



GEWO

*Wohnen und
Leben seit 1911*

G E S C H Ä F T S B E R I C H T
2008



GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

Unsere Genossenschaft auf einen Blick	Seite	2
Verwaltungsorgane der Genossenschaft		
- Vorstand, Aufsichtsrat	Seite	3
Lagebericht 2008		
- 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 2008	Seite	14
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008		
- Bilanz	Seite	16 - 17
- Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	18
- Anhang	Seite	19 - 24
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2008	Seite	25 - 29
GEWO-Projekte	Seite	30 - 36

GEWO - BILANZ

Kurzer Überblick

	31.12.2007	31.12.2008
	€	€
Bilanzsumme	29,187 Mio.	26,001 Mio.
Anlagevermögen	21,777 Mio.	21,667 Mio.
Bestand an unbebauten Grundstücken	0,983 Mio.	0,501 Mio.
Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke	1,239 Mio.	0,938 Mio.
Geschäftsguthaben	1,175 Mio.	1,174 Mio.
Ergebnisrücklagen	9,055 Mio.	9,116 Mio.
Rückstellungen	4,328 Mio.	3,068 Mio.
Mieterträge	4,144 Mio.	4,129 Mio.
Bilanzgewinn	0,104 Mio.	0,101 Mio.
<u>Bautätigkeit 2008</u>		<u>Wohnungen</u>
Bauüberhang 2007		2
Baubeginne 2008		<u>0</u>
Bauvolumen		2
Baufertigstellungen 2008		<u>0</u>
Bauüberhang am 31.12.2008		<u><u>2</u></u>
 Gesamte Bautätigkeit		
von 1911 - 1945		727
von 1946 - 2008		<u>5.568</u>
		<u><u>6.295</u></u>
 <u>Wohnungsbestand</u>		
eigene Mietwohnungen	1052	1052
verwaltete fremde Miet- u. Eigentumswohnungen	1261	1288
gewerbliche Einheiten	10	10
 Mitgliederbestand	2044	2008
 Mitarbeiter	15	16

VERWALTUNGSORGANE

Vorstand

Michael Günther
Immobilienfachwirt
74072 Heilbronn

Thomas Schuhmacher
Kreiskämmerer
74189 Weinsberg

Aufsichtsrat

Vorsitzender
Peter Dolderer
Bürgermeister
74177 Bad Friedrichshall

stell. Vorsitzender
Matthias Peschke
Sparkassendirektor
71679 Asperg

Thomas Aurich
Geschäftsführer
74076 Heilbronn

Harald Pfeifer
Polizeihauptkommissar
74080 Heilbronn

Claus-Jürgen Renelt
Dipl. Ingenieur
74081 Heilbronn

Ekkehard Schneider
Direktor
bis 16.07.08
74072 Heilbronn

Rolf Kieser
Bürgermeister
ab 16.07.08
74336 Brackenheim

LAGEBERICHT 2008

1. Rahmenbedingungen

In der zweiten Jahreshälfte 2008 ist der Konjunkturaufschwung in Deutschland jäh abgebrochen. Die Ursache hierfür sind die bis zum Ende des ersten Halbjahres 2008 deutlich angestiegenen Rohstoffpreise und die internationale Finanzkrise. Die Finanzkrise wurde durch eine Immobilienblase in den Vereinigten Staaten ausgelöst. Nach dem Platzen dieser Blase ergaben sich weltweite Auswirkungen, weil zweit- und drittrangige US-Immobilienhypotheken in strukturierten Wertpapieren verbrieft und an internationale Anleger verkauft worden waren. Für diese Wertpapiere bestand nach dem Verfall der US-Immobilienpreise ein erheblicher Wertberichtigungsbedarf. Verschärft wurde die Krise durch die Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers. Diese Insolvenz führte zu einem erheblichen Vertrauensverlust in das Bankensystem, sodass die Ausleihungen zwischen den Kreditinstituten nahezu zum Erliegen kamen. Nur durch massive staatliche Interventionen konnte der Zusammenbruch des internationalen Finanzsystems verhindert werden.

Die damit einhergehende Konjunkturabkühlung führte zu dramatischen Kursverlusten an den Aktienbörsen. Auch die Rohstoffpreise gaben in der zweiten Jahreshälfte 2008 deutlich nach. So kostete zum Beispiel ein Barrel Rohöl im Juli 2008 147 Dollar, während der Preis Ende des Jahres 2008 nur noch bei rund 40 Dollar lag. Durch die gesunkenen Rohstoffpreise übertrug sich die Krise auch auf die Rohstoff produzierenden Länder.

Die US-Verbraucher reagierten auf ihre verschlechterte Vermögensposition mit Konsum einschränkung, sodass sich die Krise auch auf China und Japan übertrug, deren Exportindustrien stark auf den Konsumgütermarkt in den USA ausgerichtet sind. Erstmals seit den 30er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts befinden sich Ende 2008 alle entwickelten Industriestaaten und auch die Schwellenländer in einer Rezession.

