

**WALDER BAUVEREIN**

  
*gut und  
sicher wohnen*

*gut und  
sicher wohnen*

**Geschäftsbericht 2006**

---

Spar- und Bauverein eG · Solingen-Wald

# Allgemeine Unternehmensdaten

<b>Gründung:</b>	12. Juni 1897
<b>Rechtsform:</b>	eingetragene Genossenschaft Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Wuppertal Nr. 251
<b>Geschäftskreis:</b>	Bereich der Stadt Solingen
<b>Satzung:</b>	entspricht der Mustersatzung des Gesamtverbandes der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft – Ausgabe Juli 2001 –
<b>Geschäftsanteil:</b>	€ 950,-
<b>Haftsumme je Mitglied:</b>	€ 950,-
<b>Prüfungsverband:</b>	Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
<b>Geschäftsstelle:</b>	Solingen-Wald, Friedrich-Ebert-Straße 44
<b>Sprechstunden:</b>	Dienstag von 8.00 – 12.00 Uhr Donnerstag von 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
<b>Telefon:</b>	(02 12) 31 00 34
<b>Telefax:</b>	(02 12) 31 81 24
<b>E-Mail:</b>	sbv.wald@t-online.de
<b>Bankverbindungen:</b>	Stadt Sparkasse Solingen 200 485 BLZ 342 500 00

## Organe der Genossenschaft

<b>Vorstand:</b>	Michael Pikzack, Geschäftsführer Hans-Peter Kunz, kfm. Angestellter Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte
<b>Aufsichtsrat:</b>	
<b>Vorsitzender:</b>	Dirk Mays, Rechtsanwalt
<b>stellvertretender Vorsitzender:</b>	Willi Wolf, Rentner Katharina Weber, Steuerberaterin P. Laufenburg, Rentner Sigrid Graf, techn. Angestellte Horst-Jürgern Fiedler, Rentner

# LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2006

## Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen

Die **Weltwirtschaft** hat bis Ende 2006 weiter expandiert. Positive Auswirkungen verursachten die sinkenden Rohölpreise. Für das Jahr 2007 wird ein leicht abgeschwächtes, im längerfristigen Vergleich jedoch immer noch kräftiges Wachstum erwartet.

Die Wirtschaft im **Euro-Raum** befand sich am Ende des Jahres 2006 in einem kräftigen Aufschwung. Anders als in den Vorjahren ist nicht nur der Export Konjunkturmotor, auch die Binnennachfrage trägt verstärkt zum Wachstum bei. Bei deutlich verbesserter Kapazitätsauslastung hat sich die Investitionsbereitschaft der Unternehmen deutlich erhöht. Das Bruttoinlandsprodukt und die Verbraucherpreise haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,1% erhöht. Die Arbeitslosenquote sank von 7,8% auf 7,4%. Das Zinsniveau im Euro-Raum ist trotz der letzten Erhöhung im langfristigen Bereich niedrig.

Die wirtschaftliche Erholung in **Deutschland** hat sich in 2006 deutlich verstärkt. Die Konjunktorentwicklung wird – bei weiterhin kräftig steigenden Exporten – auch zunehmend von der Inlandsnachfrage getragen. Ausrüstungsinvestitionen wurden beschleunigt ausgeweitet, Bauinvestitionen stiegen nach 10-jährigem Rückgang erkennbar. Im Jahr 2006 stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,5%, private Konsumausgaben erhöhten sich um 2,0%, Ausrüstungsinvestitionen erhöhten sich um 6,4% und bei Bauinvestitionen war eine Steigerung von 6,1% zu verzeichnen.

Für 2007 wird eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von 1,4% erwartet, da insbesondere die Auswirkungen der Mehrwertsteuererhöhung auf die Binnennachfrage nur schwer eingeschätzt werden können. Eine Fortsetzung des wirtschaftlichen Erfolges wird jedoch erwartet.

Der Arbeitsmarkt profitierte von der konjunkturellen Erholung, das Vorjahresniveau der Arbeitslosigkeit wurde deutlich unterschritten. Die Arbeitslosenzahlen gingen um rund 600.000 auf etwa 4 Mio. zurück, dies entspricht einem Rückgang der Arbeitslosenquote um 1,5% auf 9,6% Ende Dezember 2006. Für 2007 wird ein weiterer Rückgang der Arbeitslosigkeit erwartet.

