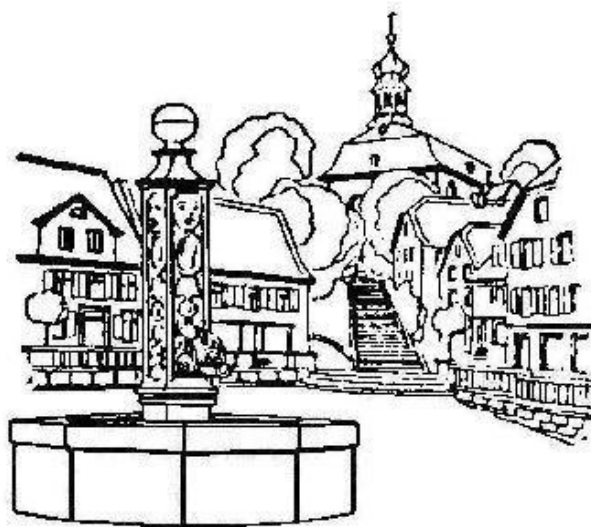


BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2005

Schulstr. 45/47 42653 Solingen
Telefon (0212) 59756/57
Telefax (0212) 593913
E-mail: mail@bauverein-graefrath.de
Internet Homepage:
www.bauverein-graefrath.de

Sprechzeiten:
Montag 8-12 Uhr Freitag 13-15
Uhr und nach Vereinbarung
Bankverbindung:
Stadt-Sparkasse Solingen
BLZ 34250000/Kto.-Nr.404 434

Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Harry Rinas
Vorstand:
Friedhelm Ruhнау, Lothar Schmitz,
Manfred Wilke

LAGEBERICHT

Entwicklung der Branche und des regionalen Wohnungsmarktes

Acht von zehn Solingerinnen und Solingern wohnen gern in der Stadt: Sie schätzen die malerischen Hofschaften, durchgrüneten Wohngebiete in guter Luft, mit wenig Verkehrslärm, den relativ preiswerten Wohnraum sowie die zentrale Lage mit guter Anbindung an Wuppertal, Düsseldorf und Köln. Dies würde jedoch sehr schnell verblasen, wenn die nötige finanzielle Sicherheit verloren ginge. Zwar ist das Bergische Städtedreieck auch heute noch eine Region mit hoher Wirtschaftskraft, überdurchschnittlicher Exportorientierung und Innovationsgeist. Allerdings sind lt. IHK seit 1990 mehr als ein Viertel der Industrieunternehmen und fast die Hälfte der Industriebeschäftigten verloren gegangen. Die Dienstleistungsbranchen haben diese Rückgänge nicht auffangen können. Im Bergischen Städtedreieck findet – weitaus stärker als im Ruhrgebiet – eine „passive Sanierung“ statt, wie die stark rückläufigen Bevölkerungsdaten zeigen. Nach der aktuellen Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik ist bis zum Jahr 2020 mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang in einer Größenordnung von zehn Prozent zu rechnen. Zur Verbesserung der Standortqualität ist also die Attraktivität der Städte zu bewahren. Die Genossenschaften werden als wichtige Säule der Infrastruktur stark dazu beitragen dies zu finanzieren.

Der Mietwohnungsmarkt kann, auch wenn regional begrenzt durchaus Engpässe in der Wohnungsversorgung bestehen, insgesamt als derzeit noch entspannt beschrieben werden. Die Bauwirtschaft ist jedoch trotz außergewöhnlich niedrigen Zinsniveaus in einer Schwächephase. Die Zahl der Baugenehmigungen ist weiter rückläufig, für 2005 wird mit der Genehmigung von etwa 240.000 Einheiten (-11% gegenüber dem Vorjahr) gerechnet; mittelfristig sind jedoch in einigen Regionen Nachfrageüberhang mit steigenden Mieten möglich. Die Bauwirtschaft wird hauptsächlich gedämpft durch die unveränderte Arbeitsplatzunsicherheit und die schwache Entwicklung der Realeinkommen. Eine wirkliche durchgreifende Besserung ist auch am Arbeitsmarkt für 2006 nicht zu erwarten, auch wenn durch die erwartete Besserung der Konjunkturlage derzeit mit einem Rückgang der Arbeitslosen- bzw. einer Steigerung der Beschäftigtenzahl im Verlauf des Jahres 2006 gerechnet wird.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2005 wie folgt:

176 Häuser mit	
310 Wohnungen	im Altbau (bis 20.06.1948 bezugsfertig)
351 Wohnungen	im Neubau (nach dem 20.06.1948 bezugsfertig)
sowie	
6 gewerbliche Einheiten	
94 Garagen und	(davon 4 neue Garagen ab Dez. 2005)
77 Abstellplätze	

Neubautätigkeit

Auf der Melanchthonstrasse wurden (auf ehemals 5 Abstellplätzen) 4 Garagen für insgesamt 39 T€ neu errichtet.

