



CEWO

*Wohnen und
Leben seit 1911*

G E S C H Ä F T S B E R I C H T
2 0 0 9



GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

Unsere Genossenschaft auf einen Blick	Seite	2
Verwaltungsorgane der Genossenschaft		
- Vorstand, Aufsichtsrat	Seite	3
Bericht des Vorstandes		
- Rahmenbedingungen	Seite	4 - 5
- Lage der Genossenschaft	Seite	6 - 7
- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	Seite	7 - 12
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	13
Verwendung des Bilanzgewinns 2009	Seite	14
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009		
- Bilanz	Seite	16 - 17
- Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	18
- Anhang	Seite	19 - 24
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2009	Seite	25 - 29
GEWO-Projekte	Seite	30 - 36

GEWO - BILANZ

Kurzer Überblick

	31.12.2008	31.12.2009
	€	€
Bilanzsumme	26,001 Mio.	26,666 Mio.
Anlagevermögen	21,667 Mio.	22,390 Mio.
Bestand an unbebauten Grundstücken	0,501 Mio.	0,913 Mio.
Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke	0,938 Mio.	0,952 Mio.
Geschäftsguthaben	1,174 Mio.	1,165 Mio.
Ergebnisrücklagen	9,116 Mio.	9,174 Mio.
Rückstellungen	3,068 Mio.	3,190 Mio.
Mieterträge	4,129 Mio.	4,182 Mio.
Bilanzgewinn	0,101 Mio.	0,106 Mio.

Bautätigkeit 2009

Wohnungen

Bauüberhang	2
Baubeginne 2009	<u>57</u>
Bauvolumen	59
Baufertigstellungen 2009	<u>2</u>
Bauüberhang am 31.12.2009	<u><u>57</u></u>

Gesamte Bautätigkeit

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2009	<u>5.627</u>
	<u><u>6.354</u></u>

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	1052	1069
verwaltete fremde Miet- u. Eigentumswohnungen	1288	1313
gewerbliche Einheiten	10	10
Mitgliederbestand	2008	1943
Mitarbeiter	16	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

Schriftführer
Harald Pfeifer
Polizeihauptkommissar
74080 Heilbronn

Thomas Aurich
Geschäftsführer
74076 Heilbronn

Rolf Kieser
Bürgermeister
74336 Brackenheim

Claus-Jürgen Renelt
Dipl. Ingenieur
74081 Heilbronn

LAGEBERICHT 2009

1. Rahmenbedingungen

2009 war der schärfste Konjunkturunbruch seit bestehen der Bundesrepublik zu verzeichnen. Nachdem bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 die Konjunktur massiv eingebrochen ist, hat sich der Konjunkturabschwung in den ersten Quartalen 2009 noch verschärft. In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 nach aktuellem Kenntnisstand um 8 % zurück, für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Für Gesamtdeutschland wird für 2009 mit einem Rückgang des BIP von um die 5 % und für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % gerechnet. Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise damit aber noch nicht.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunkturunbruchs unternommen. Dabei wurde u. a. die Baukonjunktur durch zinsverbilligte Kredite, beispielsweise für die energetische Gebäudemodernisierung, angekurbelt.

Dennoch hinterließ der Einbruch der Wirtschaftsleistung Spuren auf dem Arbeitsmarkt. So dürfte die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg 2009 um rund 0,5 % zurückgegangen sein. Im Jahr 2010 könnten die negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt nochmals zunehmen und die Erwerbstätigenzahl sogar um 1,75 % sinken. Dennoch haben sich die Auswirkungen der Konjunkturschwäche bisher nicht in dem befürchteten Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Nach Schätzungen der deutschen Bundesbank waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Mio. Menschen arbeitslos, für 2010 rechnet sie mit einem Anstieg auf 3,8 Mio. und für 2011 auf 4,2 Mio.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Es zeichnet sich aber im Blick auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten ab, dass die „unkonventionellen“ geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009, wie der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität, allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass die EZB die Leitzinsen für das gesamte Jahr 2010 unverändert belassen und erst Mitte des Jahres 2011 anheben wird. Von der Senkung der Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme bzw. Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung deutlich verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2009 lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Ohne die Berücksichtigung von Heizöl und Kraftstoffen läge die Jahreststeuerung im Durchschnitt der ersten elf Monate 2009 nicht bei 0,3 %, sondern bei 1,3 %. Die Preise rund um das Wohnen – vor allem Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie – sind mit gut 30 % der größte Posten im Verbraucherpreisindex. Der Teilpreisindex „Wohnen“ lag in Baden-Württemberg von Januar bis November 2009 um durchschnittlich 0,7 % über dem Vorjahresniveau. Hierzu trugen unter anderem der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomieten um 1,2 % und der drastische Rückgang der weniger stark gewichteten Heizölpreise um 31,5 % bei. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren Konkurszahlen wider. In den ersten acht Monaten 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 31 %. Das waren knapp 450 Konkursfälle mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsauskunftei Bürgel wurden von Januar 2009 bis September 2009 insgesamt 96.864 Verbraucherinsolvenzen gezählt, was einem Zuwachs von 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Für das Gesamtjahr 2009 rechnet die Wirtschaftsauskunftei mit bis zu 135.000 Privatinsolvenzen. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

