

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein

Friemersheim eG



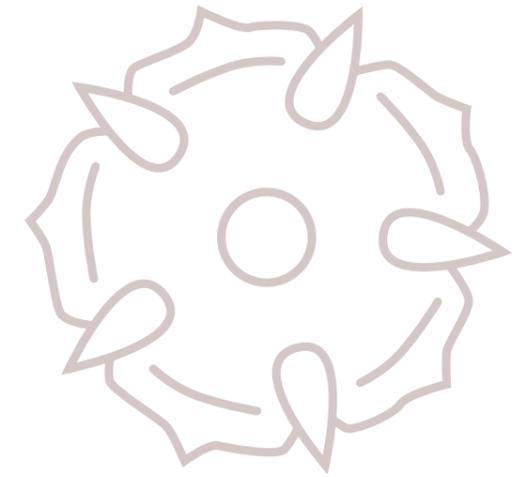
Der Geschäftsbericht

Lagebericht/Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung/Anhang

2006

Aus Verantwortung handeln...

Jahresabschluss 2006





Geschäft und Rahmenbedingungen 2006

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2006 war geprägt durch eine wirtschaftliche Erholung. Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit Beginn des vergangenen Jahres in einer Aufschwungphase. Nebendenaußenwirtschaftlichen Impulsen lieferten nun auch die Binnenwirtschaft zunehmend positive Wachstumsbeiträge.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) betrug im Jahresdurchschnitt 2,5%. Maßgebliche Impulse für das BIP-Wachstum im Jahr 2006 kamen bis zuletzt aus dem produzierenden Gewerbe. Die Arbeitslosenquote lag bei 10,8% (Vorjahr 11,7%). Die Zahl der Arbeitslosen (zum 31.12.2006 knapp über 4.000.000 Erwerbslose) soll sich nach Prognose der Bundesregierung im Jahr 2007 voraussichtlich um rund 480.000 Personen gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt verringern.

Dies würde einer Arbeitslosenquote von 9,6% entsprechen. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich weiter und stieg im Jahresdurchschnitt um 258.000 Personen. Zusätzlich zu den realisierten Einkommenssteigerungen erhöhte sich auch beschäftigungsbedingt das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte. Dies schaffte eine wesentliche Voraussetzung für einen Zuwachs des privaten Konsums.

Im Bereich des Mietwohnungsbaus stagnierte die Zahl der bundesweit erstellten Neubauwohnungen erneut auf niedrigem Niveau und beläuft sich bundesweit auf unter 200.000 gebaute Einheiten. Eine deutliche Belebung 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, trotz mehrfacher Anhebung der Leitzinsen durch die EZB.

Der Mietwohnungsmarkt stellte sich auch 2006 als Mietermarkt dar. Die deutliche bundes- und landesweite Entspannung

fand auch auf dem Mietwohnungsmarkt in Duisburg ihre Abbildung. Allerdings stellten sich deutliche innerstädtische Teilmärkte heraus. Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen war auch 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 erneut moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

Seitens der Stadt wurden auch im Jahr 2006 gemeinsame Aktionen mit der Wohnungswirtschaft über die Initiative WoLeDu (Wohnen und Leben in Duisburg) zur Steigerung der Standortqualität durchgeführt.

Die offiziellen Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen Bevölkerungsrückgang zum 31.12.2006 auf 498.466 Einwohner (Vorjahr 500.914/ Veränderung: -2.448/-0,49%) aus. Diese Tendenz entspricht dem Ergebnis der im Jahr 2005 im Auftrag der Landesregierung durchgeführten Studie (Rückgang der Einwohnerzahlen in Duisburg auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020) zur Bevölkerungsentwicklung. Die Einwohnerzahl Duisburgs liegt damit erstmalig seit der kommunalen Gebietsreform 1974 unter der 1/2 Millionengrenze.

Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen weiteren Rückgang der Bevölkerung von 79.148 auf 78.564 Einwohner (Veränderung: -584 Einwohner/-0,74%) zu verzeichnen.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2006 14,9% (Vorjahr 17,1%). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung betrug sie unverändert 14,9%.

