

*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2007

Spar- und Bauverein eG - Solingen-Wald

Allgemeine Unternehmensdaten

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

Organe der Genossenschaft

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

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2007

Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen

Die **Weltwirtschaft** hat bis Ende 2007 weiterhin kräftig expandiert, die konjunkturellen Risiken haben sich aber erhöht. Die Hauptrisiken waren die Immobilienkrise in den USA und die darauf folgenden Turbulenzen an den Finanzmärkten sowie die zum Jahresende wieder kräftig gestiegenen Rohölpreise. Die Konjunktur in den Industrieländern wird daher im Jahr 2008 voraussichtlich an Schwung verlieren, was dann auch nicht ohne dämpfende Wirkung der Schwellenländer bleiben dürfte.

Das Wirtschaftswachstum im **Euroraum** hat sich im Vergleich zu 2006 leicht abgeschwächt. Zukünftige Risiken resultieren vor allem aus den Auswirkungen der Finanzmarktkrise und der zu erwartenden Abschwächung der US-Konjunktur. Das Bruttoinlandsprodukt hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,6% erhöht, die Verbraucherpreise um 2,1%. Die Arbeitslosenquote sank von 7,9% auf 7,0%.

Die Wirtschaft in **Deutschland** befindet sich seit 2 Jahren in einem vergleichsweise kräftigen Aufschwung. Der private Konsum hat sich nach dem Einbruch durch die Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007 noch nicht wieder erholt. Die Belastungen resultieren auch aus steigenden Energiekosten und Nahrungsmittelpreisen sowie der anhaltenden EURO-Aufwertung. Die Beibehaltung vergleichbarer Wachstumsraten in 2008 kann nur erreicht werden bei Ausweitung der privaten Konsumausgaben, da sich Ausrüstungsinvestitionen und Außenhandel voraussichtlich nur noch abgeschwächt entwickeln werden. Im Jahr 2007 stieg das Bruttoinlandsprodukt um 2,5%, private Konsumausgaben erhöhten sich um 1,4%, Konsumausgaben des Staates um 2,4%, Ausrüstungsinvestitionen erhöhten sich um 7,6% und bei Bauinvestitionen war eine Steigerung von 8,3% zu verzeichnen.

Für 2008 wird eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von unter 2,0% erwartet, also eine leichte Abschwächung der Wachstumsdynamik. Die Auswirkungen der US-Immobilienkrise sind jedoch auch hier nur schwer abzuschätzen.

Der Arbeitsmarkt profitierte von der konjunkturellen Erholung, das Vorjahresniveau der Arbeitslosigkeit wurde erneut deutlich unterschritten. Die Arbeitslosenzahlen gingen um rund 602.000 auf etwa 3.406.000 zurück, dies entspricht einem Rückgang der Arbeitslosenquote um 1,0% auf 8,1% Ende Dezember 2007. Für 2008 wird ein weiterer Rückgang der Arbeitslosigkeit erwartet.

Auf dem Kapitalmarkt war trotz Schwankungen bis Oktober im Kreditneugeschäft der deutschen Banken eine merkliche Erhöhung der Zinssätze gegenüber 2006 zu verzeichnen. Die Finanzmarktkrise führte zu einem wahrscheinlich vorübergehenden Rückgang der Zinssätze zum Jahresende 2007. Für 2008 wird jedoch aufgrund der erforderlichen Risikoeubewertungen mit tendenziell steigenden Zinssätzen gerechnet.

Triebfeder des Aufschwungs in der Bauwirtschaft war wie schon 2006 die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten. Der Wohnungsbau hat 2007 unter den Spätfolgen der Sonderkonjunktur 2006 gelitten. Für 2008 wird mit einem Umsatzplus von nominal 3,0% und einer Beschäftigung von etwa 714.000 Personen gerechnet, wobei der Wirtschaftsbau weiterhin den Aufschwung tragen wird.

Im Jahr 2007 erfolgten keine neuen großen Paketverkäufe von Immobilien, was wohl auf die verschlechterten Finanzierungsbedingungen zurückzuführen ist. Einige in Vorjahren von Finanzinvestoren erworbene Bestände wurden aber, teilweise bereits zum dritten Mal innerhalb kurzer Zeit, weiterveräußert. In 2008 wird voraussichtlich der Verkauf der Landesanteile an der LEG in Nordrhein-Westfalen die größte Einzeltransaktion sein.

