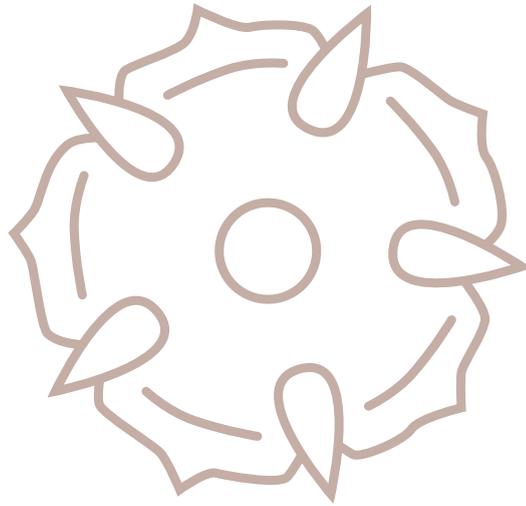


Jahresabschluss 2005





Geschäft und Rahmenbedingungen 2005

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2005 war wie in den Vorjahren geprägt durch eine weiterhin schleppend verlaufende wirtschaftliche Erholung auf niedrigem Niveau.

Das Bruttoinlandsprodukt stieg lediglich um 0,9% gegenüber 2004, fast ausschließlich bedingt durch Wachstumsimpulse aufgrund von steigender Nachfrage nach Industrieprodukten im Bereich Maschinenbau und Schwerindustrie aus dem Ausland. Stagnierende Arbeitslosenzahlen mit teilweise über 5 Mio. Arbeitslosen und angespannte öffentliche Kassen führten zu einer wiederholt deutlich zurückhaltenden Konsumbereitschaft im Inland.

Im Bereich des Mietwohnungsbaus sank die Zahl der bundesweit erstellten Neubauwohnungen erneut unter das Niveau des Vorjahres und beläuft sich auf unter 200.000 gebaute Einheiten. Eine Trendwende im Mietwohnungsbereich ist auch für das laufende Geschäftsjahr nicht zu erwarten.

Die Lage am Kapitalmarkt war weiterhin gekennzeichnet durch ein im langjährigen Vergleich außergewöhnlich niedriges Zinsniveau.

Die Differenzierung der Mietwohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen setzte sich weiter fort. Mit Ausnahme einiger überregionaler Teilmärkte stellte sich der Wohnungsmarkt 2005 als Mietermarkt dar.

Diese bundes- und landesweite Entwicklung fand auch auf dem Mietwohnungsmarkt in Duisburg ihre Fortsetzung. Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Das Angebot an Wohnraum überstieg

die Nachfrage deutlich. Leerstände waren in nahezu allen Duisburger Ortsteilen in unterschiedlicher Intensität sichtbar. Die Entwicklung der Nettomietpreise im Regionalmarkt fiel mit einer Steigerungsrate unterhalb der Inflationsrate moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

Neben den Themenbereichen „Stadtflucht“, „demografische Entwicklung“ und „Stadtumbau West“ beschäftigten die Auswirkungen der Paketverkäufe großer Wohnungsbestände an Investmentgesellschaften (ein vorläufiger Höhepunkt mit Verkauf der eon-Tochter viterra im Mai 2005 an die Deutsche Annington) auch die Stadt Duisburg und deren Einwohner. Es bleibt abzuwarten, wie der neue Eigentümer den Standort langfristig bewertet.

Seitens der Stadt wurden gemeinsame Aktionen mit der Wohnungswirtschaft über die Initiative WoLeDu (Wohnen und Leben in Duisburg) zur Steigerung der Standortqualität durchgeführt. Neben Marketingaktionen lag ein weiterer Schwerpunkt im Bereich Kommunikation zwischen den am Markt beteiligten Unternehmen und kommunalen Ansprechpartnern.

Die offiziellen Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung zum 31.12.2005 weisen einen Bevölkerungsrückgang auf 500.914 Einwohner (-2.750 Einwohner/-0,55%) aus. Eine im Auftrag der Landesregierung durchgeführte Studie prognostiziert einen Rückgang der Einwohnerzahlen auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020. Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen deutlicheren Rückgang der Bevölkerung von 79.566 auf 79.148 Einwohner (-418 Einwohner/-0,52%) zu verzeichnen und lag prozentual gesehen im Duisburger Gesamtdurchschnitt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lag die Arbeitslosenquote für die Stadt Duisburg bei 16,9%. Der Wert zum 31.12.2005 betrug 17,1%.

