

WALDER BAUVEREIN



*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2008

Spar- und Bauverein eG · Solingen-Wald

Umschlagseite 2

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
Internet:	www.walder-bauverein.de
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

L A G E B E R I C H T für das Geschäftsjahr 2008

Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen

Die **Weltwirtschaft** befindet sich in einem massiven Abschwung, da die Krise auf den Finanzmärkten mittlerweile auf alle Wirtschaftsbereiche übergreifen hat. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen, erhebliche Vermögensverluste und eingetrübte Ertragsaussichten dämpfen zusätzlich. Entlastend wirkten zuletzt lediglich der starke Rückgang der Rohölpreise und die damit einhergehenden Zinssenkungen. Alles in allem deutet die Datenkonstellation auf eine globale Rezession im Jahr 2009 hin.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise führte auch im **EURO-Raum** zu einer erheblichen konjunkturellen Abkühlung in der 2. Jahreshälfte 2008. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2009 mit einem Rückgang des BIP um 1,9 % zu rechnen.

Daten (2008 geschätzt)	2006	2007	2008
Bruttoinlandsprodukt	+ 2,8 %	+ 2,6 %	+ 1,1 %
Verbraucherpreise	+ 2,2 %	+ 2,1 %	+ 3,5 %
Arbeitslosenquote	7,9 %	7,4 %	7,4 %

Die Wirtschaft in **Deutschland** ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. Wachstumsimpulse kamen 2008 ausschließlich aus dem Inland. Den größten Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten die Bruttoinvestitionen. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen um 5,3 % und die Bauinvestitionen um 2,7 %. Der Staatskonsum hat 2008 preisbereinigt um 2,2 % zugenommen, während die privaten Konsumausgaben stagnierten. Der Außenbeitrag bremste die wirtschaftliche Entwicklung 2008. Ursache dafür ist der vergleichsweise geringe Anstieg der Exporte um nur noch 3,9 % während die preisbereinigten Importe mit + 5,2 % zugenommen haben.

Daten (preisbereinigt)	2006	2007	2008
Bruttoinlandsprodukt	+ 3,0%	+ 2,5%	+ 1,3%
Private Konsumausgaben	+ 1,0%	- 0,4%	0,0%
Konsumausgaben des Staates	+ 0,6%	+ 2,2%	+ 2,2%
Ausrüstungsinvestitionen	+ 11,1%	+ 6,9%	+ 5,3%
Bauinvestitionen	+ 5,0%	+ 1,8%	+ 2,7%

Die drohende Rezession hat sich bis Ende 2008 auf dem Arbeitsmarkt noch nicht ausgewirkt. Im Januar 2009 war jedoch ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Dezember 2008: 3.102.000 (= - 304.000 gegenüber Dezember 2007). Die Arbeitslosenquote im Dezember 2008 lag bei 7,4 % (Dezember 2007: 8,1 %). Die Prognosen für 2009 gehen aufgrund der Konjunkturabschwächung von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus.

Auf dem Kapitalmarkt waren trotz Schwankungen bis November 2008 im Kreditneugeschäft der deutschen Banken merkliche Senkungen der Zinssätze gegenüber Ende 2007 zu verzeichnen.

Für 2009 wird aufgrund der Leitzinssenkungen der Zentralbanken und der durch die Konjunkturabschwächung bedingten verminderten Inflationsgefahr mit einem tendenziellen Rückgang des Zinsniveaus gerechnet. Gegenläufig könnte jedoch die Verschärfung der Risikobewertung der Banken bei der Kreditvergabe wirken. Die Gefahr einer Kreditklemme muss differenziert gesehen werden; derzeit sind insbesondere Großunternehmen von Einschränkungen der Kreditvergabe betroffen, während mittlere und kleine

Unternehmen derartige Einschränkungen bisher nur vereinzelt melden.

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe stiegen nach vorläufigen Berechnungen in 2008 gegenüber 2007 um 6,0% auf 85,50 Mrd. Euro. Während die Umsätze im Wirtschaftsbaubau um 10,0% und im öffentlichen Bau um 6,0% zulegen, wurde im Wohnungsbau nur ein Zuwachs von 1,0% erreicht. Für 2009 wird bestenfalls mit einer Stagnation der Umsätze gerechnet. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2008 mit 705.000 und für 2009 mit 700.000 geschätzt.

