

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2007



Neckarsulm-Amorbach, Ladenzentrum, Lautenbacher Straße 51



HEIMSTÄTTENGEMEINSCHAFT NECKARSULM/HEILBRONN EG
Wohnungsunternehmen

Christian-Rieker-Str. 20 · 74172 Neckarsulm · Telefon 0 71 32/93 36-0
Telefax 0 71 32/93 36-20 · Internet: <http://www.hg-nsu.de> · e-Mail: hg-nsu@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	4
BERICHT DES VORSTANDES	
- GESCHÄFTSBERICHT 2007	5 - 7
- LAGEBERICHT	8 - 12
- IN EIGENER SACHE	13
- BILANZ	14 - 15
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	16
- ANHANG	17 - 21
KENNZAHLEN	22
WICHTIGE DATEN UND INHALTE DER SATZUNG	23
ÜBERSICHT	24

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDER- VERSAMMLUNG

Die erste Mitgliederversammlung der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG nach der Fusion zwischen Heimstättengenossenschaft Neckarsulm eG und Gemeinschaftshilfe Heilbronn eG für das Geschäftsjahr 2006 fand am 24.07.2007 statt. Dem Jahresabschluß sowie der vom

Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverteilung hat die Mitgliederversammlung einstimmig zugestimmt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig entlastet.

AUFSICHTSRAT

Klaus Grabbe
Bürgermeister, Neckarsulm

Vorsitzender

Claus Brechter
Bürgermeister, Bad Wimpfen

Stv. Vorsitzender

Dr. Ralf von Briel
Geschäftsführender Gesellschafter, Neckarsulm

Harald Friese
Bürgermeister a. D., Heilbronn

Kuno Germann
Sparkassendirektor a. D., Ilsfeld

Stefanie Hårdtner
Diplomkauffrau, Neckarsulm

Prof. Dr. Robert Lehleiter
Wirtschaftsprüfer, Neckarsulm

Peter Marré
Stv. Kreiskämmerer, Heilbronn

Norbert Ulmer
Oberamtsrat a. D., Neckarsulm

Karl-Heinz Ullrich
Diplom-Sparkassenbetriebswirt, Neckarsulm

VORSTAND

Stefanie Ballmann
Rechtsanwältin, Neckarsulm

Martin Arpogaus
Geschäftsführer, Neckarsulm

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat den Vorstand nach Gesetz und Satzung in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht und sich regelmäßig über wichtige Angelegenheiten der Genossenschaft informieren lassen. Zu diesem Zweck trat der gesamte Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammen; der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde darüber hinaus regelmäßig ergänzend informiert.

Wichtigste Inhalte der Aufsichtsratssitzungen waren die Beschlussfassung über das Bauprogramm und einzelne bedeutende Baumaßnahmen, die Wohnungsbewirtschaftung, das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm sowie die Investitions- und Wirtschaftsplanung.

Der Jahresabschluß 2006 und das gesamte Rechnungswesen wurde vom vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – im Januar/Februar 2008 geprüft. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde erteilt. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 18. Februar

2008 wurden die Ergebnisse der Prüfung vom Abschlußprüfer des vbw erläutert. Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen zustimmend Kenntnis genommen.

In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 2. Juni 2008 wurde der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluß samt Lagebericht und der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluß zum 31.12.2007 und die Verwendung des Bilanzgewinns zu genehmigen und beantragt, ihm und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Heimstättengemeinschaft für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2007.

Neckarsulm, 2. Juni 2008

Klaus Grabbe
Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BERICHT DES VORSTANDES GESCHÄFTSJAHR 2007

GESAMT- WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Einschätzungen zur Lage der Weltwirtschaft durch den Internationalen Währungsfonds (IWF) für das laufende Jahr 2008 haben sich deutlich verschlechtert, obwohl die Weltkonjunktur im Jahr 2007 mit einer Wachstumsrate von 3,7 % nur geringfügig schwächer expandierte als im Jahr 2006.