Bevölkerungsentwicklung 1993-2006

□ Bergheim ■ Friemersheim □ Rumeln-Kaldenhausen

1993	□ 20.084 ■ 13.389 □ 17.353 50.826	1994	□ 20.078 ■ 13.538 □ 17.363 50.979	1995	□ 20.109 ■ 13.825 □ 17.650 51.584	1996	□ 20.236 ■ 13.681 □ 17.871 51.788	1997	□ 20.306 ■ 13.657 □ 18.109 52.072
1998	□ 20.777 ■ 13.499 □ 18.066 52.342	1999	□ 21.398 ■ 13.454 □ 18.062 52.914	2000	□ 21.645 ■ 13.450 □ 18.077 53.172	2001	□ 21.787 ■ 13.307 □ 17.950 53.044	2002	□ 21.759 ■ 13.219 □ 17.933 52.911
2003	□ 21.693 ■ 13.004 □ 17.956 52.653	2004	□ 21.768 ■ 12.983 □ 17.984 52.735	2005	□ 21.779 ■ 12.917 □ 17.726 52.422	2006	□ 21.505 ■ 12.845 □ 17.725 52.075		

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2006

Mit der Kerngeschäftsbereichen Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir seit nunmehr 88 Jahren ein kompetenter Partner für unsere Mitglieder. Die Genossenschaft hat ihre Position in 2006 am Standort Rheinhausen innerhalb eines sich ständig wandelnden wirtschaftlichen Umfeldes und härter werdenden Wettbewerbes behauptet. Den sich verändernden Qualitäts- und Wohnumfeldanforderungen tragen wir durch Um- und Ausbau sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen konsequent Rechnung. 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 Wohnungsbau-Genossenschaften in einem Werbeverbund auf. Die Wahrnehmung der Genossenschaften in der Öffentlichkeit als sichere, zukunfts- und kundenorientierte Unternehmensform hat sich seither nachhaltig verbessert.

Die Nachfragesituation war auch in 2006 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 2006 die Modernisierung der Wohnanlage Königstr. 9-11 im Vordergrund. Im Bereich der Geeststraße wurden in einem dritten Bauabschnitt 12 Wohnungen mit Balkonanlagen ausgestattet.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.929.483 € (Vorjahr 1.823.768 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung um 5,80 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 40 Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betrugen 521.695 €.

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 1.407.788 € (Vorjahr 1.442.743 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Minderung um 2,42% gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 22,17 €/m² (Vorjahr 20,91 €/m²).

Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 16,18 €/m² (Vorjahr 16,54 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2007

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2007 sieht Ausgaben von insgesamt 1.550.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

Instandhaltung allgemein	483.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	116.000 €
Dacharbeiten	117.000 €
Außenanstrich	107.000 €
Hauseingangsbereiche	118.000 €
Kellerisolierungen	72.000 €
Kellerabgänge	68.000 €
Kanalarbeiten	50.000 €
Nutzerwechsel	320.000 €
Treppenhäuser	35.000 €
Badmodernisierung	64.000 €
Summe	1.550.000 €

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2007 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 31.12.2006 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m ²
Wohnungen Altbau	702	40.283,37
Wohnungen Neubau	684	44.943,89
- davon Wiederaufbauten	46	2.623,65
Wohnungen insgesamt	1.386	85.227,26
gewerbliche Einheiten	10	1.797,00
- davon eigengenutzte Büroräume	1	230,40
Garagen	297	-
Einstellplätze	129	-
Einheiten insgesamt	1.822	87.024,26



Kündigungsverlauf 1997-2006	
1997	129
1998	155
1999	143
2000	140
2001	136
2002	130
2003	119
2004	111
2005	116
2006	125