Bevölkerungsentwicklung 1993–2005 □ Bergheim ■ Friemersheim □ Rumeln-Kaldenhausen

1993	1994	1995	1996	1997
□ 20.084 ■ 13.389 □ 17.353 50.826	□ 20.078 ■ 13.538 □ 17.363 50.979	□ 20.109 ■ 13.825 □ 17.650 51.584	□ 20.236 ■ 13.681 □ 17.871 51.788	□ 20.306 ■ 13.657 □ 18.109 52.072
1998	1999	2000	2001	2002
□ 20.777 ■ 13.499 □ 18.066 52.342	□ 21.398 ■ 13.454 □ 18.062 52.914	□ 21.645 ■ 13.450 □ 18.077 53.172	□ 21.787 ■ 13.307 □ 17.950 53.044	□ 21.759 ■ 13.219 □ 17.933 52.911
2003	2004	2005		
□ 21.693 ■ 13.004 □ 17.956 52.653	□ 21.768 ■ 12.983 □ 17.984 52.735	□ 21.779 ■ 12.917 □ 17.726 52.422		

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2005

Mit der Konzentration auf die Kernbereiche Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir ein kompetenter Partner für unsere Mitglieder. Die Genossenschaft hat ihre gefestigte Position in 2005 am Standort Rheinhausen innerhalb eines sich ständig wandelnden wirtschaftlichen Umfeldes und härter werdenden Wettbewerbes behaupten können. Den veränderten Qualitäts- und Wohnumfeldanforderungen werden durch Um- und Ausbau sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen konsequent Rechnung getragen. Auf dieser Grundlage wird es uns auch weiterhin gelingen, attraktiven Wohnraum für die Mitglieder unserer Genossenschaft anbieten zu können.

Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit treten wir seit Oktober 2002 im Rahmen der Aktion „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen“ gemeinsam mit den Duisburger Wohnungsbaugenossenschaften in einem Werbeverbund auf. Die Wahrnehmung der Genossenschaften in der Öffentlichkeit als moderne, kundenorientierte Unternehmensform hat sich seither deutlich verbessert.

Die Nachfragesituation war auch in 2005 insbesondere nach Drei- und Vier- Raumwohnungen stabil und lag teilweise über dem Angebot. Weiter steigend sind auch die individuellen Ansprüche auf Ausstattung und Lage von Wohnraum. Die Genossenschaft hat diesen Bedürfnissen durch Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten Rechnung getragen.

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubautätigkeit

Unsere Aktivitäten konzentrierten sich wie in den Vorjahren auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität. Dabei stand 2005 die Modernisierung der Wohnanlage Bismarckstraße 98-106 und Walther-Rathenau-Straße 72 im Vordergrund. Im Bereich der Geeststraße wurden in einem zweiten Bauabschnitt 22 Wohnungen mit Balkonanlagen ausgestattet. Darüber hinaus wurden 4 Einfamilienhäuser im Bereich der Altsiedlung in einen zeitgemäßen Ausbauzustand gebracht.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.823.768 € (Vorjahr 2.170.238 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Dies bedeutet eine Minderung um 15,96 % gegenüber dem Vorjahr.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 30 Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 381.025 €.

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 1.442.743 € (Vorjahr 1.651.695 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Minderung um 12,65 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 20,91 €/m². Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 16,54 €/m² (Vorjahr 18,89 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen sind zwar rückläufig, liegen aber weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2006

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2006 sieht Ausgaben von insgesamt 1.300.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

Instandhaltung allgemein	578.000 €
Außenanstrich	110.000 €
Hauseingangsbereiche	60.000 €
Kellerisolierungen	36.000 €
Kellerabgänge	67.000 €
Kanalarbeiten	100.000 €
Nutzerwechsel	229.000 €
Treppenhäuser	30.000 €
Badmodernisierung	90.000 €
Summe	1.300.000 €

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2006 im Bereich Modernisierung und Instandhaltung liegen weiterhin auf hohem Niveau. Die konsequente Bestandspflege wird nach wie vor der Schwerpunkt unserer Tätigkeiten in den kommenden Jahren sein.

Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2005 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m²
Wohnungen Altbau	708	40.443,72
Wohnungen Neubau	687	45.076,97
- davon Wiederaufbauten	49	2.687,93
Wohnungen insgesamt	1.395	85.520,69
gewerbliche Einheiten	10	1.726,21
- davon eigengenutzte Büroräume	1	230,40
Garagen	298	-
Einstellplätze	129	-
Einheiten insgesamt	1.832	87.246,90



Kündigungsverlauf 1997-2005		Kündigungsgründe		Verteilung nach Wohnlage			Mitgliederentwicklung			
1997	129	Wohnung zu klein	26	22,41%	2005	2004	2003	1993	2513	
1998	155	Wohnung zu gross	3	2,59%				Einfamilienhaus	9	5
1999	143	Wohnung zu teuer	1	0,86%	Erdgeschoss	30	26	36	1995	2621
2000	140	Wohnumfeld schlecht	3	2,59%	I.Obergeschoss	41	31	40	1996	2645
2001	136	allgemeiner Zustand der Wohnung/des Hauses	1	0,86%	II.Obergeschoss	16	23	21	1997	2663
2002	130	Umzug	4	3,45%	III.Obergeschoss	6	8	2	1998	2739
2003	119	Altersgründe/Tod	25	21,55%	IV.Obergeschoss	1	0	3	1999	2778
2004	111	Umzug innerhalb der Genossenschaft	8	6,90%	Dachgeschoss	13	18	12	2000	2803
2005	116	sonstiges/keine Angabe	41	35,34%	Gewerbe	0	0	0	2001	2745
		Zwangsräumung	3	2,59%					2002	2718
		Vertragsumschreibungen (bei Tod, Scheidung etc.)	1	0,86%					2003	2708
			116	100,00%					2004	2709
									2005	2656

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandsminderung um 10 Mieteinheiten bzw. Wohnungen resultiert aus dem Verkauf von 4 Wohnungen sowie der Zusammenlegung von 6 Wohnungen im Zuge der Neuvermietung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 116 Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 8,3 % (Vorjahr 7,8 %). Bei der Neuvermietung ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.

Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt als Schwerpunkte:

- Wohnungswechsel wegen ungenügender Größe der Wohnung 22,41% (Vorjahr 17,12%)
- Wohnungswechsel wegen altersbedingten Faktoren 21,55% (Vorjahr 15,32%)

Durch Zusammenlegungen von Kleinwohnungen sollen in Zukunft die Vermietungschancen gesteigert werden. Für ältere Nutzer soll außerdem der Verbleib in der gewohnten Umgebung, durch Ergänzung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen auf geeigneten Grundstücken im Ortskern von Friemersheim, dauerhaft sichergestellt werden. Zur Unterstützung der bestehenden sozialen Strukturen ist die Gründung eines Nachbarschaftshilfvereins im zweiten Halbjahr 2006 vorgesehen.

Trotz des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Duisburg hatte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2005 unverändert geringe Leerstände zu verzeichnen. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

Die auf den gesamten Leerstand entfallenden Mietausfälle betragen 121.172 € (Vorjahr 101.960 €). Der prozentuale Anteil beträgt 2,83 % (Vorjahr 2,39 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Leerstände, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 36.950 € (Vorjahr 53.101 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 0,87 % (Vorjahr 1,25 %).

Die durchschnittliche Sollmiete betrug 4,10 €/m²/Monat (Vorjahr 4,07 €/m²/Monat).

Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 27.000€ resultiert aus den im Jahresverlauf vorgenommenen Mietanpassungen bei Neuvermietung.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 64.007 € (1,11 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Die in Teilen der Mieterschaft problematische Zahlungsmoral bedeutet auch weiterhin eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen unverschuldeter Rückstandsbildung suchen wir gemeinsam mit dem Nutzer nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. In den Fällen, in denen es nicht zur

gemeinsamen Lösung kommt, wenden wir die mietrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern im Interesse der Genossenschaft konsequent an.

Die Zahl der nachhaltigen Störungen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens hat sich auf dem erhöhten Niveau der Vorjahre eingestellt. Die weit verbreitete Ansicht, Eigenwohl über Gemeinwohl stellen zu müssen, wirkt sich negativ auf die genossenschaftlichen Nachbarschaften aus. Die Mitwirkung der Genossenschaft bei der Sicherstellung eines geregelten Miteinanders beschränkt sich allerdings nur auf den Teil, der über die klaren Regelungen des Nutzungsvertrages und der Hausordnung abgedeckt ist.

Grundstücksbewirtschaftung

Die Fläche der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke beträgt 223.292 m². Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten haben eine Fläche von 3.015 m². Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 3.228 m² und verteilen sich wie folgt: 218 m² Kronprinzenstraße 547 m² Königstraße 2.463 m² Augustastraße / Am Borgardshof

Weiterhin geplant ist die Bebauung des Grundstücks Augustastraße/Am Borgardshof im Rahmen eines Modellvorhabens „Kosten- und flächensparendes Bauen“.

Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung wurden mit 6 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen.

