



GESCHÄFTSBERICHT 2007

GEWO



GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

Unsere Genossenschaft auf einen Blick	Seite	2
Verwaltungsorgane der Genossenschaft		
- Vorstand, Aufsichtsrat	Seite	3
Lagebericht 2007		
- Rahmenbedingungen	Seite	4 - 5
- Geschäftsentwicklung und Lage der Genossenschaft	Seite	6 - 7
- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	Seite	7 - 12
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	13
Verwendung des Bilanzgewinns 2007	Seite	14
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007		
- Bilanz	Seite	16 - 17
- Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	18
- Anhang	Seite	19 - 24
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2007	Seite	25 - 29
GEWO-Projekte	Seite	30 - 35
Notizen	Seite	36

GEWO - BILANZ

Kurzer Überblick

	31.12.2006	31.12.2007
	€	€
BILANZSUMME	30,806 Mio.	29,187 Mio.
Anlagevermögen	22,145 Mio.	21,777 Mio.
Bestand an unbebauten Grundstücken	0,851 Mio.	0,983 Mio.
Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke	2,852 Mio.	1,239 Mio.
Geschäftsguthaben	1,162 Mio.	1,175 Mio.
Ergebnisrücklagen	8,998 Mio.	9,055 Mio.
Rückstellungen	4,748 Mio.	4,328 Mio.
Mieterträge	4,121 Mio.	4,144 Mio.
Bilanzgewinn	0,100 Mio.	0,104 Mio.

Bautätigkeit 2007

Wohnungen

Bauüberhang 2006	8
Baubeginne 2007	<u>2</u>
Bauvolumen	10
Baufertigstellungen 2007	<u>8</u>
Bauüberhang am 31.12.2007	<u><u>2</u></u>

Gesamte Bautätigkeit

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2007	<u>5.566</u>
	<u><u>6.293</u></u>

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	1052	1052
verwaltete fremde Miet- u. Eigentumswohnungen	1173	1261
gewerbliche Einheiten	10	10
Mitgliederbestand	2068	2044
Mitarbeiter	15	15

VERWALTUNGSORGANE

Vorstand

Karl Heinz Müller Direktor	bis 30.09.07	74074 Heilbronn
Michael Günther Immobilienfachwirt	ab 01.10.07	74072 Heilbronn
Thomas Schuhmacher Kreiskämmerer		74189 Weinsberg

Aufsichtsrat

Vorsitzender bis 18.07.07	Ekkehard Schneider Direktor	74072 Heilbronn
Vorsitzender ab 18.07.07	Peter Dolderer Bürgermeister	74177 Bad Friedrichshall
stell. Vorsitzender ab 18.07.07	Matthias Peschke Sparkassendirektor	71679 Asperg
	Harald Pfeifer Polizeihauptkommissar	74080 Heilbronn
	Horst Reinecker Konditormeister	bis 27.03.07 74074 Heilbronn
	Thomas Aurich Geschäftsführer	ab 18.07.07 74076 Heilbronn
	Claus-Jürgen Renelt Dipl. Ingenieur	74081 Heilbronn

LAGEBERICHT 2007

1. Rahmenbedingungen

Im Jahr 2007 hat sich in Deutschland der Konjunkturaufschwung fortgesetzt. Die Wirtschaft hat einen ausgesprochen kräftigen Aufschwung erlebt und auch die Beschäftigungslage hat sich merklich verbessert. Für 2007 wird ein Wirtschaftswachstum von 2,5 % erwartet. Nachdem die Exportdynamik 2007 etwas nachgelassen hat, wird der Konjunkturaufschwung durch höhere Investitionen vorangetrieben, während der Konsum wegen der Erhöhung der Umsatzsteuer um drei Prozentpunkte zum Jahresanfang und vor allem der gestiegenen Lebensmittel- und Energiepreise stagnierte. Damit folgt der Konjunkturzyklus dem typischen deutschen Konjunkturmuster, bei dem – ausgehend von den Exporten – die Investitionen ansteigen und schließlich auch der private Konsum anzieht. Der Konjunkturverlauf 2008 hängt damit im Wesentlichen davon ab, dass sich der Konsum belebt. Mit dem kräftigen Wirtschaftswachstum im Jahr 2007 wurden die Erwartungen der Wirtschaftsforschungsinstitute übertroffen, die Ende 2006 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5 % bis 2,0 % gerechnet hatten. Für 2008 wird mit einem auf rund 1,7 % abgeschwächten Wirtschaftswachstum gerechnet.

Die Inflationsrate in Deutschland hat 2007 mit voraussichtlich 2,2 % den höchsten Stand seit 13 Jahren erreicht. Der Grund dafür sind die rasant gestiegenen Preise für Kraftstoff (+ 14,3 %) und Lebensmittel (+ 5,8 %). Die Nettokaltmieten sind dagegen 2007 im Bundesdurchschnitt nur um 1 % gestiegen.

Positiv fällt die Jahresbilanz 2007 bei der Beschäftigungsentwicklung aus. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen betrug 39,7 Mio.; so viele Menschen waren seit der Wiedervereinigung nicht mehr beschäftigt. Damit hat die Beschäftigung gegenüber dem Vorjahr um 649.000 Personen zugenommen. Für 2008 ist von 300.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen und 280.000 weniger Jobsuchern auszugehen. Mit durchschnittlich 3,8 Mio. Arbeitslosen im Jahr 2007 und erwarteten 3,5 Millionen im Jahr 2008 wird die Arbeitslosenquote im Bundesdurchschnitt 2008 nur noch bei gut 8 % liegen. Deutlich günstiger ist die Situation in Baden-Württemberg, wo im Dezember 2007 nur 4,3 % Arbeitslose zu verzeichnen waren. Für 2008 wird vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) mit einer realen Lohnsteigerung von 0,7 % gerechnet.

