

## GESCHÄFTSBERICHT 2011

1000

## Inhaltsverzeichnis

	SEITE
<b>Kurzüberblick</b>	4
<b>Verwaltungsorgane</b>	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
<b>Lagebericht 2011</b>	6 – 13
<b>Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011</b>	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 23
<b>Verwendung des Bilanzgewinns 2011</b>	24
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	25
<b>GEWO-Projekte, Fotos 100-Jahr-Feier</b>	26 – 46

	31.12.2011 TEUR	VORJAHR TEUR	
<b>Bilanzsumme</b>	28.001	29.877	
<b>Anlagevermögen</b>	23.850	24.112	
Bestand an unbebauten Grundstücken	339	0	
zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke	82	1.517	
Geschäftsguthaben	1.248	1.216	
Ergebnisrücklagen	9.338	9.242	
Rückstellungen	3.199	3.082	
Mieterträge (ohne Betriebskostenabrechnungen)	4.600	4.211	
Instandhaltungskosten	2.380	1.855	
Bilanzgewinn	158	144	
<b>Wohnungsbestand</b>	ANZAHL	ANZAHL	
eigene Mietwohnungen	1.110	1.059	
eigene Gewerbeeinheiten	10	10	
	<b>1.120</b>	<b>1.069</b>	
Wohn- und Nutzfläche	qm	72.283	71.257
durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm	5,34	5,05
durchschnittliche Leerstandsquote	%	2,3	1,9
durchschnittliche Instandhaltung	EUR/qm	32,93	26,04
durchschnittliche Investition in Bestand	EUR/qm	32,93	32,55
verwaltete fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	1.276	1.288
Mitgliederbestand	Anzahl	1.888	1.919
Geschäftsanteile	Anzahl	4.337	4.275
Mitarbeiter	Anzahl	16	17
<b>Bautätigkeit 2011</b>		WOHNUNGEN	
Bauüberhang		109	
Baubeginne 2011		0	
Bauvolumen		109	
Baufertigstellungen 2011		109	
Bauüberhang am 31.12.2011		0	
<b>Gesamte Bautätigkeit</b>		WOHNUNGEN	
von 1911 - 1945		727	
von 1946 - 2011		5.792	
		<b>6.519</b>	

## Verwaltungsorgane

### VORSTAND

<b>Michael Günther</b> <i>Immobilienfachwirt</i>	74072 Heilbronn
<b>Thomas Schuhmacher</b> <i>Kreiskämmerer</i>	74189 Weinsberg

### AUFSICHTSRAT

Vorsitzender	<b>Peter Dolderer</b> <i>Bürgermeister</i>	74177 Bad Friedrichshall
stell. Vorsitzender	<b>Matthias Peschke</b> <i>Sparkassendirektor</i>	71679 Asperg
Schriftführer	<b>Harald Pfeifer</b> <i>Polizeihauptkommissar</i>	74080 Heilbronn
	<b>Thomas Aurich</b> <i>Geschäftsführer</i>	74076 Heilbronn
	<b>Rolf Kieser</b> <i>Bürgermeister</i>	74336 Brackenheim
	<b>Claus-Jürgen Renelt</b> <i>Diplom-Ingenieur</i>	74081 Heilbronn

## LAGEBERICHT 2011

### 1. Rahmenbedingungen

Trotz der Turbulenzen resultierend aus der in Vorjahren begonnenen Finanzmarktkrise befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere die Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4 % gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008 (vor Ausbruch der Finanzmarktkrise). Für Gesamtdeutschland wird für 2011 ein Wirtschaftswachstum von 3 % erwartet, das damit deutlich höher ausfällt als noch zu Jahresanfang von Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Hatten im Sommer 2011 Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2 % prognostiziert, haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich auf 0,4 % bis 1,0 % reduziert. Für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt. Das statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5 % aus.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland auf unter drei Millionen. Die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7 % auf 7,1 % zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7 %.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3 % gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3 % an. Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %.

Am Jahresende 2011 beträgt der Leitzins der EZB 1,00 % und hat damit wieder das Niveau zu Jahresanfang erreicht. Im April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte zu senken. Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu zahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben von Experten noch nie so günstig wie Anfang November 2011 (Indexwert: 3,17 % effektiver Jahreszins; Finanzierungen bis 50 % bei zehnjähriger Laufzeit für 2,80 %).

Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6 % auf 160.000, davon betrafen Privatinsolvenzen 102.000 und Firmeninsolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber wie geplant die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von sechs auf drei Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.

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 elf 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 Vorausschätzung 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 Vorausschätzungsjahr) 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 bei 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.