Die Wohnungsnachfrage bleibt regional sehr unterschiedlich. Der durchschnittliche Leerstand beträgt in Westdeutschland 7%, in Ostdeutschland 13 – 14%. Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 4,80 €/qm, in strukturschwachen Regionen werden teilweise aber nur 2,50 bis 3,00 €/qm erreicht.

Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in **Solingen** war im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch einen starken Angebotsüberhang, insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, 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 **das umfangreichste Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm in der Geschichte unserer Genossenschaft abgewickelt**. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus Punkt 3 Bestandserhaltung/Modernisierung.

Planmäßig haben wir mit der Sanierung unserer Siedlung Lehner-/Grimmstraße (54 Wohnungen) begonnen. Die Fassaden wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, im Erdgeschoss und an der ersten Etage wurden Balkone angebaut, die Einzelheizungen wurden auf modernste Gasbrennwertsammlheizungen umgestellt, alle Fenster und die Haustüren wurden erneuert, die Dächer neu eingedeckt und isoliert 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. Bei entsprechender Wetterlage rechnen wir im Frühjahr 2008 mit der Fertigstellung der Restarbeiten.

Mit der Erschließung des unbebauten Grundstücks „Im Heiderbusch“ (Frankenstraße/ Germanenstraße) wurde begonnen. Von diesem Grundstück gehören unserer Genossenschaft etwa 11.000 qm und weitere 9.000 qm den Vermögensbetrieben der Stadt Solingen. Diese Flächen sollen im Jahr 2008 als Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausgrundstücke gemeinsam vermarktet werden.

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 Henshauser Straße mussten die Kanalleitungen komplett erneuert werden. In der Siedlung Rubens-/Altenhofer-/Dürerstraße wurden noch Restarbeiten ausgeführt. Die vorgenannten Maßnahmen haben Kosten von etwa T€ 87 verursacht.

2. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2007 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbl. Einheiten	Garagen und Einstellplätze
Altbauten	145	480	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	255	1.022	5	130

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.404,04 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke beträgt zum Jahresende 55.171 qm.

3. Bestandserhaltung/Modernisierung

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

Im wesentlichen seien folgende Maßnahmen genannt:

Dachsanierungen:	Grimmstr. 6 –10, Lehner Str. 29 – 39, Schlegelstr. 15, Heidstr. 31 u. Locher Str. 60
Wärmedämmverglasung:	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
Kanalsanierungen:	Henshauser Str. 24 – 38 und Cranachstr. 5
Fassadensanierungen:	Schlegelstr. 15, Heidstr. 31 u. Locher Str. 60



Balkonanbau Grimmstraße 6 – 10



Balkonanbau Lehner Straße 39

Außerdem haben wir in 30 Wohnungen Maßnahmen unterschiedlichen Umfangs vorgenommen, so z.B. Installation von Heizungen, Neueinbau von Bädern und Küchen und erhebliche Umbaumaßnahmen anlässlich von Wohnungswechseln. Die aktivierungsfähigen Kosten für alle o. g. Arbeiten beliefen sich auf T€ 3.344. Stellvertretend für die wohnwertverbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 20 Wohnungen,
Plattierung und Neueinrichtung von 22 Bädern und 21 Küchen,
Installation von 15 Heizungsanlagen,
Einbau von neuen Innentüren in 24 Wohnungen,
Erneuerung der Korridortüre in 68 Wohnungen.

Außerdem wurden 16 Treppenhäuser komplett renoviert und 1 Treppenhaus ausgebessert.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 866 aufgewandt.

Dies entspricht einem Aufwand von € 14,10 je m² Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 75 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2007 16.060 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.886 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- und Rinnensanierungen einschließlich Reparaturen	T€ 138
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 229
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 303
Schreinerarbeiten	T€ 147
Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 307
Hof- und Kanalsanierungsarbeiten	T€ 87

4. Mietentwicklung / Vermietungen

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

Zugang durch Anhebung Grundmiete	T€ 1
Zugang durch Wegfall Aufwendungsverzicht	T€ 1
Zugang durch Modernisierungsmaßnahmen	T€ 27
Zugang durch Anhebung Betriebskostenpauschale	T€ 1

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 3,99 €/qm (Vorjahr: 3,93 €). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von 64.294,13 € auf 96.194,65 € erhöht.