Die Lage am Kapitalmarkt war weiterhin durch ein im langjährigen Vergleich niedriges Zinsniveau gekennzeichnet, trotz mehrfacher Anhebung der Leitzinsen durch die EZB in 2006. Für 2007 wird ein moderater Zinsanstieg erwartet.

Die seit Sommer 2005 anziehende Baunachfrage hat sich in 2006 in Produktions- und Umsatzzuwächsen niedergeschlagen. Die Wohnungsbautätigkeit ist seit Mitte 2005 aufwärts gerichtet, hier spielen aber sicherlich Vorzieheffekte aufgrund der steigenden Mehrwertsteuer eine entscheidende Rolle. Daher wird für 2007 ein Rückgang erwartet. Die Wohnungsnachfrage ist weiterhin regional stark unterschiedlich. Ein Angebotsüberhang bei Gewerbeimmobilien scheint weitestgehend abgebaut zu sein. In einigen Städten konnte der Rückgang der Gewerbemieten gestoppt werden. Auch Immobilien werden in zunehmendem Umfang zu normalem Handelsgut. Paketverkäufe (z.B. LEG) sind auch in 2007 zu erwarten.

Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in **Solingen** war im abgelauenen Geschäftsjahr wieder durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Entwicklung der Mietpreise fiel im Regionalmarkt recht moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

## **1. Geschäftsentwicklung (Rückblick)**

Schwerpunkt unserer Arbeit bildete wie in den letzten Jahren auch, der Um- und Ausbau sowie die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes. Wir haben im vergangenen Jahr ein sehr umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm abgewickelt. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus Punkt 3 Bestandserhaltung/Modernisierung. Planmäßig haben wir mit der Sanierung unserer Siedlung Focher-/Hanhenhaus-/Heresbachstraße begonnen. Dies geschieht im sogenannten „Fassadencontracting“ (eine Erläuterung finden sie im Anhang unter Punkt D. sonstige Angaben). Die Fassaden wur-

den mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, im Erdgeschoss und an der ersten Etage wurden Balkone angebaut, die Einzelheizungen wurden auf modernste Gasbrennwertwärmesammelheizungen umgestellt, alle Fenster und die Haustüren wurden erneuert, die Dächer neu eingedeckt und isoliert, die Keller wurden trocken gelegt und die Kellerdecke isoliert. Außerdem wurden sämtliche Kanalleitungen inspiziert und saniert. Alle Treppenhäuser wurden renoviert und sämtliche Wohnungen mit neuen Etagentüren ausgerüstet. Die Hauseingangsbereiche wurden neu gestaltet. Im Zuge dieser Maßnahme haben wir uns entschlossen 5 Fertigaragen im Hof der Heresbachstraße zu erstellen. Die Garagen werden im Frühjahr 2007 aufgestellt. Bei entsprechender Wetterlage rechnen wir im Frühjahr 2007 mit der Fertigstellung der Restarbeiten.

Außerdem haben wir unser Kanalsanierungsprogramm weitergeführt. Der § 45 (5) BauO NW schreibt vor, dass bei bestehenden Hausanschlüssen eine Dichtigkeitsprüfung bis zum 31.12.2015 durchzuführen ist. In der Siedlung Rubens-/Altenhofer-/Dürerstraße mussten die Kanalleitungen komplett erneuert werden. In den Siedlungen Andreasstraße und Lehner-/Grimmstraße wurden noch Restarbeiten ausgeführt. Die vorgenannten Maßnahmen haben Kosten von etwa T€ 175 verursacht. Die nun gesammelten Erfahrungen lassen vermuten, dass sämtliche Kanäle im Althausbereich schadhaft sind und dringend erneuert werden müssen.

## 2. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2006 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbl.Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	145	480	3	0
Neubauten	110	542	1	91
Andere Bauten	0	0	1	35
	<b>255</b>	<b>1.022</b>	<b>5</b>	<b>126</b>

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.261,71 qm.