Das Finanzierungsdefizit des Staates wird sich 2007 wegen gestiegener Einnahmen bei nahezu unveränderten Ausgaben weiter vermindern. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft rechnet für 2007 nur noch mit einer Nettokreditaufnahme von 13,4 Mrd.€. Damit ist sichergestellt, dass Deutschland auch 2007 und 2008 die Obergrenze des Maastricht-Vertrages für das Finanzierungsdefizit (3 % des Bruttoinlandsprodukts) einhält. Wegen der 2008 in Kraft tretenden Unternehmenssteuerreform werden für 2008 keine größeren Verbesserungen der Finanzlage des Staates erwartet. Das Ziel der Bundesregierung ist es, im Jahr 2011 einen ausgeglichenen Haushalt vorzulegen.

Während die Unternehmensinsolvenzen um 10,4 % auf 27.490 Fälle zurückgingen, war nach einer Pressemitteilung von Creditreform bei den Verbraucherinsolvenzen im Jahr 2007 mit 109.330 Fällen ein neues Rekordhoch zu verzeichnen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Auch im Jahr 2007 ist die Bevölkerung in Baden-Württemberg gewachsen. Das Wachstum ist durch Wanderungsgewinne bedingt, da mehr Baden-Württemberger gestorben sind als geboren wurden (Geburtendefizit). Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der Entwicklung in allen anderen Bundesländern auch in Baden-Württemberg das Geburtendefizit nachhaltig sein wird. Der Bevölkerungsanstieg der letzten 10 Jahre war zu drei Viertel auf die Zuwanderung nach Baden-Württemberg zurückzuführen. Nach einer 2007 veröffentlichten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann in Abhängigkeit von der Höhe der Zuwanderung bereits ab dem Jahr 2011 die Bevölkerung in Baden-Württemberg zurückgehen, spätestens soll aber nach dem Jahr 2025 die Bevölkerung in Baden-Württemberg schrumpfen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Millionen im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen.

Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an, bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen (2006: 37.000 Wohnungen) in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Während die erste Jahreshälfte 2007 von starken Inflationsbefürchtungen und damit einem kräftigen Zinsanstieg gekennzeichnet war, hat ab Sommer 2007 die Krise am US-Immobilienmarkt und an den Kreditmärkten die Kapitalmarktzinsen und damit auch die Baugeld-Konditionen sinken lassen. Wegen der Inflationsrate von mehr als 2 % wird die Europäische Zentralbank versuchen, die Leitzinsen stabil bei 4,0 % zu halten. Für 2008 wird mit tendenziell leicht höheren Zinssätzen und einer steileren Zinsstrukturkurve, d. h. einem größeren Abstand zwischen kurzen und langen Zinsbindungen, gerechnet.

2. Geschäftsentwicklung und Lage der Genossenschaft

2.1 Geschäftsentwicklung

Mietwohnungsverwaltung

Gegenüber dem Vorjahr 2006 hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 90 auf 139 erhöht. Diese erhebliche Steigerung liegt jedoch noch im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen in einem vertretbaren Rahmen. Der weitgehend ausgeglichene Wohnungsmarkt verursacht einen erhöhten Aufwand für die Neuvermietung. Unabhängig davon ist es gelungen, die frei werdenden Wohnungen zeitnah weiter zu vermieten. Die Leerstandsquote hat sich mit 1,38 % gegenüber dem Vorjahr (1,36 %) nur unwesentlich erhöht und liegt insgesamt deutlich unter dem für das alte Bundesgebiet ermittelten Vergleichswert von 3,2 %. Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist mit Stand vom 06.12.2007 von 256 im Jahr 2006 auf 333 im Jahr 2007 angestiegen. Die Mehrzahl hiervon (273) haben sich für Wohnungen im Stadtkreis Heilbronn interessiert, für unsere Wohnungen im Landkreis gab es 60 Interessenten. Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Berichtsjahr € 2.414.800 investiert. Unter Berücksichtigung der in den Mieten einkalkulierten Instandhaltungsanteile von ca. € 1.195.200 wurden € 1.219.600 zusätzlich für die Bestandserhaltung aufgewendet. Die durchschnittliche Sollmiete hat sich mit 4,95 €/m² leicht gegenüber dem Vorjahr mit 4,91 €/m² erhöht. Im Wesentlichen resultiert diese Erhöhung aus durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die teilweise auf die Mieten umgelegt wurden. Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31.12.2007 1.052 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten.

Eigentumswohnungsverwaltung

Die GEWO ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von 62 Eigentümergemeinschaften mit 1.054 Wohnungen. Im Berichtsjahr haben sich hinsichtlich der Anzahl keine Veränderungen ergeben. Ebenso werden insgesamt 207 Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet. Im Berichtsjahr sind 88 Wohnungen hinzu gekommen.

Bauträger- und Maklergeschäft

Im Geschäftsjahr 2007 ist es trotz schwieriger Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden Marktverhältnisse im Bauträgerbereich gelungen, einige Objekte zu veräußern. Verkauft wurden zwei Reihenhäuser im Neubaugelände Badener Hof in Heilbronn, fünf Gartenhofhäuser in der Slubicestraße in Heilbronn, sowie eine Eigentumswohnung in der Maybachstraße in Heilbronn. Ebenfalls verkauft wurde eine Doppelhaushälfte in Beilstein, welche bislang im Rahmen eines Mietkaufmodells vermietet war.

Zum 31.12.2007 sind folgende Objekte noch nicht verkauft:

- 1 Gartenhofhaus in Heilbronn, Slubicestraße (verkauft im Frühjahr 2008)
- 2 Wohnungen in Heilbronn, Maybachstraße.

Begonnen wurde mit dem Bau von

- 2 freistehenden Einfamilienhäuser in Untergruppenbach, Luise-Rinser-Straße
die beide noch zum Verkauf anstehen.

