

CEWO

Wohnen und Leben seit 1911

G E S C H Ä F T S B E R I C H T

2010

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 2010	Seite	14
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010		
- Bilanz	Seite	16 - 17
- Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	18
- Anhang	Seite	19 - 25
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2010	Seite	26 - 30
GEWO-Projekte	Seite	31 - 38
Notizen	Seite	39 - 40

GEWO - BILANZ

Kurzer Überblick

	31.12.2009	31.12.2010
	€	€
Bilanzsumme	26,666 Mio.	29,877 Mio.
Anlagevermögen	22,390 Mio.	24,112 Mio.
Bestand an unbebauten Grundstücken	0,913 Mio.	0,000 Mio.
Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke	0,952 Mio.	1,516 Mio.
Geschäftsguthaben	1,165 Mio.	1,216 Mio.
Ergebnisrücklagen	9,174 Mio.	9,242 Mio.
Rückstellungen	3,190 Mio.	3,082 Mio.
Mieterträge	4,182 Mio.	4,221 Mio.
Bilanzgewinn	0,106 Mio.	0,144 Mio.

Bautätigkeit 2010

Wohnungen

Bauüberhang	57
Baubeginne 2010	<u>56</u>
Bauvolumen	113
Baufertigstellungen 2010	<u>4</u>
Bauüberhang am 31.12.2010	<u><u>109</u></u>

Gesamte Bautätigkeit

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2010	<u>5.683</u>
	<u><u>6.410</u></u>

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	1069	1059
verwaltete fremde Miet- u. Eigentumswohnungen	1313	1288
gewerbliche Einheiten	10	10
Mitgliederbestand	1943	1919
Mitarbeiter	16	17

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 2010

1. Rahmenbedingungen

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunkturunbruch (- 4,7 %) seit bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 %, für 2011 mit 2,0 % und für 2012 mit 1,5 %. Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 in Baden-Württemberg sogar um 4,75 %. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt.

Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken. Musste Anfang 2010 z. B. noch für einen Euro 1,50 \$ bezahlt werden, sank der Kurs bis Mitte März auf 1,30 \$, um dann bis Juni sogar bis auf 1,20 \$ zu fallen. Zum Jahresende erholte sich der Kurs auf 1,31 \$.

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5 % zu (das entspricht einer Zunahme von rund 30.000 Erwerbstätigen). Auch 2011 wird der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich anhalten und die Zahl der Erwerbstätigen um 0,75 % steigen. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück, und zwar ungefähr seit Jahresbeginn 2010 mit einem Tempo nicht unähnlich dem der letzten Hochkonjunkturphase. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen, und damit um rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im November 2010 auf 4,3 % (Bund: 7,0 %).

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von schätzungsweise 1,1 % und erwartet 2011 eine Beschleunigung auf bis zu 1,7 %. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B haben auch die Mieten in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 bis 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, während die Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg und Bayern dagegen mit 1,8 % dreimal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) ist der Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2010 um 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen; damit liegt der Energieverbrauch in Deutschland bei 14.012 Petajoule. Trotz des Anstiegs liegt der Wert - abgesehen vom Verbrauch im Jahr 2009 - damit auf dem niedrigsten Niveau seit 1990.

Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1 %, dies war der bisher absolute Rekordtiefststand. Im Oktober und November 2010 war dann ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Kapitalmarktzinsen zu verzeichnen. Dies wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturzuversicht beeinflusst. Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus, so dass die Bundesbank für die Bauzinsen Ende August ebenfalls einen Rekordtiefststand

ermittelte. Der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen 5 und 10 Jahren lag im September damit bei nur noch 3,65 %. Seither haben sich die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Es wird erwartet, dass die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die starke Konjunkturdynamik gegen Ende 2011 erhöhen wird. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und für die Baufinanzierungen beeinflussen. Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst mit nur geringen Steigerungen der Zinsen gerechnet. Daher dürften die Bauzinsen sich auch weiterhin noch auf relativ geringem Niveau bewegen. Erneute Rekordtiefststände werden jedoch nicht mehr erwartet.

Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) werden 2010 die Unternehmensinsolvenzen um 5 % auf insgesamt 34.400 Fälle steigen und damit unter der Rekordmarke des Jahres 2003 mit 39.300 Fällen liegen. Die Zahl der Privatsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform um bis zu 6 % auf 120.000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatleute, die derzeit bei rund 6,5 Mio. liegt, soll um 290 000 oder 4,7 % zunehmen.

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 Mio. 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 in Baden-Württemberg 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 jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostizieren sie weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen. In den Monaten Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte erteilt wurden, bei gut 57 % (10.659), der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42 % (7.839).

2. Geschäftsentwicklung und Lage der Genossenschaft

2.1 Geschäftsentwicklung

A) Wohnungsbewirtschaftung

Gegenüber dem Vorjahr 2009 hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 115 auf 101 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 (1,9 %) nicht verändert und liegt insgesamt deutlich unter dem für das alte Bundesgebiet ermittelten Vergleichswert von 3,1 %.

Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Berichtsjahr € 2.319.360,63 investiert. Die durchschnittliche Sollmiete hat sich mit 5,05 €/m² gegenüber dem Vorjahr mit 4,96 €/m² leicht erhöht. Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31.12.2010 1.059 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten.

B) Eigentumswohnungsverwaltung

Die GEWO ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von 66 Eigentümergemeinschaften mit 1.111 Wohnungen. Im Berichtsjahr sind zwei Gemeinschaften mit insgesamt 25 Wohnungen abgegangen. Zusätzlich werden insgesamt 177 Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet.

C) Bauträger- und Maklergeschäft

Im Geschäftsjahr 2010 ist es trotz schwieriger Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden Marktverhältnisse im Bauträgerbereich gelungen, einige Objekte zu veräußern. Verkauft wurden die zwei restlichen Reihenhäuser in Bad Friedrichshall-Jagstfeld, sowie 6 der insgesamt 8 Eigentumswohnungen in Heilbronn, Schlegelstraße 9. Im Geschäftsjahr wurde in Heilbronn mit dem Bau eines weiteren Studentenwohnheimes mit 48 Appartements begonnen. Das gesamte Gebäude konnte an einen Investor verkauft werden. Die Vermietung der Studentenappartements erfolgt durch uns.

Zum 31.12.2010 sind folgende Objekte noch nicht verkauft:

- 1 Wohnung in Heilbronn, Maybachstraße 17
- 2 Wohnungen in Heilbronn, Schlegelstraße 9

Die Provisionsumsätze aus der Immobilienvermittlung sind mit € 5.700,00 gegenüber dem Vorjahr um € 44.800,00 gesunken.

2.2 Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus aktivierten Modernisierungskosten (ca. € 463.800), sowie aus den Fremdkosten von ca. € 2.082.600 des im Berichtsjahr begonnenen Studentenwohnheimes in Heilbronn, Sontheimer Landwehr 1. Die Zugänge im Geschäftsjahr bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung und den immateriellen Vermögensgegenständen betragen insgesamt ca. € 39.000. Bei den Finanzanlagen ergab sich bei den Sonstigen Ausleihungen durch Tilgung ein Abgang von ca. € 226.900. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt somit 80,7 % (i.V. 84,0 %). Das Umlaufvermögen hat sich durch die gestiegene Bautätigkeit im Geschäftsjahr weiter erhöht. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensständen haben sich gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die flüssigen Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr um die Neuvaluierungen von Darlehen um ca. 1,0 Mio. € 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 35,5 % (i.V. 39,2 %) ohne Berücksichtigung des Sonderpostens mit Rücklageanteil von 1,9 %, welcher zur Hälfte bei der Ermittlung der Kennzahlen berücksichtigt wurde. Die Reduzierung der Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr sind vor allem auf die Verringerung bei den sonstigen Rückstellungen zurückzuführen. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert aus Neuvaluierungen von Darlehen für den Bau des Studentenwohnheimes an der Sontheimer Landwehr 1 in Heilbronn, sowie eines KfW-Darlehens abzüglich der planmäßigen Tilgungen. Die erhaltenen Anzahlungen aufgrund gesteigener Betriebskosten der Mieter sowie die Zahlungen von Erwerbern haben sich gegenüber dem Vorjahr durch die gestiegene Bautätigkeit weiter erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten und die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich weiter erhöht.

2.2.1.1 Vermögensstruktur

	31.12.2010		31.12.2009	
	T €	v. H.	T €	v. H.
Anlagevermögen				
Sachanlagen	24.111,7	80,7	22.163,2	83,1
Finanzanlagen	0,7	0,0	227,7	0,9
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	1.516,6	5,1	1.044,1	3,9
Unfertige Leistungen	1.494,8	5,0	1.519,5	5,7
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	349,0	1,2	326,1	1,2
Flüssige Mittel	2.401,0	8,0	1.381,4	5,2
Rechnungsabgrenzungsposten	3,4	0,0	4,7	0,0
Gesamtvermögen	29.877,2	100,0	26.666,7	100,0

2.2.1.2 Kapitalstruktur

	31.12.2010		31.12.2009	
	T €	v. H.	T €	v. H.
Eigenkapital	10.602,8	35,5	10.446,8	39,20
Sonderposten mit Rücklageanteil	561,8	1,9	561,8	2,1
Fremdkapital				
Rückstellungen	3.082,6	10,3	3.190,4	12,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	12.078,0	40,4	10.067,5	37,7
Erhaltene Anzahlungen	2.813,5	9,4	1.876,1	7,0
Sonstige Verbindlichkeiten	716,2	2,4	498,2	1,9
Rechnungsabgrenzungsposten	22,3	0,1	25,9	0,1
Gesamtkapital	29.877,2	100,0	26.666,7	100,0