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 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, 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. 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 in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen. Das Baufertigstellungsvolumen belief sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg auf 27.587 Wohnungen. Davon entfielen 24.161 Wohnungen auf den Wohnungsneubau (fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden), 622 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Nichtwohngebäuden und 2.804 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand.

2. Geschäftsentwicklung und Lage der Genossenschaft

2.1 Geschäftsentwicklung

A) Wohnungsbewirtschaftung

Gegenüber dem Vorjahr 2008 hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 130 auf 115 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 1,9 % gegenüber dem Vorjahr (1,6 %) geringfügig erhöht und liegt insgesamt deutlich unter dem für das alte Bundesgebiet ermittelten Vergleichswert von 3,1 %.

Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist mit Stand vom 02.12.2009 von 328 im Jahr 2008 auf 362 im Jahr 2009 gestiegen. Die Mehrzahl hiervon (295) haben sich für Wohnungen im Stadtkreis Heilbronn interessiert, für unsere Wohnungen im Landkreis gab es 67 Interessenten. Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Berichtsjahr € 1.949.813,69 investiert. Die durchschnittliche Sollmiete hat sich mit 4,96 €/m² gegenüber dem Vorjahr mit 4,98 €/m² leicht ermäßigt. Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31.12.2009 1.069 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten. Im Geschäftsjahr wurde in Heilbronn mit dem Bau eines Studentenwohnheimes mit 53 Appartements begonnen.

B) Eigentumswohnungsverwaltung

Die GEWO ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von 68 Eigentümergemeinschaften mit 1.136 Wohnungen. Im Berichtsjahr sind sechs Gemeinschaften mit insgesamt 77 Wohnungen zugegangen, eine Gemeinschaft mit 3 Wohnungen ist abgegangen. Zusätzlich werden insgesamt 177 Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet.

C) Bauträger- und Maklergeschäft

Im Geschäftsjahr 2009 ist es trotz schwieriger Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden Marktverhältnisse im Bauträgerbereich gelungen, einige Objekte zu veräußern. Verkauft wurden 2 Einfamilienhäuser in Untergruppenbach und 2 Reihenhäuser in Bad Friedrichshall-Jagstfeld.

Zum 31.12.2009 sind folgende Objekte noch nicht verkauft:

- 1 Wohnung in Heilbronn, Maybachstraße.

Projektiert, jedoch noch nicht veräußert sind:

- 3 Reihenhäuser in Obersulm-Affaltrach, Hebelstraße

- 2 Reihenhäuser in Bad Friedrichshall, Jahnstraße.

Die Provisionsumsätze aus der Immobilienvermittlung sind mit € 50.500 gegenüber dem Vorjahr um € 12.600 gesunken.