Projektiert, jedoch noch nicht veräußert sind:

- 3 Reihenhäuser in Obersulm-Affaltrach, Hebelstraße
- 4 Reihenhäuser in Bad Friedrichshall, Jahnstraße.

Das noch in 2006 erworbene Grundstück in Heilbronn, Friedrich-Niethammer-Straße wurde nicht wie vorgesehen projektiert. Das Grundstück soll an interessierte Bauherren weiterverkauft werden. Eine erfreuliche Entwicklung konnten die Provisionsumsätze aus der Immobilienvermittlung verzeichnen. So konnte das Ergebnis dieses Geschäftsfeldes mit € 63.000 gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt werden.

Bautätigkeit

Bauüberhang auf 2007

Heilbronn, Badener Straße 140, 144	RH	2	
Heilbronn, Slubicestraße 3 - 13	GHH	6	8 WE

Baubeginne 2007

Untergruppenbach, Luise-Rinser-Straße 4, 6	EFH	2	2 WE
--	-----	---	------

Baufertigstellungen 2007

Heilbronn, Slubicestraße 3 - 13	GHH	6	
Heilbronn, Badener Straße 140, 144	RH	2	8 WE

Bauüberhang auf 2008

Untergruppenbach, Luise-Rinser-Straße 4, 6	EFH	2	2 WE
--	-----	---	------

2.2 Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert. Den Zugängen für die Anbauten von diversen Balkonen, sowie der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Garagen bei verschiedenen Mietobjekten in Höhe von ca. € 196.000 standen die Abschreibungen von ca. € 608.000 gegenüber.

Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt somit 74,6 % (i.V. 71,8 %). Das Umlaufvermögen hat sich durch die geringe Bautätigkeit im Geschäftsjahr ebenfalls verringert. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensständen sind vor allem die Forderungen gegenüber Erwerbern gestiegen. Die flüssigen Mitteln und die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende und der Veränderungen der Geschäftsguthaben und der Rücklage etwas gestiegen.

Der Anteil am Gesamtkapital beträgt 35,4 % ohne Berücksichtigung des Sonderpostens mit Rücklageanteil von 1,9 %, welcher zur Hälfte bei der Ermittlung der Kennzahlen berücksichtigt wurde. Die geringeren Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr sind vor allem auf die Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung zurückzuführen. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert aus der planmäßigen Tilgung. Ebenso haben sich die erhaltenen Anzahlungen aufgrund geringerer Bautätigkeit gegenüber dem Vorjahr weiter ermäßigt. Die sonstigen Verbindlichkeiten und die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich ebenfalls vermindert.

2.2.1.1 Vermögensstruktur

	31.12.2007		31.12.2006	
	T €	v. H.	T €	v. H.
Anlagevermögen				
Sachanlagen	21.776,8	74,6	22.144,6	71,8
Finanzanlagen	0,7	0,0	0,7	0,0
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	2.222,6	7,6	3.714,3	12,1
Unfertige Leistungen	1.420,2	4,9	1.456,2	4,7
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	905,7	3,1	561,2	1,8
Flüssige Mittel	2.850,0	9,8	2.913,4	9,5
Rechnungsabgrenzungsposten	11,7	0,0	15,9	0,1
Gesamtvermögen	29.187,7	100,0	30.806,3	100,0

2.2.1.2 Kapitalstruktur

	31.12.2007		31.12.2006	
	T €	v. H.	T €	v. H.
Eigenkapital	10.335,8	35,4	10.261,5	33,3
Sonderposten mit Rücklageanteil	561,8	1,9	561,8	1,8
Fremdkapital				
Rückstellungen	4.328,1	14,8	4.748,6	15,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	12.181,8	41,8	12.717,9	41,5
Erhaltene Anzahlungen	1.408,1	4,8	2.001,4	6,5
Sonstige Verbindlichkeiten	356,8	1,2	499,8	1,6
Rechnungsabgrenzungsposten	15,3	0,1	15,3	0,0
Gesamtkapital	29.187,7	100,0	30.806,3	100,0

2.2.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2007 T €	31.12.2006 T €
Jahresüberschuss	115,7	111,3
+ Abschreibungen Anlagevermögen	608,2	597,6
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	-442,1	67,3
+ Abschreibungen auf Forderungen	17,2	14,5
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,1	3,4
= Cashflow nach DVFA/SG	302,1	794,1

Die Veränderungen des Cashflows resultieren im Wesentlichen aus der Veränderung der langfristigen Rückstellungen, hierbei vor allem bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die für die Instandhaltung von 3 Mietobjekten verwendet wurde. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um die planmäßigen Tilgungen nahezu in vollem Umfang zu finanzieren.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

2.2.3 Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

Betriebsfunktion	2007 T €	2006 T €	Veränderung T €
- Hausbewirtschaftung	1.225,3	1.044,7	180,6
- Bau-, Verkaufs-, Betreuungstätigkeit	168,2	338,2	-170,0
- Kapitaldienst	106,4	79,5	26,9
Summe Deckungsbeiträge	1.499,9	1.462,4	37,5
Verwaltungsaufwand	-1.402,8	-1.382,2	-20,6
Betriebsergebnis	97,1	80,2	16,9
Übrige Rechnung	18,6	31,1	-12,5
Jahresüberschuss	115,7	111,3	4,4

Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Der erhöhte Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung resultiert aus der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung, denen im Berichtsjahr gestiegene Instandhaltungskosten gegenüber standen. Weiterhin wirken sich die Sollmietensteigerungen positiv auf das Ergebnis aus. Der Deckungsbeitrag aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit hat sich im Berichtsjahr, aufgrund der geringeren Bautätigkeit, weiter ermäßigt. Der gestiegene Kapitaldienst beinhaltet im Wesentlichen die Zinsen für Bankguthaben. Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Insgesamt ist die Ertragslage zufrieden stellend.