Die Verwendbarkeit der im Vorrat befindlichen 55.148 qm Grundstücksflächen stellt sich wie folgt dar:

914 qm	Bauland
54.234 qm	Landwirtschaftsfläche

## 3. Bestandserhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unseres Unternehmens.

Im wesentlichen seien folgende Maßnahmen genannt:

Dachsanierungen:	Focher Str. 96 -108, Hahnenhausstr. 1,2,3,5 u. Heresbachstr. 1 u. 3
Fenstererneuerung:	Focher Str. 96 -108, Hahnenhausstr. 1,2,3,5 u. Heresbachstr. 1 u. 3
Wärmedämmfassaden:	Focher Str. 96 -108, Hahnenhausstr. 1,2,3,5 u. Heresbachstr. 1 u. 3
Gassammelheizungen:	Focher Str. 96 -108, Hahnenhausstr. 1,2,3,5 u. Heresbachstr. 1 u. 3
Balkonanbauten:	Focher Str. 96 -108, Hahnenhausstr. 1,2,3,5 u. Heresbachstr. 1 u. 3
Kanalsanierungen:	Focher Str. 96 -108, Hahnenhausstr. 1,2,3,5 u. Heresbachstr. 1 u. 3, Rubensstr. 1 -11, Altenhofer Str. 72-78 und Dürer Str. 43-45.
Garagensanierungen:	Siedlung Deller Straße Frankenstr. 74 a u. 74 b

Außerdem haben wir in 25 Wohnungen Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen und



*Balkonanbau Focher Straße 96 – 102*



*Balkonanbau Hahnenhausstraße 2*

erhebliche Umbaumaßnahmen anlässlich von Wohnungswechseln. Die aktivierungsfähigen Kosten für diese Arbeiten beliefen sich auf T€ 738. Stellvertretend für die wohnwertverbessernden Maßnahmen seien Folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 12 Wohnungen,  
Plattierung und Neueinrichtung von 15 Bädern und 14 Küchen,  
Installation von 19 Heizungsanlagen,  
Einbau von neuen Innentüren in 17 Wohnungen,  
Erneuerung der Korridortüre in 56 Wohnungen.

Außerdem wurden 16 Treppenhäuser komplett renoviert und 3 Treppenhäuser ausgebaut.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 791 aufgewandt.

Dies entspricht einem Aufwand von € 12,92 je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 110 unter dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2006 16.038 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.587 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 35
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 120
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 333
Schreinerarbeiten	T€ 89
Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 205
Hof- und Kanalsanierungsarbeiten	T€ 160

#### **4. Mietentwicklung/Vermietungen**

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich wie folgt verändert:

Zugang durch Anhebung Grundmiete	T€ 2
Zugang durch Wegfall Aufwendungsverzicht	T€ 1
Zugang durch Modernisierungsmaßnahmen	T€ 25
Zugang durch Anhebung Betriebskostenpauschale	T€ 1

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 3,93 €/qm (Vorjahr: 3,86 €). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von 55.479,89 € auf 64.294,13 € erhöht.

Im Geschäftsjahr 2006 gab es insgesamt 76 Wohnungswechsel. Zum Jahresende standen 36 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,5% (Vorjahr 2,6 %). Von diesen Wohnungen standen 11 modernisierungsbedingt leer, 3 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 13 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 9 Wohnungen (davon 6 öffentlich geförderte), weil eine nahtlose Vermietung nicht möglich war. Die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich für uns immer schwieriger dar, weil geeignete Mieter mit Wohnberechtigungsschein nicht zur Verfügung stehen. In Absprache mit dem Stadtdienst Wohnen werden wir bei längerfristig leerstehenden Wohnungen Freistellungen beantragen.

Die Arbeiten im Mahn- und Klagewesen haben im vergangenen Jahr leider weiter zugenommen. 5 Wohnungen mussten zwangsgeräumt werden.

Einige Probleme innerhalb unserer Hausgemeinschaften konnten unter Einschaltung der Verwaltung zur Zufriedenheit der Beteiligten gelöst werden. Aber leider mussten auch wieder einige Angelegenheiten unserem Anwalt zur weiteren Bearbeitung übergeben werden.

#### **5. Wesentliche Investitionsvorhaben**

Da auch für 2007 keine weiteren Neubaumaßnahmen geplant sind, wird die Modernisierung und Instandhaltung des Althausbestandes auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit unserer Genossenschaft bilden.