2.2 Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus aktivierten Modernisierungskosten ((ca. € 46.700), sowie aus den Erwerbskosten von ca. € 817.700 eines im Berichtsjahr erworbenen 20-Familien-Wohnhauses in Obersulm-Affaltrach, Hölderlinstr. 10. Die Zugänge im Geschäftsjahr bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung und den immateriellen Vermögensgegenständen betragen insgesamt ca. € 57.900. Bei den Finanzanlagen ergab sich bei den Sonstigen Ausleihungen durch Tilgung ein Abgang von ca. € 17.500. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt somit 84,0 % (i.V. 83,4 %). 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 um ca. € 282.100 erhöht. Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende und der Veränderungen der Geschäftsguthaben und der Rücklage bei gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme gestiegen. Der Anteil am Gesamtkapital beträgt 39,2 % (i.V. 40,0 %) ohne Berücksichtigung des Sonderpostens mit Rücklageanteil von 2,1 %, welcher zur Hälfte bei der Ermittlung der Kennzahlen berücksichtigt wurde. Die leichte Erhöhung der Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr sind vor allem auf die Zuführung bei den sonstigen Rückstellungen zurückzuführen. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert aus Neuvaluierungen von Darlehen für den Erwerb eines Mietobjektes abzüglich der planmäßigen Tilgungen. Die erhaltenen Anzahlungen aufgrund gestiegener Betriebskosten der Mieter sowie die Zahlungen von Erwerbern haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten und die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich im Wesentlichen nicht verändert.

2.2.1.1 Vermögensstruktur

	31.12.2008		31.12.2009	
	T €	v. H.	T €	v. H.
Anlagevermögen				
Sachanlagen	21.422,2	82,5	22.163,2	83,1
Finanzanlagen	245,2	0,9	227,7	0,9
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	1.439,9	5,5	1.044,1	3,9
Unfertige Leistungen	1.446,0	5,6	1.519,5	5,7
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	341,4	1,3	326,1	1,2
Flüssige Mittel	1.099,3	4,2	1.381,4	5,2
Rechnungsabgrenzungsposten	7,8	0,0	4,7	0,0
Gesamtvermögen	26.001,8	100,0	26.666,7	100,0

2.2.1.2 Kapitalstruktur

	31.12.2008		31.12.2009	
	T €	v. H.	T €	v. H.
Eigenkapital	10.391,8	40,0	10.446,8	39,20
Sonderposten mit Rücklageanteil	561,8	2,2	561,8	2,1
Fremdkapital				
Rückstellungen	3.068,1	11,8	3.190,4	12,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	9.984,7	38,3	10.067,5	37,7
Erhaltene Anzahlungen	1.485,1	5,7	1.876,1	7,0
Sonstige Verbindlichkeiten	490,5	1,9	498,2	1,9
Rechnungsabgrenzungsposten	19,8	0,1	25,9	0,1
Gesamtkapital	26.001,8	100,0	26.666,7	100,0

2.2.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2008	31.12.2009
	T €	T €
Jahresüberschuss	112,4	118,4
+ Abschreibungen Anlagevermögen	612,0	632,6
- aktivierte Eigenleistungen	0,0	-4,0
- Veränderung langfristiger Rückstellungen	-1.135,1	-162,7
+ Abschreibungen auf Forderungen	30,5	16,4
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,0	2,7
+ Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen	18,5	0,0
= Cashflow nach DVFA/SG	-358,7	603,4

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 1 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:

	2008	2009	Veränderung
	T €	T €	T €
Betriebsfunktion			
- Hausbewirtschaftung	1.462,2	1.615,7	153,5
- Bau-, Verkaufs-, Betreuungstätigkeit	217,2	79,6	-137,6
- Kapitaldienst	95,9	32,0	-63,9
Summe Deckungsbeiträge	1.775,3	1.727,3	-48,0
Verwaltungsaufwand	-1.639,5	-1.693,4	-53,9
Betriebsergebnis	135,8	33,9	-101,9
Übrige Rechnung	1,4	109,3	107,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-24,8	-24,8	0,0
Jahresüberschuss	112,4	118,4	6,0

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

2.2.4 Betriebliche Kennzahlen

2.2.4.1 Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

			2008	2009
Eigenkapitalquote	Eigenanteil (abzgl. ausst. Einl.) + 50 % SoPo mit RL-Anteil Bilanzsumme	%	41,0	40,2
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss Eigenkapital lt. Bilanz	%	1,1	1,1
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Zinsaufwand Bilanzsumme	%	1,6	1,4
Cashflow		T €	-358,7	603,4