In Folge der Finanzmarktkrise stieg das Interesse an Immobilienanlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland von Januar bis September 2011 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Jahres 2010 um 21,6 % auf insgesamt 167.700 an. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 26,5 % und bei den Einfamilienhäusern 20,6 %.

## 2. Geschäftsentwicklung und Lage der Genossenschaft

### 2.1 Geschäftsentwicklung

#### 2.1.1 Hausbewirtschaftung

Zum Beginn des Sommersemesters 2011 wurde das neu erstellte Studentenwohnheim in Heilbronn, Sontheimer Landwehr 1, mit 53 möblierten Einzimmerappartements bezugsfertig. Die Nachfrage nach diesen Appartements war sowohl zum Beginn des Sommersemesters im März 2011, als auch zum Beginn des Wintersemesters im September 2011 so groß, dass nicht alle Bewerbungen berücksichtigt werden konnten.

Durch diesen Zugang von 53 Einzimmerappartements und durch Verkauf von zwei Wohneinheiten aus dem Streubesitz bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2011 insgesamt 1.110 (Vorjahr: 1.059) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 72.283 qm (Vorjahr: 71.257 qm).

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 78 auf 81 leicht erhöht (ohne Anrechnung von Studentenwohnungen). Der weitgehend ausgeglichene Wohnungsmarkt verursacht einen erhöhten Aufwand für Neuvermietung. Unabhängig davon ist es gelungen, die frei werdenden Wohnungen zeitnah weiter zu vermieten. Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen – von 2,3 % (Vorjahr: 1,9 %) hat sich leicht erhöht, liegt aber insgesamt unter dem für das alte Bundesgebiet für 2010 ermittelten Vergleichswert von 2,9 % (Vorjahr: 3,1 %).

Die durchschnittliche Sollmiete hat sich mit 5,34 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 5,05 EUR/qm leicht erhöht. Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Geschäftsjahr TEUR 2.380 (Vorjahr: TEUR 2.319) investiert.

#### 2.1.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2011 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 65 Eigentümergemeinschaften mit 1.099 (Vorjahr: 1.111) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind drei Gemeinschaften mit insgesamt 41 Wohneinheiten zugegangen und zwei Gemeinschaften mit insgesamt 53 Wohneinheiten abgegangen.

Zusätzlich werden zum Bilanzstichtag insgesamt 177 (Vorjahr: 177) Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet (Mietverwaltung für Dritte).

#### 2.1.3 Bauträgergeschäft

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum hat im Geschäftsjahr 2011 im Bauträgergeschäft zu einem Umsatzvolumen von TEUR 5.428 (Vorjahr: TEUR 1.040) geführt.

Veräußert wurden alle acht Wohnungen aus dem Bauvorhaben in Heilbronn, Schlegelstr. 9, eine Doppelhaushälfte in Beilstein, Paul-Klee-Str. 1, sowie ein Tiefgaragenstellplatz aus dem Bauvorhaben in Heilbronn, Maybachstr. 17.

Im Geschäftsjahr 2011 konnte das zweite durch uns errichtete Studentenwohnheim in Heilbronn, Robert-Bosch-Str. 45, mit 47 Einzimmerappartements und einer Dreizimmerwohnungs-gemeinschaft zum Beginn des Wintersemesters im September 2011 fertiggestellt werden. Das gesamte Gebäude wurde an einen Investor verkauft und durch unsere Genossenschaft vollständig angemietet. Die Weitervermietung der Studentenappartements zum 1. September bzw. 1. Oktober 2011 konnte aufgrund der hohen Nachfrage ohne Leerstand erfolgen.

Zum 31. Dezember 2011 ist eine Wohnung in Heilbronn, Maybachstr. 17, noch nicht verkauft.

