

WALDER BAUVEREIN



*gut und
sicher wohnen*

*gut und
sicher wohnen*

Geschäftsbericht 2010

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 Juni 2010 –
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:	(0212) 310034
Telefax:	(0212) 318124
Internet:	www.walder-bauverein.de
E-Mail:	info@walder-bauverein.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:	Sigrid Graf, Rentnerin Katharina Weber, Steuerberaterin P. Laufenburg, Rentner Michael Schirmer, Versicherungsfachmann Horst-Jürgern Fiedler, Rentner

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2010

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

WELTWIRTSCHAFT

- Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Weltwirtschaft verlangsamt. Der im Winterhalbjahr stürmische Wiederaufschwung des Welthandels hat nach und nach an Tempo eingebüßt. In den USA und in Japan verlor die Konjunktur nach einer starken Expansion im Winterhalbjahr schon im Frühjahr deutlich an Fahrt.
- Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden. In den USA ist die Verschuldung der privaten Haushalte nach wie vor hoch. Der Immobiliensektor ist stark geschrumpft, und auch der Finanzsektor hat sich noch nicht vollständig erholt. Die Arbeitslosigkeit verharrt auf hohem Niveau.
- Aufgrund der drastisch verschlechterten Haushaltslage sieht sich die Finanzpolitik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften inzwischen gezwungen, auf einen Konsolidierungskurs umzuschwenken. In wichtigen Schwellenländern ist die wirtschaftliche Erholung bereits so weit fortgeschritten, dass die Wirtschaftspolitik inzwischen bemüht ist, eine konjunkturelle Überhitzung zu verhindern.
- Die konjunkturelle Dynamik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften wird im Prognosezeitraum nur noch gering sein. In den USA werden die Investitionen in Ausrüstungen weiter von hohen Gewinnen und niedrigen Zinsen angeregt und der Konsum bleibt moderat aufwärts gerichtet. Ein kräftiger Aufschwung ist vorerst aber nicht in Sicht, weil die strukturellen Probleme fortbestehenden.

EURO-RAUM

- Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten, vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägten restriktiven Finanzpolitik.
- Die Konjunktur wird sich in den Ländern des Euroraums weiterhin heterogen entwickeln. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen, die zunächst zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen führen.
- Auch ist die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum keineswegs ausgestanden. Eine Zuspitzung mit generell höheren Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar einer Inanspruchnahme des Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus durch weitere Schuldnerländer würde sich negativ auswirken.

Daten (2010/2011 geschätzt)	2008	2009	2010	2011
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,4 %	- 4,1 %	+ 1,6 %	+ 1,3 %
Verbraucherpreise	+ 3,3 %	+ 0,3 %	+ 1,4 %	+ 1,3 %
Arbeitslosenquote	7,4 %	9,5 %	10,1 %	10,1 %

DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen.

- Die Expansion wird nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte getrieben. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legen spürbar zu.

- Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird. Das Expansionstempo wird maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden.
- Beim privaten Konsum bahnt sich hingegen eine Wende an; erstmals seit mehreren Jahren ist mit einem spürbaren Anstieg zu rechnen.
- Für die Prognose bestehen beträchtliche Risiken. So ist die Wahrscheinlichkeit keineswegs gering, dass die USA erneut in eine Rezession geraten. Zudem könnte es in China als Folge von Übersteigerungen an dortigen Immobilienmärkten zu einer massiven Korrektur kommen, jeweils mit negativen Auswirkungen auch auf die deutsche Konjunktur.

Daten (preisbereinigt)	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	+1,0%	-4,7%	+3,6%
Private Konsumausgaben	+0,7%	-0,2%	+0,5%
Konsumausgaben des Staates	+2,3%	+2,9%	+2,2%
Ausrüstungsinvestitionen	+3,5%	-22,6%	+9,4%
Bauinvestitionen	+1,2%	-1,5%	+2,8%

ARBEITSMARKT¹

- Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010 rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Mio. - erstmals seit 1992.
- Arbeitslose im Dezember 2010: 3.016.000 (= - 260.000 gegenüber Dezember 2009)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2010: 7,2% (Dezember 2009: 7,8%)
- Erwerbstätige im Dezember 2010: 40.918.000.(= + 1,1 % gegenüber Vorjahresmonat)

KAPITALMARKT

- Im Verlauf des Jahres 2010 waren z.T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 4,20 % auf 3,44 % zu verzeichnen.
- Tendenziell nahm das Volumen der an nichtfinanzielle Unternehmen ausgegebenen Kredite zwischen November 2009 und November 2010 zu.