Modernisierung

Die Wärmedämmung und der Anbau von Balkonen auf der Nibelungenstrasse 40 bis 50 für insgesamt 574 T€, sowie der Um- und Ausbau von ca. 25 Wohnungen und Einbau von Sprechanlagen und Sammelheizungen bildete im Geschäftsjahr 2005 den Schwerpunkt unserer Arbeit. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben.

Instandhaltung

Neben der Modernisierung muss vor allem der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Hierfür wird hauptsächlich der eigene Regiebetrieb eingesetzt. Neben zahlreichen kleineren Reparaturen wurden Keller neu verputzt und Hauseingangsplatten neu verlegt. Die Sanierung von Etagenheizungen in komfortable Sammelheizungsanlagen runden das Programm ab.

Für Instandhaltung wurden		950.758,32 €
davon an Fremdfirmen,	698.772,21 €	
Regiebetrieb + Verwaltungskosten	265.802,11 €	
./.. Erstattung Versicherung etc.	13.816,00 €	
für allgemeine Modernisierung		1.006.708,13 €
+ Regiebetrieb + Verwaltung		46.650,46 €
insgesamt also		2.004.116,91 €
ausgegeben.		

Die gesamten Instandhaltungsaufwendungen (950.758,32 €) betragen in 2005 - 24,81 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die in der Miete planmäßig enthaltenen Instandhaltungskosten belaufen sich auf 542.440,66 € = rd. 14,- € (2004: rd. 14,- €) je qm Wohn- und Nutzfläche (38.315,31 qm).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2005 enthält mit ca. 7,10 Mio. € langfristig gebundenes Vermögen. Insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2005 bis auf 119 T€ durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2005 auf 40,89 % (Vorjahr 43,91 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist unter der Prämisse gesicherter Anschlussfinanzierungen gegeben.

Ertragslage

Die Ertragslage war auch im Jahr 2005 durch hohe Ausgaben für bauliche Instandhaltung stark belastet. Sie wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich der Hausbewirtschaftung bestimmt. Daneben wurden im Berichtsjahr positive Ergebnisse aus Leistungen des sonstigen Bereiches erzielt.

Die Betriebsleistung ist um 48 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für Abschreibungen auf Sachanlagen und Zinsaufwendungen um insgesamt 108 T€ gestiegen. Somit hat sich das Betriebsergebnis des Berichtsjahres 2005 in Höhe von 154 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 60 T€ verschlechtert.

Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind Abschreibungen von 347 T€ enthalten; sie sind unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ermittelt. Für das Jahr 2006 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan einen Gewinn von rd. 75 T€. Die Ertragslage unserer Genossenschaft kann, unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes 2006, als gesichert angesehen werden. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2005 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

Risiken der künftigen Entwicklung

Bezogen auf die Bestandsbewirtschaftung könnte eine anhaltende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu weitersteigenden Fluktuation- und Leerstandsquoten führen und aufgrund von Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Mietforderungen zu einer Belastung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage werden. Bestandsgefährdend sind diese Risiken aber nicht. Neben der Modernisierungstätigkeit wird die Pflege und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes mit umfangreichen Instandhaltungsarbeiten, zur Verminderung künftiger Risiken, bei der Vermietung der Wohnungen beitragen.

Vermietungen

Im Geschäftsjahr wurden 50 Wohnungen neu vermietet, davon 11 innerhalb der Genossenschaft. 25 Wohnungsleerstände entstanden durch Modernisierungsarbeiten, bei 8 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten. Die höchste Fluktuation ist nach wie vor bei den Kleinwohnungen zu verzeichnen. Es lässt sich jedoch erkennen, dass auch bei größeren Wohnungen die Vermietung schwieriger wird.

Voraussichtliche Entwicklung

Für das Wirtschaftsjahr 2006 sind ca. 765 T€ Instandhaltungskosten eingeplant. Es sollen die Rückseiten der Häuser Volkerstr. 13 – 23 wärmegeklämmt, mit einem neuen Anstrich versehen und neue Balkone angebracht werden. Ferner planen wir in der Siedlung Wasserturm den Neubau von 20 Garagen.

Risikomanagement

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

4,00% jeweils auf die am 1.1.2005 eingezahlten Guthaben 59.935,58 €

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung vorgeschlagen, an alle Mitglieder eine 4,00% Dividende auszuschütten. Wir werden nahezu allen Mitgliedern die Mühe, den Erstattungsantrag für die Kapitalertragsteuer zu stellen abnehmen und den sich ergebenden Erstattungsbetrag vorweg sofort mit der Dividende auszahlen.