Im Geschäftsjahr 2007 gab es insgesamt 77 Wohnungswechsel. Zum Jahresende standen 37 Wohnungen und 2 Ladenlokale leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,8% (Vorjahr 3,5%). Von den Wohnungen standen 12 modernisierungsbedingt leer, 4 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 14 Einfachstwohnungen wegen geplanter Abriss, 7 Wohnungen (davon 3 öffentlich geförderte) weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war. Die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich nach wie vor schwierig dar, weil geeignete Mieter mit Wohnberechtigungsschein nicht zur Verfügung stehen. In Absprache mit dem Stadtdienst Wohnen werden wir auch weiterhin bei längerfristig leer stehenden Wohnungen Freistellungen beantragen.

Die Arbeiten im Mahn- und Klagewesen hielten sich im abgelaufenen Jahr in Grenzen. Nur eine Wohnung musste 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 2008 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 2008 werden, wie auch in den Jahren zuvor, sog. Contractingmaßnahmen in Kooperation mit der Firma enserva durchgeführt. In den Siedlungen Lehner-/Grimmstraße werden noch Restarbeiten ausgeführt, sowie die Außenanlagen neu gestaltet.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen werden u. a. durch die Inanspruchnahme von zinsgünstigen KfW-Darlehen nach dem Gebäudesanierungs- und Modernisierungsprogramm zur CO² Minderung finanziert. Hierin enthalten ist auch ein Tilgungszuschuss, der bei Erreichen des EnEV-Neubau-Standards gewährt wird.

Die in den letzten Jahren 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 2008 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.400 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 900 geplant.

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

Dachsaniierungen:	Schloßstr. 37 – 41
Fassadensanierung	Schloßstr. 37 – 41
Kanalsanierungen:	Frankenstr. 35 und Frankenplatz 2 – 5 Restarbeiten Henshauser Str. 44 – 54

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

6. Mitgliederversammlung 2007

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 20.06.2007 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2006:

Dividende	€ 72.133,54
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 1.580,26
	<u>€ 73.713,80</u>

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

7. Verwaltung und Betrieb

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	2
Auszubildende	1	
Techn. Geschäftsbereich (davon 8 Regiearbeiter)	10	0
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 01.01.2007	1.737	Mitglieder mit	1.892	Anteilen
Zugang	67	Mitglieder mit	68	Anteilen
Abgang	-125	Mitglieder mit	- 126	Anteilen
Stand 31.12.2007	1.679	Mitglieder mit	1.834	Anteilen.

Die Haftsumme beträgt € 1.595.050,00

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 1.935,45

9. Tätigkeit der Organe

- Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2006 fand am 20.06.2007 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 2007 ein Jahresergebnis von T€ 144 erwirtschaftet gegenüber T€ 82 in 2006. Das Jahresergebnis hat sich um T€ 62 verbessert. 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)

		2007	2006	2005	2004	2003
Eigenkapital	T€	8.646	8.623	8.634	8.511	8.439
Eigenkapitalrendite	Prozent	1,6	1,0	2,6	1,8	1,2
Eigenkapitalquote	Prozent	34,3	39,4	40,6	41,4	42,9
Cash-Flow	T€	651	577	753	670	611
Sollmieten	T€	2.940	2.889	2.836	2.755	2.686
Leerstandsquote	Prozent	3,8	3,5	2,6	2,1	2,1
Fluktuation	Prozent	7,5	7,4	8,0	8,5	9,3
Nettokaltmiete – gesamt	€/m ² /Monat	3,99	3,93	3,86	3,74	3,64
Instandhaltungskosten	€/m ²	20,11	19,00	20,34	18,37	18,00
Modernisierungskosten	€/m ²	54,47	12,05	15,61	23,78	12,89

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2007 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2007	2006
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	3.622	3.598
Andere aktivierte Eigenleistungen	189	42
Gesamtleistung	<u>3.811</u>	<u>3.640</u>
Sonstige Betriebserträge	32	15
Betriebsleistung	<u>3.843</u>	<u>3.655</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.847	1.774
Personalaufwand	714	734
Abschreibungen	499	495
Sonstige betriebliche Aufwendungen	129	112
Zinsaufwand	427	377
Sonstige Steuern	100	100
Aufwendungen für die Betriebsleistung	<u>3.716</u>	<u>3.592</u>
Betriebsergebnis	127	63
Finanzergebnis	7	6
Neutrales Ergebnis	10	12
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	<u>144</u>	<u>81</u>

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 2007 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2008 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2007 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 1.207 (Vorjahr T€ 239) 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 2008 (T€ 1.000) sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 34,3 % (Vorjahr 39,4 %).