IMMOBILIENMARKT

- Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2009 weiter erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2010 um rd. 19 % gegenüber dem Endstand 2009.
- Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2010 genehmigten Wohnungen waren 153.239 Neubauwohnungen, das waren 8,01 % mehr als im Vorjahreszeitraum.
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2009 4,75 (+2,8%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 4,91 (+3,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,50 (+1,2%) Euro/qm.
- 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 Statistisches Bundesamt

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 umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm abgewickelt. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus Punkt 3 Bestandserhaltung/Modernisierung.

Planmäßig haben wir unser Kanalsanierungsprogramm weitergeführt. Der § 61a LWG schreibt vor, dass bei bestehenden Hausanschlüssen eine Dichtigkeitsprüfung bis zum 31.12.2015 durchzuführen ist. Mit den Sanierungsarbeiten für den Siedlungsbereich Deller-/Fuhrstraße (Gesamtkosten ca. T€ 430) haben wir planmäßig begonnen. Bis zum Jahresende sind Kosten in Höhe von T€ 258 entstanden.

2. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2010 verfügte unsere Genossenschaft über einen Bestand von:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbl. Einheiten	Garagen u. Einstellplätze
Altbauten	145	476	3	0
Neubauten	110	542	1	95
Andere Bauten	0	0	1	35
	255	1.018	5	130

Von den gewerblichen Einheiten entfallen 2 auf eigen genutzte Betriebs- und Geschäftsräume der Genossenschaft. Die Wohn-/Nutzfläche betrug 61.642 qm.

Die Fläche der unbebauten Grundstücke beträgt zum Jahresende 52.328 qm. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten 863 qm von unserem Erschließungsgebiet „Im Heiderbusch“ verkauft werden.

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:

Zusammenlegungen:	Lucasstr. 3
Hofsanierung:	Baumühlenstr. 66 - 68
Neue Haustüranlagen:	Andreasstr. 22a – 22d
Kanalsanierungen:	Deller Str. 85 -109

Außerdem haben wir in 18 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€ 1.001. Stellvertretend für die Wohnwert verbessernden Maßnahmen seien folgende genannt:

Erneuerung und Erweiterung von Elektroinstallationen in 13 Wohnungen,
Plattierung und Neueinrichtung von 11 Bädern und 12 Küchen,

Installation von 15 Heizungsanlagen,
Einbau von neuen Innentüren in 12 Wohnungen,
Erneuerung der Korridortüre in 11 Wohnungen.

Außerdem wurden 8 Treppenhäuser komplett renoviert.

Für die Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten wurden an Fremdkosten rund T€ 810 aufgewandt. Dies entspricht einem Aufwand von € 13,19 je qm Wohnfläche. Die Aufwendungen liegen um T€ 96 über dem Vorjahresbetrag.

Im eigenen Reparaturbetrieb sind in 2010 11.177 Lohnstunden angefallen. Es wurden 1.289 Reparaturmeldungen bearbeitet.

An erwähnenswerten Fremdleistungen sind angefallen:

Dach- u. Rinnensanierungen einschl. Reparaturen	T€ 59
Elektroinstallationen und Reparaturen	T€ 133
Installation von Heizungsanlagen sowie Sanitärinstallationen einschließlich Reparaturen	T€ 330
Schreinerarbeiten	T€ 84
Maurer- und Verputzarbeiten sowie	
Plattierung von Küchen und Bädern	T€ 110
Hof- und Kanalsanierungsarbeiten	T€ 265

4. Mietentwicklung/Vermietungen

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, d.h. die reinen Mieteinnahmen haben sich um T€ 47 erhöht. Dies ist insbesondere auf den Wiederbezug nach Umbau-, Ausbau- und Modernisierungstätigkeit, Mietänderungen durch Anpassung an den Mietpreisspiegel, sowie auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietveränderung des Vorjahres zurückzuführen.