Kündigungsgründe			
Wohnung zu klein	25	20,00%	
Wohnung zu gross	5	4,00%	
Wohnung zu teuer	5	4,00%	
allgemeiner Zustand der Wohnung/des Hauses	2	1,60%	
Umzug	11	8,80%	
Altersgründe/Tod	29	23,20%	
Umzug innerhalb der Genossenschaft	5	4,00%	
sonstiges/keine Angabe	32	25,60%	
Zwangsräumung	4	3,20%	
Vertragsumschreibungen (bei Tod, Scheidung etc.)	6	4,80%	
Hartz IV bedingter Umzug	1	0,80%	
Gesamt	125	100,00%	

Verteilung nach Wohnlage	2006 2005 2004 2003			
	Einfamilienhaus	0	9	5
Erdgeschoss	35	30	26	36
I.Obergeschoss	50	41	31	40
II.Obergeschoss	18	16	23	21
III.Obergeschoss	5	6	8	2
IV.Obergeschoss	0	1	0	3
Dachgeschoss	17	13	18	12
Gewerbe	0	0	0	0
Gesamt	125	116	111	119

Mitgliederentwicklung	
1993	2513
1994	2548
1995	2621
1996	2645
1997	2663
1998	2739
1999	2778
2000	2803
2001	2745
2002	2718
2003	2708
2004	2709
2005	2656
2006	2628

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2006 betrug 2.628 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 28 Mitglieder.

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandsminderung um 9 Mieteinheiten bzw. Wohnungen resultiert aus dem Verkauf von 6 Wohnungen sowie der Zusammenlegung von 3 Wohnungen im Zuge der Neuvermietung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 125 Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 9,0% (Vorjahr 8,3%). Bei der Neuvermietung ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.

Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt (wie in den Vorjahren) als Schwerpunkte:

- Wohnungswechsel wegen ungenügender Größe der Wohnung (Anteil 2006: 20,00% / Vorjahr 22,41%)
- Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2006: 23,20% / Vorjahr 21,55%)

Durch weitere Zusammenlegungen von Kleinwohnungen zu größeren Einheiten sollen die dauerhaften 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 erfolgt

die Gründung eines Nachbarschaftshilfevereins (Nachbarn helfen - Nachbarschaftshilfe Friemersheim e.V.) im ersten Halbjahr 2007.

Trotz des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Duisburg hatte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2006 unverändert geringe Leerstände zu verzeichnen. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

Die auf den gesamten Leerstand entfallenden Mietausfälle betragen 185.597 € (Vorjahr 121.172 €). Der prozentuale Anteil beträgt 4,22% (Vorjahr 2,83%) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Leerstände, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 84.327,74€ (Vorjahr 36.950€). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,92% (Vorjahr 0,87%).

Die durchschnittliche Sollmiete betrug 4,21 €/m²/Monat (Vorjahr 4,08 €/m²/Monat).

Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 122.000€ resultiert aus den im Jahresverlauf vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietung.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 27.285 € (0,49% 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 220.667 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	2006 2005 2004		
	Gesamtkapitalrentabilität* in %	3,1	2,6
Eigenkapitalrentabilität* in %	3,4	1,7	-3,5
Eigenkapitalquote* in %	28,0	27,6	27,6
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl.	4,21	4,08	4,06
Leerstandsquote in %	4,7	3,6	2,7
Fluktuationsquote in %	9,0	8,3	7,8
Cashflow* in T€	1.089	855	388

* Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen:
 Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen/Bilanzsumme
 Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss/Eigenkapital am 31.12.
 Eigenkapitalquote = langfristiges Eigenkapital/Bilanzsumme
 Cashflow = Jahresüberschuss + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens + Zunahme der langfristigen Rückstellungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten



Darstellung der Lage 2006

Ertragslage

Das aufgliederte Jahresergebnis 2006 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	5.780	89,1%	5.630	92,5%	150
Andere aktivierte Eigenleistungen	146	2,3%	113	1,9%	33
Gesamtleistung	5.926	91,4%	5.743	94,4%	183
Andere betriebliche Erträge	558	8,6%	344	5,6%	214
Betriebsleistung	6.484	100,0%	6.087	100,0%	397
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.513	54,2%	3.292	54,1%	221
Personalaufwand	712	11,0%	580	9,5%	132
Abschreibungen	745	11,5%	742	12,2%	3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	403	6,2%	490	8,0%	-87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	674	10,4%	680	11,2%	-6
Gewinnunabhängige Steuern	167	2,6%	168	2,8%	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.214	95,9%	5.952	97,8%	262
Betriebsergebnis	270	4,1%	135	2,2%	135
Beteiligungs- und Finanzergebnis	21		25		-4
Neutrales Ergebnis	12		-14		26
Gesamtergebnis vor Steuern	303		146		157
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	303		146		157

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 303 T€ (Vorjahr 146 T€) das Geschäftsjahr 2006 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 270 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +9 T€ (Vorjahr +52 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -142 T€ (Vorjahr

-107 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +403 T€ (Vorjahr +190 T€).

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 42 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus wieder gestiegenen Instandhaltungskosten.

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2006		31.12.2005		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0%	5	0,0%	-1
Sachanlagen	28.582	90,1%	28.547	91,0%	35
Finanzanlagen	6	0,0%	6	0,0%	0
	28.592	90,1%	28.558	91,0%	34
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	4	0,0%	2	0,0%	2
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0,0%	10	0,0%	3
	28.609	90,1%	28.570	91,0%	39
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	2.032	6,4%	1.855	5,9%	177
Flüssige Mittel	1.036	3,3%	646	2,1%	390
Übrige Aktiva	61	0,2%	318	1,0%	-257
	3.129	9,9%	2.819	9,0%	310
Gesamtvermögen	31.738	100,0%	31.389	100,0%	349
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.677	5,3%	1.679	5,4%	-2
Ergebnisrücklagen	7.213	22,7%	6.977	22,2%	236
	8.890	28,0%	8.656	27,6%	234
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	157	0,5%	117	0,4%	40
Verbindlichkeiten	20.044	63,2%	19.995	63,7%	49
	20.201	63,7%	20.112	64,1%	89
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	67	0,2%	76	0,2%	-9
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	67	0,2%	68	0,2%	-1
Übrige Rückstellungen	63	0,2%	62	0,2%	1
Erhaltene Anzahlungen	2.221	7,0%	1.991	6,3%	230
Übrige Verbindlichkeiten	229	0,7%	424	1,4%	-195
	2.647	8,3%	2.621	8,3%	26
Gesamtkapital	31.738	100,0%	31.389	100,0%	349



Die Zugänge beim Anlagevermögen (+ 34 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (+ 530 T€), aus Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen (+ 3 T€), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 76 T€) sowie im Bereich der „Bauvorbereitungskosten“ (+ 178 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (- 8 T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (- 745 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (+ 315 T€) ergeben sich aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (+ 177 T€), der flüssigen Mittel (+ 390 T€) sowie aus verminderten übrigen Aktiva (- 252 T€).

Die Eigenkapitalquote hat sich bei gestiegenen Vermögenswerten (+ 234 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 28,0% (Vorjahr 27,6%). Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,1% (Vorjahr 2,6%). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,4% (Vorjahr 1,7%).

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2006 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2006 T€	2005 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	28.609	28.570	39
Finanzierungsmittel	29.091	28.768	323
Überdeckung	482	198	284
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	1.036	646	390
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.093	2.173	-80
Kurzfristige Verpflichtungen	3.129	2.819	310
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	482	198	284

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 2007 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 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 2006

Prognosebericht

Der ursprünglich bereits für September 2006 geplante Baubeginn von Mietwohnungen im Bereich der Altsiedlung mußte auf Grund von bau- und planungsrechtlichen Abstimmungsbedürfnissen mit Kommunalpolitik und Stadtverwaltung auf Mitte 2007 verschoben werden. Mit dieser Baumaßnahme wird die Genossenschaft zukünftig in zentraler Lage altersgerechte Wohnungen mit neuzeitlichem Ausstattungsstandards anbieten können. Die Maßnahme ist nunmehr in zwei Bauabschnitte gegliedert. Der für die Jahresmitte 2007 vorgesehene I.Bauabschnitt umfasst 21 Wohnungen. Darüber hinaus befindet sich für 2008/2009 ein II.Bauabschnitt mit bis zu 40 Wohnungen auf dem Grundstück an der Wilhelmstraße 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.