### 2.2 Lage der Genossenschaft

#### 2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2011		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>						
Immaterielle Anlagen	5	0,0	9	0,0	-4	-44,4
Sachanlagen	23.844	85,2	24.102	80,7	-258	-1,1
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>23.850</b>	<b>85,2</b>	<b>24.112</b>	<b>80,7</b>	<b>-262</b>	<b>-1,1</b>
Bautätigkeit	449	1,6	1.517	5,1	-1.068	-70,4
Unfertige Leistungen	1.385	4,9	1.495	5,0	-110	-7,4
Flüssige Mittel	1.867	6,7	2.401	8,0	-534	-22,2
Übriges Umlaufvermögen	424	1,5	349	1,2	75	21,5
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	26	0,1	3	0,0	23	>100,0
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>4.151</b>	<b>14,8</b>	<b>5.765</b>	<b>19,3</b>	<b>-1.614</b>	<b>-28,0</b>
	<b>28.001</b>	<b>100,0</b>	<b>29.877</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.876</b>	<b>-6,3</b>
<b>Kapital</b>						
Geschäftsguthaben	1.249	4,5	1.217	4,1	32	2,6
Ergebnisrücklagen	9.338	33,3	9.242	30,9	96	1,0
Bilanzgewinn	158	0,6	144	0,5	14	9,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>10.745</b>	<b>38,4</b>	<b>10.603</b>	<b>35,5</b>	<b>142</b>	<b>1,3</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>562</b>	<b>1,9</b>	<b>-562</b>	<b>-100,0</b>
Rückstellungen	3.199	11,4	3.082	10,3	117	3,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	11.669	41,7	12.078	40,4	-409	-3,4
Erhaltene Anzahlungen	1.623	5,8	2.814	9,4	-1.191	-42,3
Übrige Verbindlichkeiten	739	2,6	716	2,4	23	3,2
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	26	0,1	22	0,1	4	18,2
<b>Fremdkapital/RAP</b>	<b>17.256</b>	<b>61,6</b>	<b>18.712</b>	<b>62,6</b>	<b>-1.456</b>	<b>-7,8</b>
	<b>28.001</b>	<b>100,0</b>	<b>29.877</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.876</b>	<b>-6,3</b>

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Baukosten von TEUR 923 des im Geschäftsjahr 2011 fertiggestellten Studentenwohnheims in Heilbronn, Sontheimer Landwehr 1, sowie aus Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 182. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 708, steuerrechtliche

Abschreibungen hinsichtlich des o. g. Studentenwohnheims aus Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil in Höhe von TEUR 562 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von zwei Wohneinheiten und einer Garage in Höhe von TEUR 102.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch Verkäufe im Bauträgerbereich geprägt. Dadurch bestehen zum Bilanzstichtag keine erhaltenen Anzahlungen von Erwerbern für Verkaufsgrundstücke (Vorjahr: TEUR 1.194).

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende sowie der Veränderung des Geschäftsguthabens gestiegen. Bei gleichzeitig gesunkener Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote somit von 35,5 % auf 38,4 % erhöht.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert hauptsächlich aus der Valutierung eines KfW-Darlehens zur energieeffizienten Sanierung in Höhe von TEUR 600, aus KfW-Tilgungszuschüssen in Höhe von TEUR 114 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 925.

#### 2.2.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

	2011 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	176	160
Planmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	716	663
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	117	-108
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-) aus KfW-Tilgungszuschüssen	-90	0
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-47	-57
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.057	-467
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.135	1.151
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>794</b>	<b>1.342</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	152	61
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-1.117	-2.614
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-4	-4
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	0	227
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-969</b>	<b>-2.330</b>
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	32	50
Auszahlungen (-) für Geschäftsguthaben und Dividenden	-66	-54
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	600	2.700
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-925	-633
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-359</b>	<b>2.063</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-534</b>	<b>1.075</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.401	1.326
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)</b>	<b>1.867</b>	<b>2.401</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war im Geschäftsjahr erneut positiv und reichte aus, um Kreditverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 590 (Vorjahr: TEUR 520) planmäßig zu tilgen. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 534 auf TEUR 1.867 reduziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

#### 2.2.3 Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsbereiche wie folgt dargestellt:

	2011		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Betriebsbereiche</b>						
- Hausbewirtschaftung	1.109	66,5	1.454	86,2	-345	-23,7
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	527	31,6	202	12,0	325	>100,0
- Kapitaldienst	32	1,9	31	1,8	1	3,2
Summe	1.668	100,0	1.687	100,0	-19	-1,1
Verwaltungsaufwand	1.598	95,8	1.594	94,5	4	0,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>70</b>	<b>4,2</b>	<b>93</b>	<b>5,5</b>	<b>-23</b>	<b>-24,7</b>
Übrige Rechnung	136	8,2	92	5,5	44	47,8
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>206</b>	<b>12,4</b>	<b>185</b>	<b>11,0</b>	<b>21</b>	<b>11,4</b>
Ertragsteuern	30	1,8	25	1,5	5	20,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>176</b>	<b>10,6</b>	<b>160</b>	<b>9,5</b>	<b>16</b>	<b>10,0</b>

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 525 auf TEUR 2.380 gestiegene Kosten für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote liegt damit bei 32,93 EUR/qm (Vorjahr: 26,04 EUR/qm). Positiv auf den Überschuss wirken sich dagegen Sollmietensteigerungen aus.