Finanzielle Leistungsindikatoren	2005			2004			2003		
	2005	2004	2003	2005	2004	2003	2005	2004	2003
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,6	1,2	1,5						
Eigenkapitalrentabilität in %	1,7	-3,5	-2,5						
Eigenkapitalquote in %	27,5	27,6	26,9						
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl.	4,10	4,06	4,03						
Leerstandsquote in %	3,6	2,7	2,5						
Fluktuationsquote in %	8,3	7,8	8,4						
Cashflow in T€	801	388	515						
(Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderung langfristiger Rückstellungen)									

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2005 betrug 2.656 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 53 Mitglieder.



Darstellung der Lage 2005

Ertragslage

Das aufgliederte Jahresergebnis 2005 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	5.630	92,5%	5.857	98,1%	-227
Andere aktivierte Eigenleistungen	113	1,9%	81	1,4%	32
Gesamtleistung	5.743	94,4%	5.938	99,5%	-195
Andere betriebliche Erträge	344	5,6%	31	0,5%	313
Betriebsleistung	6.087	100,0%	5.969	100,0%	118
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.292	54,1%	3.711	62,2%	-419
Personalaufwand	580	9,5%	558	9,3%	22
Abschreibungen	742	12,2%	705	11,8%	37
Sonstige betriebliche Aufwendungen	490	8,0%	451	7,6%	39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	680	11,2%	696	11,7%	-16
Gewinnunabhängige Steuern	168	2,8%	163	2,7%	5
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.952	97,8%	6.284	105,3%	-332
Betriebsergebnis	135	2,2%	-315	-5,3%	450
Beteiligungs- und Finanzergebnis	25		27		-2
Neutrales Ergebnis	-14		-20		6
Gesamtergebnis vor Steuern	146		-308		454
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		4		-4
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	146		-304		450

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 146 T€ (Vorjahr Jahresfehlbetrag 304 T€) das Geschäftsjahr 2005 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 135 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +52 T€ (Vorjahr -133 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit

-107 T€ (Vorjahr -83 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +190 T€ (Vorjahr -99 T€).

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 185 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung der Instandhaltungskosten.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage und die Kapitalverhältnisse der Genossenschaft stellen sich in einer Gegenüberstellung wie folgt dar:

	31.12.2005		31.12.2004		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0%	6	0,0%	-1
Sachanlagen	28.547	91,0%	27.739	89,1%	808
Finanzanlagen	6	0,0%	6	0,0%	0
	28.558	91,0%	27.751	89,1%	807
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	2	0,0%	5	0,0%	-3
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,0%	0	0,0%	10
	12	0,0%	5	0,0%	7
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	1.855	5,9%	1.990	6,4%	-135
Flüssige Mittel	646	2,1%	1.313	4,2%	-667
Übrige Aktiva	318	1,0%	91	0,3%	227
	2.819	9,0%	3.394	10,9%	-575
Gesamtvermögen	31.389	100,0%	31.150	100,0%	239
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.679	5,3%	1.692	5,4%	-13
Ergebnisrücklagen	6.977	22,2%	6.899	22,2%	78
	8.656	27,5%	8.591	27,6%	65
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	117	0,4%	150	0,5%	-33
Verbindlichkeiten	19.995	63,8%	19.917	63,9%	78
	20.112	64,2%	20.067	64,4%	45
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	76	0,2%	50	0,2%	26
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	68	0,2%	65	0,2%	3
Übrige Rückstellungen	62	0,2%	67	0,2%	-5
Erhaltene Anzahlungen	1.991	6,3%	2.083	6,7%	-92
Übrige Verbindlichkeiten	424	1,4%	227	0,7%	197
	2.621	8,3%	2.492	8,0%	129
Gesamtkapital	31.389	100,0%	31.150	100,0%	239



Die Zugänge beim Anlagevermögen (+807 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (+1.445 T€), aus Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen (+4 T€), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+48 T€) sowie im Bereich der „Bauvorbereitungskosten“ (+55 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (-2 T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-743 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-239 T€) ergeben sich aus der Reduzierung der unfertigen Leistungen (-135 T€), der flüssigen Mittel (-667 T€) sowie aus gestiegenen übrigen Aktiva (+234 T€).

Die Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+65 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und beträgt zum Bilanzstichtag 27,5 % (Vorjahr 27,6 %). Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 2,6 % (Vorjahr 1,2 %).