2.2.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010	31.12.2009
	T €	T €
Jahresüberschuss	160,3	118,4
+ Abschreibungen Anlagevermögen	662,9	632,6
- aktivierte Eigenleistungen	-32,2	-4,0
- Veränderung langfristiger Rückstellungen	20,1	-162,7
+ Abschreibungen auf Forderungen	22,4	16,4
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,3	2,7
+ Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen	0,0	0,0
= Cashflow nach DVFA/SG	835,8	603,4

Die Veränderungen des Cashflows resultieren im Wesentlichen aus der Veränderung der langfristigen Rückstellungen. 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	2010 T €	2009 T €	Veränderung T €
- Hausbewirtschaftung	1.454,3	1.615,7	-161,4
- Bau-, Verkaufs-, Betreuungstätigkeit	202,1	79,6	122,5
- Kapitaldienst	30,4	32,0	-1,6
Summe Deckungsbeiträge	1.686,8	1.727,3	-40,5
Verwaltungsaufwand	-1.594,0	-1.693,4	99,4
Betriebsergebnis	92,8	33,9	58,9
Übrige Rechnung	92,3	109,3	-17,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-24,8	-24,8	0,0
Jahresüberschuss	160,3	118,4	41,9

Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Der ermäßigte Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung resultiert teilweise aus 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 gestiegene Bautätigkeit erhöht. Der Kapitaldienst beinhaltet im Wesentlichen die Zinsen für Bankguthaben. Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr ermäßigt. Insgesamt ist die Ertragslage zufrieden stellend.

2.2.4 Betriebliche Kennzahlen

2.2.4.1 Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

			2010	2009
Eigenkapitalquote	Eigenanteil (abzgl. ausst. Einl.) + 50 % SoPo mit RL-Anteil Bilanzsumme	%	36,4	40,2
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss Eigenkapital lt. Bilanz	%	1,5	1,1
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Zinsaufwand Bilanzsumme	%	1,9	1,4
Cashflow		T €	835,8	603,4

2.2.4.2 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2010	2009
Anzahl der eigenen				
- Mieteinheiten	(per 31.12.)		1.059	1.069
- Gewerbeeinheiten	(per 31.12.)		<u>10</u>	<u>10</u>
Summe der Mieteinheiten			<u>1.069</u>	<u>1.079</u>
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	(per 31.12.)		71.257	71.719
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	5,05	4,96
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	2,65	2,34
%-Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen a. Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$	%	0,90	0,79
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	9,44	10,65
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,9	1,9
Fremdkapitalzins/m ² p.m.	$\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,33	0,31
Betriebskosten/m ² p.m.	$\frac{\text{Betriebskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	1,49	1,50
Instandhaltung/m ² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	26,04	26,54
Modernisierung/m ² p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	6,51	0,65
Gebäudeerhaltungskoeffizient p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	32,55	27,19
Abschreibungen/m ² p.m.	$\frac{\text{Abschreibungen auf Wohn- und andere Bauten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,72	0,68
Tilgungen/m ² p.m.	$\frac{\text{planmäßige Tilgungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,61	0,55
Verwaltungskosten/m ² p.a.	$\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	22,37	23,61
Durchschnittliche Buchwerte/ME	$\frac{\text{Buchwerte der Wohn- und anderen Bauten}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	€	19.805,00	19.765,00
Durchschnittliche Verschuldung/ME	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	€	11.298,00	9.279,00
Zinsquote	$\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmieten}}$	%	6,54	6,17
Modernisierungsquote	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{akt. Modernisierungsaufwend.}}{\text{Sollmieten}}$	%	53,6	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 2011 und 2012 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 Aufsichtsratssitzung beschlossen. So sind in der Regel pro Jahr ca. 1,9 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.

Das Bauträgergeschäft wird sich in einem überschaubaren Umfang entwickeln.

Zuwächse sind im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG möglich.

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 Bauträgergeschäft, 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 Bauträgergeschäft liegen im Wesentlichen in der Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie in Überschreitungen der geplanten Kosten und Termine. Durch sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zu realisierenden Projekte versuchen wir die Chancen, die nach wie vor im Bauträgergeschäft bestehen, zu nutzen.

Dennoch kann auch bei sorgfältiger Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass der Markt ganze Objekte oder einzelne Wohnungen nicht annimmt oder letztere über eine längere Zeit am Markt angeboten werden müssen. In der Regel ist es jedoch möglich, diese Immobilien der Vermietung zuzuführen. Als weitere Risikominimierung werden, soweit möglich, Baugrundstücke im Rahmen von Kaufoptionen auf ihre Vertriebschancen vorab untersucht.