Trotz der rückläufigen Konjunktur ab dem zweiten Quartal konnte Deutschland 2008 ein Wirtschaftswachstum von rund 1,5 % verzeichnen. Für das Jahr 2009 übertreffen sich die Konjunkturforschungsinstitute mit negativen Prognosen zum Wirtschaftswachstum. Die Institute rechnen für 2009 mit einem negativen Wirtschaftswachstum zwischen 1,2 % und 6 %. Damit wird Deutschland im Jahr 2009 voraussichtlich die schärfste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg erleben.

Die Inflationsrate in Deutschland hat 2008 mit voraussichtlich 2,6 % den höchsten Stand seit 14 Jahren erreicht. Der Grund dafür sind die bis in die zweite Jahreshälfte 2008 stark gestiegenen Energiepreise. Ab dem zweiten Halbjahr sind die Energiepreise deutlich gesunken und der Preisauftrieb hat sich verlangsamt. Für 2009 rechnet die Bundesbank mit einer Inflationsrate von nur noch 0,8 %; dies wäre der niedrigste Preisanstieg seit 10 Jahren. Die Europäische Zentralbank (EZB) sah noch bis Mitte 2008 erhebliche Inflationsgefahren und reagierte darauf mit Zinserhöhungen. Noch im Juli 2008 erhöhte die EZB den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um 25 Basispunkte auf 4,25 %. In der zweiten Jahreshälfte reagierte die EZB auf die Finanzkrise, entsprechend dem Verhalten anderer wichtiger Notenbanken, mit massiven Zinssenkungen. Zwischen Oktober und Dezember wurde der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um insgesamt 175 Basispunkte auf zuletzt 2,5 % gesenkt. Nachdem die US-Notenbank den Leitzins im Dezember 2008 auf einen Korridor zwischen 0 % und 0,25 % festsetzte, wird damit gerechnet, dass die EZB im Jahr 2009 weitere Zinssenkungen vornehmen wird.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Nachdem in der ersten Jahreshälfte wegen der restriktiven Geldpolitik der EZB ein Anstieg der Zinsen zu verzeichnen war, hat sich das Zinsniveau in der zweiten Jahreshälfte deutlich zurückgebildet. Ende 2008 lagen die Zinsen für Baugeld nur knapp über dem historischen Allzeittief im September 2005.

Positiv fällt die Jahresbilanz 2008 bei der Beschäftigungsentwicklung aus. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2008 nur noch 3,05 Millionen Arbeitslose registriert. Die Arbeitslosenquote sank um 0,1 Punkte auf 7,1 %. 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.

Das ifo-Institut geht davon aus, dass die Zahl der Arbeitslosen in den Jahren 2009 und 2010 aufgrund der negativen Konjunktorentwicklung jährlich um 500.000 zunehmen wird, sodass für den Winter 2010 wieder mit vier Millionen Arbeitslosen zu rechnen ist.

Aufgrund der schwächeren Weltkonjunktur nahmen 2008 nach Einschätzung des ifo-Instituts die deutschen Exporte um 0,4 % ab, während die Importe dagegen kräftig, nämlich um 3,8 %, ausgeweitet wurden. Es ist deshalb mit einem deutlichen Rückgang des deutschen Exportüberschusses zu rechnen. Nachdem der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sozialversicherungen) 2007 erstmals wieder seit 1969 ohne Kreditaufnahme ausgeglichen werden konnte und dies voraussichtlich auch im Jahr 2008 möglich sein wird, droht für 2009 und 2010 erneut ein erhebliches Defizit. Nach Berechnungen des Kieler Instituts für Weltwirtschaft wird das Finanzierungsdefizit des Staates im Jahr 2009 1,9 % und 2010 sogar 3,1 % betragen. Damit würde Deutschland wieder die Defizitkriterien des Vertrages von Maastricht verletzen. Im europäischen Kontext ist das Defizit Deutschlands aber immer noch als moderat zu bezeichnen; nach vorliegenden Schätzungen soll 2009 das Defizit Irlands bis zu 7 %, das Spaniens 5 % und das Frankreichs zwischen 4 % und 5 % erreichen.

Während sich, nach einer Veröffentlichung der Creditreform, die Unternehmensinsolvenzen 2008 um 2,2 % auf 29.800 Fälle erhöhten, gingen die Privatinsolvenzen von 105.200 im Jahr 2007 auf 98.500 zurück. Dies liegt nach Auskunft der Schuldenberatungsstellen daran, dass weniger Beratungsleistungen von den Ländern bezahlt werden. An der Zahl der überschuldeten Haushalte soll sich voraussichtlich keine Änderung ergeben haben.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % anwachsen soll, wird sich die Bevölkerung in 11 Landkreisen verringern, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber 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 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei kleinräumigerer 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 nur noch der Bau von 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen (2007: 29.543 Wohnungen laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg) in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen.

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.

2. Geschäftsentwicklung und Lage der Genossenschaft

2.1 Geschäftsentwicklung

A) Wohnungsbewirtschaftung

Gegenüber dem Vorjahr 2007 hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 139 auf 130 verringert. 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 1,60 % gegenüber dem Vorjahr (1,30 %) geringfügig erhöht und liegt insgesamt deutlich unter dem für das Bundesgebiet ermittelten Vergleichswert von 3,1 %.

Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist mit Stand vom 03.12.2008 von 333 im Jahr 2007 auf 328 im Jahr 2008 leicht zurückgegangen. Die Mehrzahl hiervon (279) haben sich für Wohnungen im Stadtkreis Heilbronn interessiert, für unsere Wohnungen im Landkreis gab es 49 Interessenten. Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Berichtsjahr € 3.068.386,18 investiert. Die durchschnittliche Sollmiete hat sich mit 4,98 €/m² leicht gegenüber dem Vorjahr mit 4,96 €/m² erhöht. Im Wesentlichen resultiert diese Erhöhung aus durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die teilweise auf die Mieten umgelegt wurden. Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31.12.2008 1.052 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten.

B) Eigentumswohnungsverwaltung

Die GEWO ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von 63 Eigentümergemeinschaften mit 1.062 Wohnungen. Im Berichtsjahr sind zwei Gemeinschaften mit insgesamt 13 Wohnungen zugegangen, eine Gemeinschaft mit 5 Wohnungen ist abgegangen. Zusätzlich werden insgesamt 226 Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet.

C) Bauträger- und Maklergeschäft

Im Geschäftsjahr 2008 ist es trotz schwieriger Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden Marktverhältnisse im Bauträgerbereich gelungen, einige Objekte zu veräußern. Verkauft wurde ein Gartenhofhaus in der Slubicestraße in Heilbronn, eine Eigentumswohnung in der Maybachstraße in Heilbronn, sowie das Baugrundstück Friedrich-Niethammer-Straße in Heilbronn.

Zum 31.12.2008 sind folgende Objekte noch nicht verkauft:

- 1 Wohnung in Heilbronn, Maybachstraße.

Projektiert, jedoch noch nicht veräußert sind:

- 3 Reihenhäuser in Obersulm-Affaltrach, Hebelstraße

- 4 Reihenhäuser in Bad Friedrichshall, Jahnstraße.

Die Provisionsumsätze aus der Immobilienvermittlung sind mit € 63.000 wie im Vorjahr gleich geblieben.

2.2 Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus aktivierten Modernisierungskosten (ca. € 60.200), Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung, den immateriellen Vermögensgegenständen (ca. € 29.300) sowie den Technischen Anlagen (ca. € 168.000). Bei den Finanzanlagen ergab sich bei den Sonstigen Ausleihungen ein Zugang von ca. € 263.000. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt somit 83,4 % (i.V. 74,6 %). Das Umlaufvermögen hat sich durch die geringe Bautätigkeit im Geschäftsjahr weiter verringert. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem die Forderungen gegenüber Erwerbern gesunken. Die flüssigen Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Sondertilgungen von Darlehen verringert. Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende und der Veränderungen der Geschäftsguthaben und der Rücklage bei gleichzeitiger Reduzierung der Bilanzsumme gestiegen. Der Anteil am Gesamtkapital beträgt 40,0 % (i.V. 35,4 %) ohne Berücksichtigung des Sonderpostens mit Rücklageanteil von 2,2 %, 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 Sondertilgungen sowie den planmäßigen Tilgungen. Die erhaltenen Anzahlungen aufgrund gestiegener Betriebskosten der Mieter haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten und die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich im Wesentlichen nicht verändert.

2.2.1.1 Vermögensstruktur

	31.12.2007		31.12.2008	
	T €	v. H.	T €	v. H.
Anlagevermögen				
Sachanlagen	21.776,8	74,6	21.422,2	82,5
Finanzanlagen	0,7	0,0	245,2	0,9
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	2.222,6	7,6	1.439,9	5,5
Unfertige Leistungen	1.420,2	4,9	1.446,0	5,6
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	905,7	3,1	341,4	1,3
Flüssige Mittel	2.850,0	9,8	1.099,3	4,2
Rechnungsabgrenzungsposten	11,7	0,0	7,8	0,0
Gesamtvermögen	29.187,7	100,0	26.001,8	100,0

2.2.1.2 Kapitalstruktur

	31.12.2007		31.12.2008	
	T €	v. H.	T €	v. H.
Eigenkapital	10.335,8	35,4	10.391,8	40,0
Sonderposten mit Rücklageanteil	561,8	1,9	561,8	2,2
Fremdkapital				
Rückstellungen	4.328,1	14,8	3.068,1	11,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	12.181,8	41,8	9.984,7	38,3
Erhaltene Anzahlungen	1.408,1	4,8	1.485,1	5,7
Sonstige Verbindlichkeiten	356,8	1,2	490,5	1,9
Rechnungsabgrenzungsposten	15,3	0,1	19,8	0,1
Gesamtkapital	29.187,7	100,0	26.001,8	100,0

2.2.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2007	31.12.2008
	T €	T €
Jahresüberschuss	115,7	112,4
+ Abschreibungen Anlagevermögen	608,2	612,0
- Veränderung langfristiger Rückstellungen	-442,1	-1.135,1
+ Abschreibungen auf Forderungen	17,2	30,5
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,1	3,0
+ Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen	0,0	18,5
= Cashflow nach DVFA/SG	302,1	-358,7

Die negative Veränderung des Cashflows resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der langfristigen Rückstellungen, hierbei vor allem bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die 2008 für die Instandhaltung von einem Mietobjekt 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 €	2008 T €	Veränderung T €
- Hausbewirtschaftung	1.225,3	1.462,2	236,9
- Bau-, Verkaufs-, Betreuungstätigkeit	168,2	217,2	49,0
- Kapitaldienst	106,4	95,9	-10,5
Summe Deckungsbeiträge	1.499,9	1.775,3	275,4
Verwaltungsaufwand	-1.402,8	-1.639,5	-236,7
Betriebsergebnis	97,1	135,8	38,7
Übrige Rechnung	18,6	1,4	-17,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-24,8	-24,8
Jahresüberschuss	115,7	112,4	-3,3

Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Der erhöhte Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung resultiert aus der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung, denen im Berichtsjahr erheblich 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 leicht erhöht.