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 1,7 % (Vorjahr -3,5 %). Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2005 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2005 T€	2004 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	28.570	27.756	814
Finanzierungsmittel	28.768	28.658	110
Überdeckung	198	902	-704
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	646	1.313	-667
Kontokorrentkredite	0	-2	2
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	646	1.311	-665
	2.173	2.081	92
	2.819	3.392	-573
Kurzfristige Verpflichtungen	2.621	2.490	131
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	198	902	-704

Im langfristigen Bereich ist die Überdeckung der Vermögenswerte durch Finanzierungsmittel gegeben. Gleiches gilt für den kurzfristigen Bereich. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität der Genossenschaft ist gegeben.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2006 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können

Risikobericht

Risikomanagement

Die Genossenschaft hat ein auf ihre Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem (IKS, Planung und Controlling sowie Risikofrüherkennungssystem) eingerichtet.

Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch laufende interne Kontrollen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Dies gilt auch für die laufende Kontrolle durch den Bauausschuss und die Wohnungskommission. Die regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat verbessert den Informationsfluss und den Informationsgrad des Kontrollorgans. Zudem erfolgt eine jährliche Prüfung durch den VdW, Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die zeitnahe Umsetzung der Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung zur nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes wird auch in den Folgejahren höchste Priorität besitzen. Die Anpassung technischer Standards und Gestaltung des Wohnumfeldes zur Sicherung der Vermietungschancen sind wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen. Die weiteren Verbesserungen des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen in die Qualität erhöhen die Attraktivität der Bestandsobjekte.

Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen nicht beeinflussbaren Entwicklung des Nachfrageverhaltens ergeben.

Gleichfalls nicht durch das Unternehmen beeinflussbar sind die bekannten wirtschaftlichen, arbeitsmarktpolitischen und soziologischen Einflussfaktoren und Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Die Ertragslage kann als nachhaltig gesichert angesehen werden. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorgesehenen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und der Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen wird durch die Bereitstellung von Eigen- und Fremdkapital fristgerecht finanziert. Risiken aus eventuell steigenden Kapitalkosten wurde durch

entsprechende Verteilung der Zinsfestschreibungszeiträume Rechnung getragen. Die Vermögens- und Finanzlage ist gesichert und durch mehrjährige Planung nachgewiesen. Wesentliche und bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ausnahmslos dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Risiken nach § 289, Absatz 2 Nr. 2a/b HGB sind nicht gegeben.



Jahresabschluss 2005

Prognosebericht

Für September/Oktober 2006 ist der Baubeginn von 12 Wohnungen in zwei Gebäuden im Bereich der Wilhelmstraße Ecke Ewaldstraße geplant. Mit diesem I.Bauabschnitt wird die Genossenschaft zukünftig in zentraler Lage altersgerechte Wohnungen mit neuzeitlichem Ausstattungsstandards anbieten können. Der für die Jahresmitte 2007 vorgesehene II. Bauabschnitt umfasst nach heutigem Planungsstand weitere 20 Wohnungen. Darüber hinaus befinden sich für 2008 ein III. Bauabschnitt mit bis zu 30 Wohnungen auf dem Grundstück an der Heimstraße sowie die Bebauung des Grundstückes Am Borgardshof mit bis zu 24 Mietwohnungen, in Vorbereitung. Die Durchführung dieser Neubaumaßnahmen erfolgt unter Beachtung der Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft. Aus heutiger Sicht ist die Vermietung dieser Wohnungen durch die vorhandene Nachfrage der Mitglieder der Genossenschaft gesichert.

Die nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsangebotes bleibt Hauptziel des genossenschaftlichen Handelns. Schwerpunkt der Bestandspflege für die kommenden Jahre ist die Umsetzung von Entwicklungskonzepten für die Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre. Der Um- und Ausbau von Kleinwohnungen mit Wohnflächen unter 50 m² sowie die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen bilden die Tätigkeitsschwerpunkte. Die begleitenden Maßnahmen der Bestandspflege werden dazu beitragen, die Vermietbarkeit der Wohnungen dauerhaft zu sichern.

Dabei gilt unsere besondere Aufmerksamkeit auch zukünftig der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung des Immobilienstandortes Duisburg.

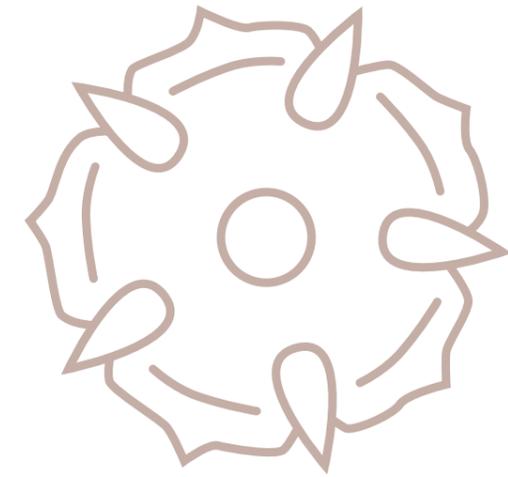
Die Genossenschaft geht von einer weiterhin gegebenen Vermietbarkeit aus und erwartet auch für die Geschäftsjahre 2006 und 2007 einen guten Geschäftsverlauf.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2005 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Duisburg, den 02. Mai 2006