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 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 von 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, 15. April 2011

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 2010 wurde eine Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates durch die Bavaria Consult GmbH München durchgeführt. Prüfungsgegenstand war die ordnungsgemäße Abwicklung der Wohnungseigentumsverwaltungen. Prüfungsfeststellungen haben sich keine ergeben, Empfehlungen wurden vom Vorstand im Unternehmen umgesetzt.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 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, 08. Juni 2011

Der Aufsichtsrat

Peter Dolderer
Vorsitzender

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Bilanzgewinn 2010

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2010 beträgt € **144.235,45**

Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

1. Ausschüttung auf die am 01.01.2010 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 6,0 % von € 1.101.980,00 € **66.118,80**
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen € **78.116,65**

Heilbronn, 8. Juni 2011

Der Vorstand

M. Günther

Th. Schuhmacher

JAHRESABSCHLUSS
ZUM
31. DEZEMBER 2010

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Anlagevermögen			
A) Immaterielle Vermögensgegenstände	9.452,00	9.452,00	16.952,00
B) Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.141.964,22		19.237.864,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.029.674,12		2.089.043,00
3. Technische Anlagen	150.466,00		158.865,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.582,00		107.802,00
5. Anlagen im Bau	<u>2.667.533,28</u>	24.102.219,62	552.685,67
C) Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen			226.963,46
2. Andere Finanzanlagen	<u>740,00</u>	<u>740,00</u>	<u>740,00</u>
Anlagevermögen insgesamt:		<u>24.112.411,62</u>	<u>22.390.915,91</u>
II. Umlaufvermögen			
A) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		91.331,62
2. Bauvorbereitungskosten			
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.149.182,69		535.110,47
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	367.443,21		417.621,64
5. Unfertige Leistungen	1.494.758,29		1.519.494,20
6. Andere Vorräte	<u>65.744,38</u>	3.077.128,57	60.744,80
B) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	52.261,22		45.575,84
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	32.640,34		11.221,92
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.034,61		6.639,23
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>194.361,64</u>	283.297,81	201.956,16
C) Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.400.964,24</u>	<u>2.400.964,24</u>	<u>1.381.402,23</u>
Umlaufvermögen insgesamt:		<u>5.761.390,62</u>	<u>4.271.098,11</u>
III. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	1.607,07		3.939,57
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.800,00</u>	<u>3.407,07</u>	<u>720,00</u>
Bilanzsumme:		<u><u>29.877.209,31</u></u>	<u><u>26.666.673,59</u></u>

Bilanz zum 31. Dezember 2010

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Eigenkapital			
A) Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgedienten Mitglieder	51.237,14		58.631,62
2. der verbleibenden Mitglieder	1.165.059,57		1.106.961,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.216.296,71	310,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 160.190,43			(151.328,68)
B) Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 16.100,00	1.543.800,00		1.527.700,00 (11.900,00)
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 51.793,13	4.715.997,79		4.664.204,66 (49.188,34)
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.982.485,09</u>	9.242.282,88	2.982.485,09
C) Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	160.335,45		118.448,19
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-16.100,00</u>	144.235,45	-11.900,00
Eigenkapital insgesamt:		<u>10.602.815,04</u>	<u>10.446.840,88</u>
D) Sonderposten mit Rücklageanteil	561.764,00	561.764,00	561.764,00
II. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.708.461,00		2.688.361,00
2. Steuerrückstellungen	19.173,40		18.747,82
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung			
4. Sonstige Rückstellungen	<u>354.989,00</u>	3.082.623,40	483.237,00
III. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.775.692,07		8.681.409,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.302.284,55		1.386.054,96
3. Erhaltene Anzahlungen	2.813.458,22		1.876.134,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.318,85		10.914,57
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	665.141,20		415.987,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 7.926,53 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 10.468,82	<u>43.790,75</u>	15.607.685,64	71.287,90
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>22.321,23</u>	<u>22.321,23</u>	<u>25.933,66</u>
Bilanzsumme:		<u><u>29.877.209,31</u></u>	<u><u>26.666.673,59</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.743.525,20		5.630.817,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.040.161,68		652.376,00
c) aus Betreuungstätigkeit	220.115,60		214.923,55
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>23.249,49</u>	7.027.051,97	22.000,98
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		539.157,88	87.383,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		32.195,00	3.979,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		135.690,41	387.477,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.151.883,15		3.218.665,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.670.851,73		868.000,82
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>25.713,09</u>	<u>4.848.447,97</u>	<u>23.857,82</u>
R o h e r g e b n i s :		2.885.647,29	2.888.433,76
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	803.124,93		925.446,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 121.693,80	<u>274.268,54</u>	1.077.393,47	461.591,14 (286.932,34)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		662.926,53	632.757,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		435.059,52	355.624,09
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9.506,09	9.137,34
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.112,07	23.118,65
11. Abschreibung auf Finanzanlagen			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>413.942,87</u>	<u>263.154,28</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:		326.943,06	282.116,60
13. Steuern von Einkommen und Ertrag		24.756,63	24.835,76
14. Sonstige Steuern		<u>141.850,98</u>	<u>138.832,65</u>
15. Jahresüberschuss:		160.335,45	118.448,19
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>16.100,00</u>	<u>11.900,00</u>
Bilanzgewinn:		<u>144.235,45</u>	<u>106.548,19</u>

A) Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB für kleine Kapitalgesellschaften sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Vorliegender Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen der Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BiMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepaßt.