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 3,86 €/qm (Vorjahr: 3,79€/qm). Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von T€ 76 auf T€ 104 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2010 gab es insgesamt 85 Wohnungswechsel. Zum Jahresende standen 55 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,4 % (Vorjahr 3,1%). Von den Wohnungen standen 19 modernisierungsbedingt leer, 4 Wohnungen wegen geplanter Zusammenlegung, 14 Einfachstwohnungen wegen geplantem Abriss, 11 Wohnungen weil eine nahtlose Vermietung zum Jahresende nicht möglich war, 7 Wohnungen werden ab 01.01. bzw. ab 01.02.2011 vermietet. Die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich immer schwieriger dar, weil geeignete Mieter mit Wohnberechtigungsschein kaum 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 lediglich 1 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 2011 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.

Für das Wirtschaftsjahr 2011 sind Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 800 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 850 geplant.

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

6. Mitgliederversammlung 2010

In der letzten Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft am 23.06.2010 wurde der durch den Vorstand und Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 neben den Berichten der Gremien entgegengenommen.

Die Mitgliederversammlung beschloss folgende Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2009:

Dividende	€ 70.044,94
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 1.986,33
	<u>€ 71.434,17</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. Frau Graf und Herr Mays wurden einstimmig wieder gewählt. Herr Wolf kandidierte wegen Erreichens der Altersgrenze nicht mehr. Für ihn wurde Herr Schirmer einstimmig gewählt.

7. Verwaltung und Betrieb

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Vorstand	1	0
Kaufm. Geschäftsbereich	2	2
Auszubildende	1	
Techn. Geschäftsbereich (davon 7 Regiearbeiter)	8	0
Mitarbeiter insgesamt	12	2

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

Die anfallenden Reparaturarbeiten werden weitgehend von diesen Mitarbeitern ausgeführt.

8. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2010	1.675	Mitglieder mit	1.833	Anteilen
Zugang	71	Mitglieder mit	73	Anteilen
Abgang	- 102	Mitglieder mit	- 103	Anteilen
Stand 31.12.2010	1.644	Mitglieder mit	1.803	Anteilen.

Die Haftsumme beträgt € 1.561.800,00.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen € 1.790,24.

9. Tätigkeit der Organe

- Die Mitgliederversammlung zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2009 fand am 23.06.2010 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 2010 ein Jahresergebnis von T€ 207 erwirtschaftet gegenüber T€ 80 in 2009. Das Jahresergebnis hat sich um T€ 127 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)

		2010	2009	2008	2007	2006
Eigenkapital	T€	8.787	8.679	8.662	8.646	8.623
Eigenkapitalrendite	Prozent	2,4	0,9	1,0	1,6	1,0
Eigenkapitalquote	Prozent	30,5	30,4	31,5	34,3	39,4
Cash-Flow	T€	792	628	627	651	577
Sollmieten	T€	2.848	2.801	2.743	2.940	2.889
Leerstandsquote	Prozent	5,4	3,1	3,3	3,8	3,5
Fluktuation	Prozent	8,3	6,9	8,1	7,5	7,4
Nettokaltmiete - gesamt	€/m²/ Monat	3,86	3,79	3,71	3,99	3,93
Instandhaltungskosten	€/m²	19,08	17,73	19,37	20,11	19,00
Modernisierungskosten	€/m²	16,29	20,51	43,96	54,47	12,05

12. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2010 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T€	T€
Umsatzerlöse einschließl. Bestandsveränderungen	3.842	3.805
Andere aktivierte Eigenleistungen	<u>57</u>	<u>103</u>
Gesamtleistung	3.899	3.908
Sonstige Betriebserträge	<u>12</u>	<u>15</u>
Betriebsleistung	3.911	3.923
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.818	1.717
Personalaufwand	756	775
Abschreibungen	552	529
Sonstige betriebliche Aufwendungen	119	128
Zinsaufwand	638	610
Sonstige Steuern	<u>100</u>	<u>100</u>
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.859	3.859
Betriebsergebnis	- 72	64
Finanzergebnis	1	4
Neutrales Ergebnis	278	12
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0</u>	<u>0</u>
Jahresüberschuss	207	80

13. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen 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 2010 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahr 2011 gegeben.