In 2008 erfolgte nach allgemeiner Einschätzung mit dem Verkauf der LEG in Nordrhein-Westfalen der vorerst letzte große Paketverkauf, da durch die Finanzmarktkrise bedingt die Finanzierungsmöglichkeiten auf absehbare Zeit stark eingeschränkt sein werden. Auch die Immobilienaktien konnten sich dem negativen Börsentrend nicht entziehen. Der DIMAX fiel bis Jahresende 2008 um rd. 66% gegenüber dem Endstand 2007.

Von Januar bis Oktober 2008 wurde in Deutschland der Bau von 147.947 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 2,7% weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis Oktober 2008 genehmigten Wohnungen waren 124.741 Neubauwohnungen (- 4,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Der Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (- 5,9%) ist dabei etwas höher ausgefallen als der Rückgang der Baugenehmigungen von Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern (- 2,8% beziehungsweise - 2,4%). Von den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfielen 22.679 (+ 0,1%) auf Mietwohnungen.

Die Nettokaltmieten lagen im Bundesdurchschnitt in 2007 bei 4,55 Euro/qm, in den alten Bundesländern bei 4,64 Euro/qm und in den neuen Bundesländern bei 4,38 Euro/qm.

Insgesamt sind die Nettokaltmieten häufig unterhalb der Inflationsrate gestiegen, während die Betriebskostensteigerungen die Inflationsrate deutlich überschritten, wobei die Heizkosten hier den größten Preistreiber bilden.

Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in Solingen war im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch einen starken 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 wieder ein sehr umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm abgewickelt. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus Punkt 3 Bestandserhaltung/Modernisierung.

Planmäßig haben wir die Sanierung unserer Siedlung Lehner-/Grimmstraße (54 Wohnungen) abgeschlossen. Die Fassaden wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, im Erdgeschoss und an der ersten Etage wurden Balkone angebaut, die Einzelheizungen wurden auf modernste Gasbrennwertwärmehelungen 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 und die Außenanlagen wurden neu gestaltet.

Außerdem haben wir unser Kanalsanierungsprogramm weitergeführt. Der § 61a LWG schreibt vor, dass bei bestehenden Hausanschlüssen eine Dichtigkeitsprüfung bis zum 31.12.2015 durchzuführen ist. In der Siedlung Frankenplatz 2 – 5 und Frankenstr. 35 mussten die Kanalleitungen komplett erneuert werden. In der Siedlung Henshauser

Straße wurden noch Restarbeiten ausgeführt. Die vorgenannten Maßnahmen haben Kosten von etwa T € 105 verursacht.

2. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2008 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbl. Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	145	478	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	255	1.020	5	130

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.699,34 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke beträgt zum Jahresende 53.216 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:	Schloßstr. 37 – 41
Hofsanierungen	Schloßstr. 37 – 41
Gassammelheizungen:	Grimmstr. 6 – 10, Lehner Str. 29 – 39
Kanalsanierungen:	Frankenstr. 35 und Frankenplatz 2 – 5
Fassadensanierungen:	Schloßstr. 37 – 41

Außerdem haben wir in 37 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 € 2.712. Stellvertretend für die wohnwertverbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

- Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 27 Wohnungen,
- Plattierung und Neueinrichtung von 23 Bädern und 23 Küchen,
- Installation von 18 Heizungsanlagen,
- Einbau von neuen Innentüren in 28 Wohnungen,
- Erneuerung der Korridortüre in 25 Wohnungen.

Außerdem wurden 7 Treppenhäuser komplett renoviert und 3 Treppenhäuser ausgebaut.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T € 813 aufgewandt. Dies entspricht einem Aufwand von € 13,18 je qm Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T € 53 unter dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2008 15.930 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.591 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

- | | |
|---|---------|
| • Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen | T € 88 |
| • Elektroinstallationen und Reparaturen | T € 282 |

• Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitär- installationen einschließlich Reparaturen	T € 341
• Schreinerarbeiten	T € 168
• Maurer- und Verputzarbeiten sowie Plattierung von Küchen und Bädern	T € 377
• Hof- und Kanalsanierungsarbeiten	T € 105