In 2007 werden, wie auch in den Jahren zuvor, sog. Contractingmaßnahmen in Kooperation mit der Firma enserva durchgeführt. In den Siedlungen Lehner-/Grimmstraße werden die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, Balkone angebaut, Einzelheizungen auf modernste Gas-Brennwertsammlheizungen umgestellt, die Fensterscheiben erneuert sowie die Kellerdecke isoliert und die Dächer neu eingedeckt und gedämmt. Dies führt zu einer wesentlichen Verbesserung der energetischen Situation und die Siedlungen werden gestalterisch mit einer neuen modernen Farbgebung aufgewertet. Im Zuge dieser Maßnahmen werden die Eingangsbereiche neu gestaltet und die Treppenhäuser renoviert, sowie die Außenanlagen umgestaltet. Die Nutzungsgebühr wird bei vollständig renovierten Wohnungen zwischen 5,39 und 5,64 €/qm Wohnfläche liegen.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen werden u. a. durch die Inanspruchnahme von zinsgünstigen KfW-Darlehen nach dem Gebäudesanierungsprogramm zur CO<sup>2</sup>-Minderung finanziert. Hierin enthalten ist auch ein Tilgungszuschuss, der bei Erreichen des EnEV-Neubau-Standards gewährt wird.

Die im letzten Jahr begonnenen Kanalinspektionen werden fortgesetzt. In Zusammenarbeit mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Solingen soll zunächst der Schwerpunkt auf die Siedlungsbereiche gelegt werden, in denen umfangreiche Wohnungsbausanierungen durchgeführt wurden bzw. werden, da hier ohnehin Erneuerungsmaßnahmen stattfinden müssen.

Unser Bestreben wird auch künftig die kontinuierliche Erhaltung und stete Modernisierung unseres Bestandes sein, denn nur so bleiben wir auch weiterhin auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzfähig und können unsere Leerstandsquote auf solch niedrigem Niveau wie bisher halten. Nähere Einzelheiten zu den Leerständen sind unter dem Punkt „4. Vermietungen“ erläutert.

Für das Wirtschaftsjahr 2007 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 600, sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.000 geplant.

Folgende umfangreiche Arbeiten sind geplant, vergeben oder inzwischen ausgeführt worden:

Dachsaniierungen:	Grimmstr. 6 – 10, Lehner Str. 29 – 39, Locher Str. 60, Heidstr. 31 u. Schlegelstr. 15
Fensterscheibenerneuerung:	Grimmstr. 6 – 10, Lehner Str. 29 – 39
Wärmedämmfassaden:	Grimmstr. 6 – 10, Lehner Str. 29 – 39
Gassammelheizungen:	Grimmstr. 6 – 10, Lehner Str. 29 – 39
Balkonanbauten:	Grimmstr. 6 – 10, Lehner Str. 29 – 39
Kanalaniierungen:	Friedrich-Ebert-Str. 40 – 48 und Siedlung Henshauser Straße
Fassadensanierung	Schlegelstr. 15
Neubau von 5 Fertiggaragen:	Siedlung Focher Straße

Die Finanzierung der o. g. Maßnahmen erfolgt branchenüblich mit Eigen- und Fremdmitteln.

## **6. Mitgliederversammlung 2006**

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 21.06.2006 wurde durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2005:

Dividende	€ 73.163,74
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 5.479,12
	<u>€ 78.642,86</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Gemäß § 24 der Satzung schieden die Aufsichtsratsmitglieder Frau Weber und die Herren Fiedler und Laufenburg aus dem Aufsichtsrat aus. Die Kandidaten wurden einstimmig wiedergewählt.

## 7. Verwaltung und Betrieb

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	2
Auszubildende	1	
Techn. Geschäftsbereich	10	0
(davon 8 Regiearbeiter)		
Mitarbeiter insgesamt	14	2

Außerdem werden Reinigungskräfte und ein Hausmeisterehepaar beschäftigt. Bei den Mitarbeitern der technischen Geschäftsbereiche handelt es sich um 1 Bautechniker, 1 Heizungs-, Gas- u. Wasserinstallateurmeister, 1 Schreiner sowie um je 2 Anstreicher, Installateure und 3 Maurer.