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 Beobachtungs-

bereiche 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 die 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. 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, solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen in ähnlicher Höhe.

20. Schlussbemerkungen

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 21.04.2008

Der Vorstand:

Güsgen, Kunz, Pikzack

Bilanz zum 31.12.2007

Aktiva

	Geschäftsjahr (2007)	Vorjahr (2006)
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.247,00	17.800,49
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.659.464,55	20.800.904,25
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11	5,11
Grundstücke ohne Bauten	870.934,06	189.894,94
Technische Anlagen und Maschinen	4,53	4,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.762,78	14.273,80
	<u>24.541.171,03</u>	<u>21.022.883,12</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>24.553.418,03</u>	<u>21.022.883,12</u>
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	456.472,13	462.635,62
Andere Vorräte	20.609,40	21.962,07
	<u>477.081,53</u>	<u>484.597,69</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	15.501,44	19.121,93
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.966,86</u>	<u>262,75</u>
	<u>20.468,30</u>	<u>19.384,68</u>
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	151.880,44	364.704,97
Bilanzsumme	<u>25.202.848,30</u>	<u>21.891.570,46</u>

Bilanz zum 31.12.2007

Passiva

	Geschäftsjahr (2007)		Vorjahr (2006)	
	€		€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.917,21			57.825,24
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.735.197,33</u>	1.836.114,54		<u>1.785.572,36</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile				
€ 1.935,45 (2006: € 3.066,45)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.400.803,93			1.386.360,00
davon aus Jahresüberschuß				
Geschäftsjahr eingestellt € 14.443,93				(8.190,12)
Bauerneuerungsrücklage	4.985.000,00			4.930.000,00
davon aus Jahresüberschuß				
Geschäftsjahr eingestellt € 55.000,00				(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	520.986,57			519.406,31
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.580,26		6.906.790,50		(5.479,12)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuß	144.439,34			81.903,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-69.443,93</u>	74.995,41		<u>-8.190,12</u>
Eigenkapital insgesamt				
		8.817.900,45		8.752.877,71
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	265.833,00			257.954,00
Sonstige Rückstellungen	<u>43.912,05</u>	309.745,05		<u>44.219,04</u>
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.218.020,58			11.675.852,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	287.686,38			299.189,35
Erhaltene Anzahlungen	534.737,20			558.580,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.062,41			23.546,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.007.218,10			259.055,70
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>18.478,13</u>	16.075.202,80		<u>20.295,53</u>
Bilanzsumme				
		25.202.848,30		21.891.570,46

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2007 – 31.12.2007

	Geschäftsjahr (2007)		Vorjahr (2006)	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung		3.627.984,92		3.476.795,76
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-6.162,76		121.384,32
Andere aktivierte Eigenleistungen		<u>189.307,00</u>		<u>41.799,49</u>
Sonstige betriebliche Erträge		42.343,41		27.280,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.847.475,60		1.773.944,98
Rohergebnis		2.005.996,97		1.893.315,25
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	563.102,39			600.576,18
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung	150.511,55	713.613,94		<u>132.983,27</u>
davon für Altersversorgung € 30.673,21 (2006: € 8.560,08)				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	499.177,15			495.282,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>129.046,93</u>	<u>628.224,08</u>		<u>111.522,88</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.389,82		5.836,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>427.049,38</u>		<u>376.892,92</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		244.499,39		181.894,06
Sonstige Steuern	<u>100.060,05</u>	<u>100.060,05</u>		<u>100.060,05</u>
Jahresüberschuß		144.439,34		81.834,01
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>-69.443,93</u>		<u>-8.190,12</u>
Bilanzgewinn		74.995,41		73.643,89