2.2.4.2 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2008	2009
Anzahl der eigenen				
- Mieteinheiten	(per 31.12.)		1.052	1.069
- Gewerbeinheiten	(per 31.12.)		<u>10</u>	<u>10</u>
Summe der Mieteinheiten			<u>1.062</u>	<u>1.079</u>
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	(per 31.12.)		70.397	71.719
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	4,98	4,96
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	2,17	2,34
%-Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen a. Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger.Umlagen}}$	%	0,67	0,79
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	12,24	10,65
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,60	1,9
Fremdkapitalzins/m ² p.a.	$\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,37	0,31
Betriebskosten/m ² p.a.	$\frac{\text{Betriebskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	1,46	1,50
Instandhaltung/m ² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	43,59	26,54
Modernisierung/m ² p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	0,85	0,65
Gebäudeerhaltungskoeffizient p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	44,44	27,19
Abschreibungen/m ² p.a.	$\frac{\text{Abschreibungen auf Wohn- und andere Bauten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,69	0,68
Tilgungen/m ² p.a.	$\frac{\text{planmäßige Tilgungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,65	0,55
Verwaltungskosten/m ² p.a.	$\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	23,29	23,61
Durchschnittliche Buchwerte/ME	$\frac{\text{Buchwerte der Wohn- und anderen Bauten}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	€	19.918,00	19.765,00
Durchschnittliche Verschuldung/ME	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	€	9.402,00	9.279,00
Zinsquote	$\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmieten}}$	%	7,43	6,17
Modernisierungsquote	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{akt. Modernisierungsaufwend.}}{\text{Sollmieten}}$	%	74,3	45,6
Mietwert	$\frac{\text{Vermietetes Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten}}$	%	5,0	5,1

2.2.5 Prognosebericht

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen in unseren Geschäftsfeldern lassen für die Jahre 2010 und 2011 ein zufrieden stellendes 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 KfW-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 Bauträgersgeschäft, 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 Bauträgersgeschäft 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 Bauträgersgeschäft 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 haben den Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, 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 2010

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.

Im Jahre 2009 wurde eine Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates durch die Bavaria Consult GmbH München durchgeführt. Die Prüfungsfeststellungen wurden vom Vorstand im Unternehmen umgesetzt.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 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 Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an.

Heilbronn, 16. Juni 2010

Der Aufsichtsrat

P. Dolderer
Vorsitzender

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Bilanzgewinn 2009

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2009 beträgt € **106.548,19**

Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

1. Ausschüttung auf die am 01.01.2009 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von € 1.095.100,95 € **54.755,06**
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen € **51.793,13**

Heilbronn, 16. Juni 2010

Der Vorstand

M. Günther

Th. Schuhmacher

JAHRESABSCHLUSS
ZUM
31. DEZEMBER 2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Anlagevermögen			
A) Immaterielle Vermögensgegenstände	16.952,00	16.952,00	10.744,00
B) Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.237.864,78		19.004.649,76
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.089.043,00		2.148.411,83
3. Technische Anlagen	158.865,00		167.264,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.802,00		91.145,00
5. Anlagen im Bau	<u>552.685,67</u>	22.146.260,45	
C) Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	226.963,46		244.464,87
2. Andere Finanzanlagen	<u>740,00</u>	<u>227.703,46</u>	<u>740,00</u>
Anlagevermögen insgesamt:		<u>22.390.915,91</u>	<u>21.667.419,46</u>
II. Umlaufvermögen			
A) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	91.331,62		501.092,62
2. Bauvorbereitungskosten			13.510,75
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	535.110,47		500.973,35
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	417.621,64		424.335,07
5. Unfertige Leistungen	1.519.494,20		1.446.023,89
6. Andere Vorräte	<u>60.744,80</u>	2.624.302,73	68.079,32
B) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	45.575,84		38.001,94
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	11.221,92		19.381,92
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.639,23		3.280,12
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>201.956,16</u>	265.393,15	212.575,14
C) Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.381.402,23</u>	<u>1.381.402,23</u>	<u>1.099.281,47</u>
Umlaufvermögen insgesamt:		<u>4.271.098,11</u>	<u>4.326.535,59</u>
III. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	3.939,57		6.623,23
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>720,00</u>	<u>4.659,57</u>	<u>1.216,29</u>
Bilanzsumme:		<u><u>26.666.673,59</u></u>	<u><u>26.001.794,57</u></u>