4. Mietentwicklung / Vermietungen

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

Zugang durch Anhebung Grundmiete	T € 3
Zugang durch Wegfall Aufwendungsverzicht	T € 1
Zugang durch Modernisierungsmaßnahmen	T € 35
Zugang durch Anhebung Betriebskostenpauschale	T € 6
Abgang durch Wegfall der Betriebskostenpauschale	- T € 281

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 3,71 €/qm (Vorjahr: € 3,99). Der Rückgang resultiert aus dem Wegfall der Betriebskostenpauschale für den Altbaubereich. Für die Betriebskosten werden hier jetzt auch Vorauszahlungen erhoben, die dann jährlich abgerechnet werden. Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von € 96.194,65 auf € 75.861,60 vermindert.

Im Geschäftsjahr 2008 gab es insgesamt 83 Wohnungswechsel. Zum Jahresende standen 33 Wohnungen und 1 Ladenlokal leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,3% (Vorjahr 3,8%). Von den Wohnungen standen 14 modernisierungsbedingt leer, 4 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 14 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 2 Wohnungen 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. Es musste keine Wohnung 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 2009 keine weiteren Neubaumaßnahmen geplant sind, wird die Modernisierung und Instandhaltung des Althausbestandes auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit unserer Genossenschaft bilden.

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 2009 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T € 1.000 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T € 900 geplant.

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

Hofsanierung:	Bausmühlenstr. 66 – 68
Kanalsanierungen:	Siedlungen Deller- und Fuhrstraße, Mittelgönrather Str. 8 – 12 a

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

6. Mitgliederversammlung 2008

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 25.06.2008 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2007:

Dividende	€ 71.422,88
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 3.572,53
	<u>€ 74.995,41</u>

Gleichzeitig wurden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Durch die Verringerung auf 6 Aufsichtsratsmitglieder sind keine Kandidaten ausgeschieden.

7. Verwaltung und Betrieb

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	2
Auszubildende	0	
Techn. Geschäftsbereich (davon 8 Regiearbeiter)	10	0
Mitarbeiter insgesamt	13	2

Außerdem werden Reinigungskräfte und ein Hausmeisterehepaar beschäftigt.

Bei den Mitarbeitern der technischen Geschäftsbereiche handelt es sich um 1 Bautechniker, 1 Heizungs-, Gas- und Wasserinstallateurmeister, 1 Schreiner sowie um je 2 Anstreicher, Installateure und 3 Maurer.

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2008	1.679	Mitglieder mit	1.834	Anteilen
Zugang	78	Mitglieder mit	81	Anteilen
Abgang	- 67	Mitglieder mit	- 69	Anteilen
Stand 31.12.2008	1.690	Mitglieder mit	1.846	Anteilen.

Die Haftsumme beträgt € 1.605.500,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 1.829,00.

9. Tätigkeit der Organe

- a.) Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2007 fand am 25.06.2008 statt.
- b.) Es fanden 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.
- c.) Es fanden 13 Vorstandssitzungen statt.
- d.) 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 2008 ein Jahresergebnis von T € 90 erwirtschaftet gegenüber T € 144 in 2007. Das Jahresergebnis hat sich um T € 54 verschlechtert. 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)

		2008	2007	2006	2005	2004
Eigenkapital	T €	8.662	8.646	8.623	8.634	8.511
Eigenkapitalrendite	Prozent	1,0	1,6	1,0	2,6	1,8
Eigenkapitalquote	Prozent	31,5	34,3	39,4	40,6	41,4
Cash-Flow	T €	627	651	577	753	670
Sollmieten	T €	2.743	2.940	2.889	2.836	2.755
Leerstandsquote	Prozent	3,3	3,8	3,5	2,6	2,1
Fluktuation	Prozent	8,1	7,5	7,4	8,0	8,5
Nettokaltmiete – gesamt	€/qm/Monat	3,71	3,99	3,93	3,86	3,74
Instandhaltungskosten	€/qm	19,37	20,11	19,00	20,34	18,37
Modernisierungskosten	€/qm	43,96	54,47	12,05	15,61	23,78

