubebauung des zur Zeit noch bebauten Grundstückes an der Provinzialstraße 199 bis 215 beschränken.

Die Gewinnausschüttungen werden wie gehabt erfolgen.

Für 2018 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 18. Mai 2018

**Der Vorstand**

**(Roggenkamp)**

**(Lieven)**

**III. Anlagen**

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2017	2017		2016
Aktivseite	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> .....			
Entgeltlich erworbene immat. Vermögensgegenst.		0,00	1.376,76
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	25.184.941,60		20.787.869,69
Grundstücke ohne Bauten.....	0,00		.0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	42.185,87		45.791,52
Anlagen im Bau.....	0,00		2.587.075,04
Bauvorbereitungskosten.....	0,00		0,00
		25.227.127,47	
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen.....	150,00	150,00	150,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b> .....		25.227.277,47	23.422.263,01
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen.....	611.373,66		590.686,45
Andere Vorräte.....	20.599,49	631.973,15	35.497,20
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung.....	568,98		583,65
Sonstige Vermögensgegenstände.....	19.263,93	19.832,91	12.825,21
<b>Flüssige Mittel</b>			
Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.079.685,82	1.079.685,82	1.892.684,11
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten.....	7.046,40		9.395,20
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....		7.046,40	
<b>Bilanzsumme</b> .....		<b>26.965.815,75</b>	<b>25.963.934,83</b>

Bilanz zum 31.12.2017	2017		2016
	€	€	€
<b>Passivseite</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	20.334,70		30.162,82
der verbleibenden Mitglieder.....	925.199,13	945.533,83	834.915,79
Rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.120,87 €			(11.174,21)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			905.258,98
Gesetzliche Rücklage.....	964.650,25		(56.350,96)
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 59.391,27 €			
Bauerneuerungsrücklage.....	1.818.875,15		1.818.875,15
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen.....	2.553.989,26	5.337.514,66	2.553.989,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	2.379.953,56		1.904.443,27
Jahresüberschuss.....	593.912,70		563.509,59
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-59.391,27	2.914.474,99	-56.350,96
<b>Eigenkapital gesamt.....</b>		9.197.523,48	8.554.803,90
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen.....	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen.....	31.550,00	31.550,00	37.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	15.558.866,17		15.175.818,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	1.491.418,07		1.556.465,55
Erhaltene Anzahlungen.....	575.312,76		556.893,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	17.352,92		16.688,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	75.935,11		47.485,21
Sonstige Verbindlichkeiten.....	17.857,24	17.736.742,27	18.280,06
davon aus Steuern 1.885,24 €			(1.935,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
<b>Bilanzsumme.....</b>		<b>26.965.815,75</b>	<b>25.963.934,83</b>

Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2017	2017		2016
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung.....	2.791.167,07	2.791.167,07	2.710.731,42
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung des Bestandes)		+20.687,21	+38.005,80
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		25.789,24	24.364,99
Sonstige betriebliche Erträge.....		14.288,06	21.106,63
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	968.503,46	968.503,46	891.619,14
<b>Rohergebnis</b>		1.883.428,12	1.902.589,70
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	215.082,49		251.202,10
b) soziale Abgaben.....	40.105,74	255.188,23	48.953,53
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	536.657,81	536.657,81	527.754,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		100.093,00	102.043,93
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	4,50		4,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	317,11	321,61	697,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	292.153,02	292.153,02	303.968,53
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		1,19	1,19
<b>Ergebnis nach Steuern.....</b>		699.656,48	669.367,39
Sonstige Steuern.....		105.743,78	105.857,80
<b>Jahresüberschuss.....</b>		+593.912,70	+563.509,59
Gewinnvortrag		+2.379.953,56	+1.904.443,27
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen.....		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen.....		-59.391,27	-56.350,96
<b>Bilanzgewinn.....</b>		<b>+2.914.474,99</b>	<b>+2.411.601,90</b>