Hintergrund dieser Befürchtungen ist die weitere Verschärfung der US-Immobilienkrise, die seit Sommer 2007 immer offener zutage tritt. Seit Anfang des Jahres 2008 mehren sich die Stimmen, die für das laufende Jahr 2008 eine Rezession in den USA für wahrscheinlich und einen deutlichen Rückgang der wirtschaftlichen Dynamik für unausweichlich halten.

Eine mit der USA-Immobilienkrise vergleichbare Entwicklung ist trotz einer deutlichen Abschwächung des Wertzuwachses bei Wohnimmobilien in Deutschland noch nicht zu erkennen. Eine deutliche Abwertung des Dollars gegenüber dem Euro und der hohe Ölpreis, der seit Anfang 2008 immer neuere Höchststände erreicht, bergen weitere Unsicherheiten für die weltweite Konjunktur.

Im Euroraum hat sich 2007 die Konjunktur ein wenig abgekühlt. Mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 2,6 % stieg das Bruttoinlandsprodukt nicht mehr so stark wie im Vorjahr (2,9 %). Im Jahr 2008 wird sich der bisherige Boom der Anlageinvestitionen im Euroraum nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute nicht fort-

setzen. Die Wachstumsprognosen für 2008 gehen von einer Spanne zwischen 1,7 und 2,1 % aus.

Deutschland verzeichnete 2007 im zweiten Jahr in Folge eine Wachstumsrate, die in etwa dem Durchschnitt Europas entspricht.

Die Entwicklung der deutschen Konjunktur verlief in den zurückliegenden zwei Jahren sehr erfolgreich. Nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft 2007 mit einer Rate von 2,5 %. Dieses Ergebnis war durch die negative Wirkung der Mehrwertsteuererhöhung und die Zurückhaltung im privaten Konsum beeinflusst. Viele Verbraucher hatten die Anschaffung langfristiger Konsumgüter in das Jahr 2006 vorgezogen, so daß der private Verbrauch im I. Quartal dramatisch zurückging. Damit erweist sich der private Konsum erneut als Achillesferse des derzeitigen Aufschwungs in Deutschland.

Die Wachstumsimpulse kamen 2007 vorrangig aus dem Außenhandel. Im Laufe der zweiten Hälfte des Jahres 2007 haben sich allerdings die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich eingetrübt, so daß die meisten Analysten für 2008 vom Außenhandel einen deutlichen Dämpfer für die deutsche Konjunktur erwarten. In einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld wird die deutsche Wirtschaft im Jahr 2008 nicht mehr so kräftig expandieren wie in den beiden Vorjahren; die Prognosen sprechen von 1,3 bis 2,0 %.

BERICHT DES VORSTANDES GESCHÄFTSJAHR 2007

WOHNUNGSBAU

Mit einem Anteil von 57 % stellt der Wohnungsbau weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit dar. Im Jahr 2007 wuchsen die Wohnungsbauinvestitionen nach einer sechsjährigen Schrumpfungphase im zweiten Jahr in Folge. Die deutlichere Steigerungsrate im Jahr 2006 war ein Vorzieheffekt, verursacht durch die Abschaffung der Eigenheimzulage und die Erhöhung der Mehrwertsteuer. Wesentlichen Anteil an der aktuellen Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen hat die stetig wachsende Nachfrage nach Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Anteil von 60 % aller Wohnungsbauinvestitionen. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Verteuerung von Energie werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes wirtschaftlich aber auch ökologisch immer gebotener.

Für 2008 und die folgenden Jahre wird eine moderat wachsende Tendenz bei den

Wohnungsbauinvestitionen erwartet. Dabei befindet sich unser Bundesland in einer guten Ausgangssituation. Für Baden-Württemberg rechnet die L-Bank weiterhin mit einem positiven Wanderungssaldo von 3 % bis 2015, das entspricht rund 300.000 neuen Einwohnern, die angemessenen und bezahlbaren Wohnraum nachfragen werden. Der Fehlbedarf bis 2015 wird auf 580.000 Wohneinheiten geschätzt; auch bei gleich bleibender Bautätigkeit wären dies rund 20.000 fehlende Wohnungen pro Jahr vor allem in den Ballungsräumen.