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

## 8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2006	1.765	Mitglieder mit	1.915	Anteilen
Zugang	58	Mitglieder mit	63	Anteilen
Abgang	- 86	Mitglieder mit	- 86	Anteilen
Stand 31.12.2006	1.737	Mitglieder mit	1.892	Anteilen.

Die Haftsumme beträgt € 1.650.150,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 3.066,45.

## 9. Tätigkeit der Organe

- Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2005 fand am 21.06.2006 statt.
- Es fanden 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- Es fanden 13 Vorstandssitzungen statt.
- Die Kommissionen wurden zu 3 Sitzungen einberufen.

Der Vorstand dankt allen ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleisteten Dienste.

## 10. Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2006 ein Jahresergebnis von T€ 82 erwirtschaftet gegenüber T€ 222 in 2005. Das Jahresergebnis hat sich verschlechtert, da in 2006 gegenüber dem Vorjahr kein unbebautes Grundstück verkauft wurde. Trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind wir mit dem Geschäftsergebnis noch zufrieden. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung unserer Genossenschaft insgesamt als positiv zu beurteilen. Die Erwartungen sind weitgehend erfüllt worden. Das Geschäftsergebnis ermöglicht die schon traditionelle Gewinnausschüttung von 4% Dividende.

## 11. Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

		2006	2005	2004	2003	2002
Eigenkapital	T€	8.623	8.634	8.511	8.439	8.430
Eigenkapitalrendite	Prozent	1,0	2,6	1,8	1,2	1,1
Eigenkapitalquote	Prozent	39,4	40,6	41,4	42,9	43,5
Cash-Flow	T€	577	753	670	611	606
Sollmieten	T€	2.889	2.836	2.755	2.686	2.640
Leerstandsquote	Prozent	3,5	2,6	2,1	2,1	1,9
Fluktuation	Prozent	7,4	8,0	8,5	9,3	8,2
Nettokaltmiete - gesamt	€/m <sup>2</sup> /Monat	3,93	3,86	3,74	3,64	3,58
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	19,00	20,34	18,37	18,00	18,57
Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	12,05	15,61	23,78	12,89	12,72



## 12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2006 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2006	2005
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	<u>3.598</u>	<u>3.587</u>
Andere aktivierte Eigenleistungen	<u>42</u>	<u>54</u>
<b>Gesamtleistung</b>	<b>3.640</b>	<b>3.641</b>
Sonstige Betriebserträge	<u>15</u>	<u>25</u>
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.655</b>	<b>3.666</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.774	1.921
Personalaufwand	734	716
Abschreibungen	495	529
Sonstige betriebliche Aufwendungen	112	116
Zinsaufwand	377	364
Sonstige Steuern	100	100
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>3.592</b>	<b>3.746</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>63</b>	<b>80</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>6</b>	<b>13</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>12</b>	<b>288</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>81</u></b>	<b><u>221</u></b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung.

## 13. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Ausschüttung von 4% Dividende weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung, Instandhaltung und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2006 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2007 gegeben.

## 14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2006 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 239 (Vorjahr T€ 120) durch langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel gedeckt. Die Unterdeckung im langfristigen Bereich entspricht dem Bedarf im kurzfristigen Bereich. Der Bedarf an liquiden Mitteln ist durch den voraussichtlichen Überschuss laut Wirtschaftsplan 2007 (T€ 455) gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 39,4% (Vorjahr 40,6%).

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

## 15. Risikomanagement

Ein vereinfachtes Frühwarnsystem nach KonTraG wird eingesetzt. Das bei unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement basiert auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

## **16. Risiken der künftigen Entwicklung**

Für den Bereich der Wohnungsbewirtschaftung muss tendenziell mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände sowie steigenden Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge sinkender Zahlungsmoral gerechnet werden. Diese Risiken sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt, wirken sich aber nicht bestandsgefährdend aus. Dem Aufsichtsrat wird im Rahmen der Sitzungen regelmäßig über die wichtigsten Bereiche der Genossenschaft berichtet. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden.

## **17. Chancen der künftigen Entwicklung**

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Die konsequente Fortführung unseres Modernisierungsprogramms, sowie unsere schon seit Jahren praktizierte moderate Mietpreispolitik werden, auch bei sich weiter verschärfendem Wettbewerb, zu einer erhöhten Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft beitragen können. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Modernisierungsstrategie und der weiteren Verbesserung der Angebote, die an die Mitgliedschaft gebunden sind (Mitgliedskarte/Rabattvereinbarungen), ergeben sich weitere Chancen für die künftige Entwicklung.