2.2.4 Betriebliche Kennzahlen

2.2.4.1 Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

			2007	2006
Eigenkapitalquote	Eigenanteil (abzgl. ausst. Einl.) + 50 % SoPo mit RL-Anteil Bilanzsumme	%	36,4	34,2
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss Eigenkapital lt. Bilanz	%	1,1	1,1
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Zinsaufwand Bilanzsumme	%	1,6	1,6
Cashflow		T €	302,1	794,1

2.2.4.2 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2007	2006
Anzahl der eigenen				
- Mieteinheiten	(per 31.12.)		1.052	1.052
- Gewerbeeinheiten	(per 31.12.)		<u>10</u>	<u>10</u>
Summe der Mieteinheiten			<u>1.062</u>	<u>1.062</u>
Wohn- und Nutzfläche (m²)	(per 31.12.)		70.390	70.351
Durchschnittliche Soll-	<u>Sollmieten</u>	€	4,95	4,91
miete/m² p.m.	m² Wohn- und Nutzfläche x 12			
%-Anteil der Erlös-	<u>Erlösschmälerungen</u>	%	1,30	0,93
schmälerungen	Sollmieten			
%-Anteil der	<u>Forderungen a. Vermietung</u>	%	0,67	0,46
Mietforderungen	Sollmieten + abger.Umlagen			
Fluktuationsrate	<u>Mieterwechsel p. a.</u>	%	13,08	8,47
	Anzahl der Mieteinheiten			
Durchschnittliche Leer-	<u>durchschn. Leerstand von ME</u>	%	1,38	1,36
standsquote	Anzahl der Mieteinheiten			
Fremdkapitalzins/m² p.a.	<u>Zinsen f. Dauerfinanzierungsmittel</u>	€	0,41	0,44
	m² Wohn- und Nutzfläche x 12			
Betriebskosten/m² p.a.	<u>Betriebskosten</u>	€	1,41	1,42
	m² Wohn- und Nutzfläche x 12			
Instandhaltung/m² p.a.	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u>	€	34,31	30,06
	m² Wohn- und Nutzfläche x 12			
Modernisierung/m² p.a.	<u>aktivierte Modernisierungskosten</u>	€	2,86	2,50
	m² Wohn- und Nutzfläche			
Gebäudeerhaltungs-	<u>Instandhaltungsaufwendungen +</u>	€	35,61	31,15
koeffizient p.a.	<u>aktivierte Modernisierungskosten</u>			
	m² Wohn- und Nutzfläche			
Abschreibungen/m² p.a.	<u>Abschreibungen auf</u>	€	0,69	0,68
	<u>Wohn- und andere Bauten</u>			
	m² Wohn- und Nutzfläche x 12			
Tilgungen/m² p.a.	<u>planmäßige Tilgungen</u>	€	0,63	0,68
	m² Wohn- und Nutzfläche x 12			
Verwaltungskosten/m² p.a.	<u>Personal- und Sachaufwendungen</u>	€	20,03	19,65
	m² Wohn- und Nutzfläche			
Durchschnittliche Buch-	<u>Buchwerte der Wohn- und</u>	€	20.408,00	20.771,00
werte / ME	<u>anderen Bauten</u>			
	Anzahl der Mieteinheiten			
Durchschnittliche Verschul-	<u>langfristiges Fremdkapital</u>	€	11.471,00	11.975,00
dung / ME	Anzahl der Mieteinheiten			
Zinsquote	<u>Zinsen f. Dauerfinanzierungsmittel</u>	€	8,36	9,06
	Sollmieten			

2.2.5 Prognosebericht

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen in unseren Geschäftsfeldern lassen für das Jahr 2008 wiederum ein zufriedenstellendes Ergebnis erwarten. In der weiteren Entwicklung gehen wir von einem reduzierten Volumen im Bereich des Bauträgergeschäftes aus. Zuwächse erwarten wir aus dem Geschäftsfeld der Gebrauchtimmobilienvermittlung. Im Wohnungsverwaltungsbereich nach WEG erwarten wir ein etwa gleich bleibendes Niveau. Eine Ausweitung dieses Geschäftsfeldes ist aufgrund der geringen Geschossbauaktivitäten nur sehr eingeschränkt möglich. Zuwächse sind im Bereich der Gebäude- und Mietwohnungsverwaltung für Dritte möglich. Dieser Bereich soll zukünftig weiter ausgebaut werden. Bedingt durch die hohen Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich wird die Genossenschaft auch weiterhin für eine nachhaltige Vermietung ihres Wohnungsbestandes sorgen. Für das Jahr 2008 wurde ein Maßnahmenpaket mit insgesamt 1.930.000 beschlossen.

2.2.6 Chancen- und Risikobericht

2.2.6.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist auf die Betriebsgröße des Unternehmens abgestimmt. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, welche je nach Erfordernis entsprechend angepasst und gegebenenfalls ergänzt werden.

2.2.6.2. Chancen und Risiken

Zweck unserer Genossenschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, vermitteln und vermieten wir Wohnbauten. Neben den Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung erzielt die Genossenschaft zusätzliche Deckungsbeiträge aus dem Bauträgergeschäft, aus der Gebrauchtimmobilienvermittlung und aus der Wohnungseigentumsverwaltung nach dem WEG sowie der Mietverwaltung für Dritte.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird. Nach Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Das Risikopotenzial aus der Vermietungstätigkeit beschränkt sich auf Mietausfälle oder Leerstände. Die Strategie, die Wohnungsbestände weiter zu modernisieren, vermindert dieses Risiko nachhaltig. Durch die breite Streuung des Wohnungsbestandes über den Stadt- und Landkreis Heilbronn ist unsere Genossenschaft zudem nicht abhängig von der Nachfragesituation einzelner Wohnungsteilmärkte. Bis auf wenige Ausnahmen ist die Nachfrage zufrieden stellend.