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 2 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. Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 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) Von den bestehenden Bilanzierungswahlrechten für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Abschreibungen wurden, wie in den Vorjahren, entsprechend der Laufzeit der Darlehen bzw. der Zinsbindungsfristen vorgenommen. Geldbeschaffungskosten sind im Geschäftsjahr für Darlehen des Anlagevermögens nicht angefallen.
 - 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. Von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Anhang des Jahresabschlusses 2010

- j) Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafel von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 5,17 % (Stand: 30.09.2010), Restlaufzeit 15 Jahre. Als Gehaltstrend wurden 2 % p.a. und als Rententrend 1,00 % p.a. berücksichtigt.
- k) Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerung wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Dies gilt auch für die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen, wobei für die Abzinsung eine Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt wurde.
- l) Die Verbindlichkeiten sind zu Ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.
- m) 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 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	64.031,36	3.810,60	-,-	-,-	58.389,96	9.452,00	11.310,60
Sachanlagen							
Grundstücke und Grund- stückgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.814.882,92	463.839,63	61.819,69	-2.224,12	15.072.714,52	19.141.964,22	553.427,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.534.975,57	-,-	-,-	-,-	505.301,45	2.029.674,12	59.368,88
Technische Anlagen	167.965,27	0,00	-,-	-,-	17.499,27	150.466,00	8.399,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	363.738,38	35.200,21	-,-	-,-	286.356,59	112.582,00	30.420,21
Anlagen im Bau	906.238,78	2.114.847,61	-,-	-,-	353.553,11	2.667.533,28	0,00
	37.787.800,92	2.613.887,45	61.819,69	-2.224,12	16.235.424,94	24.102.219,62	651.615,93
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	226.963,46	0,00	226.963,46	-,-	-,-	0,00	-,-
Andere Finanzanlagen	740,00	-,-	-,-	-,-	-,-	740,00	-,-
	227.703,46	0,00	226.963,46	-,-	-,-	740,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	38.079.535,74	2.617.698,05	288.783,15	-2.224,12	16.293.814,90	24.112.411,62	662.926,53

* Umbuchung in das Umlaufvermögen

Anhang des Jahresabschlusses 2010

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 1.494.758,29 (Vorjahr € 1.519.494,20) 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 Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	<u>Geschäftsjahr</u> €	<u>Vorjahr</u> €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	11.221,92
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>109.688,31</u>	<u>111.587,21</u>
Gesamtbetrag:	<u>109.688,31</u>	<u>122.809,13</u>

6. 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	10.775.692,07 (8.681.409,42)	523.049,76 (507.394,45)	2.210.308,53 (1.559.430,07)	8.042.333,78 (6.636.412,81)	10.752.187,59 GPR (8.601.903,20) GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.302.284,55 (1.386.054,96)	109.540,58 (109.254,31)	263.288,64 (313.410,22)	929.455,33 (982.202,58)	1.272.912,47 GPR (1.356.682,88) GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.813.458,22 (1.876.134,68)	2.813.458,22 * (1.876.134,68) *			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.318,85 (10.914,57)	7.318,85 (10.914,57)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	665.141,20 (415.987,70)	665.141,20 (415.987,70)			
Sonstige Verbindlichkeiten	43.790,75 (71.287,90)	43.790,75 (71.287,90)			
Gesamtbetrag	15.607.685,64 (12.441.789,23)	4.162.299,36 (2.990.973,61)	2.473.597,17 (2.105.200,23)	8.971.789,11 (7.345.615,39)	12.025.100,06 (9.958.586,08)

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	<u>Geschäftsjahr</u> €	<u>Vorjahr</u> €
Zinserträge	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	130.639,00	0,00

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	3.946.000,00	138.000,00

Bonitätsprüfungen, Einschätzungen der Erwerber und Erfahrungswerte lassen die Inanspruchnahme aus den Sicherheiten für Dritte als nicht wahrscheinlich erscheinen.

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	474.900,00
--------------------------------------	------------

3. 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	43

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	1943
Zugang 2010	99
Abgang 2010	<u>123</u>
Ende 2010	1919

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 58.098,25 erhöht.

Anhang des Jahresabschlusses 2010

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Günther
Thomas Schuhmacher

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Heilbronn, 15. April 2011

Der Vorstand

M. Günther

Th. Schuhmacher

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010

Bilanz

AKTIVA

I. Anlagevermögen

A) Immaterielle Vermögensgegenstände

Abschreibung € 11.310,60, Zugang € 3.810,60

16.952,00

9.452,00

B) Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Die Wohngebäude setzen sich wie folgt zusammen:

1.059 Mietwohnungen – gesamte Wohnfläche 69.116 qm – zusätzlich 1 gewerbl. Einheit

19.237.864,78

19.141.964,22

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

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

2.089.043,00

2.029.674,12

3. Technische Anlagen

Photovoltaikanlagen bei zwei Mietobjekten

158.865,00

150.466,00

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Zugegangen sind diverse Gegenstände von insgesamt € 35.200,21
Abschreibung € 30.420,21