Der Kapitaldienst beinhaltet im Wesentlichen die Zinsen für Bankguthaben. Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr vor allem durch die Zuführung zur Pensionsrückstellung aufgrund der Änderung des Rechnungszinsfußes erhöht. Insgesamt ist die Ertragslage zufrieden stellend.

2.2.4 Betriebliche Kennzahlen

2.2.4.1 Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

			2007	2008
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenanteil (abzgl. ausst. Einl.)} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	36,4	41,0
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	1,1	1,1
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,6	1,6
Cashflow		T €	302,1	-358,7

2.2.4.2 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2007	2008
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 (m ²)	(per 31.12.)		70.390	70.397
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m.	<u>Sollmieten</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	4,96	4,98
%-Anteil der Erlösschmälerungen	<u>Erlösschmälerungen</u> Sollmieten	%	1,30	2,17
%-Anteil der Mietforderungen	<u>Forderungen a. Vermietung</u> Sollmieten + abger.Umlagen	%	0,67	0,67
Fluktuationsrate	<u>Mieterwechsel p. a.</u> Anzahl der Mieteinheiten	%	13,08	12,24
Durchschnittliche Leerstandsquote	<u>durchschn. Leerstand von ME</u> Anzahl der Mieteinheiten	%	1,30	1,60
Fremdkapitalzins/m ² p.a.	<u>Zinsen f. Dauerfinanzierungsmittel</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	0,41	0,37
Betriebskosten/m ² p.a.	<u>Betriebskosten</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,41	1,46
Instandhaltung/m ² p.a.	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	34,31	43,59
Modernisierung/m ² p.a.	<u>aktivierte Modernisierungskosten</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	2,86	0,85
Gebäudeerhaltungskoeffizient p.a.	<u>Instandhaltungsaufwendungen +</u> <u>aktivierte Modernisierungskosten</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	35,61	44,44
Abschreibungen/m ² p.a.	<u>Abschreibungen auf</u> <u>Wohn- und andere Bauten</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	0,69	0,69
Tilgungen/m ² p.a.	<u>planmäßige Tilgungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	0,63	0,65
Verwaltungskosten/m ² p.a.	<u>Personal- und Sachaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	20,03	23,29
Durchschnittliche Buchwerte / ME	<u>Buchwerte der Wohn-</u> <u>und anderen Bauten</u> Anzahl der Mieteinheiten	€	20.408,00	19.918,00
Durchschnittliche Verschuldung / ME	<u>langfristiges Fremdkapital</u> Anzahl der Mieteinheiten	€	11.471,00	9.402,00
Zinsquote	<u>Zinsen f. Dauerfinanzierungsmittel</u> Sollmieten	%	8,36	7,43
Modernisierungsquote	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> <u>+ akt. Modernisierungsaufwend.</u> Sollmieten	%	59,8	74,3
Mietwert	<u>Vermietetes Anlagevermögen</u> Sollmieten	%	5,2	5,0

2.2.5 Prognosebericht

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen in unseren Geschäftsfeldern lassen für die Jahre 2009 und 2010 ein zufriedenstellendes Ergebnis erwarten. Die Ertragslage wird aufgrund der geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den nächsten beiden Jahren stabil bleiben. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern, die Leerstände werden sich somit auf einem niedrigen Niveau bewegen. Die Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wird auch in den nächsten Jahren eine zentrale Aufgabe sein. Hierfür wurde der vom Vorstand aufgestellte Sanierungs- und Modernisierungsplan für die nächsten fünf Jahre in einer gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratsitzung beschlossen. So sind pro Jahr ca. 1,8 Mio. € an Investitionsmaßnahmen eingeplant. Unter Berücksichtigung der derzeitigen niedrigen Zinssätze ist es nicht auszuschließen, dass ein Teil der Maßnahmen durch die Aufnahme von günstigen Kfz-Wohnraummodernisierungsdarlehen finanziert werden. Die Bereiche Bauträger- und Maklergeschäfte werden sich aufgrund der negativen allgemeinen wirtschaftlichen Lage nur in einem reduzierten Umfang entwickeln. Zuwächse sind im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG und der Gebäude- und Mietwohnungsverwaltung für Dritte möglich. Diese Bereiche werden weiter ausgebaut. Wir werden auch zukünftig in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

2.2.6 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 Bauträrgeschäft, 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.

Problematisch könnte die sich verändernde Mieterklientel entwickeln, die in zunehmendem Maße nicht mehr in der Lage ist, eine Wohnung ordnungsgemäß zu bewirtschaften oder sich in intakte Hausgemeinschaften zu integrieren. Sollte sich diese Entwicklung in Zukunft verschärfen, ist nicht auszuschließen, dass dadurch zusätzliche finanzielle Aufwendungen auf unsere Genossenschaft zukommen. Es bleibt zu hoffen, dass die Politik derartige Problembereiche ebenfalls erkennt und die notwendigen Rahmenbedingungen schafft, um solche – auch gesellschaftliche – Risiken zu minimieren.