14. Vermögenslage

Die in der Bilanz zum 31.12.2010 langfristig angelegten Vermögenswerte sind bis auf T€ 215 (Vorjahr T€ 201) 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 2011 (T€ 152) sowie durch Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln gedeckt.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beträgt 30,5% (Vorjahr 30,4%).

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 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 min-

destens 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 2010 ist noch nicht erfolgt. Sollte die Prüfung bis zur Mitgliederversammlung stattgefunden haben, wird hierüber berichtet.

Solingen-Wald, 11.04.2011

Der Vorstand:

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

Bilanz zum 31.12.2010

Aktiva

	Geschäftsjahr (2010)		Vorjahr (2009)
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.675,00	1.801,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.057.317,47		26.600.086,07
Grundstücke mit anderen Bauten	5,11		5,11
Grundstücke ohne Bauten	803.226,38		872.706,51
Technische Anlagen und Maschinen	4,53		4,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.703,44		5.524,41
		27.875.256,93	
Anlagevermögen insgesamt		27.878.931,93	27.480.127,63
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	755.280,76		740.102,99
Andere Vorräte	19.675,31		20.274,37
Geleistete Anzahlungen	0,00		94.976,91
		774.956,07	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.030,68		15.780,35
Sonstige Vermögensgegenstände	57.771,48	71.802,16	8.370,54
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		107.882,59	172.762,38
Bilanzsumme		28.833.572,75	28.532.395,17

Bilanz zum 31.12.2010

Passiva

	Geschäftsjahr (2010)		Vorjahr (2009)
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	78.480,35		61.717,86
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.708.367,57</u>	1.786.847,92	<u>1.738.091,75</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 1.790,24 (2009: € 785,23)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.438.536,77		1.417.855,64
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 20.681,13			(€ 8.003,47)
Bauerneuerungsrücklage	5.110.000,00		4.995.000,00
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt € 115.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	528.571,70		526.585,37
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.986,33	<u> </u>	7.077.108,47	(€ 2.067,27)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	206.811,32		80.034,74
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-135.681,13</u>	71.130,19	<u>-8.003,47</u>
Eigenkapital insgesamt		8.935.086,58	8.811.281,89
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	329.820,00		296.610,00
Sonstige Rückstellungen	<u>46.245,28</u>	376.065,28	<u>46.673,52</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.370.501,71		18.112.151,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	248.668,63		262.472,69
Erhaltene Anzahlungen	818.208,91		815.798,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.990,23		10.402,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.236,96		141.372,05
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.814,45</u>	19.522.420,89	<u>35.632,58</u>
Bilanzsumme		28.833.572,75	28.532.395,17



Henshauser Str. 34 Bad vor Umbau



Henshauser Str. 34 Bad nach Umbau



Bruckner Str. 76 Bad vor Umbau



Bruckner Str. 76 Bad nach Umbau



Bruckner Str. 76 Küche vor Umbau



Bruckner Str. 76 Küche nach Umbau

Gewinn- und Verlustrechnung vom

01.01.2010 - 31.12.2010

	Geschäftsjahr (2010)		Vorjahr (2009)
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.826.887,80	3.784.664,69
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.177,77	20.201,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		56.676,09	102.951,33
Sonstige betriebliche Erträge		290.032,18	26.719,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.818.106,03	1.717.326,21
Rohergebnis		2.370.667,81	2.217.211,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	575.909,44		604.528,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für Altersversorgung € 55.077,18 (2009: € 42.392,64)	180.497,07	756.406,51	170.671,35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	551.597,25		528.862,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen	118.902,80	670.500,05	127.699,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.159,67	4.258,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		637.994,02	609.613,61
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		306.926,90	180.095,04
Sonstige Steuern	100.115,58	100.115,58	100.060,30
Jahresüberschuß		206.811,32	80.034,74
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-135.681,13	-8.003,47
Bilanzgewinn		71.130,19	72.031,27

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

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 wird 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