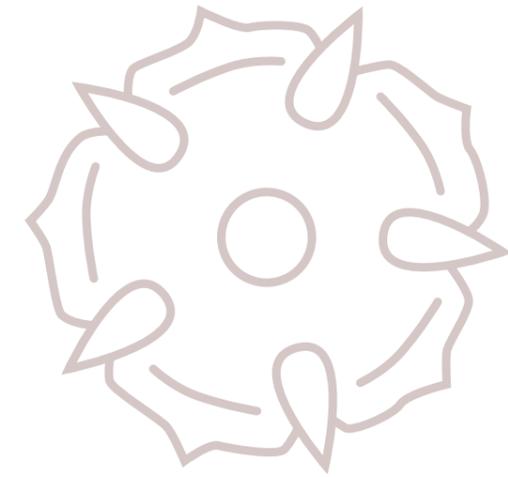
Die Genossenschaft geht von einer weiterhin gegebenen Vermietbarkeit aus und erwartet auch für die Geschäftsjahre 2007 und 2008 einen guten Geschäftsverlauf.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2006 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Duisburg, den 10. April 2007

Der Vorstand

D.Vornweg R.Pieper F.Knorr



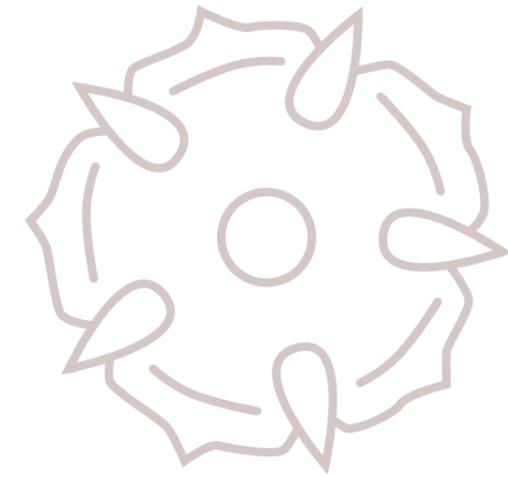


Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€		€		€
	€	€	€		€	€	€
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.284,00	5.099,00	Geschäftsguthaben			
Sachanlagen				der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				ausgeschiedenen Mitglieder	66.039,75		75.517,41
mit Wohnbauten	27.955.193,70		28.105.614,25	der verbleibenden Mitglieder.....	1.676.470,41		1.678.576,66
Grundstücke mit anderen Bauten	45.728,36		48.391,36	aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	1.200,00	1.743.710,16	600,00
Grundstücke ohne Bauten	153.206,69		153.206,69				
Maschinen.....	1.144,53		1.521,53	Rückständige fällige Einzahlungen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	133.248,00		121.071,00	auf Geschäftsanteile :	33.529,59 €		(44.623,34)
Bauvorbereitungskosten.....	293.527,33	28.582.048,61	117.296,66				
				Ergebnisrücklagen			
Finanzanlagen				Gesetzliche Rücklage	1.241.178,51		1.210.843,34
Beteiligungen	2.556,46		2.556,46	Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00	Andere Ergebnisrücklagen.....	3.709.261,54	7.213.224,14	3.503.483,29
Andere Finanzanlagen	500,00	5.656,46	500,00				
				Bilanzgewinn			
Anlagevermögen insgesamt		28.591.989,07	28.557.856,95	Jahresüberschuss.....	303.351,69		145.521,73
				Einstellungen in Ergebnisrücklagen.....	-236.113,42	67.238,27	-77.860,20
Umlaufvermögen				Eigenkapital insgesamt		9.024.172,57	8.799.466,32
Andere Vorräte.....				Rückstellungen.....			
Unfertige Leistungen.....		2.031.850,44	1.854.722,85	Rückstellungen für Pensionen	75.398,00		115.148,00
				Sonstige Rückstellungen.....	145.182,00	220.580,00	63.790,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.....				Verbindlichkeiten			
Forderungen aus Vermietung.....	45.008,30		52.870,11	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	16.842.033,97		16.509.526,96
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		248.700,00	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.277.675,39		3.456.563,84
Sonstige Vermögensgegenstände.....	15.000,66	60.008,96	13.623,95	Erhaltene Anzahlungen	2.220.541,64		1.991.359,20
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.216,47		32.907,99
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .	118.536,13		396.005,79
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.035.954,79	645.648,94	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,			
				mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	4.220,23		4.239,10
Rechnungsabgrenzungsposten				Sonstige Verbindlichkeiten.....	13.349,00	22.493.572,83	19.569,06
Geldbeschaffungskosten	13.727,30		9.959,10				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	4.794,84	18.522,14	5.194,36	Bilanzsumme.....		31.738.325,40	31.388.576,26
				Treuhandverbindlichkeiten		0,00	3.935,53
Bilanzsumme.....		31.738.325,40	31.388.576,26				
Treuhandvermögen.....		0,00	3.935,53				