Die Risiken im Bauträrgeschäft 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 Bauträrgeschäft 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.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unseres Bestandes ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Mittelfristig kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Die Ursache hierfür liegt in der Finanzkrise begründet. Die Versorgung von Unternehmen mit ausreichender Liquidität ist beeinträchtigt, weil der Bankensektor teilweise selbst nicht über ausreichende Eigenmittel verfügt, um Ausleihungen in dem für die Wirtschaft erforderlichen Umfang zur Verfügung stellen zu können. Zugleich steigen bei allerdings gesunkenen Basiszinssätzen die Risikozuschläge bei den Zinssätzen. Wir werden den Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

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

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzierungsinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt rd. 5 bis 10 Jahre. Unsere Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen mit generell 10-jähriger Zinsbindung aus. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen. Die Zusammenarbeit mit mehreren Banken sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleistet der Genossenschaft eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Heilbronn, 16. April 2009

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 vier 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 2008 wurden durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart, als zuständiger Prüfungsverband geprüft. Es ergab sich kein Anlass zu 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.

Heilbronn, 17. Juni 2009

Der Aufsichtsrat

P. Dolderer
Vorsitzender

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Bilanzgewinn 2008

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2008 beträgt € **101.130,83**

Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

1. Ausschüttung auf die am 01.01.2008 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von € 1.098.614,40 € **54.930,81**
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen € **46.200,02**

Heilbronn, 17. Juni 2009

Der Vorstand

M. Günther

Th. Schuhmacher

JAHRESABSCHLUSS
ZUM
31. DEZEMBER 2008

Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Anlagevermögen			
A) Immaterielle Vermögensgegenstände	10.744,00	10.744,00	9.035,00
B) Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.004.649,76		19.465.798,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.148.411,83		2.207.780,71
3. Technische Anlagen	167.264,00		
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>91.145,00</u>	21.411.470,59	94.193,00
C) Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	244.464,87		
2. Andere Finanzanlagen	<u>740,00</u>	<u>245.204,87</u>	<u>740,00</u>
Anlagevermögen insgesamt:		<u>21.667.419,46</u>	<u>21.777.547,05</u>
II. Umlaufvermögen			
A) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	501.092,62		983.116,73
2. Bauvorbereitungskosten	13.510,75		0,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	500.973,35		606.116,33
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	424.335,07		633.404,85
5. Unfertige Leistungen	1.446.023,89		1.420.197,56
6. Andere Vorräte	<u>68.079,32</u>	2.954.015,00	59.699,90
B) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	38.001,94		38.399,64
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	19.381,92		444.332,90
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.280,12		4.691,48
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>212.575,14</u>	273.239,12	358.480,96
C) Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.099.281,47</u>	<u>1.099.281,47</u>	<u>2.850.009,88</u>
Umlaufvermögen insgesamt:		<u>4.326.535,59</u>	<u>7.398.450,23</u>
III. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	6.623,23		9.664,54
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.216,29</u>	<u>7.839,52</u>	<u>2.004,89</u>
Bilanzsumme:		<u><u>26.001.794,57</u></u>	<u><u>29.187.666,71</u></u>

Bilanz zum 31. Dezember 2008

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Eigenkapital			
A) Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.808,28		72.256,30
2. der verbleibenden Mitglieder	1.103.567,18		1.103.636,40
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.174.375,46	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 137.672,82			
B) Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 11.300,—	1.515.800,00		1.504.500,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 49.188,34	4.618.004,64		4.568.816,30
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.982.485,09</u>	9.116.289,73	2.982.485,09
C) Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	112.430,83		115.702,92
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-11.300,00</u>	101.130,83	-11.600,00
Eigenkapital insgesamt:		<u>10.391.796,02</u>	<u>10.335.797,01</u>
D) Sonderposten mit Rücklageanteil		561.764,00	561.764,00
II. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.651.087,00		2.486.246,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	200.000,00		1.500.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>217.006,18</u>	3.068.093,18	341.947,65
III. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.515.130,64		10.629.084,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.469.540,50		1.552.742,63
3. Erhaltene Anzahlungen	1.485.097,10		1.408.058,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.374,45		14.209,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.107,31		320.894,06
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € --	<u>18.043,80</u>	11.960.293,80	21.667,09
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>19.847,57</u>	<u>19.847,57</u>	<u>15.256,04</u>
B i l a n z s u m m e :		<u><u>26.001.794,57</u></u>	<u><u>29.187.666,71</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.554.137,73		5.599.812,26
b) aus Verkauf von Grundstücken	952.221,32		2.488.624,11
c) aus Betreuungstätigkeit	216.006,43		210.959,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.756,40</u>	6.725.121,88	3.942,42
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-274.875,68	-1.659.344,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.479.018,89	569.572,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.322.281,68		3.631.481,47
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	773.229,95		994.165,99
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>27.367,07</u>	<u>5.122.878,70</u>	<u>23.453,10</u>
R o h e r g e b n i s :		2.806.386,39	2.564.465,33
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	808.959,62		836.761,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>529.970,74</u>	1.338.930,36	359.153,51
davon für Altersversorgung:			
€ 387.041,80			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		611.994,07	608.169,95
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		365.580,25	263.814,99
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		38,75	38,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		115.210,13	106.676,79
10. Abschreibung auf Finanzanlagen		18.561,13	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>312.547,65</u>	<u>349.917,39</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:		274.021,81	253.363,90
12. Steuern von Einkommen und Ertrag		24.828,37	0,00
13. Sonstige Steuern		<u>136.762,61</u>	<u>137.660,98</u>
14. Jahresüberschuss:		112.430,83	115.702,92
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>11.300,00</u>	<u>11.600,00</u>
Bilanzgewinn:		<u>101.130,83</u>	<u>104.102,92</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 bei nachstehender Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar: Die unter den "Sonstigen Ausleihungen" ausgewiesenen Restkaufgelderdarlehen, waren im Vorjahr unter den "Forderungen aus Verkauf von Grundstücken" enthalten.