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2008 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2008	2007
	T €	T €
Umsatzerlöse einschließl.		
Bestandsveränderungen	3.709	3.622
Andere aktivierte Eigenleistungen	153	189
Gesamtleistung	3.862	3.811
Sonstige Betriebserträge	11	32
Betriebsleistung	3.873	3.843
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.773	1.847
Personalaufwand	728	714
Abschreibungen	526	499
Sonstige betriebliche Aufwendungen	128	129

Zinsaufwand	549	427
Sonstige Steuern	100	100
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.804	3.716
Betriebsergebnis	69	127
Finanzergebnis	6	7
Neutrales Ergebnis	15	10
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	90	144

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 2008 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2009 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2008 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T € 575 (Vorjahr T € 1.207) 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 2009 (T € 110) sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 31,5 % (Vorjahr 34,3%).

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 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 2008 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 20.04.2009

Der Vorstand:

Michael Pikzack, Geschäftsführer
Hans-Peter Kunz, kfm. Angestellter
Gerhild Güsgen, kfm. Angestellte

Bilanz zum 31.12.2008

Aktiva

	Geschäftsjahr (2008)	Vorjahr (2007)
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.024,00	12.247,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.855.881,85	23.659.464,55
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11	5,11
Grundstücke ohne Bauten	871.516,51	870.934,06
Technische Anlagen und Maschinen	4,53	4,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.762,56	10.762,78
	<u>26.735.170,56</u>	<u>24.553.418,03</u>
Anlagevermögen insgesamt	26.742.194,56	24.553.418,03
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	719.901,17	456.472,13
Andere Vorräte	19.501,32	20.609,40
	<u>739.402,49</u>	<u>477.081,53</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	9.929,21	15.501,44
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.024,64</u>	<u>4.966,86</u>
	11.953,85	20.468,30
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	43.341,03	151.880,44
Bilanzsumme	<u>27.536.891,93</u>	<u>25.202.848,30</u>

Bilanz zum 31.12.2008

Passiva

	Geschäftsjahr (2008)		Vorjahr (2007)	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.429,19		100.917,21	
der verbleibenden Mitglieder	1.751.123,81	1.800.553,00	1.735.197,33	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.829,00 (2007: € 1.935,45)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.409.852,17		1.400.803,93	
davon aus Jahresüberschuß				
Geschäftsjahr eingestellt € 9.048,24			(14.443,93)	
Bauerneuerungsrücklage	4.995.000,00		4.985.000,00	
davon aus Jahresüberschuß				
Geschäftsjahr eingestellt € 10.000,00			(55.000,00)	
Andere Ergebnisrücklagen	524.559,10		250.986,57	
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 3.572,53		6.929.411,27	(1.580,26)	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuß	90.482,41		144.439,34	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 19.048,24	71.434,17	- 69.443,93	
Eigenkapital insgesamt		8.801.398,44	8.817.900,45	
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	277.132,00		265.833,00	
Sonstige Rückstellungen	45.369,08	322.501,08	43.912,05	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.001.926,04		14.218.020,58	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	275.462,58		287.686,38	
Erhaltene Anzahlungen	827.776,18		534.737,20	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.949,11		9.062,41	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274.947,34		1.007.218,10	
Sonstige Verbindlichkeiten	21.931,16	18.412.992,41	18.478,13	
Bilanzsumme		27.536.891,93	25.202.848,30	



Sanierung Schloßstraße 37 – 41



Sanierung Schloßstraße 37 – 41



Sanierung Schloßstraße 37 – 41



Sanierung Schloßstraße 37 – 41

Gewinn- und Verlustrechnung vom

01.01.2008 - 31.12.2008

	Geschäftsjahr (2008)		Vorjahr (2007)	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung		3.445.316,81		3.627.984,92
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		263.429,04		- 6.162,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		153.521,58		189.307,00
Sonstige betriebliche Erträge		26.854,63		42.343,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.772.848,33</u>		<u>1.847.475,60</u>
Rohergebnis		2.116.273,73		2.005.996,97
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	576.947,34			563.102,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>151.470,21</u>	728.417,55		<u>150.511,55</u>
davon für Altersversorgung € 32.062,96 (2007: € 30.673,21)				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	525.992,12			499.177,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>127.944,95</u>	653.937,07		<u>129.046,93</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.819,76		7.389,82
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>549.097,92</u>		<u>427.049,38</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		190.640,95		244.499,39
Sonstige Steuern	<u>100.158,54</u>	100.158,54		<u>100.060,05</u>
Jahresüberschuß		90.482,41		144.439,34
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>- 19.048,24</u>		<u>- 69.443,93</u>
Bilanzgewinn		<u>71.434,17</u>		<u>74.995,41</u>