Die Risiken im Bauträgergeschäft liegen im Wesentlichen in der Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie in Überschreitungen der geplanten Kosten und Termine. Durch sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zu realisierenden Projekte versuchen wir die Chancen, die nach wie vor im Bauträgergeschäft bestehen, zu nutzen. Dennoch kann auch bei sorgfältiger Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass der Markt ganze Objekte oder einzelne Wohnungen nicht annimmt oder letztere über eine längere Zeit am Markt angeboten werden müssen. In der Regel ist es jedoch möglich, diese Immobilien der Vermietung zuzuführen. Als weitere Risikominimierung werden, soweit möglich, Baugrundstücke im Rahmen von Kaufoptionen auf ihre Vertriebschancen vorab untersucht.

Durch die langen Zinsbindungsfristen bei den Darlehen des Anlagevermögens sind die Chancen und Risiken eines Zinsanstieges minimiert. Nennenswerte Auswirkungen durch Zinsänderungen auf das Jahresergebnis sind für die nächsten Jahre nicht zu erwarten.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern, sowie Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Entwicklungsbeeinträchtigende oder Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor. Wir erwarten deshalb auch in den kommenden Jahren ein positives Jahresergebnis.

3. Sonstige Angaben

3.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

3.2. Finanzinstrument

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Heilbronn, 18. April 2008

GEWO Heilbronn eG

Der Vorstand

M. Günther

Th. Schuhmacher

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtszeitraum regelmäßig und umfassend über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. In den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurden anstehende Fragen und Probleme gemeinsam erörtert und entsprechend der Satzung Beschlüsse gefaßt. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 wurden durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Stuttgart, als zuständiger Prüfungsverband geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der vom Vorstand erstellte Jahresabschluss und der Lagebericht werden vom Aufsichtsrat gebilligt. Er schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes an.

Nach 15-jähriger erfolgreicher Vorstandstätigkeit für unsere Genossenschaft hat Herr Direktor Karl Heinz Müller am 01.10.07 seinen wohlverdienten Ruhestand angetreten. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Müller für seine ausgezeichnete Arbeit und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Heilbronn, 26. Juni 2008

Der Aufsichtsrat

P. Dolderer
Vorsitzender

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Bilanzgewinn 2007

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2007 beträgt € **104.102,92**

Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn
wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung auf die am 01.01.2007 eingezahlten
Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von
€ 1.098.290,88 € **54.914,58**
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen € **49.188,34**

Heilbronn, 26. Juni 2008

Der Vorstand

M. Günther

Th. Schuhmacher

JAHRESABSCHLUSS
ZUM
31. DEZEMBER 2007

Bilanz zum 31. Dezember 2007

AKTIVSEITE

I. Anlagevermögen

A) Immaterielle Vermögensgegenstände

9.035,00

9.035,00

904,00

B) Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücks-
gleiche Rechte mit Wohnbauten

19.465.798,34

19.791.147,66

2. Grundstücke mit Geschäfts- und
anderen Bauten

2.207.780,71

2.267.149,54

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

94.193,00

21.767.772,05

85.421,00

C) Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

740,00

740,00

740,00

II. Umlaufvermögen

**A) Zum Verkauf bestimmte Grund-
stücke und andere Vorräte**

1. Grundstücke ohne Bauten

983.116,73

851.471,67

2. Bauvorbereitungskosten

0,00

10.089,37

3. Grundstücke mit unfertigen Bauten

606.116,33

1.775.202,35

4. Grundstücke mit fertigen Bauten

633.404,85

1.077.566,66

5. Unfertige Leistungen

1.420.197,56

1.456.205,19

6. Andere Vorräte

59.699,90

3.702.535,37

74.486,80

**B) Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Vermietung

38.399,64

25.430,77

2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

444.332,90

84.210,28

3. Forderungen aus anderen
Lieferungen und Leistungen

4.691,48

5.471,05

4. Sonstige Vermögensgegenstände

358.480,96

845.904,98

371.571,76

C) Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Kassenbestand, Postgiroguthaben,
Guthaben bei Kreditinstituten

2.850.009,88

2.850.009,88

2.913.358,44

III. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten

9.664,54

12.787,29

2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

2.004,89

11.669,43

3.075,49

B i l a n z s u m m e :

29.187.666,71

30.806.289,32

Bilanz zum 31. Dezember 2007

PASSIVSEITE

I. Eigenkapital

A) Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.256,30		61.714,76
2. der verbleibenden Mitglieder	1.103.636,40		1.101.080,88
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.175.892,70	0,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 118.693,60

B) Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 11.600,—	1.504.500,00		1.492.900,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 45.720,08	4.568.816,30		4.523.096,22
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.982.485,09	9.055.801,39	2.982.485,09

C) Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	115.702,92		111.330,41
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-11.600,00	104.102,92	-11.100,00

D) Sonderposten mit Rücklageanteil

561.764,00	561.764,00
------------	------------

II. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen	2.486.246,00		2.504.465,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.500.000,00		1.923.800,00
3. Sonstige Rückstellungen	341.947,65	4.328.193,65	320.263,10

III. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.629.084,16		11.082.230,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.552.742,63		1.635.662,72
3. Erhaltene Anzahlungen	1.408.058,93		2.001.417,14
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.209,14		11.071,88
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.894,06		453.313,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 4.844,68	21.667,09	13.946.656,01	35.447,06

IV. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Rechnungsabgrenzungsposten	15.256,04	15.256,04	15.346,31
-------------------------------	-----------	-----------	-----------

B i l a n z s u m m e :

<u>29.187.666,71</u>	<u>30.806.289,32</u>
----------------------	----------------------