## **18. Finanzinstrumente**

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 von durchschnittlich mindestens 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

## **19. Prognosebericht**

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Haus- und Wohnungsbestand auf Grund seines technischen Zustands auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietpreisspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können. Durch unsere Investitionen in die Bestandserhaltung und Modernisierung, in einer Größenordnung von jährlich ca. 1,6 – 2,0 Mio. €, wird unsere Marktposition dauerhaft gesichert.

Als latente Risiken werden gesehen die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen, sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die Verbesserung der technischen Ausstattung unserer Wohnungen (auch in energetischer Hinsicht) entgegenzuwirken.

Trotz der geänderten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine gefestigte und solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen in ähnlicher Höhe.

## **20. Schlussbemerkungen**

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 25.04.2007

Der Vorstand:

Güsgen, Kunz, Pikzack

# Bilanz zum 31.12.2006

## Aktiva

	Geschäftsjahr (2006)		Vorjahr (2005)	
	€	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände		17.800,49		25.434,30
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.800.904,25		20.441.119,73	
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11	
Grundstücke ohne Bauten	189.894,94		155.884,89	
Technische Anlagen und Maschinen	4,53		4,53	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.273,80		13.063,95	
Anlagen im Bau	0,00	21.005.082,63	0,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>21.022.883,12</b>		<b>20.635.512,51</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen	462.635,62		341.250,34	
Andere Vorräte	21.962,07		22.804,76	
Geleistete Anzahlungen	0,00	484.597,69	0,00	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	19.121,93		13.157,74	
Sonstige Vermögensgegenstände	262,75	19.384,68	10.653,33	
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		364.704,97		238.262,84
<b>Bilanzsumme</b>		<b>21.891.570,46</b>		<b>21.261.641,52</b>

# Bilanz zum 31.12.2006

## Passiva

	Geschäftsjahr (2006)		Vorjahr (2005)
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.825,24		69.647,06
der verbleibenden Mitglieder	1.785.572,36		1.807.138,84
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.843.397,60	<u>0,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 3.066,45 (2005: € 2.690,32)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.386.360,00		1.378.169,88
davon aus Jahresüberschuß			
Geschäftsjahr eingestellt € 8.190,12			(22.071,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.930.000,00		4.930.000,00
davon aus Jahresüberschuß			
Geschäftsjahr eingestellt € 0,00			(120.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	519.406,31		513.927,19
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
eingestellt € 5.479,12	<u>                    </u>	6.835.766,31	<u>(4.518,34)</u>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuß	81.903,92		220.713,86
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-8.190,12</u>	73.713,80	<u>-142.071,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>8.752.877,71</b>	<b>8.777.525,83</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	257.954,00		270.298,00
Sonstige Rückstellungen	<u>44.219,04</u>	302.173,04	<u>43.452,58</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.675.852,42		11.368.484,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	299.189,35		244.022,69
Erhaltene Anzahlungen	558.580,62		387.056,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.546,09		5.009,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	259.055,70		143.821,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.295,53</u>	12.836.519,71	<u>21.970,65</u>
davon aus Steuern: € 0,00 (2005: € 0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (2005: € 0,00)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>21.891.570,46</b>	<b>21.261.641,52</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2006 – 31.12.2006

	Geschäftsjahr (2006)	Vorjahr (2005)
	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	3.476.795,76	3.541.432,47
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	121.384,32	45.369,18
Andere aktivierte Eigenleistungen	41.799,49	54.278,41
Sonstige betriebliche Erträge	27.280,66	313.427,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.773.944,98</u>	<u>1.920.678,85</u>
<b>Rohergebnis</b>	1.893.315,25	2.033.828,60
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	600.576,18	567.687,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>132.983,27</u>	<u>148.476,61</u>
davon für Altersversorgung € 24.025,65 (2005: € 24.025,65)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	495.282,89	528.784,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>111.522,88</u>	<u>116.219,66</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.836,95	12.754,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>376.892,92</u>	<u>364.661,21</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	181.894,06	320.753,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Sonstige Steuern	<u>99.990,14</u>	<u>100.039,14</u>
<b>Jahresüberschuß</b>	81.903,92	220.713,86
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>-8.190,12</u>	<u>-142.071,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<u><b>73.713,80</b></u>	<u><b>78.642,86</b></u>

