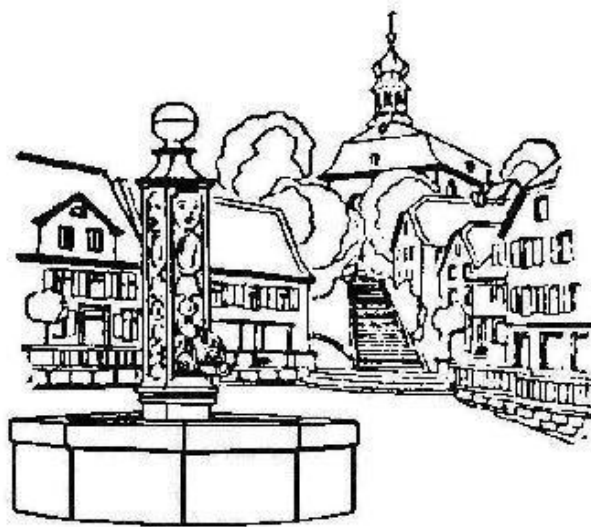


BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2006

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 Ruhnau, Lothar Schmitz,
Manfred Wilke

INHALTSÜBERSICHT

Lagebericht

| | | |
|--|-------|----|
| 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen | Seite | 3 |
| 1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses | Seite | 3 |
| 1.2. Darstellung der Lage | Seite | 5 |
| 1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren | Seite | 5 |
| 1.4. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht) | Seite | 6 |
| 1.5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht) | Seite | 6 |
| 1.5.1. Risiken der künftigen Entwicklung | | |
| 1.5.2. Chancen der künftigen Entwicklung | | |
| 2. Darstellung der Lage | Seite | 7 |
| 2.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht) | | |
| 2.2. Finanzinstrumente | | |
| 3. Bilanz zum 31.12.2006 | Seite | 8 |
| 4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis zum 31.12.2006 | Seite | 9 |
| 5. Anhang | Seite | 10 |
| 5.1. Allgemeine Angaben | Seite | 10 |
| 5.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | Seite | 10 |
| 5.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung | Seite | 11 |
| 5.3.1. Bilanz | Seite | 11 |
| 5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung | Seite | 13 |
| 5.4. Sonstige Angaben | Seite | 13 |
| 5.4.1. Prüfungsverband | Seite | 13 |
| 5.4.2. Organe der Genossenschaft | Seite | 14 |
| 5.5. Weitere Angaben | Seite | 14 |
| 6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2006 | Seite | 15 |

LAGEBERICHT

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Von seiner Gründung am 9. Oktober 1919 bis zum heutigen Tage ist der Hauptzweck der Bauverein Gräfrath eG (Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal) die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebau und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes mit der Weitervermietung an Mitgliedern zu angemessenen Preisen bilden seit Jahren den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Allgemeine Wirtschaftliche Entwicklung

Die weltwirtschaftliche Expansion ist auch in 2006 weiter fortgeschritten. Die Vorteile wurden im EURO-Raum durch den Export Konjunkturmotor zum Wachstum genutzt. Anders als in den Vorjahren trug 2006 jedoch auch die Binnennachfrage verstärkt zum Wachstum bei. Dies half ferner die Arbeitslosenquote von 7,8% in 2005 auf 7,4% in 2006 zu senken und das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 2,1% zu erhöhen.

Auch in Deutschland hat sich die wirtschaftliche Lage in 2006 deutlich erholt. Davon profitierten auch der Arbeitsmarkt und die Bauwirtschaft. Der Kapitalmarkt war weiterhin gekennzeichnet durch ein im langjährigen Vergleich niedriges Zinsniveau, für 2007 wird ein moderater Zinsanstieg erwartet. Die Wohnungsbautätigkeit war auch 2006 aufwärts gerichtet, allerdings waren hier wahrscheinlich Vorzieheffekte aufgrund der steigenden Mehrwertsteuer enthalten.

Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Der demografische Wandel ist auch in Solingen spürbar, die Lebenserwartung und Lebensentwicklung der Menschen hat sich in den vergangenen Jahren weiter verändert. Zusätzlich gewinnt die rückläufige Bevölkerungsentwicklung immer mehr an Bedeutung. Die Gesellschaft wird älter, es gibt immer weniger Familien mit Kindern und immer mehr Singlehaushalte. Wir werden versuchen mit Hilfe des wirtschaftlichen Aufschwungs, der auch 2007 die Konjunktur ankurbeln soll, das gewohnte Wohnumfeld an die neuen Bedürfnisse anzupassen.

Insgesamt gesehen können jedoch in Solingen keine gravierenden Probleme im Bereich des Wohnungsmarktes verzeichnet werden. Die Wohnungsmarktlage kann weiterhin als entspannt bezeichnet werden. Die wirtschaftliche Situation führt allerdings zu einer zunehmenden Spaltung der Wohnungsnachfrage. Auf der einen Seite besteht die Nachfrage nach Qualität, Individualität und guter Lage, auf der anderen Seite steht die steigende Anzahl von Menschen ohne und mit geringem Einkommen, die zu einer erhöhten Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum führt. Somit gilt es, diese Entwicklungen weiterhin genau zu beobachten.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2006 wie folgt:

| | | |
|-----|-----------------------|--|
| 176 | Häuser mit | |
| 308 | Wohnungen | im Altbau (bis 20.06.1948 bezugsfertig) |
| 349 | Wohnungen | im Neubau (nach dem 20.06.1948 bezugsfertig) |
| | sowie | |
| 6 | gewerbliche Einheiten | |
| 114 | Garagen und | (davon 20 neue Garagen ab Sep. 2006) |
| 71 | Abstellplätze | |

Neubautätigkeit

Auf der Volkerstrasse wurden 20 Garagen für insgesamt 198 T€ neu errichtet.

Modernisierung

Die Wärmedämmung und der Anbau von Balkonen auf der Volkerstrasse 13 bis 23 für insgesamt 580 T€, sowie der Um- und Ausbau von ca. 15 Wohnungen und Einbau von Sprechanlagen und Sammelheizungen bildete im Geschäftsjahr 2006 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 rundet das Programm ab.

| | | |
|---|--------------|----------------|
| Für Instandhaltung wurden | | 1.080.579,37 € |
| davon an Fremdfirmen, | 772.436,68 € | |
| Regiebetrieb + Verwaltungskosten | 334.154,40 € | |
| ./.. Erstattung Versicherung etc. | 26.011,71 € | |
| für allgemeine Modernisierung (aktiviert) | | 1.062.468,97 € |
| + Regiebetrieb + Verwaltung | | 5.300,56 € |
| insgesamt also | | 2.148.348,90 € |
| ausgegeben. | | |

Die gesamten Instandhaltungsaufwendungen (1.080.579,37 €) betragen in 2006 - 28,10 €/je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die in der Miete planmäßig enthaltenen Instandhaltungskosten belaufen sich auf 549.816,83 € = rd. 14,- € (2005: rd. 14,- €) je qm Wohn- und Nutzfläche (38.450,67 qm).

1.2 Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2006 enthält mit ca. 7,715 Mio. € langfristig gebundenes Vermögen. Insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2006 durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel in Höhe von 299 T€ gedeckt.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2006 auf 35,83 % (Vorjahr 40,89 %).

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

Ertragslage

Die Ertragslage war auch im Jahr 2006 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 155 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund höherer Abschreibungen auf Sachanlagen und Zinsaufwendungen um insgesamt 287 T€ gestiegen. Somit hat sich das negative Betriebsergebnis des Berichtsjahres 2006 in Höhe von 37 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 132 T€ verschlechtert.

Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind Abschreibungen von 439 T€ enthalten; sie sind unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ermittelt. Für das Jahr 2007 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan einen voraussichtlichen Verlust von rd. 109 T€. Die Ertragslage unserer Genossenschaft kann, unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes 2007, trotzdem als gesichert angesehen werden.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

| | im Jahr | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|-----------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| Wohnungseinheiten | Anz. | 657 | 661 | 665 | 667 |
| Wohnfläche | qm | 38451 | 38315 | 38220 | 38118 |
| Bilanzsumme | T€ | 9147 | 8054 | 7395 | 7281 |
| Sachanlagevermögen | T€ | 7715 | 7102 | 6435 | 6043 |
| Sachanlagenintensität | % | 84,3 | 88,2 | 87,0 | 83,0 |
| Eigenkapital insgesamt | T€ | 3322 | 3414 | 3370 | 3202 |
| Eigenkapital (langfristig) | T€ | 3278 | 3293 | 3247 | 3096 |
| Eigenkapitalquote | % | 35,8 | 40,9 | 43,9 | 42,5 |
| Jahresüberschuss/fehlbetrag | T€ | -21 | 105 | 169 | 74 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | -0,6 | 3,1 | 5,0 | 2,3 |
| Umsatzerlöse | T€ | 2760 | 2636 | 2584 | 2573 |
| Abschreibungen | T€ | 456 | 363 | 266 | 287 |
| Cashflow | T€ | 435 | 468 | 435 | 361 |
| Sollmieten | T€ | 2015 | 1936 | 1886 | 1853 |
| Durchschnittliche Sollmiete | €/qm/mtl. | 4,37 | 4,21 | 4,11 | 4,05 |
| Leerstand am Bilanzstichtag | Anz. | 33 | 25 | 20 | 8 |
| Leerstandsquote | % | 5,0 | 3,8 | 3,0 | 1,2 |

1.4 Prognosebericht

Vermietungen

Im Geschäftsjahr wurden 63 Wohnungen neu vermietet, davon 17 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 33 Wohnungsleerstände, 13 entstanden durch Modernisierungsarbeiten, bei 20 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten. Die höchste Fluktuation ist nach wie vor bei den Kleinwohnungen zu verzeichnen.

Planung

Für das Wirtschaftsjahr 2007 sind ca. 800 T€ Instandhaltungskosten eingeplant. Es sollen die Rückseiten der Häuser Kriemhildenstr. 4 – 24 wärmegeämmt, mit einem neuen Anstrich versehen und neue Balkone angebracht werden. Ferner planen wir am Heider Hof den Neubau von 5 Häuser.

1.5 Risikobericht

1.5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bezogen auf die Bestandsbewirtschaftung könnte eine anhaltende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu weitersteigenden Fluktuations- 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.

1.5.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen oder für Singlehaushalte, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Des Weiteren ist Gräfrath eine bevorzugte Wohngegend. Man schätzt die malerischen Hofschaften, durchgrüneten Wohngebiete in guter Luft, mit wenig Verkehrslärm, den relativ preiswerten Wohnraum sowie die zentrale Lage mit guter Anbindung an Wuppertal und Düsseldorf. Somit bietet der Standort Gräfrath für uns die Chance unseren Wohnungsbestand in Verbindung mit der attraktiven Wohnlage von den Mitbewerber hervorzuheben. Die Genossenschaft wird als wichtige Säule der Infrastruktur stark dazu beitragen dies auch in Zukunft zu bewahren.

Dank des guten Modernisierungsstandes unserer Immobilien ist von einer konstanten Anpassung des Mietzinses an den Lebenshaltungskostenindex auszugehen. Die hohe Qualität der Wohnungen vermeidet Leerstände und bietet eine gute Grundlage zur Aufnahme neuer Genossenschaftsmitglieder. Die Risikominimierung durch Konzentration auf den vorhandenen Wohnungsbestand ist eine gute Grundlage für die Arbeit der nächsten Jahre.