Der Vorstand

D.Vornweg R.Pieper F.Knorr



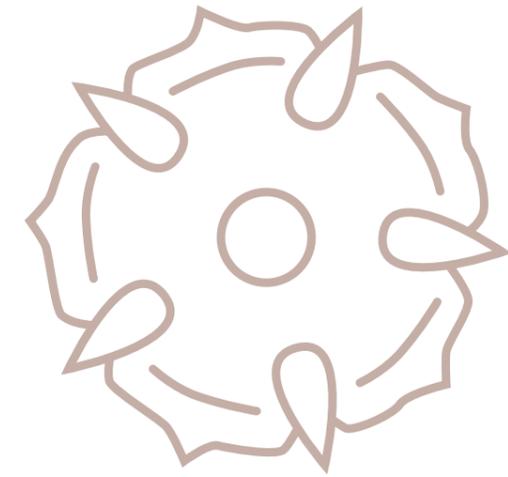


Bilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva	Geschäftsjahr			Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		
	€		€			€		€
	€	€	€			€	€	
Anlagevermögen					Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.099,00		5.980,00	Geschäftsguthaben			
Sachanlagen					der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.517,41		50.539,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.105.614,25			27.319.140,62	der verbleibenden Mitglieder.....	1.678.576,66		1.691.569,27
Grundstücke mit anderen Bauten	48.391,36			51.055,36	aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	600,00	1.754.694,07	0,00
Grundstücke ohne Bauten	153.206,69			153.206,69	Rückständige fällige Einzahlungen			
Maschinen.....	1.521,53			1.898,53	auf Geschäftsanteile :			(50.230,73)
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	121.071,00			126.643,00	Ergebnisrücklagen			
Bauvorbereitungskosten.....	117.296,66	28.547.101,49		86.719,31	Gesetzliche Rücklage	1.210.843,34		1.196.291,16
Finanzanlagen					Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.199.476,07
Beteiligungen	2.556,46			2.556,46	Andere Ergebnisrücklagen.....	3.503.483,29	6.977.110,72	3.503.483,29
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00			0,00	Bilanzgewinn			
Andere Finanzanlagen	500,00	5.656,46		3.100,00	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	145.521,73		-304.188,09
Anlagevermögen insgesamt		28.557.856,95		27.750.299,97	Einstellungen in Ergebnisrücklagen.....	-77.860,20		0,00
Umlaufvermögen					Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....	0,00	67.661,53	368.812,88
Andere Vorräte.....					Eigenkapital insgesamt		8.799.466,32	8.705.983,71
Unfertige Leistungen.....		1.854.722,85		1.990.199,84	Rückstellungen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					Rückstellungen für Pensionen.....	115.148,00		148.028,00
Forderungen aus Vermietung.....	52.870,11			52.392,96	Sonstige Rückstellungen.....	63.790,00	178.938,00	68.740,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	248.700,00			0,00	Verbindlichkeiten			
Sonstige Vermögensgegenstände.....	13.623,95	315.194,06		42.482,23	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	16.509.526,96		16.326.562,79
Flüssige Mittel					Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.456.563,84		3.626.136,11
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		645.648,94		1.313.490,53	Erhaltene Anzahlungen	1.991.359,20		2.082.611,71
Rechnungsabgrenzungsposten					Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.907,99		35.680,17
Geldbeschaffungskosten	9.959,10			0,00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .	396.005,79		130.111,27
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.194,36	15.153,46		711,77	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	4.239,10		4.948,93
Bilanzsumme		31.388.576,26		31.149.577,30	Sonstige Verbindlichkeiten	19.569,06	22.410.171,94	20.774,61
Treuhandvermögen		3.935,53		2.718,63	Bilanzsumme		31.388.576,26	31.149.577,30
					Treuhandverbindlichkeiten		3.935,53	2.718,63