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 mit Nettoanschaffungskosten von € 150,— bis € 1.000,— werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
 - 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 Estandskosten.
 - 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 4,5 % gegenüber dem Vorjahr von 6 % berechnet. Die Berechnung wurde nach den Richttafeln 2005G durchgeführt. Durch die Umstellung des Zinsfußes entstand eine Ergebnisbelastung von 164.841,— €.
 - 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 31.12.2008 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.735,68	5.588,20	-,-	-,-	39.579,88	10.744,00	3.879,20
Sachanlagen							
Grundstücke und Grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.039.733,44	60.187,00	-,-	-,-	14.095.270,68	19.004.649,76	521.335,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.534.975,57	-,-	-,-	-,-	386.563,74	2.148.411,83	59.368,88
Technische Anlagen		167.965,27	-,-	-,-	701,27	167.264,00	701,27
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	320.310,27	23.661,14	2.721,86	-,-	250.104,55	91.145,00	26.709,14
	35.895.019,28	251.813,41	2.721,86	0,00	14.732.640,24	21.411.470,59	608.114,87
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	-,-	263.026,00	18.561,13	-,-	-,-	244.464,87	-,-
Andere Finanzanlagen	740,00	-,-	-,-	-,-	-,-	740,00	-,-
	740,00	263.026,00	18.561,13			245.204,87	0,00
Anlagevermögen insgesamt	35.940.494,96	520.427,61	21.282,99	0,00	14.772.220,12	21.667.419,46	611.994,07

Anhang des Jahresabschlusses 2008

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 1.446.023,89 (Vorjahr € 1.420.197,56) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Anschlußstichtag 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 € 14.038,18, für Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2008 von € 14.100,—, Urlaubsrückstellungen € 34.597,—, Gewährleistungsrückstellungen € 81.690,—, Rückstellungen für Altersteilzeit € 72.581,—.

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 €
	<u> </u>	<u> </u>
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	19.381,92	278.135,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>109.963,82</u>	<u>102.751,49</u>
Gesamtbetrag:	<u><u>129.345,74</u></u>	<u><u>380.886,49</u></u>

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	<u> </u>	<u> </u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	391.062,23	566.258,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	108.969,47	108.686,04
Erhaltene Anzahlungen	1.485.097,10	1.408.058,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.374,45	14.209,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.107,31	320.894,06
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>18.043,80</u>	<u>21.667,09</u>
Gesamtbetrag:	<u><u>2.475.654,36</u></u>	<u><u>2.439.773,35</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		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.515.130,64	391.062,23	1.559.430,07	6.564.638,34	8.489.133,63 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.469.540,50	108.969,47	313.410,22	1.047.160,81	1.440.168,42 GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.485.097,10	1.485.097,10 *			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.374,45	11.374,45			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.107,31	461.107,31			
Sonstige Verbindlichkeiten	18.043,80	18.043,80			
Gesamtbetrag	<u>11.960.293,80</u>	<u>2.475.654,36</u>	<u>1.872.840,29</u>	<u>7.611.799,15</u>	<u>9.929.302,05</u>

1) GPR = Grundpfandrecht * nicht zu Ausgaben führend (Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten und Zahlungen von Erwerbem).

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 € 9.208,66 sowie aus der Auflösung von "Sonstigen Rückstellungen" in Höhe von € 79.574,61, sowie aus der Entnahme an der Rückstellung für Bauinstandhaltung € 1.300.000,—.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (nachträgliche Herstellungskosten) € 29.322,88. Abschreibungen unbebauter Grundstücke € 7.649,11.

Sonstige betriebliche Aufwendungen € 43.705,84 einmalige Kosten für bautechnische Gebäudewertung aller Mietobjekte.

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	750.800,—	1.887.300,—
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		196.500,—
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	47
Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.		