2. Darstellung der Lage

2.1 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2006 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

2.2 Finanzinstrumente

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 Derivate Finanzinstrumente in Form eines CAP-Darlehens abgeschlossen.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2006
15.05.2007

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Wilke

3. Bilanz zum 31. Dezember 2006

| Aktiva | Geschäftsjahr | | | Passiva | Geschäftsjahr | | |
|--|------------------|---------------------|---------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| | EURO | EURO | EURO | | EURO | EURO | EURO |
| Anlagevermögen | | | | Eigenkapital | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 8.393,63 | 8.264,00 | Geschäftsguthaben | | | |
| Sachanlagen | | | | der mit Ablauf des Geschäftsjahres | 44.072,00 | | 60.810,47 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte | | | | ausgeschiedenen Mitglieder | | | |
| mit Wohnbauten | 7.501.722,89 | | 6.878.386,18 | der verbleibenden Mitglieder | <u>1.504.446,10</u> | 1.548.518,10 | 1.499.297,24 |
| Grundstücksgleiche Rechte | | | | Rückständige fällige Einzahlungen | | | |
| mit anderen Bauten | 1,02 | | 1,02 | auf Geschäftsanteile: 855,85 EURO | | | (1.525,89) |
| Grundstücke ohne Bauten | 176.397,38 | | 176.397,38 | Ergebnisrücklagen | | | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 26.617,04 | | 39.561,77 | Gesetzliche Rücklage | 266.484,89 | | 266.484,89 |
| Bauvorbereitungskosten | <u>1.914,00</u> | <u>7.706.652,33</u> | <u>0,00</u> | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr | | | |
| Anlagevermögen insgesamt | | 7.715.045,96 | 7.102.610,35 | eingestellt: 0,00 EURO | | | (10.509,48) |
| | | | | Bauerneuerungsrücklage | 236.979,17 | | 236.979,17 |
| Umlaufvermögen | | | | Andere Ergebnisrücklagen | <u>1.290.488,25</u> | 1.793.952,31 | 1.290.488,25 |
| Andere Vorräte | | | | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr | | | |
| Unfertige Leistungen | 832.312,66 | | 778.063,86 | eingestellt: 0,00 EURO | | | (34.649,75) |
| Andere Vorräte | <u>14.527,46</u> | 846.840,12 | 10.775,15 | Bilanzverlust | | | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | Jahresfehlbetrag | -20.596,19 | | 105.094,81 |
| Forderungen aus Vermietung | 15.604,56 | | 3.882,97 | Einstellungen in Ergebnisrücklagen | <u>0,00</u> | -20.596,19 | <u>45.159,23</u> |
| Sonstige Vermögensgegenstände | <u>13.374,28</u> | 28.978,84 | 2.291,82 | Eigenkapital insgesamt | | 3.321.874,22 | 3.413.995,60 |
| Flüssige Mittel | | | | Rückstellungen | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 556.345,46 | 155.586,78 | Sonstige Rückstellungen | | 16.500,00 | 16.500,00 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | | Verbindlichkeiten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,00 | 667,00 | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4.735.236,82 | | 3.690.047,96 |
| Bilanzsumme | | <u>9.147.210,38</u> | <u>8.053.877,93</u> | Verbindlichkeiten gegenüber anderen | | | |
| | | | | Kreditgebern | 534,32 | | 784,85 |
| | | | | Erhaltene Anzahlungen | 903.441,33 | | 823.906,76 |
| | | | | Verbindlichkeiten aus Vermietung | 8.136,96 | | 7.055,43 |
| | | | | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 133.464,54 | | 69.103,97 |
| | | | | Sonstige Verbindlichkeiten | <u>28.022,19</u> | 5.808.836,16 | 32.483,36 |
| | | | | davon aus Steuern: 4.151,76 EURO | | | (2.506,51) |
| | | | | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | |
| | | | | 3.483,95 EURO | | | (13.866,66) |
| | | | | Bilanzsumme | | <u>9.147.210,38</u> | <u>8.053.877,93</u> |

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2006

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|--|--------------------------|-------------------------|
| | EURO | EURO |
| Umsatzerlöse | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 2.759.592,38 | 2.635.829,55 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 54.248,80 | 52.683,20 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 57.435,89 | 34.228,63 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | <u>1.614.358,47</u> | <u>1.495.615,42</u> |
| Rohergebnis | 1.256.918,60 | 1.227.125,96 |
| Personalaufwand | | |
| Löhne und Gehälter | 409.535,54 | 377.227,05 |
| soziale Abgaben | <u>92.848,63</u> | 82.281,82 |
| Abschreibungen | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 455.679,94 | 362.977,18 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 83.647,62 | 80.301,86 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 14.204,07 | 2.636,52 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>187.455,74</u> | <u>160.470,70</u> |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 41.955,20 | 166.503,87 |
| Sonstige Steuern | <u>62.551,39</u> | <u>61.409,06</u> |
| Jahresfehlbetrag | -20.596,19 | 105.094,81 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | 0,00 | 45.159,23 |
| Bilanzverlust | <u><u>-20.596,19</u></u> | <u><u>59.935,58</u></u> |

5. Anhang

5.1 Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für 2006 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.