# **A N H A N G für das Geschäftsjahr 2006**

## **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für 2006 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkosten-Verfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2006 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2006 wurden nach den auf Grund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom Gesamtverband der Wohnungsunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber 2005 keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

## **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

### **Anlagevermögen, immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen.**

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 20 % linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige, lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindern.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Kosten für die Modernisierung wurden nur in dem Umfang aktiviert, als sie eine Erweiterung und eine wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB darstellen.

Eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen wurden mit 6% der Herstellungskosten aktiviert.

Alt- und Neubauten auf Grundstücken mit Wohnbauten, einschließlich zu den Wirtschaftseinheiten gehörenden Garagen, wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren, planmäßig linear abgeschrieben. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer von Gebäuden verlängert. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei Grundstücken mit anderen Bauten wurde die Abschreibung planmäßig nach Maßgabe der Restnutzungsdauer bemessen.

Dabei wird von voraussichtlich wirtschaftlichen Gesamtnutzungszeiträumen von 20 Jahren für das Werkstattegebäude und die Garagen ausgegangen. Grundstücke ohne Bauten sind mit Anschaffungskosten bewertet.

Maschinen werden mit 20% jährlich abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 20% jährlich abgeschrieben, ab 2005 angeschaffte EDV-Hardware mit 33%, geringwertige Gegenstände – im Wert bis zu € 410,00 zuzüglich Mehrwertsteuer- werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

### **Umlaufvermögen**

Unfertige Leistungen. Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

### **Vorräte**

Vorräte werden zu Durchschnittspreisen bewertet.

## Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert.

## Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach Richttafeln 83 von Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6% ermittelt und zum 31.12.2006 angepasst worden.

## Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die während des vierten bis zwölften Monats nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, sowie sonstige Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB wurden nicht gebildet.

## Verbindlichkeiten

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (€ 462.635,62) enthalten.

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

In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für Prüfungskosten	T€	16
Rückstellung für Steuerberatungskosten	T€	8
Rückstellung für Generalversammlung	T€	4
Rückstellung für Urlaubsansprüche	T€	10
Rückstellung für Berufsgen.- Beiträge	T€	4
Rückstellung für Jubiläen	T€	2

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen gebildet.

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

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

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Vorjahreszahlen in ( )	€	€
Forderungen aus Vermietung	19.121,93 (13.157,74)	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	262,75 (10.653,33)	178,95 (178,95)
Gesamtbetrag	19.384,68 (23.811,07)	178,95 (178,95)

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

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

#### D. Sonstige Angaben

Es bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 und 285 HGB in Höhe von € 2.740.400,00 mit grundbuchlicher Eintragung.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus drei Contractingverträgen von jährlich T€ 334 für eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren, die nicht in der Bilanz vermerkt sind. Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht.

#### Erläuterung zu Contracting:

Contracting ist ein Dienstleistungskonzept, das darauf abzielt, die Effizienz bei der Energieerzeugung, -umwandlung und -nutzung zu verbessern. Dabei ist es Aufgabe des Contractors, eine vorgegebene Energiedienstleistung wirtschaftlich optimal bereitzustellen. Unsere Contracting-Maßnahmen umfassen sowohl Neuanlagen als auch Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen; diese Maßnahmen werden durch einen außenstehenden Investor – den Contractor (Fa. enserva) – getätigt, der die Planung, Finanzierung, Bauausführung und den laufenden Betrieb des Investitionsprojektes übernimmt. Unsere Genossenschaft erspart sich dadurch die Erbringung der Gesamtinvestitionssumme, da die Kosten über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren verteilt werden.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Auszubildende	1	
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	8	0
	14	2

#### Mitgliederbewegung

Anfang 2006	1.765
Zugang 2006	58
Abgang 2006	86
Ende 2006	1.737

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 21.566,48.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 26.600,00.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.650.150,00.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.,  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.