Bilanz zum 31. Dezember 2009

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Eigenkapital			
A) Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.631,62		70.808,28
2. der verbleibenden Mitglieder	1.106.961,32		1.103.567,18
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>310,00</u>	1.165.902,94	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 151.328,68			(137.672,82)
B) Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 11.900,00	1.527.700,00		1.515.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 46.200,02	4.664.204,66		4.618.004,64
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.982.485,09</u>	9.174.389,75	2.982.485,09
C) Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	118.448,19		112.430,83
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-11.900,00</u>	106.548,19	-11.300,00
Eigenkapital insgesamt:		<u>10.446.840,88</u>	<u>10.391.796,02</u>
D) Sonderposten mit Rücklageanteil	561.764,00	561.764,00	561.764,00
II. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.688.361,00		2.651.087,00
2. Steuerrückstellungen	18.747,82		
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung			200.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	<u>483.237,00</u>	3.190.345,82	217.006,18
III. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.681.409,42		8.515.130,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.386.054,96		1.469.540,50
3. Erhaltene Anzahlungen	1.876.134,68		1.485.097,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.914,57		11.374,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415.987,70		461.107,31
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 8.159,93 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 13.958,42	<u>71.287,90</u>	12.441.789,23	18.043,80
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>25.933,66</u>	<u>25.933,66</u>	<u>19.847,57</u>
Bilanzsumme:		<u><u>26.666.673,59</u></u>	<u><u>26.001.794,57</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.630.817,73		5.554.137,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	652.376,00		952.221,32
c) aus Betreuungstätigkeit	214.923,55		216.006,43
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>22.000,98</u>	6.520.118,26	2.756,40
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		87.383,25	-274.875,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.979,00	
4. Sonstige betriebliche Erträge		387.477,50	1.479.018,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.218.665,61		4.322.281,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	868.000,82		773.229,95
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>23.857,82</u>	4.110.524,25	<u>27.367,07</u>
R o h e r g e b n i s :		2.888.433,76	2.806.386,39
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	925.446,04		808.959,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 286.932,34	<u>461.591,14</u>	1.387.037,18	529.970,74
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		632.757,60	611.994,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		355.624,09	365.580,25
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9.137,34	38,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.118,65	115.210,13
11. Abschreibung auf Finanzanlagen			18.561,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>263.154,28</u>	<u>312.547,65</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:		282.116,60	274.021,81
13. Steuern von Einkommen und Ertrag		24.835,76	24.828,37
14. Sonstige Steuern		<u>138.832,65</u>	<u>136.762,61</u>
15. Jahresüberschuss:		118.448,19	112.430,83
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>11.900,00</u>	<u>11.300,00</u>
Bilanzgewinn:		<u>106.548,19</u>	<u>101.130,83</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 bzw. 5 Jahre zugrunde gelegt.
 - b) Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen. Auf den Zeitraum der Herstellung wurden im Berichtsjahr bei Neubauten des Anlagevermögens (Anlagen im Bau) anteilige Verwaltungskosten aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht einbezogen.
 - 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 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 die im voraus 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 % wie im Vorjahr berechnet. Die Berechnung wurde nach den Richttafeln 2005G durchgeführt.
 - k) Im Berichtsjahr wurde die Rückstellung für Bauinstandhaltung aufgelöst.
 - 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 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	50.323,88	13.707,48	-,-	-,-	47.079,36	16.952,00	7.499,48
Sachanlagen							
Grundstücke und Grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.099.920,44	863.429,97	148.467,49	-,-	14.577.018,14	19.237.864,78	529.952,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.534.975,57	-,-	-,-	-,-	445.932,57	2.089.043,00	59.368,83
Technische Anlagen	167.965,27	0,00	-,-	-,-	9.100,27	158.865,00	8.399,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	341.249,55	44.195,26	21.706,43	-,-	255.936,38	107.802,00	27.538,26
Anlagen im Bau	0,00	344.175,67		+ 562.063,11	353.553,11	552.685,67	0,00
	36.144.110,83	1.251.800,90	170.173,92	+ 562.063,11	15.641.540,47	22.146.260,45	625.258,12
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	244.464,87	0,00	17.501,41	-,-	-,-	226.963,46	-,-
Andere Finanzanlagen	740,00	-,-	-,-	-,-	-,-	740,00	-,-
	245.204,87	0,00	17.501,41			227.703,46	0,00
Anlagevermögen insgesamt	36.439.639,58	1.265.508,38	187.675,33	+ 562.063,11*	15.688.619,83	22.390.915,91	632.757,60

* Umbuchung vom Umlaufvermögen

Anhang des Jahresabschlusses 2009

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 1.519.494,20 (Vorjahr € 1.446.023,89) 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 € 20.000, für Prüfungskosten des Geschäftsjahres 2009 von € 14.100, Urlaubsrückstellungen € 27.719, Gewährleistungsrückstellungen € 234.952, Rückstellungen für Altersteilzeit € 186.466.