5.2 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%. Trivialprogramme werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

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.

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.

5.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.3.1 Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 832.312,66 € (Vorjahr 778.063,86 €) 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.

Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Derivate Finanzinstrumente in Form eines CAP-Darlehens abgeschlossen. Ein Cap ist die vertragliche Vereinbarung einer Zinsobergrenze.

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 | 15.604,56 | (3.882,97) | 0,00 | (0,00) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 13.374,28 | (2.291,82) | 0,00 | (0,00) |
| Gesamtbetrag | 28.978,84 | (6.174,79) | 0,00 | (0,00) |

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 Sicherung ¹⁾ EURO |
| | | | unter 1 Jahr EURO | Vorjahr EURO | 1 bis 5 Jahre EURO | über 5 Jahre EURO | EURO | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4.735.236,82 | 3.690.047,96 | 322.435,15 | 275.598,63 | 976.017,64 | 3.436.784,03 | 4.725.638,12 | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 534,32 | 784,85 | 250,53 | 250,53 | 283,79 | 0,00 | 534,32 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 903.441,33 | 823.906,76 | 903.441,33 | 823.906,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 8.136,96 | 7.055,43 | 8.136,96 | 7.055,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 133.464,54 | 69.103,97 | 133.464,54 | 69.103,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 28.022,19 | 32.483,36 | 28.022,19 | 32.483,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Gesamtbetrag | 5.808.836,16 | 4.623.382,33 | 1.395.750,70 | 1.208.398,68 | 976.301,43 | 3.436.784,03 | 4.726.172,44 | 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 31.12.2006 EURO | Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO |
|---|--|--|-----------------|------------------------------|------------------------|--|-----------------------------------|--|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 29.676,27 | 2.610,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.892,64 | 8.393,63 | 2.480,37 |
| Sachanlagen | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 13.534.530,80 | 1.062.468,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.095.276,88 | 7.501.722,89 | 439.132,26 |
| 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 | 172.910,45 | 1.122,58 | 1.334,89 | 0,00 | 0,00 | 146.081,10 | 26.617,04 | 14.067,31 |
| | 13.936.615,91 | 1.063.591,55 | 1.334,89 | 0,00 | 0,00 | 7.294.134,24 | 7.704.738,33 | 453.199,57 |
| Anlagevermögen insgesamt | 13.966.292,18 | 1.066.201,55 | 1.334,89 | 0,00 | 0,00 | 7.318.026,88 | 7.713.131,96 | 455.679,94 |

5.3.2 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.

5.4. 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 2006 | 1.352 | 4.320 |
| Zugang 2006 | 53 | 169 |
| Abgang 2006 | 54 | 163 |
| Ende 2006 | 1.351 | 4.326 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.148,86 € auf einen Gesamtbetrag von 1.504.446,10 € erhöht.

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

5.4.1 Prüfungsverband

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

5.4.2 Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Friedhelm Ruhnau
Lothar Schmitz
Manfred Wilke

Geschäftsführer
Malermeister
Betriebsmeister

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Müller
Barbara Lepke
Harry Rinas (Vorsitzender)
Hartmut Engels
Johannes Höhn
Inge Krämer (bis 20.06.2006)
Karin Ullrich (ab 20.06.2006)
Klaus-Dieter Haas
Ulrich Strickhausen
Willi Weber

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

5.5. weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2005 erforderliche 82. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 20. Juni 2006 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 83. ordentliche Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung die Genossenschaftler Engels, Haas und Strickhausen aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

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

statt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2006
15.05.2007

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Wilke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2006

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 2006 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2006 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 2007

Der Aufsichtsrat