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2008	2044
Zugang 2008	137
Abgang 2008	<u>173</u>
Ende 2008	2008

Anhang des Jahresabschlusses 2008

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 69,22 ermäßigt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Günther
Thomas Schuhmacher

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Dolderer	(Vorsitzender)	
Ekkehard Schneider		bis 16.07.08
Rolf Kieser		ab 16.07.08
Matthias Peschke		
Thomas Aurich		
Claus-Jürgen Renelt		
Harald Pfeifer		

Heilbronn, 16. April 2009

Der Vorstand

M. Günther

Th. Schuhmacher

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2008

Bilanz

AKTIVA

I. Anlagevermögen

A) Immaterielle Vermögensgegenstände

Abschreibung € 3.879,20, Zugang € 5.588,20

10.744,00

9.035,00

B) Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Die Wohngebäude setzen sich wie folgt zusammen:

1.052 Mietwohnungen – gesamte Wohnfläche 68.256 qm – zusätzlich 1 gewerbl. Einheit

19.004.649,76

19.465.798,34

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Vermietetes Teileigentum, 14 Tiefgaragenstellplätze und 2 Garagen, sowie 8 gewerbliche Einheiten

2.148.411,83

2.207.780,71

3. Technische Anlagen

Photovoltaikanlagen bei zwei Mietobjekten

167.264,00

0,00

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Zugegangen sind diverse Gegenstände von insgesamt € 23.661,14
Abschreibung € 26.709,14

91.145,00

94.193,00

C) Finanzanlagen

1. Sonstige Ausleihungen

Zwei Restkaufgelderdarlehen

244.464,87

0,00

2. 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 und in Bad Friedrichshall-Jagstfeld

501.092,62

983.116,73

2. Bauvorbereitungskosten

Die Kosten für geplante Reihenhäuser in Bad Friedrichshall-Jagstfeld

13.510,75

0,00

Bilanz

	<u>Geschäftsjahr</u> €	<u>Vorjahr</u> €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	500.973,35	606.116,33
Im Bau sind 2 EFH in Untergruppenbach		
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	424.335,07	633.404,85
Ausweis der noch nicht verkauften Eigentumswohnung in Heilbronn, Maybachstraße 17 und die DHH in Beilstein, Paul-Klee-Straße 1 (beide Objekte sind vermietet)		
5. Unfertige Leistungen	1.446.023,89	1.420.197,56
Betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.		
6. Andere Vorräte	68.079,32	59.699,90
Heizölbestand diverser Mietwohngebäude		
B) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	38.001,94	38.399,64
Rückständige Mieten sowie Heiz- u. Betriebskosten		
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	19.381,92	444.332,90
Restkaufgeldforderungen an Erwerber		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.280,12	4.691,48
Forderungen an diverse Wohnungseigentümergeinschaften		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	212.575,14	358.480,96
Sonstige Forderungen		
C) Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.099.281,47	2.850.009,88
Bankguthaben zum Bilanzstichtag		
III. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	6.623,23	9.664,54
Ausgewiesen werden die Geldbeschaffungskosten diverser Mietobjekte		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.216,29	2.004,89
Vorausbezahlte Müllgebühren 2009, sowie Wartungskosten für 2007-2009		

Bilanz

PASSIVA	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben	1.174.375,46	1.175.892,70
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder € 70.808,28, sowie der verbleibenden Mitglieder € 1.103.567,18.		
II. Ergebnisrücklagen	9.116.289,73	9.055.801,39
Ausgewiesen werden die gesetzlichen Rücklagen mit € 1.515.800,—, die Bauerneuerungsrücklage mit € 4.618.004,64 und die anderen Ergebnis- rücklagen mit € 2.982.485,09. Der Zugang im Geschäftsjahr betrug € 60.488,34.		
III. Bilanzgewinn	112.430,83	104.102,92
Jahresüberschuss 2008	<u>-11.300,00</u>	
	<u>101.130,83</u>	
IV. Sonderposten mit Rücklageanteil	561.764,00	561.764,00
Rücklage nach § 6 b EStG		
B. Rückstellungen	3.068.093,18	4.328.193,65
Rückstellungen für Pensionen € 2.651.087,— Sonstige Rückstellungen € 217.006,18 Rückstellungen für Bauinstandhaltung € 200.000,—		
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.515.130,64	10.629.084,16
Darlehen diverser Kreditinstitute zur Finanzierung der im Anlagevermögen ausgewiesenen Mietwohnungen		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.469.540,50	1.552.742,63
Darlehen der öffentlichen Hand und Versicherungs- anstalten für diverse Mietwohnungen		
3. Erhaltene Anzahlungen	1.485.097,10	1.408.058,93
Vorauszahlungen der Mieter für umlagefähige Betriebskosten		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.374,45	14.209,14
Mietguthaben, Mietkautionen, sowie Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.107,31	320.894,06
Verbindlichkeiten aus Bauleistungen, Instandhaltungs-, sowie Betriebskosten		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	18.043,80	21.667,09
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten, sowie an Mitglieder		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	19.847,57	15.256,04
Vorausbezahlte Mieten für 2009		