Der Überschuss aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit hat sich im Wesentlichen durch die getätigten Verkäufe im Bauträgersegment erhöht. Der Überschuss aus Kapitaldienst beinhaltet hauptsächlich Zinsen für Bankguthaben. Der Verwaltungsaufwand entwickelte sich auf Vorjahresniveau. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 48; Vorjahr: TEUR 57) sowie KfW-Tilgungszuschüsse (TEUR 90; Vorjahr: TEUR 24). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

### 2.2.4 Prognosebericht

Die bis zur Erstellung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen in unseren Geschäftsfeldern lassen für die Jahre 2012 und 2013 positive Jahresergebnisse erwarten.

Die Ertragslage wird aufgrund der geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und des daraus resultierenden Vermietungserfolgs in den nächsten beiden Jahren stabil bleiben. Die Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes stellt sich gegenwärtig und zukünftig als eine zentrale Aufgabe dar. Hierfür sind für die nächsten fünf Jahre Investitionsmaßnahmen von rd. TEUR 2.000 p. a. vorgesehen. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern. Die Leerstände werden sich somit weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen.

Das Bauträgergeschäft wird sich voraussichtlich in einem überschaubaren Umfang entwickeln. Zuwächse sind im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung möglich.

### 2.2.5 Risikobericht

Das Risikomanagement unserer 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.

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 unsere Genossenschaft zusätzliche Überschüsse aus dem Bauträgergeschäft, aus der Wohnungseigentumsverwaltung sowie der Mietverwaltung für Dritte.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird.

Unserer Einschätzung nach ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne bedeutsame Risiken fortzuführen. Das Risikopotenzial aus der Vermietungstätigkeit beschränkt sich auf Mietausfälle oder Leerstände. Die Strategie, die Wohnungsbestände weiter zu modernisieren und zu sanieren, vermindert dieses Risiko nachhaltig.

Durch die breite Streuung des Wohnungsbestandes über den Stadt- und Landkreis Heilbronn ist unsere Genossenschaft zudem unabhängig von der Nachfrage einzelner Wohnungsteilmärkte. Die Nachfragesituation insgesamt ist zufriedenstellend.

Die Risiken im Bauträgergeschäft liegen 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 vollständig 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 des Bestandes ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft abzusehen. Mittelfristig kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen ungünstig entwickeln könnten. Wir haben daher den Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken entgegenwirken zu können.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern sowie Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor.

## 3. Sonstige Angaben

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

Wesentliche Risiken (Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken) ergeben sich bei der Finanzierung. Die Zinsbindung der Darlehensverbindlichkeiten beträgt rd. fünf bis zehn Jahre. Unsere Genossenschaft präferiert grundsätzlich Zinsfestschreibungen mit zehnjähriger Zinsbindung.

Die Zinsentwicklung sowie die Zinsbindungsfristen werden laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Prolongation bzw. eine Umfinanzierung angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen. Die Zusammenarbeit mit mehreren Banken sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleistet unserer Genossenschaft eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Heilbronn, 20. April 2012

Der Vorstand

*Michael Günther*

*Thomas Schuhmacher*

# BILANZ

## ZUM 31. DEZEMBER 2011

### Aktivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		5.243,00	9.452,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.478.102,84		19.141.964,22
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.970.305,30		2.029.674,12
3. Technische Anlagen und Maschinen	152.695,00		150.466,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	243.081,00		112.582,00
5. Anlagen im Bau	0,00		2.667.533,28
		23.844.184,14	24.102.219,62
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		740,00	740,00
		23.850.167,14	24.112.411,62
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	339.330,30		0,00
2. Bauvorbereitungskosten	27.746,67		0,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		1.149.182,69
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	81.660,15		367.443,21
5. Unfertige Leistungen	1.384.746,70		1.494.758,29
6. Andere Vorräte	50.186,53		65.744,38
		1.883.670,35	3.077.128,57
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	49.726,10		52.261,22
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	113.528,80		32.640,34
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.261,92		4.034,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	206.083,12		194.361,64
		373.599,94	283.297,81
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.867.462,95	2.400.964,24
		4.124.733,24	5.761.390,62
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	8.290,35		1.607,07
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.786,98		1.800,00
		26.077,33	3.407,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.000.977,71</b>	<b>29.877.209,31</b>

### Passivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.337,28		51.237,14
2. der verbleibenden Mitglieder	1.184.149,37		1.165.059,57
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 160.320,63 (Vorjahr: EUR 160.190,43)		1.248.486,65	1.216.296,71
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.561.500,00		1.543.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 17.700,00 (Vorjahr: EUR 16.100,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	4.794.114,44		4.715.997,79
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 78.116,65 (Vorjahr: EUR 51.793,13)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.982.485,09		2.982.485,09
		9.338.099,53	9.242.282,88
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	176.127,83		160.335,45
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-17.700,00		-16.100,00
		158.427,83	144.235,45
		10.745.014,01	10.602.815,04
<b>B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL</b>		0,00	561.764,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.702.947,00		2.708.461,00
2. Steuerrückstellungen	21.357,62		19.173,40
3. Sonstige Rückstellungen	474.981,00		354.989,00
		3.199.285,62	3.082.623,40
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.450.346,03		10.775.692,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.218.227,89		1.302.284,55
3. Erhaltene Anzahlungen	1.622.671,33		2.813.458,22
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.528,51		7.318,85
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	616.950,11		665.141,20
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.754,69		43.790,75
davon aus Steuern:		14.030.478,56	15.607.685,64
EUR 2.504,62 (Vorjahr: EUR 7.926,53)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 6.979,22 (Vorjahr: EUR 10.468,82)			
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		26.199,52	22.321,23
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.000.977,71</b>	<b>29.877.209,31</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.105.158,58		5.743.525,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.427.887,35		1.040.161,68
c) aus Betreuungstätigkeit	220.256,80		220.115,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.244,68		23.249,49
		11.774.547,41	7.027.051,97
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.517.230,67	539.157,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		37.135,00	32.195,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		739.647,90	135.690,41
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.665.701,67		3.151.883,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.766.151,68		1.670.851,73
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.522,01		25.713,09
		7.457.375,36	4.848.447,97
<b>Rohergebnis</b>		3.576.724,28	2.885.647,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	866.296,36		803.124,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	261.722,87		274.268,54
davon für Altersversorgung:		1.128.019,23	1.077.393,47
EUR 90.912,21 (Vorjahr: EUR 121.693,80)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.277.777,70	662.926,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		385.196,82	435.059,52
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		34,20	9.506,09
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.319,55	21.112,07
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		469.854,87	413.942,87
12. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		348.229,41	326.943,06
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		29.894,48	24.756,63
14. Sonstige Steuern		142.207,10	141.850,98
15. <b>Jahresüberschuss</b>		176.127,83	160.335,45
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		17.700,00	16.100,00
17. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>158.427,83</b>	<b>144.235,45</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

### A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß § 336 HGB für Genossenschaften i. V. m. §§ 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.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Als Nutzungsdauer werden 2 bis 5 Jahre zugrunde gelegt.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (grundsätzlich 2 % p. a.). Auf den Zeitraum der Herstellung wurden im Geschäftsjahr bei Neubauten des Anlagevermögens (Anlagen im Bau) anteilige Verwaltungskosten aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht einbezogen. Im Geschäftsjahr wurden auf Wohnbauten steuerrechtliche Abschreibungen gemäß § 254 HGB a. F. aus Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil in Höhe von EUR 561.764,00 vorgenommen.

Bei den Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren zugrunde (planmäßige lineare Abschreibung). Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 werden in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

2. **Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten**

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken enthalten die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdleistungen abzüglich Bewertungsabschläge auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit und anteilige Verwaltungskosten wurden nicht einbezogen.

Die unfertigen Leistungen sind mit den Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt und beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Die damit im Zusammenhang stehenden erhaltenen Anzahlungen sind unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalwerten abzüglich erforderlicher Bewertungsabschläge angesetzt.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und über die Laufzeit der Darlehen bzw. der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

3. **Passiva**

Beim Sonderposten mit Rücklageanteil handelt es sich um eine Rücklage gemäß § 6b EStG, die im Jahr 2005 gebildet und im Geschäftsjahr auf Neubauten des Anlagevermögens übertragen wurde.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rententrends errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln Heubeck 2005 G und dem von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssatz von 5,13 % (Stand: 30. September 2011, Restlaufzeit 15 Jahre). Als Gehaltstrend wurden 2,00 % p. a. und als Rententrend 1,00 % p. a. berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind in der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Höhe für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden. Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde mit dem von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssatz bewertet, wobei für die Abzinsung eine Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt wurde.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

**C. Erläuterungen zur Bilanz**

1. Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den separat dargestellten Anlagenspiegel verwiesen.

2. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

FORDERUNGEN	GESCHÄFTSJAHR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR	VORJAHR
	Gesamt EUR	Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR	Gesamt EUR	Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR
aus Vermietung	49.726,10	0,00	52.261,22	0,00
aus Verkauf von Grundstücken	113.528,80	0,00	32.640,34	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.261,92	0,00	4.034,61	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	206.083,12	85.249,64	194.361,64	109.688,31
	<u>373.599,94</u>	<u>85.249,64</u>	<u>283.297,81</u>	<u>109.688,31</u>

3. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Grundpfandrechte o. ä. Rechte sind separat im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

### Anlagenpiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2011 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	67.841,96	4.006,31	0,00	0,00	66.605,27	5.243,00	8.215,31
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	34.214.678,74	0,00	151.107,71	3.943.940,50	16.529.408,69	21.478.102,84	1.152.221,35
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.534.975,57	0,00	0,00	0,00	564.670,27	1.970.305,30	59.368,82
3. Technische Anlagen und Maschinen	167.965,27	11.808,94	0,00	0,00	27.079,21	152.695,00	9.579,94
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.938,59	181.834,28	67.208,75	0,00	270.483,12	243.081,00	48.392,28
5. Anlagen im Bau	3.021.086,39	922.854,11	0,00	-3.943.940,50	0,00	0,00	0,00
	40.337.644,56	1.116.497,33	218.316,46	0,00	17.391.641,29	23.844.184,14	1.269.562,39
<b>III. Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740,00	0,00
	<b>40.406.226,52</b>	<b>1.120.503,64</b>	<b>218.316,46</b>	<b>0,00</b>	<b>17.458.246,56</b>	<b>23.850.167,14</b>	<b>1.277.777,70</b>

### Verbindlichkeitspiegel

		Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert EUR	Art der Sicherung* EUR
1. <b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	31.12.2011	10.450.346,03	571.519,61	2.259.698,16	7.619.128,26	10.450.346,03	GPR
	Vorjahr	10.775.692,07	523.049,76	2.210.308,53	8.042.333,78	10.752.187,59	GPR
2. <b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	31.12.2011	1.218.227,89	109.828,29	214.746,27	893.653,33	1.218.227,89	GPR
	Vorjahr	1.302.284,55	109.540,58	263.288,64	929.455,33	1.272.912,47	GPR
3. <b>Erhaltene Anzahlungen</b>	31.12.2011	1.622.671,33	1.622.671,33				
	Vorjahr	2.813.458,22	2.813.458,22				
4. <b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	31.12.2011	97.528,51	3.802,27	93.726,24			
	Vorjahr	7.318,85	7.318,85	0,00			
5. <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	31.12.2011	616.950,11	616.950,11				
	Vorjahr	665.141,20	665.141,20				
6. <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	31.12.2011	24.754,69	24.754,69				
	Vorjahr	43.790,75	43.790,75				
	31.12.2011	<b>14.030.478,56</b>	<b>2.949.526,30</b>	<b>2.568.170,67</b>	<b>8.512.781,59</b>	<b>11.668.573,92</b>	
	Vorjahr	15.607.685,64	4.162.299,36	2.473.597,17	8.971.789,11	12.025.100,06	

\* GPR = Grundpfandrecht

**D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist mit EUR 561.764,00 ein Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil enthalten.
- Die Abschreibungen beinhalten im Geschäftsjahr vorgenommene steuerrechtliche Abschreibungen gemäß § 254 HGB a. F. aus Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil in Höhe von EUR 561.764,00.
- Aus der Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich folgende Beträge:

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
Zinserträge	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	144.950,00	130.639,00

**E. Sonstige Angaben**

**1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

a) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar Grundschulden diverser Gläubiger	0,00	3.946.000,00

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

b) Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	EUR
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	1.410.100,00
Mietverpflichtungen	1.793.400,00
	<u>3.203.500,00</u>

**2. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VOLLZEIT ANZAHL	TEILZEIT ANZAHL	GESAMT ANZAHL	VORJAHR ANZAHL
Kaufmännische Mitarbeiter	6	5	11	12
Technische Mitarbeiter	3	0	3	2
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	2	47	49	45
	<u>11</u>	<u>52</u>	<u>63</u>	<u>59</u>

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

**3. Mitgliederbewegung**

	ANZAHL
1. Januar 2011	1.919
Zugang	115
Abgang	146
31. Dezember 2011	<u>1.888</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 19.089,80 erhöht.

**4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

**5. Mitglieder des Vorstandes**

Michael Günther  
Thomas Schuhmacher

**6. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Peter Dolderer                      Vorsitzender  
Matthias Peschke                    Stellvertretender  
    Vorsitzender

Rolf Kieser  
Thomas Aurich  
Claus-Jürgen Renelt  
Harald Pfeifer

Heilbronn, 20. April 2012

Der Vorstand

Michael Günther

Thomas Schuhmacher

## VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

### Bilanzgewinn 2011

	EUR
Der Bilanzgewinn für das Jahr 2011 beträgt:	158.427,83
Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
1. Ausschüttung auf die am 1. Januar 2011 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von EUR 1.162.888,60	58.144,43
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen	100.283,40

Heilbronn, 20. Juni 2012

Der Vorstand

*Michael Günther*

*Thomas Schuhmacher*

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 wurden durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, als zuständiger Prüfungsverband geprüft. Es ergab sich kein Anlass zu Beanstandungen.