Jahresabschluss 2006



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....		5.602.736,90	5.765.440,80
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		177.127,59	-135.476,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		145.902,55	113.036,02
Sonstige betriebliche Erträge		639.494,08	370.597,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....		3.513.136,65	3.292.115,96
Rohergebnis		3.052.124,47	2.821.481,72
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	581.785,71		474.615,47
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	130.194,08	711.979,79	105.730,11
davon für Altersversorgung:	24.896,54 €		(16.495,90)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		745.090,47	742.303,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		471.190,20	528.507,78
Erträge aus anderen Finanzanlagen	207,00		181,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.111,44	21.318,44	24.651,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		674.337,10	680.449,40
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		470.845,35	314.707,26
Sonstige Steuern		167.493,66	169.185,53
Jahresüberschuss		303.351,69	145.521,73
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen.....		236.113,42	77.860,20
Bilanzgewinn		67.238,27	67.661,53



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2006 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 Abschreibungen bewertet.

Zugänge

Für die Zugänge in 2006 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für die technischen Eigenleistungen (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 Nutzungsdauer bei den immateriellen Vermögensgegenständen beträgt 3 Jahre (Abschreibungssatz 33 1/3%).
- 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 für 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 wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die Nutzungsdauern der Gegenstände liegen zwischen 3 und 13 Jahren. 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 Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck 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 2006

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2006 €	Buchwert 31.12.2005 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.041,02	2.612,60	0,00	0,00	15.369,62	4.284,00	5.099,00	3.427,60
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.496.406,39	530.002,71	54.009,86	1.458,64	16.018.664,18	27.955.193,70	28.105.614,25	674.221,35
Grundstücke mit anderen Bauten	222.898,56	0,00	0,00	0,00	177.170,20	45.728,36	48.391,36	2.663,00
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	43.651,94	1.144,53	1.521,53	377,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.188,72	76.578,52	24.587,79	0,00	160.931,45	133.248,00	121.071,00	64.401,52
Bauvorbereitungskosten	117.296,66	177.689,31	0,00	-1.458,64	0,00	293.527,33	117.296,66	0,00
	44.338.796,98	784.270,54	78.597,65	0,00	16.462.421,26	28.582.048,61	28.547.101,49	741.662,87
	44.355.838,00	786.883,14	78.597,65	0,00	16.477.790,88	28.586.332,61	28.552.200,49	745.090,47
Finanzanlagen								
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	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 2006	44.361.494,46	786.883,14	78.597,65	0,00	16.477.790,88	28.591.989,07	28.557.856,95	745.090,47