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.599.812,26		5.505.930,12
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.488.624,11		2.092.545,24
c) aus Betreuungstätigkeit	210.959,53		185.369,35
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.942,42</u>	8.303.338,32	4.716,43
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.659.344,83	521.985,41
3. Sonstige betriebliche Erträge		569.572,40	637.664,96
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.631.481,47		3.333.781,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	994.165,99		2.456.292,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>23.453,10</u>	4.649.100,56	<u>21.911,31</u>
R o h e r g e b n i s :		2.564.465,33	3.136.226,27
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	836.761,13		811.332,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>359.153,51</u>	1.195.914,64	377.736,54
davon für Altersversorgung:			
€ 215.492,67			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		608.169,95	597.513,91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		263.814,99	805.368,13
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38,75		38,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>106.676,79</u>	106.715,54	79.657,65
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>349.917,39</u>	<u>375.502,31</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:		253.363,90	248.469,36
11. Sonstige Steuern		<u>137.660,98</u>	<u>137.138,95</u>
12. J a h r e s ü b e r s c h u s s :		115.702,92	111.330,41
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>11.600,00</u>	<u>11.100,00</u>
B i l a n z g e w i n n :		<u>104.102,92</u>	<u>100.230,41</u>

A) Allgemeine Angaben

1. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.
2. Die Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung ist gegeben.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
 - a) Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, angesetzt. Als Nutzungsdauer wurden 4 Jahre zugrunde gelegt.
 - b) Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen.
 - c) Bei den Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 10 Jahren zugrunde. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Berichtsjahr zugegangen sind, wurden voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang behandelt.
 - d) Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken enthalten die Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdleistungen, abzüglich Bewertungsabschläge auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit und anteilige Verwaltungskosten wurden nicht einbezogen. Die verkauften Eigentumsobjekte wurden mit der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums ausgebucht.
 - e) Die unfertigen Leistungen enthalten Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.
 - f) Andere Vorräte beinhalten die Heizölbestände diverser Mietobjekte. Die Bewertung erfolgt zu Einstandskosten.
 - g) Geldbeschaffungskosten sind im Geschäftsjahr für Darlehen des Anlagevermögens nicht angefallen. Die Abschreibungen wurden, wie in den Vorjahren, entsprechend der Laufzeit der Darlehen bzw. der Zinsbindungsfristen vorgenommen.
 - h) Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten vorausbezahlte Müllgebühren für das neue Geschäftsjahr, sowie Wartungskosten die im voraus bis 2009 überwiesen wurden.
 - i) Bei den Sonderposten mit Rücklageanteil handelt es sich um eine Rücklage gemäß § 6 b EStG, die im Jahr 2005 gebildet wurden.
 - j) Der Barwert der Pensionsrückstellung wird für Zusagen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den Richtlinien Dr. Heubeck mit einem Zinsfuß von 6% berechnet. Die Berechnung wurde nach den Richttafeln 2005G durchgeführt.
 - k) Im Berichtsjahr wurde keine Rückstellung für Bauinstandhaltung gebildet.
 - l) Die „Sonstigen Rückstellungen“ werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und decken die zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten ab.
 - m) Die Verbindlichkeiten werden zu Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen.
 - n) Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten vorausbezahlte Mieten für das neue Geschäftsjahr.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- Herst.kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+ / -) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2007 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	36.017,93	8.717,75	-,-	-,-	35.700,68	9.035,00	586,75
Sachanlagen							
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.843.700,69	196.032,75	-,-	-,-	13.573.935,10	19.465.798,34	521.382,07
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.534.975,57	-,-	-,-	-,-	327.194,86	2.207.780,71	59.368,83
Bauten auf fremden Grundstücken	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	317.783,19	54.004,30	51.477,22	-,-	226.117,27	94.193,00	26.832,30
Bauvorbereitungskosten	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
	35.696.459,45	250.037,05	51.477,22	0,00	14.127.247,23	21.767.772,05	607.583,20
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
Andere Finanzanlagen	740,00	-,-	-,-	-,-	-,-	740,00	-,-
	740,00					740,00	
Anlagevermögen insgesamt	35.733.217,38	258.754,80	51.477,22	0,00	14.162.947,91	21.777.547,05	608.169,95

Anhang des Jahresabschlusses 2007

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.420.197,56 (Vorjahr € 1.456.205,19) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.

Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten bereits verkaufter Eigentumsobjekte von € 161.849,65, für Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2007 von € 14.400,—, Urlaubsrückstellungen € 33.465,—, Gewährleistungsrückstellungen € 79.428,—, Rückstellungen für Steuerbilanzerstellung 2007 € 2.800,—, Rückstellung für Altersteilzeit € 50.005,—.

5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
6. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	278.135,00	30.101,48
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>102.751,49</u>	<u>109.076,73</u>
Gesamtbetrag:	<u><u>380.886,49</u></u>	<u><u>139.178,21</u></u>

7. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	566.258,09	437.758,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	108.686,04	108.404,03
Erhaltene Anzahlungen	1.408.058,93	2.001.417,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.209,14	11.071,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.894,06	453.313,79
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>21.667,09</u>	<u>35.447,06</u>
Gesamtbetrag:	<u><u>2.439.773,35</u></u>	<u><u>3.047.412,35</u></u>

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon				Art der Siche- rung 1)
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.629.084,16	566.258,09	1.562.714,53	8.500.111,54	10.601.864,82	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.552.742,63	108.686,04	319.908,68	1.124.147,91	1.523.370,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.408.058,93	1.408.058,93 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.209,14	14.209,14				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.894,06	320.894,06				
Sonstige Verbindlichkeiten	21.667,09	21.667,09				
Gesamtbetrag	13.946.656,01	2.439.773,35	1.882.623,21	9.624.259,45	12.125.235,37	

1) GPR = Grundpfandrecht

* nicht zu Ausgaben führend (Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten und Zahlungen von Erwerbern).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind, soweit nicht vorstehend erläutert, folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge aus früheren Jahren von € 5.301,42 sowie aus der Auflösung von „Sonstigen Rückstellungen“ in Höhe von € 57.259,98, sowie aus der Entnahme an der Rückstellung für Bauinstandhaltung € 423.800,—.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (nachträgliche Herstellungskosten) € 28.443,48. Abschreibungen unbebauter Grundstücke € 97.188,03.

D) Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	<u>Geschäftsjahr</u> €	<u>Vorjahr</u> €
a) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar Grundschulden diverser Gläubiger	1.887.300,—	1.704.080,—
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):		
Verpflichtungen aus lfd. Bauvorhaben		348.600,—
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.		
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:		

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	5
Technische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	50
5. Mitgliederbewegung		
Anfang 2007		2068
Zugang 2007		136
Abgang 2007		<u>160</u>
Ende 2007		2044

Anhang des Jahresabschlusses 2007

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.555,52 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr ermäßigt um € 620,—.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.222.330,—.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52
70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstandes:

Karl Heinz Müller	bis 30.09.07
Michael Günther	ab 01.10.07
Thomas Schuhmacher	

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ekkehard Schneider	(Vorsitzender)	bis 18.07.07
Peter Dolderer	(Vorsitzender)	ab 18.07.07
Matthias Peschke		
Harald Pfeifer		
Horst Reinecker		bis 27.03.07
Thomas Aurich		ab 18.07.07
Claus-Jürgen Renelt		

Heilbronn, 18. April 2008

Der Vorstand

M. Günther

Th. Schuhmacher

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2007

Bilanz

AKTIVA

I. Anlagevermögen

A) Immaterielle Vermögensgegenstände

Abschreibung € 586,75, Zugang € 8.717,75

904,00

9.035,00

B) Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Die Wohngebäude setzen sich wie folgt zusammen:

1.052 Mietwohnungen – gesamte Wohnfläche 68.249 qm – zusätzlich 1 gewerbl. Einheit

19.791.147,66

19.465.798,34

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Vermietetes Teileigentum, 14 Tiefgaragenstellplätze und 2 Garagen, sowie 8 gewerbliche Einheiten – Nutzfläche 2.141 qm

2.267.149,54

2.207.780,71

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Zugegangen sind diverse Gegenstände von insgesamt € 54.004,30
Abschreibung € 26.832,30
Abgänge € 18.400,—

85.421,00

94.193,00

C) Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

Geschäftsguthaben bei zwei Genossenschaftsbanken

740,00

740,00

II. Umlaufvermögen

A) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke ohne Bauten

Unbebaute Grundstücke Heilbronn, Sontheimer Landwehr, in Obersulm-Affaltrach, Heilbronn-Ost, sowie in Bad Friedrichshall-Jagstfeld.

851.471,67

983.116,73

2. Bauvorbereitungskosten

Die Kosten für geplante Reihenhäuser in Obersulm-Affaltrach, sowie für Doppelhäuser in Heilbronn wurden abgeschrieben.

10.089,37

0,00

Bilanz

	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.775.202,35	606.116,33
Im Bau sind 2 EFH in Untergruppenbach und 1 GHH in Heilbronn		
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.077.566,66	633.404,85
Ausweis der noch nicht verkauften zwei Eigentums- wohnungen in Heilbronn, Maybachstraße 17 sowie der DHH in Beilstein, Paul-Klee-Straße 1		
5. Unfertige Leistungen	1.456.205,19	1.420.197,56
Betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.		
6. Andere Vorräte	74.486,80	59.699,90
Heizölbestand diverser Mietwohngebäude		
B) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	25.430,77	38.399,64
Rückständige Mieten sowie Heiz- u. Betriebskosten		
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	84.210,28	444.332,90
Restkaufgeldforderungen an Erwerber		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.471,05	4.691,48
Forderungen an diverse Wohnungseigentümer- gemeinschaften		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	371.571,76	358.480,96
Sonstige Forderungen		
C) Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.913.358,44	2.850.009,88
Bankguthaben zum Bilanzstichtag		
III. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	12.787,29	9.664,54
Ausgewiesen werden die Geldbeschaffungskosten diverser Mietobjekte		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.075,49	2.004,89
Vorausbezahlte Müllgebühren 2008, sowie Wartungskosten für 2007-2009.		

Bilanz

PASSIVA	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben	1.162.795,64	1.175.892,70
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder € 72.256,30, sowie der verbleibenden Mitglieder € 1.103.636,40.		
II. Ergebnisrücklagen	8.998.481,31	9.055.801,39
Ausgewiesen werden die gesetzlichen Rücklagen mit € 1.504.500,—, die Bauerneuerungsrücklage mit € 4.568.816,30 und die anderen Ergebnis- rücklagen mit € 2.982.485,09. Der Zugang im Geschäftsjahr betrug € 57.320,08.		
III. Bilanzgewinn	115.702,92	104.102,92
	-11.600,00	
	<u>104.102,92</u>	
IV. Sonderposten mit Rücklageanteil	561.764,00	561.764,00
Rücklage nach § 6 b EStG		
B. Rückstellungen	4.748.528,10	4.328.193,65
Rückstellungen für Pensionen € 2.486.246,— Sonstige Rückstellungen € 341.947,65 Rückstellungen für Bauinstandhaltung € 1.500.000,—		
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.082.230,96	10.629.084,16
Darlehen diverser Kreditinstitute zur Finanzierung der im Anlagevermögen ausgewiesenen Mietwohnungen		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.635.662,72	1.552.742,63
Darlehen der öffentlichen Hand und Versicherungs- anstalten für diverse Mietwohnungen		
3. Erhaltene Anzahlungen	2.001.417,14	1.408.058,93
Zahlungen von Erwerbern, sowie Vorauszahlungen der Mieter für umlagefähige Betriebskosten		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.071,88	14.209,14
Mietguthaben, Mietkautionen, sowie Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	453.313,79	320.894,06
Verbindlichkeiten aus Bauleistungen, Instandhaltungs-, sowie Betriebskosten		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	35.447,06	21.667,09
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten, sowie an Mitglieder		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	15.346,31	15.256,04
Vorausbezahlte Mieten für 2008		