Das aktuelle Baugeschehen entspricht damit nicht dem gegenwärtigen Bedarf an Wohnungen speziell in Mehrfamilienhäusern. Längerfristige Prognosen gehen von etwa 120.000 Wohneinheiten pro Jahr im Geschoßwohnungsbau aus. Für diese Wohnungsart wurden 2007 jedoch nur rund 61.000 Genehmigungen erteilt.

Heilbronn-Biberach
Panoramastraße 44
16 Wohneinheiten



BERICHT DES VORSTANDES GESCHÄFTSJAHR 2007

WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

Die Situation in der Wohnungswirtschaft wird vor allem vom „demographischen Wandel“ bestimmt, der die Entwicklung einer zahlenmäßig schrumpfenden und gleichzeitig alternden Bevölkerung beschreibt („Wir werden älter, weniger und bunter“). Die Wohnungswirtschaft muß sich daher der Aufgabe stellen, den Wohnungswünschen einer rasch wachsenden Zahl älterer Menschen gerecht zu werden.

Ein zweiter Themenbereich ist der Energiebedarf der privaten Haushalte. Die gesamten „älteren“ Wohnungsbestände – dazu gehören auch die 1960-er und 1970-er Baujahre – gelten heute als energetisch ineffizient. Rund 75 % aller Wohnungen wurden in Baden-Württemberg vor 1968

errichtet, 25 % sogar vor 1949. Ohne Komfortverluste wird das Einsparpotential dieser Wohnungen – basierend auch auf Erfahrungswerten unserer Genossenschaft – auf mindestens 20 % geschätzt. Da andererseits mehr als 85 % des Energieverbrauchs der privaten Haushalte auf Heizung und Warmwasserbereitung entfallen, sind darin die höchsten ökonomischen und ökologischen Einsparmöglichkeiten zu sehen.

Beide Themenkreise tragen Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft heran. Künftig wird das Mengenproblem der Vergangenheit nur noch auf örtlich begrenzten Teilmärkten z. B. in der Region Oberrhein und in den bedeutenden Universitätsstädten des Landes bestehen.

REGIONALE ENTWICKLUNG

Baden-Württemberg befindet sich in der glücklichen Lage, daß seit Jahren mehr Personen zu- als abwandern. Dieser „Wanderungsgewinn“ ist viermal so hoch wie der

Geburtenüberschuß. Dabei schneidet der Landkreis Heilbronn mit einem Wanderungsgewinn von 15.000 Personen im Regionenvergleich besonders gut ab.

Heilbronn-Frankenbach
Stachenstraße 19
16 Seniorenwohnungen



LAGEBERICHT

BAUTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2007 wurde das SE-Zentrum (Simultaneous Engineering) in der Gottlieb-Daimler-Straße 40 fertig gestellt und bezogen. Die gesamten Büro- und Nutzflächen waren vom ersten Tag an vollständig vermietet. Weitere Gebäude für das eigene Anlagevermögen wurden dem Wohnungsmarkt entsprechend nicht angegangen. Damit stehen zum 31.12.2007

folgende Objekte im Eigentum der Heimstättengemeinschaft:

Wohneinheiten	865	
Gewerbeneinheiten	51	916
Tiefgaragenstellplätze	139	
Garagen	249	
Stellplätze	235	623