107.802,00

112.582,00

5. Anlagen im Bau

552.685,67

2.667.533,28

C) Finanzanlagen

1. Sonstige Ausleihungen

226.963,46

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

Das Grundstück in Obersulm-Affaltrach wurde 2010 verkauft

91.331,62

0,00

2. Bauvorbereitungskosten

0,00

0,00

Bilanz

	<u>Vorjahr</u> €	<u>Geschäftsjahr</u> €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	535.110,47	1.149.182,69
Im Bau sind 8 ETW in Heilbronn, Schlegelstr. 9 sowie das SWH-II in Heilbronn, Robert-Bosch-Str. 45		
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	417.621,64	367.443,21
Ausweis der noch nicht verkauften Eigentums- wohnung in Heilbronn, Maybachstraße 17 und die DHH in Beilstein, Paul-Klee-Straße 1 (beide Objekte sind vermietet)		
5. Unfertige Leistungen	1.519.494,20	1.494.758,29
Betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
6. Andere Vorräte	60.744,80	65.744,38
Heizölbestand diverser Mietwohngebäude		
B) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	45.575,84	52.261,22
Rückständige Mieten sowie Heiz- u. Betriebskosten		
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	11.221,92	32.640,34
Restkaufgeldforderungen an Erwerber		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.639,23	4.034,61
Forderungen an diverse Wohnungseigentümer- gemeinschaften		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	201.956,16	194.360,64
Sonstige Forderungen		
C) Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.381.402,23	2.400.964,24
Bankguthaben zum Bilanzstichtag		
III. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	3.939,57	1.607,07
Ausgewiesen werden die Geldbeschaffungskosten diverser Mietobjekte		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	720,00	1.800,00
Vorausbezahlte Müllgebühren 2011		

Bilanz

PASSIVA	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben	1.165.902,94	1.216.296,71
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder € 51.237,14 sowie der verbleibenden Mitglieder € 1.165.059,57.		
II. Ergebnisrücklagen	9.174.389,75	9.242.282,88
Ausgewiesen werden die gesetzlichen Rücklagen mit € 1.543.800, die Bauerneuerungsrücklage mit € 4.715.997,79 und die anderen Ergebnis- rücklagen mit € 2.982.485,09. Der Zugang im Geschäftsjahr betrug € 67.893,13.		
III. Bilanzgewinn	160.335,45	144.235,45
	-16.100,00	
	<u>144.235,45</u>	
IV. Sonderposten mit Rücklageanteil	561.764,00	561.764,00
Rücklage nach § 6 b EStG		
B. Rückstellungen	3.190.345,82	3.082.623,40
Rückstellungen für Pensionen € 2.708.461,00 Steuerrückstellung € 19.173,40 Sonstige Rückstellungen € 354.989,00		
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.681.409,42	10.775.692,07
Darlehen diverser Kreditinstitute zur Finanzierung der im Anlagevermögen ausgewiesenen Mietwohnungen		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.386.054,96	1.302.284,55
Darlehen der öffentlichen Hand für diverse Mietwohnungen		
3. Erhaltene Anzahlungen	1.876.134,68	2.813.458,22
Vorauszahlungen der Mieter für umlagefähige Betriebskosten sowie Anzahlungen von Erwerbern		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.914,57	7.318,85
Mietguthaben, Mietkautionen, sowie Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415.987,70	665.141,20
Verbindlichkeiten aus Bauleistungen, Instandhaltungs-, sowie Betriebskosten		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	71.287,90	43.790,75
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten, sowie an Mitglieder		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	25.933,66	22.321,23
Vorausbezahlte Mieten für 2011		

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.630.817,73	5.743.525,20
Enthalten sind die Sollmieten abzüglich der Erlöschmälerung, sowie die Erträge aus den Betriebskostenabrechnungen		
b) aus Verkauf von Grundstücken	652.376,00	1.040.161,88
Verkaufspreis von 4 RH in Bad Friedrichshall sowie ein unbebautes Grundstück		
c) aus Betreuungstätigkeit	214.923,55	220.115,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.000,98	23.249,49
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	87.383,25	539.157,88
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	32.195,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	387.477,50	135.690,41
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen, aus Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren.		
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.218.665,61	3.151.883,15
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Erbbauzinsen des Mietwohnungsbestandes		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	868.000,82	1.670.851,73
Fremd- und Vertriebskosten für Verkaufsgrundstücke, sowie Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Herstellungskosten		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.857,82	25.713,09
Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung		
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	925.446,04	803.124,93
Gehälter und Löhne der Angestellten, der Aushilfskräfte, sowie der Hausmeister		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	€ 152.574,74	461.591,14
Aufwendungen für Altersversorgung	€ 121.693,80	274.268,54