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2008

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2008 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkosten-Verfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2008 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2008 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 2007 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 € 150,00 zuzüglich Mehrwertsteuer – werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter von mehr als € 150,00 bis zu € 1.000,00 werden in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und mit 20 % jährlich 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 auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6% ermittelt und zum 31.12.2008 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 (€ 719.901,17) 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 € 4
Rückstellung für Generalversammlung	T € 4
Rückstellung für Urlaubsansprüche	T € 11
Rückstellung für Berufsgen.- Beiträge	T € 3
Rückstellung für Jubiläen	T € 3
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	9.929,21 (15.501,44)	0,00
Sonstige Vermögens- gegenstände	2.024,64 (4.966,86)	450,00 (0,00)
Gesamtbetrag	11.953,85 (20.468,30)	450,00 (0,00)

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 € 354 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 (MVV Energiedienstleistungen GmbH Solingen) – 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	0	
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	8	0
	13	2
Mitgliederbewegung	Anfang 2008	1.679
	Zugang 2008	78
	Abgang 2008	- 67
	Ende 2008	1.690

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder
haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 15.926,48
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 10.450,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.605.500,00
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 € 1.735.197,33	€ 69.407,90
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 2.026,27
	€ 71.434,17

Solingen-Wald, 20.04.2009

Der Vorstand: Pikzack, Kunz, Güsgen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2008 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 2008 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2008 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2008 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 2008 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 20.04.2009

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 €		
31.12.2008						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.001.926,04 14.218.020,58	1.933.690,62 369.061,09	1.952.546,28 1.735.638,11	13.115.689,14 12.113.321,38	17.001.926,04 14.218.020,58	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	275.462,58 287.686,38	84.691,49 83.925,40	60.628,63 57.052,24	130.142,46 146.708,74	275.462,58 215.984,78	GPR
Erhaltene Anzahlungen	827.776,18 534.737,20	827.776,18 534.737,20				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.949,11 9.062,41	10.949,11 9.062,41				
Verbindlichkeiten aus Liefer- ungen und Leistungen	274.947,34 1.007.218,10	274.947,34 1.007.218,10				
Sonstige Verbindlichkeiten	21.931,16 18.478,13	21.931,16 18.478,13				
Gesamtbetrag	18.412.992,41	3.153.985,90	2.013.174,91	13.245.831,60	17.277.388,62	GPR
	16.075.202,80	2.022.482,33	1.792.690,35	12.260.030,12	14.434.005,36	GPR

GPR=Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	€ 29.982,11	€ 0,00	€ 0,00
Sachanlagen			
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€ 32.791.767,03	€ 2.712.213,92	€ 0,00
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€ 166.001,49	€ 0,00	€ 0,00
Grundstücke ohne Bauten	€ 870.934,06	€ 582,45	€ 0,00
Technische Anlagen und Maschinen	€ 10.197,13	€ 0,00	€ 0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 190.156,34	€ 1.973,28	€ 22.496,84
	€ 34.029.056,05	€ 2.714.769,65	€ 22.496,84
Anlagevermögen insgesamt	<u>€ 34.059.038,16</u>	<u>€ 2.714.769,65</u>	<u>€ 22.496,84</u>

Solingen-Wald, 31.12.2008

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€ 22.958,11	€ 7.024,00	€ 5.223,00
	€ 9.648.099,10	€ 25.855.881,85	€ 515.796,62
	€ 165.996,38	€ 5,11	€ 0,00
	€ 0,00	€ 871.516,51	€ 0,00
	€ 10.192,60	€ 4,53	€ 0,00
	€ 161.870,22	€ 7.762,56	€ 4.972,50
	€ 9.986.158,30	€ 26.735.170,55	€ 520.769,12
	<u>€ 10.009.116,41</u>	<u>€ 26.742.194,56</u>	<u>€ 525.992,12</u>



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: walder-bauverein@arcor.de