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.554.137,73	5.599.812,26
Enthalten sind die Sollmieten abzüglich der Erlöschmälerung, sowie die Erträge aus den Betriebskostenabrechnungen		
b) aus Verkauf von Grundstücken	952.221,32	2.488.624,11
Verkaufspreise von 1 GHH in Heilbronn, Slubicestraße 1 ETW in Heilbronn und zwei unbebaute Grundstücke in Heilbronn		
c) aus Betreuungstätigkeit	216.006,43	210.959,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.756,40	3.942,42
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-274.875,68	-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	1.479.018,89	569.572,40
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen, aus Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren, sowie Entnahmen aus Rückstellung Bauinstandhaltung		
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.322.281,68	3.631.481,47
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Erbbauzinsen des Mietwohnungsbestandes		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	773.229,95	994.165,99
Fremd- und Vertriebskosten für Verkaufsgrundstücke, sowie Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Herstellungskosten		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	27.367,07	23.453,10
Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung		
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	808.959,62	836.761,13
Gehälter und Löhne der Angestellten, der Aushilfskräfte, sowie der Hausmeister		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	€ 142.928,94	529.970,74
Aufwendungen für Altersversorgung	€ 387.041,80	359.153,51

	<u>Geschäftsjahr</u> €	<u>Vorjahr</u> €
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	611.994,07	608.169,95
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen Sachliche Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens	365.580,25	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	115.210,13	106.676,79
10. Abschreibungen auf Finanzierungsanlagen Abzinsungsbetrag eines Restkaufgelderdarlehens	18.561,13	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens, sowie Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	312.547,65	349.917,39
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag Körperschaftsteueraufwand Dividendenauszahlung	24.828,37	0,00
13. Sonstige Steuern Grundsteuer für unbebaute Grundstücke, sowie für Mietwohnungen und Kfz-Steuer	136.762,61	137.660,98
14. Jahresüberschuss:	112.430,83	115.702,92
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	11.300,00	11.600,00
16. Bilanzgewinn:	101.130,83	104.102,92

GEWO - PROJEKTE

(NEUBAUMASSNAHMEN)



EINZELHÄUSER MIT GARAGEN,
UNTERGRUPPENBACH, LUISE-RINSER-STRASSE 4, 6
(ÜBERGABE HAUS 6 AM 01.07.2009)



GEWO - PROJEKTE

(NEUBAUMASSNAHMEN)



REIHENHÄUSER MIT SOLARER BRAUCHWASSERERWÄRMUNG,
BAD FRIEDRICHSHALL-JAGSTFELD, JAHNSTRASSE 8 - 14
(BAUBEGINN JULI 2009)



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

HEILBRONN-BÖCKINGEN,
HANS-SACHS-STRASSE 5, 7 UND KANALSTRASSE 21



VOR DER SANIERUNG



VOLLSANIERUNG UND MODERNISIERUNG:

- EINBAU ZENTRALHEIZUNG MIT SOLARER BRAUCHWASSERVERSORGUNG
- NEUE FENSTER, HAUSTÜRANLAGEN
- NEUE DACHDECKUNG
- VOLLWÄRMESCHUTZ FÜR FASSADE
- DACH- UND KELLERDÄMMUNG
- KELLERRÄUME UND TREPPENHAUS
- BALKONSANIERUNG

VOLLSTÄNDIGE WOHNUNGSSANIERUNG:

- EINBAU NEUE BÄDER UND WC
- ERNEUERUNG ELEKTROAUSSTATTUNG
- NEUE BODENBELÄGE UND TÜREN

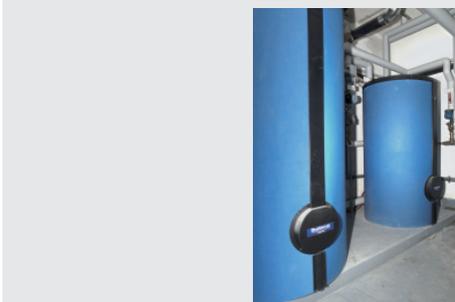
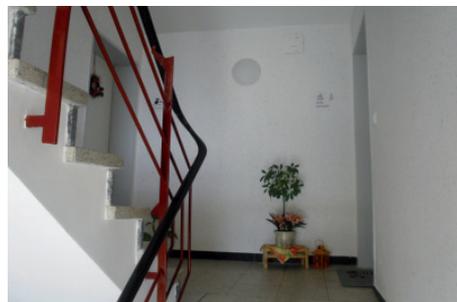
GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

HEILBRONN-BÖCKINGEN,
HANS-SACHS-STRASSE 5, 7 UND KANALSTRASSE 21



NACH DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

BEILSTEIN,
KREPPGARTENSTRASSE 21 - 23



VOR DER SANIERUNG

MASSNAHMEN:

- VOLLWÄRMESCHUTZ FASSADE
- DÄMMUNG DACHGESCHOSS
- NEUE DACHDECKUNG
- BALKONSANIERUNG



NACH DER SANIERUNG

PHOTOVOLTAIKANLAGE 16,8 kWp



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

**OBERSULM-ESCHENAU,
BERGSTRASSE 11/11-1**



VOR DER SANIERUNG



MASSNAHMEN:

- VOLLWÄRMESCHUTZ FASSADE
- DÄMMUNG DACHGESCHOSS
- NEUE DACHDECKUNG
- BALKONSANIERUNG
- NEUE HAUSTÜRANLAGEN



PHOTOVOLTAIKANLAGE 22 kWp



NACH DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

**NORDHEIM,
LERCHENSTRASSE 13, 15, 17**



VOR DER SANIERUNG

MASSNAHMEN:

- VOLLWÄRMESCHUTZ FÜR FASSADE
- DACHDÄMMUNG
- BALKONSANIERUNG



NACH DER SANIERUNG



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.