	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
	<hr/>	<hr/>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	632.757,60	662.926,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen Sachliche Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens	355.624,09	435.059,52
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens Dividendenerträge aus Beteiligungen bei zwei Genossenschaftsbanken sowie Erträge aus sonstigen Ausleihungen	9.137,34	9.506,09
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Zinserträge aus Geldanlagen, sowie aus laufenden Girokonten	23.118,65	21.112,07
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens, sowie Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	263.154,28	413.942,87
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag Körperschaftsteueraufwand Dividendenauszahlung	24.835,76	24.756,63
13. Sonstige Steuern Grundsteuer für unbebaute Grundstücke, sowie für Mietwohnungen und Kfz-Steuer	138.832,65	141.850,98
14. Jahresüberschuss:	118.448,19	160.335,45
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	11.900,00	16.100,00
16. Bilanzgewinn:	106.548,19	144.235,45

GEWO - PROJEKTE

(GEPLANTE SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN 2011)



OBERSULM, MÖRIKESTRASSE 9

MASSNAHMEN:

- VOLLWÄRMESCHUTZ
- BALKONANBAUTEN
- HAUSTÜRANLAGE



OBERSULM, HÖLDERLINSTRASSE 8

MASSNAHMEN:

- DACHSANIERUNG
- VOLLWÄRMESCHUTZ
- AUSTAUSCH FENSTER
- BALKONANBAUTEN
- HAUSTÜRANLAGE



LAUFFEN, WIELANDSTRASSE 9

MASSNAHMEN:

- DACHSANIERUNG
- VOLLWÄRMESCHUTZ
- DÄMMUNG KELLERDECKE
- BALKONANBAUTEN
- HAUSTÜRANLAGE



HEILBRONN-BÖCKINGEN, STETTENER-STR. 6

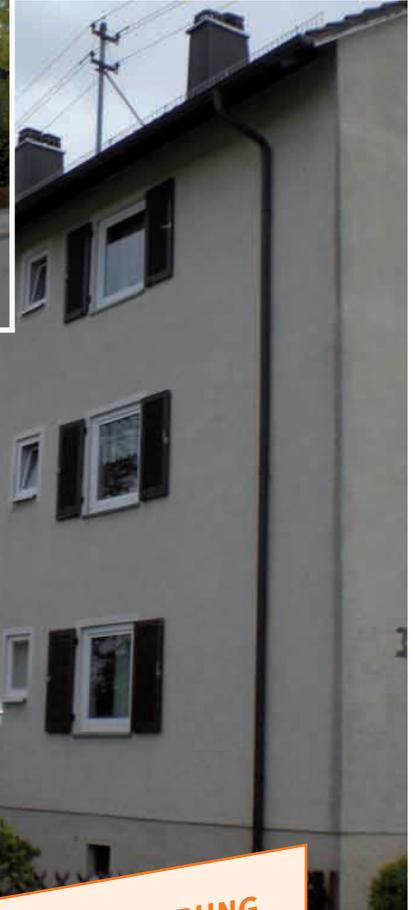
MASSNAHMEN:

- AUSTAUSCH FENSTER
- ERWEITERUNG FASSADENDÄMMUNG
- MODERNISIERUNG HEIZANLAGE

GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

**BAD WIMPFEN,
STEINWEG 36 UND 38**



MASSNAHMEN:

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



VOR DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

**BAD WIMPFEN,
STEINWEG 36 UND 38**



NACH DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

OBERSULM-AFFALTRACH,
HÖLDERLINSTRASSE 10



MASSNAHMEN:

- AUSTAUSCH ÖL-ZENTRALHEIZUNG DURCH PELLETHEIZUNG
- NEUE FENSTER
- BALKONSANIERUNG
- DACHDÄMMUNG UND ABDICHTUNG
- VOLLWÄRMESCHUTZ FASSADEN
- HAUSTÜRANLAGE
- KELLERDÄMMUNG

VOR DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN)

OBERSULM-AFFALTRACH,
HÖLDERLINSTRASSE 10



NACH DER SANIERUNG



GEWO - PROJEKTE

(NEUBAU VERKAUF)