#### Mitglieder des Vorstandes:

Hans-Peter Kunz (kfm. Angestellter)

Michael Pikzack (Geschäftsführer)

Gerhild Güsgen (kfm. Angestellte)



### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dirk Mays, Vorsitzender (Rechtsanwalt)

Willi Wolf, stellv. Vorsitzender (Rentner)

Katharina Weber (Steuerberaterin)

Paul Laufenburg (Rentner)

Jürgen Filtzinger (Versicherungskaufmann) *verstorben am 08.08.2006*

Sigrid Graf (techn. Angestellte)

Horst-Jürgen Fiedler, (Rentner)

### **Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:**

4,00 % Dividende von € 1.803.338,84

€ 72.133,54

Zuweisung zur freien Rücklage

€ 1.580,26

€ 73.713,80

Solingen-Wald, 27.04.2007

Der Vorstand:

Güsgen, Kunz, Pikzack

### **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2006 wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht. Die Geschäftsführung durch den Vorstand wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Dies erfolgte durch die Tätigkeit der Ausschüsse des Aufsichtsrates und auch im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Über alle gefassten Beschlüsse liegen ordnungsgemäße Protokolle vor.

Die aus vier Aufsichtsratsmitgliedern bestehende Prüfungskommission hat 2006 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2006 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2006 stellt alle wesentlichen Geschäftsvorfälle richtig dar und findet die Billigung des Aufsichtsrates.

### **Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:**

1. Den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss 2006 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 27.04.2007



*Sanierung Focherstraße 108*



*Sanierung Heresbachstraße 1 und 3*

## Entwicklung des Anlagevermögens

	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b>	<b>Zugänge des Geschäftsjahres</b>	<b>Abgänge des Geschäftsjahres</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	€ 78.652,19	€ 0,00	€ 1,02
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€ 28.609.133,20	€ 838.209,25	€ 0,00
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€ 166.001,49		
Grundstücke ohne Bauten	€ 155.884,89	€ 34.010,05	€ 0,00
Technische Anlagen und Maschinen	€ 10.197,13		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 200.859,83	€ 10.437,22	€ 1.486,40
	€ 29.142.076,54	€ 882.656,52	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>€ 29.220.728,73</b>	<b>€ 882.656,52</b>	<b>€ 1.486,40</b>

Solingen-Wald, 31.12.2006

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2006	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€ 60.850,68	€ 17.800,49	€ 7.632,79
	€ 8.646.438,20	€ 20.800.904,25	€ 478.424,73
	€ 165.996,38	€ 5,11	
		€ 189.894,94	
	€ 10.192,60	€ 4,53	€ 0,00
	€ 195.536,85	€ 14.273,80	€ 9.225,37
	€ 9.018.164,03	€ 21.005.082,63	€ 487.650,10
	<b>€ 9.079.014,71</b>	<b>€ 21.022.883,12</b>	<b>€ 495.282,89</b>

**Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar**

Verbindlichkeiten zum 31.12.2006	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.675.852,42 11.368.484,97	227.609,08 197.113,35	1.048.264,63 974.147,00	10.399.978,71 10.197.224,62	€ 11.675.852,42 11.368.484,97	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	299.189,35 244.022,69	83.204,57 16.534,94	53.687,10 50.520,72	162.297,68 176.967,03	227.487,75 239.964,38	GPR
Erhaltene Anzahlungen	558.580,62 387.056,28	558.580,62 387.056,28				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.546,09 5.009,52	23.546,09 5.009,52				
Verbindlichkeiten aus Liefer- ungen und Leistungen	259.055,70 143.821,00	259.055,70 143.821,00				
Sonstige Verbindlichkeiten	20.295,53 21.970,65	20.295,53 21.970,65				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.836.519,71</b>	<b>1.172.291,59</b>	<b>1.101.951,73</b>	<b>10.562.276,39</b>	<b>11.903.340,17</b>	<b>GPR</b>
	12.170.365,11	771.505,74	1.024.667,72	10.374.191,65	11.608.449,35	GPR

GPR=Grundpfandrechte  
Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt



Spar- und Bauverein eG  
Solingen-Wald  
Friedrich-Ebert-Straße 44  
42719 Solingen  
Telefon (02 12) 31 00 34  
Telefax (02 12) 31 81 24  
E-Mail: [sbv.wald@t-online.de](mailto:sbv.wald@t-online.de)