Sie wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Abzinsungssatz von 5,15 % zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Zuführung in Höhe von T€ 32. Die Zuführung wurde in 2010 in voller Höhe vorgenommen.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die während des vierten bis zwölften Monats nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, sowie sonstige Aufwandsrückstellungen wurden nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (€ 755.280,66) 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€ 15
• Rückstellung für Steuerberatungskosten	T€ 5
• Rückstellung für Generalversammlung	T€ 4
• Rückstellung für Urlaubsansprüche	T€ 11
• Rückstellung für Berufsgen.- Beiträge	T€ 5
• 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	14.030,68	0,00
	(15.780,35)	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	57.771,48	450,00
	(8.370,54)	(0,00)
Gesamtbetrag	71.802,16	450,00
	(24.150,89)	(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€ 435 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	1	
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	7	0
	12	2

Mitgliederbewegung	Anfang 2010	1.675
	Zugang 2010	71
	Abgang 2010	-102
	Ende 2010	1.644

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

- haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 29.724,18.
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 29.450,00.
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.561.800,00.

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) bis 23.06.2010
Sigrid Graf stellv. Vorsitzende (Rentnerin)
Katharina Weber (Steuerberaterin)
Michael Schirmer (Versicherungsfachmann) ab 23.06.2010
Paul Laufenburg (Rentner)
Horst-Jürgen Fiedler, (Rentner)

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

4,00 % Dividende von € 1.738.091,75	€ 69.523,67
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 1.606,52
	€ 71.130,19

Solingen-Wald, 11.04.2011

Der Vorstand: Pikzack, Kunz, Güsgen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2010 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 2010 mehrere Revisionen durchgeführt und dabei Belege und Buchungen geprüft. Die Revisionskommission hat außerdem den Jahresabschluss und den Anhang für 2010 überprüft, nach ihren Kenntnissen für richtig befunden und bestätigt.

Der Lagebericht für 2010 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 2010 zu genehmigen,
2. den Gewinnverteilungsbeschluss zu fassen und
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Solingen-Wald, 11.04.2011

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar						
Verbindlichkeiten zum 31.12.2010	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.370.501,71 18.112.151,46	712.601,09 695.922,99	2.561.173,54 2.519.545,25	15.096.727,08 14.896.683,22	18.370.501,71 18.112.151,46	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	248.668,63 262.472,69	86.370,95 85.505,66	68.469,13 64.429,55	93.828,55 112.537,48	248.668,63 262.472,69	GPR
Erhaltene Anzahlungen	818.208,91 815.798,94	818.208,91 815.798,94				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.990,23 10.402,04	11.990,23 10.402,04				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.236,96 141.372,05	39.236,96 141.372,05				
Sonstige Verbindlichkeiten	33.814,45 35.632,58	33.814,45 35.632,58				
Gesamtbetrag	19.522.420,89	1.702.222,59	2.629.642,67	15.190.555,63	18.619.170,34	GPR
	19.377.829,76	1.784.634,26	2.583.974,80	15.009.220,70	18.374.624,15	GPR
GPR=Grundpfandrechte Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt						

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögens- gegenstände	<u>29.982,11 €</u>	<u>4.587,50 €</u>	<u>0,00 €</u>
Sachanlagen			
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.767.453,30 €	1.001.277,15 €	0,00 €
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	166.001,49 €	0,00 €	0,00 €
Grundstücke ohne Bauten	872.706,51 €	0,00 €	69.480,13 €
Technische Anlagen und Maschinen	10.197,13 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	161.449,38 €	14.023,54 €	37.280,76 €
	37.977.807,81 €	1.015.300,69 €	106.760,89 €
Anlagevermögen insgesamt	<u>38.007.789,92 €</u>	<u>1.019.888,19 €</u>	<u>106.760,89 €</u>

Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Ge- schäftsjahres
	<u>30.894,61 €</u>	<u>3.675,00 €</u>	<u>2.713,50 €</u>
	10.711.412,98 €	27.057.317,47 €	544.045,75 €
	165.996,38 €	5,11 €	
	0,00 €	803.226,38 €	
	10.192,60 €	4,53 €	0,00 €
	123.488,72 €	14.703,44 €	4.838,00 €
	11.011.090,68 €	27.875.256,93 €	548.883,75 €
	<u>11.041.985,29 €</u>	<u>27.878.931,93 €</u>	<u>551.597,25 €</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: info@walder-bauverein.de