ABRISS DER BESTANDSGEBÄUDE
HEILBRONN, SCHLEGELSTRASSE 9
UND **HEINRICH-HEINE-STRASSE 1**



8 BARRIEREFREIE EIGENTUMSWOHNUNGEN
HEILBRONN, SCHLEGELSTRASSE 9
FERTIGSTELLUNG IM DEZEMBER 2011

GEWO - PROJEKTE

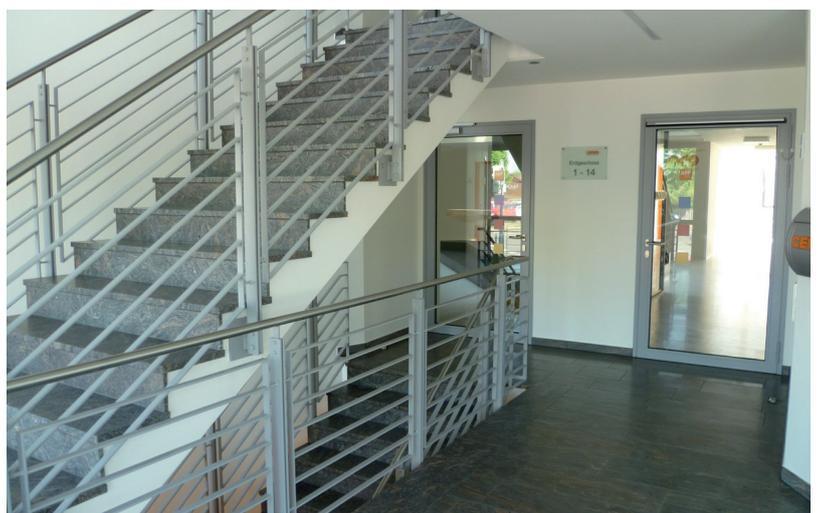
(NEUBAU IM BESTAND)

STUDENTENWOHNHEIM HEILBRONN, SONTHEIMER LANDWEHR 1



53 MÖBLIERTE
EINZIMMERAPPARTEMENTS
DAVON 3 ROLLSTUHLGERECHT

BEZOGEN AM 01.03.2011



GEWO - PROJEKTE

(NEUBAU VERKAUF)

**STUDENTENWOHNHEIM
HEILBRONN-SONTHEIM,
ROBERT-BOSCH-STR. 45**



47 MÖBLIERTE
EINZIMMERAPPARTEMENTS
DAVON ZWEI MIT
ROLLSTUHLGERECHTER AUSSTATTUNG
1 DREIZIMMERWOHNUNG FÜR EINE
WOHNGEMEINSCHAFT
TIEFGARAGE MIT
23 PKW-ABSTELLPLÄTZE

FERTIGSTELLUNG 01.09.2011 GEPLANT



NOTIZEN

NOTIZEN

WOHNKOMPETENZ AUS TRADITION MIT INNOVATION

1. VERMIETUNG

Die GEWO fördert ihre Mitglieder durch gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung. Sie ist heute mit über 1.100 Wohnungen im Stadt- und Landkreis Heilbronn vertreten. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von knapp unter fünf Euro bietet die GEWO vielen Menschen Wohnraum mit bezahlbaren Mieten. Dabei müssen die Mieter auf die zunehmenden ökologischen Erfordernisse nicht verzichten. Wohnen in unserer Genossenschaft ist deshalb eine gute Alternative zwischen dem freien Mietmarkt einerseits und dem Wohneigentum andererseits. Mit dem Bau von hochwertigen Studentenappartements am Hochschulstandort Heilbronn bietet die GEWO inzwischen auch Studentinnen und Studenten günstigen Wohnraum zur Vermietung. Unsere Genossenschaft legt bei allem Kostenbewusstsein großen Wert auf eine hohe Qualität. Unser Wertmaßstab gilt gleichermaßen für Bauträgerobjekte wie für die von uns geplanten Baumaßnahmen für den Mietwohnungsbau. Eine ansprechende Architektur, durchdachte Grundrisse, ökologische Bauweise und nicht zuletzt eine wertbeständige Ausstattung sind dabei selbstverständlich.

Die GEWO achtet auf die Werterhaltung ihrer Wohnungsanlagen. Der Wohnungsbestand wird deshalb in gewissen zeitlichen Abständen grundlegend modernisiert und nachhaltig saniert. Das Spektrum reicht dabei vom Einbau von Zentralheizungen mit solarer Brauchwasserversorgung über neue Fenster, Haustüranlagen, Dachdeckungen bis hin zu Vollwärmeschutz für Fassaden, Dach- und Kellerdämmungen, Balkonsanierungen oder die Modernisierung von Kellerräumen und Treppenhäusern. Durch diese Maßnahmen ist die GEWO erfolgreich Leerständen entgegengetreten. Der Wohnungsbestand der GEWO ist breit in Stadt- und Landkreis Heilbronn gestreut. Eine anhaltend gute Nachfrage bestätigt die gute Qualität der Wohnungen.

2. VERWALTUNG

Mit derzeit knapp 1.400 Wohnungen sind wir im Bereich der Wohnungsverwaltung 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 unsere Leidenschaft. Im Stadt- und Landkreis Heilbronn hat sich die GEWO als Bauträger einen guten Ruf erworben. Trotz schwieriger Marktverhältnisse ist es der Genossenschaft immer wieder gelungen, attraktive und zugleich bezahlbare Objekte in guten Wohnlagen zu realisieren, zu veräußern und zu vermieten.

Auch als Bauträger ist die GEWO ihren sozialen Werten verpflichtet. Sie realisiert deshalb nur gut ausgestattete, sichere und sozial verantwortbare Wohnungen, die energetisch und ökologisch auf dem neuesten Stand sind. Voraussetzung dabei ist allerdings eine sehr sorgfältige Auswahl der Projekte. Baugrundstücke, auf die wir eine Kaufoption haben, werden im Hinblick auf ihre Vertriebschancen bereits im Vorfeld sehr intensiv untersucht.