Die Dividenden werden mit den noch rückständigen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben verrechnet.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2005
16.05.2006

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Wilke

Bilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.264,00	1.107,19	Geschäftsguthaben			
				der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
				ausgeschiedenen Mitglieder	60.810,47		64.752,21
				der verbleibenden Mitglieder	<u>1.499.297,24</u>	1.560.107,71	1.498.380,56
Sachanlagen				Rückständige fällige Einzahlungen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				auf Geschäftsanteile: 1.525,89 EURO			(17.612,24)
mit Wohnbauten	6.878.386,18		6.218.769,96	Ergebnisrücklagen			
Grundstücksgleiche Rechte				Gesetzliche Rücklage	266.484,89		255.975,41
mit anderen Bauten	1,02		1,02	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
Grundstücke ohne Bauten	176.397,38		176.397,38	eingestellt: 10.509,48 EURO			(16.946,04)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>39.561,77</u>	7.094.346,35	<u>38.367,94</u>	Bauerneuerungsrücklage	236.979,17		236.979,17
				Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.290.488,25</u>	1.793.952,31	1.255.838,50
Anlagevermögen insgesamt		7.102.610,35	6.434.643,49	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
				eingestellt: 34.649,75 EURO			(94.190,60)
Umlaufvermögen				Bilanzgewinn			
				Jahresüberschuss	105.094,81		169.460,42
Andere Vorräte				Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>45.159,23</u>	59.935,58	<u>111.136,64</u>
Unfertige Leistungen	778.063,86		725.380,66	Eigenkapital insgesamt		3.413.995,60	3.370.249,63
Andere Vorräte	<u>10.775,15</u>	788.839,01	6.568,70				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Rückstellungen			
Forderungen aus Vermietung	3.882,97		9.629,85	Sonstige Rückstellungen		16.500,00	16.400,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.291,82</u>	6.174,79	7.704,18	Verbindlichkeiten			
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.690.047,96		2.975.813,54
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		155.586,78	207.933,98	Verbindlichkeiten gegenüber anderen			
Rechnungsabgrenzungsposten				Kreditgebern	784,85		1.035,38
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		667,00	3.559,16	Erhaltene Anzahlungen	823.906,76		801.081,78
Bilanzsumme		<u>8.053.877,93</u>	<u>7.395.420,02</u>	Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.055,43		4.227,50
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.103,97		201.708,38
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>32.483,36</u>	4.623.382,33	24.903,81
				davon aus Steuern: 2.506,51 EURO			(3.181,78)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
				13.866,66 EURO			(11.284,54)
				Bilanzsumme		<u>8.053.877,93</u>	<u>7.395.420,02</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2005

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	2.635.829,55	2.584.497,92
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	52.683,20	28.872,44
Sonstige betriebliche Erträge	34.228,63	61.640,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.495.615,42</u>	<u>1.495.848,18</u>
Rohergebnis	1.227.125,96	1.179.162,77
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	377.227,05	379.758,67
soziale Abgaben	<u>82.281,82</u>	82.867,00
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	362.977,18	265.536,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	80.301,86	77.542,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.636,52	5.556,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>160.470,70</u>	<u>148.395,43</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	166.503,87	230.618,83
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,59
Sonstige Steuern	<u>61.409,06</u>	<u>61.157,82</u>
Jahresüberschuss	105.094,81	169.460,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen	45.159,23	111.136,64
Bilanzgewinn	<u><u>59.935,58</u></u>	<u><u>58.323,78</u></u>

Anhang

Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Der Jahresabschluss für 2005 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.9.1970 in der Fassung 6.3.1987 vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% bzw. 25%.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Bei Um- oder Ausbaumaßnahmen wurden die Herstellungskosten aktiviert. Bei anderen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht angefallen.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, wobei die Restnutzungsdauer bei weniger als 5 Jahre auf 5 bzw. 10 Jahre angehoben wird.

Das Werkstattgebäude wird mit 2% und die Kosten des Spielplatzes mit 10% planmäßig linear abgeschrieben.