Jahresabschluss 2005



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2005

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....		5.765.440,80	6.799.561,10
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		-135.476,99	-943.409,08
Andere aktivierte Eigenleistungen		113.036,02	81.499,31
Sonstige betriebliche Erträge		370.597,85	59.204,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.292.115,96	3.711.596,61
Rohergebnis		2.821.481,72	2.285.258,93
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter.....	474.615,47		439.406,11
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	105.730,11	580.345,58	118.558,94
davon für Altersversorgung:	16.495,90 €		(31.351,20)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		742.303,99	704.412,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		528.507,78	497.702,86
Erträge aus Beteiligungen	0,00		460,16
Erträge aus anderen Finanzanlagen	181,00		155,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.651,29	24.832,29	26.178,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		680.449,40	695.624,87
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		314.707,26	-143.653,42
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-3.848,76
Sonstige Steuern		169.185,53	164.383,43
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		145.521,73	-304.188,09
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....		0,00	368.812,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen.....		77.860,20	0,00
Bilanzgewinn		67.661,53	64.624,79



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2005 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Alle Vorjahresbeträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Zugänge

Für die Zugänge in 2005 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für die technischen Eigenleistungen (lt. BAB – eigene Architektenleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Teilkosten bewertet; das Wahlrecht nach § 255 Absatz 2 Satz 4 HGB wurde wertansatzmindernd ausgeübt. Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Absatz 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung werden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear mit 25 % (Nutzungsdauer 4 Jahre) und mit 33 1/3 % (Nutzungsdauer 3 Jahre) abgeschrieben.
- Bei den Alt- und Neubauten werden die Restbuchwerte einschließlich der Zugänge nach der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit abgeschrieben. Die Gesamtnutzungsdauer ist für die Altbauten und die bis 1953 errichteten Bauten auf 66 Jahre und für die übrigen danach erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. Bei neu erworbenen Objekten wurde die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt. Nach Umbau bzw. Modernisierung wird in einigen Fällen die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.
- Bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Außenanlagen werden seit dem Geschäftsjahr 2003 gesondert erfasst und mit 10% abgeschrieben.
- Die Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2000 angeschafft oder hergestellt wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Finanzanlagen

Die Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerte) bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Die unter dieser Position erfassten mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten abzüglich Wertberichtigungen bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden einzeln wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktivisch abgegrenzt werden Geldbeschaffungskosten, die über 10 Jahre bzw. entsprechend des Zinsfestschreibungszeitraumes abgeschrieben werden.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Pensionsrückstellung

Aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens ist die Pensionsrückstellung nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % und den neuen Richttafeln 2005 G ermittelt worden.

Andere Rückstellungen

Andere Rückstellungen wurden für in ihrer Höhe ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Bildung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Alle gewährten Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 des II. WoBauG wurden passiviert.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.



C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2005

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2005 €	Buchwert 31.12.2004 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.584,98	4.087,84	28.631,80	0,00	11.942,02	5.099,00	5.980,00	4.968,84
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.057.297,00	1.444.716,27	29.817,01	24.210,13	15.390.792,14	28.105.614,25	27.319.140,62	680.112,40
Grundstücke mit anderen Bauten	222.898,56	0,00	0,00	0,00	174.507,20	48.391,36	51.055,36	2.664,00
Grundstücke ohne Bauten	215.210,18	0,00	0,00	0,00	62.003,49	153.206,69	153.206,69	0,00
Maschinen	44.796,47	0,00	0,00	0,00	43.274,94	1.521,53	1.898,53	377,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.707,81	48.609,75	91.128,84	0,00	121.117,72	121.071,00	126.643,00	54.181,75
Bauvorbereitungskosten	86.719,31	54.787,48	0,00	-24.210,13	0,00	117.296,66	86.719,31	0,00
	42.911.629,33	1.548.113,50	120.945,85	0,00	15.791.695,49	28.547.101,49	27.738.663,51	737.335,15
	42.953.214,31	1.552.201,34	149.577,65	0,00	15.803.637,51	28.552.200,49	27.744.643,51	742.303,99
Finanzanlagen								
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	-2.600,00	0,00	500,00	3.100,00	0,00
	5.656,46	0,00	0,00	0,00	0,00	5.656,46	5.656,46	0,00
Anlagevermögen insgesamt zum 31. Dezember 2005	42.958.870,77	1.552.201,34	149.577,65	0,00	15.803.637,51	28.557.856,95	27.750.299,97	742.303,99

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.854.722,85 € (Vorjahr 1.990.199,84 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 1.678,11 € (Vorjahr 4.619,97 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

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

5. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Absatz 2 HGB wurde nicht vorgenommen.