ANHANG für das Geschäftsjahr 2007

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2007 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkosten-Verfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2007 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2007 wurden nach den auf Grund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber 2006 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 gehörende 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 Werkstattgebäude 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 2005 G von Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % ermittelt und zum 31.12.2007 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 (€ 456.472,13) 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€	3
Rückstellung für Generalversammlung	T€	4
Rückstellung für Urlaubsansprüche	T€	11
Rückstellung für Berufsgen.- Beiträge	T€	4
Rückstellung für Jubiläen	T€	2
Rückstellung für Kosten Jahresabschluss	T€	5

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 einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Vorjahreszahlen in ()	€	€
Forderungen aus Vermietung	15.501,44 (19.121,93)	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	4.966,86 (262,75)	0,00 (178,95)
Gesamtbetrag	20.468,30 (19.384,68)	0,00 (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 vier Contractingverträgen von jährlich T€ 353 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
	<hr/> 14	<hr/> 2

Mitgliederbewegung

Anfang 2007	1.737
Zugang 2007	67
Abgang 2007	125
Ende 2007	<hr/> 1.679

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 50.375,03.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 55.100,00.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.595.050,00.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 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)
Sigrid Graf	(Rentnerin)
Horst-Jürgen Fiedler	(Rentner)

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

4,00 % Dividende von € 1.785.572,36	€ 71.422,88
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 3.572,53
	<u>€ 74.995,41</u>

Solingen-Wald, 21.04.2008

Der Vorstand:

Güsgen, Kunz, Pikzack

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2007 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 2007 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2007 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2007 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 2007 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 21.04.2008



Dach- und Fassadensanierung Grimmstraße 8



Dach- und Fassadensanierung Schlegelstraße 15

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	€ 57.044,89	€ 0,00	€ 27.062,78
Sachanlagen			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€ 29.447.342,45	€ 3.344.424,58	€ 0,00
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€ 166.001,49	€ 0,00	€ 0,00
Grundstücke ohne Bauten	€ 189.894,94	€ 681.039,12	€ 0,00
Technische Anlagen und Maschinen	€ 10.197,13	€ 0,00	€ 0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 187.085,73	€ 4.249,87	€ 1.179,26
	€ 30.000.521,74	€ 4.029.713,57	€ 1.179,26
Anlagevermögen insgesamt	€ 30.057.566,63	€ 4.029.713,57	€ 28.242,04

Solingen-Wald, 31.12.2007

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2007	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€ 17.735,11	€ 12.247,00	€ 5.551,98
	€ 9.132.302,48	€ 23.659.464,55	€ 485.864,28
	€ 165.996,38	€ 5,11	
	€ 0,00	€ 870.934,06	
	€ 10.192,60	€ 4,53	€ 0,00
	€ 179.393,56	€ 10.762,78	€ 7.760,89
	€ 9.487.885,02	€ 24.541.171,03	€ 493.625,17
	€ 9.505.620,13	€ 24.553.418,03	€ 499.177,15

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

Verbindlichkeiten zum	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
31.12.2007						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.218.020,58 11.675.852,42	369.061,09 227.609,08	1.735.638,11 1.048.264,63	12.113.321,38 10.399.978,71	14.218.020,58 11.675.852,42	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	287.686,38 299.189,35	83.925,40 83.204,57	57.052,24 53.687,10	146.708,74 162.297,68	215.984,78 227.487,75	GPR
Erhaltene Anzahlungen	534.737,20 558.580,62	534.737,20 558.580,62				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.062,41 23.546,09	9.062,41 23.546,09				
Verbindlichkeiten aus Liefer- ungen und Leistungen	1.007.218,10 259.055,70	1.007.218,10 259.055,70				
Sonstige Verbindlichkeiten	18.478,13 20.295,53	18.478,13 20.295,53				
Gesamtbetrag	16.075.202,80	2.022.482,33	1.792.690,85	12.260.030,12	14.434.005,36	GPR
	12.836.519,71	1.172.291,59	1.101.951,73	10.562.276,39	11.903.340,17	GPR

GPR=Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt



Dach- und Fassadensanierung Locher Straße 60



Dach- und Fassadensanierung Heidstraße 31



Spar- und Bauverein eG
Selingen-Wald
Friedrich-Ebert-Straße 44
42719 Solingen
Telefon (02 12) 31 00 34
Telefax (02 12) 31 81 24
E-Mail: walder-bauverein@arcor.de