Die separaten Garagen wurden bereits in früheren Jahren bis auf den Restwert von 0,51 € abgeschrieben. Neue Garagen werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit 20% bzw. 25% linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis zu je 410,- € netto) wurden im Jahre des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Reparaturmaterialien wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde, soweit erforderlich, durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden und zwar: 14.000,- € für Prüfungskosten, 500,- € für die Mitgliederversammlung und 2.000,- € für die Steuerberatung.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 778.063,86 € (Vorjahr 725.380,66 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Forderungen	insgesamt		davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	Vorjahr €	€	€ Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	3.882,97	(9.629,85)	0,00	(572,29)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.291,82	(7.704,18)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	6.174,79	(17.334,03)	0,00	(572,29)

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon						
	EURO	Vorjahr EURO	Restlaufzeit				gesichert		Art der Sicherheit ¹⁾ EURO
			unter 1 Jahr EURO	Vorjahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.690.047,96	2.975.813,54	275.598,63	278.164,79	922.067,57	2.492.381,76	3.690.047,96	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	784,85	1.035,38	250,53	250,53	534,32	0,00	784,85	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	823.906,76	801.081,78	823.906,76	801.081,78	0,00	0,00	0,00	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.055,43	4.227,50	7.055,43	4.227,50	0,00	0,00	0,00	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.103,97	201.708,38	69.103,97	201.708,38	0,00	0,00	0,00	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	32.483,36	24.903,81	32.483,36	24.903,81	0,00	0,00	0,00	-	
Gesamtbetrag	4.623.382,33	4.008.770,39	1.208.398,68	1.310.336,79	922.601,89	2.492.381,76	3.690.832,81	GPR	

¹⁾GPR = Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EURO	Zugänge des Geschäftsjahres EURO	Abgänge EURO	Umbuchungen (+/-) EURO	Zuschreibungen EURO	Abschreibungen (Kumulierte) EURO	Buchwert am 31.12.2005 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.536,96	8.871,35	732,04	0,00	0,00	21.412,27	8.264,00	1.714,54
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.527.822,67	1.006.708,13	0,00	0,00	0,00	6.656.144,62	6.878.386,18	347.091,91
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	52.777,28	0,00	0,00	0,00	0,00	52.776,26	1,02	0,00
Grundstücke ohne Bauten	176.397,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176.397,38	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.621,36	15.365,56	12.076,47	0,00	0,00	133.348,68	39.561,77	14.170,73
	12.926.618,69	1.022.073,69	12.076,47	0,00	0,00	6.842.269,56	7.094.346,35	361.262,64
Anlagevermögen insgesamt	12.948.155,65	1.030.945,04	12.808,51	0,00	0,00	6.863.681,83	7.102.610,35	362.977,18

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden nicht.

Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb etc.	4	3
	7	5

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anteile
Anfang 2005	1.368	4.386
Zugang 2005	46	151
Abgang 2005	62	217
Ende 2005	1.352	4.320

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 916,68 € auf einen Gesamtbetrag von 1.499.297,24 € erhöht.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und Vorstandes.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstrasse 29
40211 Düsseldorf

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Friedhelm Ruhnau
Lothar Schmitz
Manfred Wilke

Geschäftsführer
Malermeister
Betriebsmeister

Mitglieder des Aufsichtsrates

Inge Krämer
Barbara Lepke
Hartmut Engels
Klaus-Dieter Haas
Johannes Höhn
Andreas Müller
Harry Rinas (Vorsitzender)
Ulrich Strickhausen
Willi Weber

Bilanzbuchhalterin
Steuerfachangestellte
Verwaltungsfachangestellter
Kfz-Elektriker
Justizbeamter
Versicherungskaufmann
Gewerkschaftssekretär
Technischer Angestellter
Servicemanager

E. weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2004 erforderliche 81. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 21. Juni 2005 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 82. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung die Genossenschafter Höhn, Müller und Rinas aus dem Aufsichtsrat aus. Durch den Rücktritt der Gen. Krämer muss eine Ersatzwahl für 2 Jahre vorgenommen werden.

Im Berichtsjahr fanden

5 Sitzungen des Aufsichtsrates
5 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
12 Sitzungen des Vorstandes,
8 Sitzungen der Bau-, Wohnungs- und der Prüfungskommission

statt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2005
16.05.2006

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Wilke

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2005

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, ihn beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand in ausreichender Form über den Geschäftsverlauf unterrichtet und hat von allen wichtigen Vorgängen Kenntnis erhalten. In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand bot zudem die Voraussetzung dafür, dass über diesen Aufgabenbereich hinaus die unternehmerischen Belange der Genossenschaft und die Anliegen der Mitglieder einvernehmlich intensiv beraten wurden. Hierzu bediente sich der Aufsichtsrat auch der Hilfe der aus seiner Mitte gewählten Bau-, Wohnungs- und Prüfungskommission.

Die wichtigsten Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind im Geschäftsbericht richtig dargestellt.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Geschäftsbericht sowie die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang.

Der Mitgliederversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor:

1. den Jahresabschluss 2005 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2005 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2005 die Genossenschaft unterstützten und förderten.

Er dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes, sowie dem Vorstand für Ihre geleistete Arbeit.

Solingen-Gräfrath, im Mai 2006

Der Aufsichtsrat