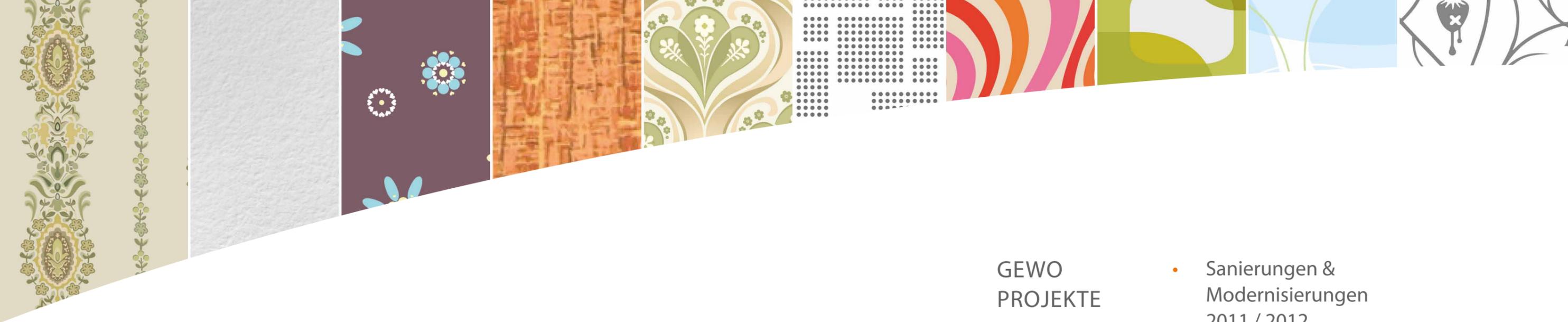
Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz besprochen.