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	11.221,92	19.381,92
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>111.587,21</u>	<u>109.963,82</u>
Gesamtbetrag:	<u><u>122.809,13</u></u>	<u><u>129.345,74</u></u>

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	<u> </u>	<u> </u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	507.394,45	391.062,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	109.254,31	108.969,47
Erhaltene Anzahlungen	1.876.134,68	1.485.097,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.914,57	11.374,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415.987,70	461.107,31
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>71.287,90</u>	<u>18.043,80</u>
Gesamtbetrag:	<u><u>2.990.973,61</u></u>	<u><u>2.475.654,36</u></u>

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

Verbindlichkeiten Vorjahreszahlen in ()	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	8.681.409,42 (8.515.130,64)	507.394,45 (391.062,23)	1.810.602,16 (1.559.430,07)	6.363.412,81 (6.564.638,34)	8.601.903,20 GPR (8.489.133,63) GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.386.054,96 (1.469.540,50)	109.254,31 (108.969,47)	294.598,07 (313.410,22)	982.202,58 (1.047.160,81)	1.356.682,88 GPR (1.440.168,42) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.876.134,68 (1.485.097,10)	1.876.134,68 * (1.485.097,10) *			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.914,57 (11.374,45)	10.914,57 (11.374,45)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415.987,70 (461.107,31)	415.987,70 (461.107,31)			
Sonstige Verbindlichkeiten	71.287,90 (18.043,80)	71.287,90 (18.043,80)			
Gesamtbetrag	<u>12.441.789,23</u> (11.960.293,80)	<u>2.990.973,61</u> (2.475.654,36)	<u>2.105.200,23</u> (1.872.840,29)	<u>7.345.615,39</u> (7.611.799,15)	<u>9.958.586,08</u> (9.929.302,05)

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 € 3.424,79 sowie aus der Auflösung von "Sonstigen Rückstellungen" in Höhe von € 11.643,62, sowie aus der Entnahme an der Rückstellung für Bauinstandhaltung € 200.000.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (nachträgliche Herstellungskosten) € 15.271,42 sowie Zuführung von € 150.000 zur Gewährleistungsrückstellung Verkaufsgrundstücke.

Sonstige betriebliche Aufwendungen € 61.970,67 einmalige Kosten für bautechnische Grundrissaufnahmen aller Wohnungen der 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	138.000,00	750.800,00
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		267.800,00
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	46
Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.		

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2009	2008
Zugang 2009	105
Abgang 2009	<u>170</u>
Ende 2009	1943

Anhang des Jahresabschlusses 2009

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 3.394,14 erhöht.

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)
Matthias Peschke	(stellv. Vors.)
Harald Pfeifer	(Schriftführer)
Thomas Aurich	
Rolf Kieser	
Claus-Jürgen Renelt	

Heilbronn, 16. April 2010

Der Vorstand

M. Günther

Th. Schuhmacher

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2009

Bilanz

AKTIVA	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Anlagevermögen		
A) Immaterielle Vermögensgegenstände Abschreibung € 7.499,48, Zugang € 13.707,48	16.952,00	10.744,00
B) Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten Die Wohngebäude setzen sich wie folgt zusammen: 1.069 Mietwohnungen – gesamte Wohnfläche 69.578 qm – zusätzlich 1 gewerbl. Einheit	19.237.864,78	19.004.649,76
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten Vermietetes Teileigentum, 14 Tiefgaragenstellplätze und 2 Garagen, sowie 8 gewerbliche Einheiten	2.089.043,00	2.148.411,83
3. Technische Anlagen Photovoltaikanlagen bei zwei Mietobjekten	158.865,00	167.264,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung Zugegangen sind diverse Gegenstände von insgesamt € 44.195,26 Abschreibung € 27.538,26	107.802,00	91.145,00
5. Anlagen im Bau	552.685,67	0,00
C) Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen Ein Restkaufgelderdarlehen	226.963,46	244.464,87
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 Unbebautes Grundstück in Obersulm-Affaltrach	91.331,62	501.092,62
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	13.510,75