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.031.850,44 € (Vorjahr 1.854.722,85 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 4.306,70 € (Vorjahr 1.678,11 €) 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 2006	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	1.210.843,34	0,00	30.335,17	0,00	1.241.178,51
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnissrücklagen	3.503.483,29	0,00	205.778,25	0,00	3.709.261,54
Summen	6.977.110,72	0,00	236.113,42	0,00	7.213.224,14

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon					Art der Sicherung	Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
		Restlaufzeit			gesichert	€				
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahren €	über 5 Jahre €						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.842.033,97	428.155,06	1.324.142,59	15.089.736,32	16.739.496,05	GPR *	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	428.155,06	288.004,87	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.277.675,39	188.764,27	865.922,87	2.222.988,25	3.277.675,39	GPR *	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	188.764,27	178.888,22	
Erhaltene Anzahlungen	2.220.541,64	2.220.541,64	0,00	0,00	0,00		Erhaltene Anzahlungen	2.220.541,64	1.991.359,20	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.216,47	17.216,47	0,00	0,00	0,00		Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.216,47	32.907,99	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.536,13	92.036,13	26.500,00	0,00	0,00		Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.036,13	355.685,79	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.220,23	4.220,23	0,00	0,00	0,00		Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.220,23	4.239,10	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.349,00	13.349,00	0,00	0,00	0,00		Sonstige Verbindlichkeiten	13.349,00	19.569,06	
Gesamtbetrag	22.493.572,83	2.964.282,80	2.216.565,46	17.312.724,57	20.017.171,44		Gesamtbetrag	2.964.282,80	2.870.654,23	

* GPR = Grundpfandrecht

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

- Jahresabschluss- und Prüfungskosten 31.000,00 €
- Rückstellung für Altersteilzeit 79.592,00 €

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 2006 ergaben sich durch den Verkauf von sechs Häusern und einer Garage in der Altsiedlung periodenfremde Erträge in Höhe von 550.464,45 €. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine weiteren wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge erfasst.

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	1.572.498,30 €
Instandhaltungskosten	1.929.483,43 €
Sonstige	11.154,92 €

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 = 6,5
Technische Mitarbeiter = 3

Außerdem werden seit dem 01.08.2006 zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder) :

Am 01.01.2006	2.656
Zugänge 2006	106
Abgänge 2006	134
Mitgliederstand am 31.12.2006	2.628

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.106,25 € vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 16.800,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.576.800,00 €.

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

5. Mitglieder des Vorstandes:
Dietmar Vornweg
Rüdiger Pieper
Fritz Knorr

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Udo Carstens
Edelgard Franken
Rolf Held
Wilhelm Henschel
Wilhelm Höffken, bis zum 30.06.2006
Klaus Kaisers, bis zum 30.06.2006
Michael Loogen, Vorsitzender
Birgit Lorenz
Dirk Miklikowski,
Dirk Oesterwind, stellvertretender Vorsitzender seit dem 01.07.2006
Hermann Pieper, bis zum 30.06.2006
Klaus Rütter
Wilhelm Scheunemann, bis zum 30.06.2006
Elfriede Weggen, stellvertretende Vorsitzende bis zum 30.06.2006
Brigitte Eitrich, seit dem 01.07.2006
Pia Kühnen, seit dem 01.07.2006

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2006 in Höhe von 67.238,27 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2006 zu verwenden.

Duisburg, den 10. April 2007
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G.

Der Vorstand
Vornweg Pieper Knorr

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2006 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 Geschäftsanweisung und in der Satzung (§§ 25 bis 29) festgehaltene Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2006 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 19.04.2007 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 03.05.2007 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 303.351,69 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	30.335,17 €
Einstellung in die freien Rücklagen	205.778,25 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 67.238,27 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2006 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 03.05.2007
Der Aufsichtsrat



www.bauverein-friemersheim.de

Kaiserstraße 53, 47229 Duisburg, Telefon (02065)-9459-0, Telefax (02065)-945920, E-Mail center@bauverein-friemersheim.de

Öffnungszeiten: Mo., Di., Mi. 9.00-10.00 Uhr, Do. 14.30-18.30 Uhr