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007		Vorjahr	Geschäftsjahr
		€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		5.505.930,12	5.599.812,26
Enthalten sind die Sollmieten abzüglich der Erlöschmälerung sowie die Erträge aus den Betriebskostenabrechnungen			
b) aus Verkauf von Grundstücken		2.092.545,24	2.488.624,11
Verkaufspreise von 5 GHH in Heilbronn, Slubicestraße 1 ETW in Heilbronn, 2 RH in Heilbronn, Badener Straße und 1 ETW in Beilstein, Paul-Klee-Straße 1/1			
c) aus Betreuungstätigkeit		185.369,35	210.959,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.716,43	3.942,42
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		521.985,41	-1.659.344,83
Bestandserhöhung aus angefallenen Fremdkosten, eigenen Verwaltungsleistungen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten, saldiert mit Bestandsminderungen aus Veräußerungen, Abschreibungen und abgerechneten Betriebskosten ergibt den Ausweis			
3. Sonstige betriebliche Erträge		637.664,96	569.572,40
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen, aus Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren, sowie Entnahmen aus Rückstellung Bauinstandhaltung			
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		3.333.781,87	3.631.481,47
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Erbbauzinsen des Mietwohnungsbestandes			
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		2.456.292,06	994.165,99
Fremd- und Vertriebskosten für Verkaufsgrundstücke sowie Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Herstellungskosten			
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		21.911,31	23.453,10
Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung			
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		811.332,42	836.761,13
Gehälter und Löhne der Angestellten, der Aushilfskräfte, sowie der Hausmeister			
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
Soziale Abgaben	€ 143.660,84	377.736,54	359.153,51
Aufwendungen für Altersversorgung	€ 215.492,67		

	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	597.513,91	608.169,95
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen Sachliche Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens	805.368,13	263.814,99
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens Dividendenerträge aus Beteiligungen bei zwei Genossenschaftsbanken	38,75	38,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Zinserträge aus Geldanlagen, sowie aus laufenden Girokonten	79.657,65	106.676,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens, sowie Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	375.502,31	349.917,39
11. Sonstige Steuern Grundsteuer für unbebaute Grundstücke, sowie für Mietwohnungen und Kfz-Steuer	137.138,95	137.660,98
12. Jahresüberschuss:	111.330,41	115.702,92
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	11.100,00	11.600,00
14. Bilanzgewinn:	100.230,41	104.102,92

GEWO - PROJEKTE



HEILBRONN, MAYBACHSTRASSE 17 – NEUBAU 8 EIGENTUMSWOHNUNGEN



GEWO - PROJEKTE



EINZELHÄUSER MIT GARAGE, UNTERGRUPPENBACH, LUISE-RINSER-STRASSE 4, 6



GEWO - PROJEKTE



REIHENHÄUSER MIT SOLARANLAGE, BAD FRIEDRICHSHALL-JAGSTFELD,
JAHNSTRASSE 8 - 14



GEWO - PROJEKTE



ENERGETISCHE FASSADENRENOVIERUNG, NORDHEIM, LERCHENSTRASSE 13, 15, 17



GEWO - PROJEKTE



GEPLANTE VOLLSANIERUNG: ENERGETISCHE FASSADENRENOVIERUNG,
WOHNUNGSSANIERUNG HEILBRONN-BÖCKINGEN, HANS-SACHS- STRASSE 5,7 /
KANALSTRASSE 21



GEWO - PROJEKTE



ENERGETISCHE FASSADENRENOVIERUNG, HEILBRONN-HORKHEIM,
AMSTERDAMER STRASSE 22/STAADÄCKERSTRASSE 1



NOTIZEN

GEWO – WOHNEN & LEBEN SEIT 1911

WOHNKOMPETENZ AUS TRADITION MIT INNOVATION

1. Vermietung

Unsere Genossenschaft ist mit über 1000 Wohnungen im Stadt- und Landkreis Heilbronn vertreten. Wir bieten vielen Menschen bezahlbaren Wohnraum, ohne auf die zunehmenden ökologischen Erfordernisse verzichten zu müssen.

Wohnen in unserer Genossenschaft ist eine gute Alternative zwischen dem freien Mietmarkt einerseits und dem Wohneigentum andererseits.

2. Verwaltung

Mit derzeit knapp 1100 Wohnungen sind wir im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung ein erfahrener und kompetenter Partner für alle Aufgaben rund um die Immobilie.

Zusätzlich betreuen wir im Rahmen unserer Mietverwaltung den Immobilienbesitz für private und institutionelle Vermieter.

3. Bauen & Wohnen

Bauen ist Vertrauenssache. Mit unserer langjährigen Erfahrung im Neubaubereich bieten wir die Kompetenz und Sicherheit für alle Bauformen, bei Einfamilienhäusern oder Wohnungen.

Wohnqualität ist Lebensqualität. Unsere Genossenschaft legt bei allem Kostenbewusstsein großen Wert auf eine hohe Qualität. Unser Wertmassstab gilt gleichermaßen für das individuell geplante Einfamilienhaus, wie für die von uns geplanten Baumaßnahmen. Eine ansprechende Architektur, durchdachte Grundrisse, ökologische Bauweise und nicht zuletzt eine wertbeständige Ausstattung ist für uns selbstverständlich.

4. Immobilienvermittlung

Unser Leistungsangebot umfasst auch die Vermittlung von gebrauchten Immobilien aller Art.

Von der Bewertung des Immobilienwertes bis zum notariellen Kaufvertrag bieten wir die notwendige Seriosität und Kompetenz.