Bilanz

	<u>Geschäftsjahr</u> €	<u>Vorjahr</u> €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	535.110,47	500.973,35
Im Bau sind 4 RH in BFH-Jagstfeld, Jahnstraße 8-14		
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	417.621,64	424.335,07
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	1.519.494,20	1.446.023,89
Betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
6. Andere Vorräte	60.744,80	68.079,32
Heizölbestand diverser Mietwohngebäude		
B) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	45.575,84	38.001,94
Rückständige Mieten sowie Heiz- u. Betriebskosten		
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	11.221,92	19.381,92
Restkaufgeldforderungen an Erwerber		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.639,23	3.280,12
Forderungen an diverse Wohnungseigentümergeinschaften		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	201.956,16	212.575,14
Sonstige Forderungen		
C) Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.381.402,23	1.099.281,47
Bankguthaben zum Bilanzstichtag		
III. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	3.939,57	6.623,23
Ausgewiesen werden die Geldbeschaffungskosten diverser Mietobjekte		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	720,00	1.216,29
Vorausbezahlte Müllgebühren 2010		

Bilanz

PASSIVA	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben	1.165.902,94	1.174.375,46
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder € 58.941,62, sowie der verbleibenden Mitglieder € 1.106.961,32.		
II. Ergebnisrücklagen	9.174.389,75	9.116.289,73
Ausgewiesen werden die gesetzlichen Rücklagen mit € 1.527.700, die Bauerneuerungsrücklage mit € 4.664.204,66 und die anderen Ergebnis- rücklagen mit € 2.982.485,09. Der Zugang im Geschäftsjahr betrug € 58.100,02.		
III. Bilanzgewinn	118.448,19	101.130,83
	<u>-11.900,00</u>	
	<u>106.548,19</u>	
IV. Sonderposten mit Rücklageanteil	561.764,00	561.764,00
Rücklage nach § 6 b EStG		
B. Rückstellungen	3.190.345,82	3.068.093,18
Rückstellungen für Pensionen € 2.688.361 Steuerrückstellung € 18.747,82 Sonstige Rückstellungen € 483.237		
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.681.409,42	8.515.130,64
Darlehen diverser Kreditinstitute zur Finanzierung der im Anlagevermögen ausgewiesenen Mietwohnungen		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.386.054,96	1.469.540,50
Darlehen der öffentlichen Hand und Versicherungs- anstalten für diverse Mietwohnungen		
3. Erhaltene Anzahlungen	1.876.134,68	1.485.097,10
Vorauszahlungen der Mieter für umlagefähige Betriebskosten		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.914,57	11.374,45
Mietguthaben, Mietkautionen, sowie Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415.987,70	461.107,31
Verbindlichkeiten aus Bauleistungen, Instandhaltungs-, sowie Betriebskosten		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	71.287,90	18.043,80
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten, sowie an Mitglieder		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	25.933,66	19.847,57
Vorausbezahlte Mieten für 2010		

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.630.817,73	5.554.137,73
Enthalten sind die Sollmieten abzüglich der Erlöschmälerung, sowie die Erträge aus den Betriebskostenabrechnungen		
b) aus Verkauf von Grundstücken	652.376,00	952.221,32
Verkaufspreis von 2 EFH in Untergruppenbach		
c) aus Betreuungstätigkeit	214.923,55	216.006,43
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.000,98	2.756,40
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	87.383,25	-274.875,68
Bestandserhöhung aus angefallenen Fremdkosten, eigenen Verwaltungsleistungen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten, saldiert mit Bestandsminderungen aus Veräußerungen, Abschreibungen und abgerechneten Betriebskosten ergibt den Ausweis		
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.979,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	387.477,50	1.479.018,89
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen, aus Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren, sowie Entnahmen aus Rückstellung Bauinstandhaltung		
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.218.665,61	4.322.281,68
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Erbbauzinsen des Mietwohnungsbestandes		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	868.000,82	773.229,95
Fremd- und Vertriebskosten für Verkaufsgrundstücke, sowie Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Herstellungskosten		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.857,82	27.367,07
Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung		
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	925.446,04	808.959,62
Gehälter und Löhne der Angestellten, der Aushilfskräfte, sowie der Hausmeister		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	€ 174.658,80	461.591,14
Aufwendungen für Altersversorgung	€ 286.932,34	529.970,74