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

Heilbronn, 20. Juni 2012

Der Aufsichtsrat

*Peter Dolderer*  
Vorsitzender

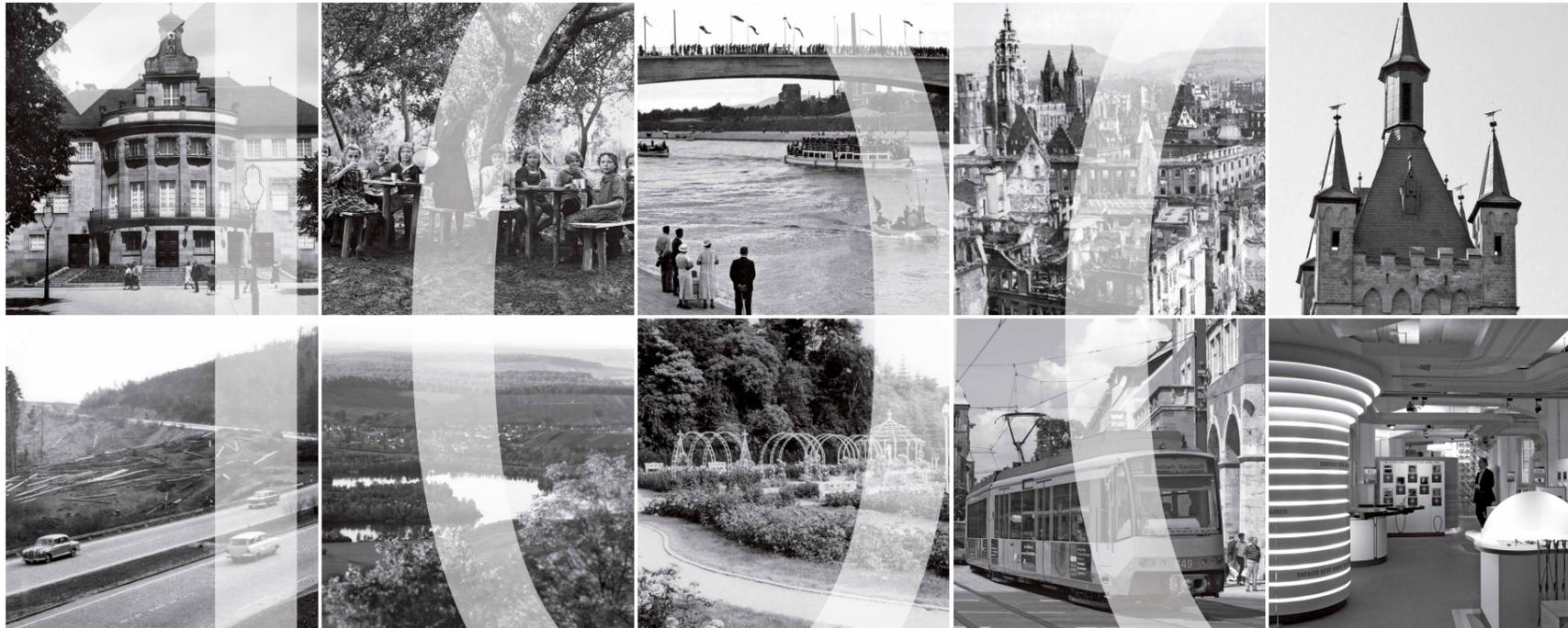


## GEWO PROJEKTE

- Sanierungen & Modernisierungen 2011 / 2012
- Neubauprojekte
- Impressionen von der Mitgliederversammlung und der 100-Jahr-Feier am 30. Juni 2011 im Alten E-Werk Heilbronn

Weitere Bilder unter [media.gewo-hn.de](http://media.gewo-hn.de)

SEIT 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.



IN 2012/2013  
GEPLANTE SANIERUNGEN  
UND MODERNISIERUNGEN



**Lauffen, Wielandstr. 9 (2012/2013)**

**Maßnahmen**

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Dämmung Kellerdecke
- Balkonanbauten
- Haustüranlage



**Obersulm-Affaltrach, Mozartstr. 1 (2012)**

**Maßnahmen**

- Austausch Fenster
- Modernisierung Heizanlage



**Lauffen, Wielandstr. 15/17 (2012)**

**Maßnahmen**

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Dämmung Kellerdecke
- Balkonanbauten
- Haustüranlage



**Lauffen, Wielandstr. 13 (2012)**

**Maßnahmen**

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Austausch Fenster
- Balkonanbauten
- Haustüranlage

# Lauffen Wielandstr. 19

VOR  
SANIERUNG

NACH  
SANIERUNG

### Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Austausch Fenster
- Balkonanbauten
- Haustüranlage
- 5 PKW-Stellplätze
- Heizung/Warmwasser



# Obersulm-Willsbach Mörikestr. 8

VOR  
SANIERUNG

NACH  
SANIERUNG

### Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Austausch Fenster
- Balkonanbauten
- Haustüranlage
- Außenanlage



# Obersulm-Affaltrach Hölderlinstr. 8

VOR  
SANIERUNG

NACH  
SANIERUNG



### Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Austausch Fenster
- Balkonanbauten
- Haustüranlage



# STUDENTENWOHNHEIM I Heilbronn, Sontheimer Landwehr 1

53 möblierte Einzimmerappartements  
Bezogen am 01.03.2011



# Heilbronn Schlegelstr. 9

**8 Eigentumswohnungen**  
**Bezogen ab 01.11.2011**



# STUDENTENWOHNHEIM II

Heilbronn-Sontheim, Robert-Bosch-Str. 45

**47 möblierte Einzimmerappartements**  
**1 Dreizimmerwohnung für Wohngemeinschaft**  
**Bezogen am 01.09.2011**



# Heilbronn Wollhausstr. 147

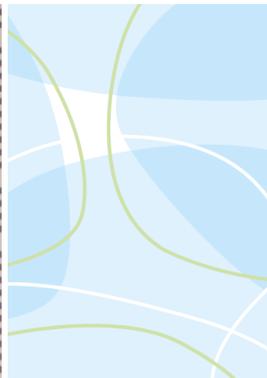
**5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage**  
**Baubeginn Mai 2012**  
**Fertigstellung geplant Mai 2013**



## Bad Friedrichshall-Kochendorf Baugebiet Pfaffenäcker II. Bauabschnitt

**10 Eigentumswohnungen**  
**in 2 Gebäuden mit Tiefgarage**  
**Projektiert**





# WOHNKOMPETENZ AUS TRADITION MIT INNOVATION

## Vermietung

Die GEWO fördert ihre Mitglieder durch gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung. Sie ist heute mit über 1.110 Wohnungen im Stadt- und Landkreis Heilbronn vertreten. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 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 im Stadt- und Landkreis Heilbronn gestreut. Eine anhaltend gute Nachfrage bestätigt die gute Qualität der Wohnungen.

## 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.

## 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.

The logo for GEWO consists of the letters 'GEWO' in a bold, orange, sans-serif font. The 'G' and 'E' are connected, and the 'O' has a white circle inside.

Wohnen und Leben seit 1911

**GEWO** Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG  
Urbanstraße 12 • 74072 Heilbronn  
Telefon (07131) 6244 - 0 • Telefax (07131) 6244 - 40  
info@gewo-hn.de • www.gewo-hn.de  
www.studenten.hn