6. Die Entwicklung der Ergebnissrücklagen stellt sich wie folgt dar:

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2005	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnissrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	1.196.291,16	0,00	14.552,18	0,00	1.210.843,34
2. Bauerneuerungsrücklage	2.199.476,07	0,00	63.308,02	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnissrücklagen	3.503.483,29	0,00	0,00	0,00	3.503.483,29
Summen	6.899.250,52	0,00	77.860,20	0,00	6.977.110,72

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung	Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
		Restlaufzeit							
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahren €	über 5 Jahre €					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.509.526,96	288.004,87	1.167.526,70	15.053.995,39	16.498.343,86	GPR *	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	288.004,87	303.688,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.456.563,84	178.888,22	820.429,05	2.457.246,57	3.456.563,84	GPR *	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	178.888,22	169.425,42
Erhaltene Anzahlungen	1.991.359,20	1.991.359,20	0,00	0,00	0,00		Erhaltene Anzahlungen	1.991.359,20	2.082.611,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.907,99	32.907,99	0,00	0,00	0,00		Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.907,99	35.680,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396.005,79	355.685,79	40.320,00	0,00	0,00		Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355.685,79	130.111,27
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.239,10	4.239,10	0,00	0,00	0,00		Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.239,10	4.948,93
Sonstige Verbindlichkeiten	19.569,06	19.569,06	0,00	0,00	0,00		Sonstige Verbindlichkeiten	19.569,06	20.774,61
Gesamtbetrag	22.410.171,94	2.870.654,23	2.028.275,75	17.511.241,96	19.954.907,70		Gesamtbetrag	2.870.654,23	2.747.240,46

* GPR = Grundpfandrecht

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Jahresabschluss- und Prüfungskosten 36.000,00 €
- Urlaubsreste 14.560,00 €

8. Für zugesagte Pensionen sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

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

11. Eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr haben folgende Verbindlichkeiten:



II Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

2. Im Geschäftsjahr 2005 ergaben sich durch den Verkauf von vier Häusern in der Altsiedlung periodenfremde Erträge in Höhe von 340.859,63 €.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine weiteren wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge erfasst.

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	1.459.900,75 €
Instandhaltungskosten	1.823.767,85 €
Sonstige	8.447,36 €

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter = 6,25
Technische Mitarbeiter = 2,25

Außerdem wurde eine Auszubildende bis zum 31.07.2005 beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder) :

Am 01.01.2005	2.709
Zugänge 2005	97
Abgänge 2005	150
Mitgliederstand am 31.12.2005	2.656

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.992,61 € vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 31.800,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.593.600,00 €.

4. Zuständiger Prüfungsverband:
VdW Rheinland-Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

5. Mitglieder des Vorstandes:
Werner Kühnen, bis zum 31.12.2005
Dietmar Vornweg
Rüdiger Pieper
Fritz Knorr, ab dem 01.01.2006

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Udo Carstens
Heinz Engelskirchen, bis 30.06.2005
Edelgard Franken, ab 01.07.2005
Rolf Held
Wilhelm Henschel
Wilhelm Höffken
Klaus Kaisers
Fritz Knorr, stellvertretender Vorsitzender vom 01.07.2005 bis 31.12.2005
Michael Loogen, Vorsitzender
Birgit Lorenz
Dirk Miklikowski, ab 01.07.2005
Dirk Oesterwind
Hermann Pieper, stellvertretender Vorsitzender bis 30.06.2005
Klaus Rütter
Wilhelm Scheunemann
Elfriede Weggen, stellvertretende Vorsitzende ab 01.01.2006

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2005 in Höhe von 67.661,53 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2005 zu verwenden.

Duisburg den 02.05.2006
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G.

Der Vorstand
Vornweg Pieper Knorr

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2005 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie über allgemeine Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichten lassen.

Die wichtigsten Geschäftsvorgänge sowie die Lage des Unternehmens wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erläutert und beraten. Zusätzlich prüften die Kommissionen stichprobenweise Rechnungsvorgänge, besichtigten Baumaßnahmen und befassten sich mit der Wohnungsvergabe. Die Ergebnisse sind in Niederschriften festgehalten.

Insgesamt wurden 8 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 5 gemeinsam mit dem Vorstand. Dieser nahm auch regelmäßig an den Kommissionssitzungen teil.

Der Aufsichtsrat hat damit die im Gesetz, in der Geschäfts-anweisung und in der Satzung (§§ 25 bis 29) festgehaltenen Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2005 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 27.04.2006 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 18.05.2006 ausführlich erörtert.

Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es besteht kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Ertragslage ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu, den Jahresüberschuss in Höhe von 145.521,73 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	14.552,18 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	63.308,02 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 67.661,53 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2005 auszuschütten.

Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung werden der Mitgliederversammlung zur Annahme empfohlen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Duisburg, den 18.05.2006
Der Aufsichtsrat