	<u>Geschäftsjahr</u> €	<u>Vorjahr</u> €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	632.757,60	611.994,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen Sachliche Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens	355.624,09	365.580,25
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens Dividendenerträge aus Beteiligungen bei zwei Genossenschaftsbanken sowie Erträge aus sonstigen Ausleihungen	9.137,34	38,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Zinserträge aus Geldanlagen, sowie aus laufenden Girokonten	23.118,65	115.210,13
11. Abschreibungen auf Finanzierungsanlagen Abzinsungsbetrag eines Restkaufgelderdarlehens	0,00	18.561,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens, sowie Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	263.154,28	312.547,65
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag Körperschaftsteueraufwand Dividendenauszahlung	24.835,76	24.828,37
14. Sonstige Steuern Grundsteuer für unbebaute Grundstücke, sowie für Mietwohnungen und Kfz-Steuer	138.832,65	136.762,61
15. Jahresüberschuss:	118.448,19	112.430,83
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	11.900,00	11.300,00
17. Bilanzgewinn:	106.548,19	101.130,83

GEWO - PROJEKTE

(NEUBAU IM BESTAND)



STUDENTENWOHNHEIM,
HEILBRONN, SONTHEIMER LANDWEHR 1
(BAUBEGINN: NOVEMBER 2009 · FERTIGSTELLUNG: FRÜHJAHR 2011)



53 EINZIMMERAPPARTEMENTS
DAVON 3 APPARTEMENTS
MIT ROLLSTUHLGERECHTER
AUSSTATTUNG

GEWO - PROJEKTE

(NEUBAU VERKAUF)



8 BARRIEREFREIE EIGENTUMSWOHNUNGEN,
HEILBRONN, SCHLEGELSTRASSE 9
(BAUBEGINN JULI/AUGUST 2010)



ABRISS DER GEBÄUDE
AUS UNSEREM BESTAND;
NEUBAU VON 8 EIGENTUMS-
WOHNUNGEN IN 2 GEBÄUDEN;
ZUGANG ÜBER
ZENTRALES TREPPENHAUS
MIT AUFZUGSANLAGE

GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

LAUFFEN,
WIELANDSTRASSE 21 U. 23



VOLLSANIERUNG UND MODERNISIERUNG:

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

VOLLSTÄNDIGE WOHNUNGSSANIERUNG (HAUS 23):

- EINBAU NEUE BÄDER UND WC
- ERNEUERUNG ELEKTRO-AUSSTATTUNG
- NEUE BODENBELÄGE UND TÜREN

VOR DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

LAUFFEN,
WIELANDSTRASSE 21 U. 23



NACH DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

**BAD-WIMPFEN,
KÖRNERSTRASSE 1 U. 3**



MASSNAHMEN:

- VOLLWÄRMESCHUTZ
- DÄMMUNG DACHGESCHOSS
- DÄMMUNG KELLERDECKE
- NEUE HAUSTÜRANLAGEN

VOR DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

**BAD-WIMPFEN,
KÖRNERSTRASSE 1 U. 3**



NACH DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

**BAD WIMPFEN,
STEINWEG 36 U. 38**



MASSNAHMEN:

- VOLLWÄRMESCHUTZ
- DÄMMUNG DACHGESCHOSS
- DÄMMUNG KELLERDECKE
- NEUE HAUSTÜRANLAGEN
- NEUE DACHDECKUNG

**OBERSULM-AFFALTRACH,
HÖLDERLINSTRASSE 10**

MASSNAHMEN:

- VOLLWÄRMESCHUTZ
- FLACHDACHSANIERUNG
- NEUE FENSTER
- DÄMMUNG KELLERDECKE
- NEUE HAUSTÜRANLAGEN
- NEUE PELLETHEIZANLAGE
- BALKONSANIERUNG



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.