Neckarsulm-Amorbach
Ladenzentrum
Lautenbacherstraße 51



Neckarsulm SE-Zentrum



Heilbronn-Kirchhausen
Doppelhäuser
Am Teierbrünnele 119 - 125

LAGEBERICHT

INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand der Heimstättengemeinschaft zur Erhaltung und Wertsteigerung ihres zukunftsfähigen Bestandes ist seit Jahren unverändert hoch und übersteigt die in den Mietkalkulationen enthaltenen Instandhaltungspauschalen bei weitem. Im Berichtsjahr wurden rund 1,3 Mio. Euro investiert. Für das laufende Geschäftsjahr 2008 wird dieser Betrag voraussichtlich weit übertroffen; auch in den folgenden Jahren müssen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden, damit eine erfolgreiche Wohnungsvermietung möglich ist. Vor allem der dramatische Anstieg mit immer neuen Höchstmarken beim Ölpreis wird in Zukunft noch verstärkt Investitionen in Maßnahmen zur Energieeinsparung erfordern und damit aber auch wirtschaftlich sinnvoll sein.

Gleichzeitig fördern wir mit jeder Investition in die Bautätigkeit und in die Instandhaltung und Modernisierung auch die regional ansässige Bauwirtschaft und das Handwerk.

GENOSSENSCHAFTSHEIM

Eine besondere Modernisierungsleistung erbrachten wir 2007 und in den ersten

Monaten des Jahres 2008 im Genossenschaftsheim. Nach über 20 Jahren hat sich der seitherige Gaststättenpächter verändert und einen Gaststättenneubau in Bad Friedrichshall übernommen. Im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft war man sich darüber einig, dass dieses Traditionshaus mit dem Großen Saal und den anderen Nebenräumen als Treffpunkt für kulturelle, soziale und gesellige Anlässe erhalten bleiben soll. Zur Erinnerung: Am 6. Juli 1928 – also nur elf Jahre nach Gründung der Heimstätte – wurde der dem Genossenschaftsheim baulich angegliederte neue Gesellschaftsbereich mit Großem und Kleinem Saal, einem Nebenzimmer, der Kegelbahn im Untergeschoß und einem Wirtschaftsgarten feierlich eingeweiht. Mit dieser Bauleistung hat sich die Genossenschaft nicht nur für ihr unmittelbares Umfeld auf der Viktorshöhe, sondern für die gesamte Stadt Verdienste um die Pflege des Gemeinschaftslebens erworben.

Ende März 2008 – nach einer rund sechsmonatigen Renovierung – eröffnete Anja Reichl die Gaststätte „Genossenschaftsheim“ wieder. Wir wünschen ihr und ihrem Team viel Erfolg.

Neckarsulm
Christian-Rieker-Straße 20
Heimstätten-Zentrale,
Genossenschaftsheim



LAGEBERICHT

WOHNUNGS- BEWIRTSCHAFTUNG

Die 916 genossenschaftseigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten waren, abgesehen von sanierungsbedingten Leerständen und Wohnungswechseln, durchgehend vermietet. Im gesamten Geschäftsjahr wurden 64 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 76). Innerhalb unseres eigenen Wohnungsbestandes wechselten 11 Mitglieder. Die Fluktuationsrate lag mit 7 % wieder deutlich unter dem

Branchendurchschnitt. Auch diese Zahlen drücken die Zufriedenheit unserer Mitglieder aus.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden Mieterhöhungen nur im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen verlangt. Bei jeder Neuvermietung wird die Miete überprüft und dem Markt angepasst.

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

Unsere Genossenschaft wird von 1.788 Mitgliedern getragen, die insgesamt 3.994 Anteile gezeichnet haben. Auf die sich daraus errechnenden Geschäftsanteile in Höhe von 1.198.200 Euro sind 1.015.269,11 eingezahlt. Der noch ausstehende Betrag (182.930,89 Euro) wird vor allem durch die jährliche Dividendenzahlung abgetragen.

Die Zeichnung von zwei Geschäftsanteilen á 300 Euro und deren Einzahlung ist nach §§ 12 und 16 unserer Satzung vom 21.08.2008 Voraussetzung für die Inanspruchnahme einer Leistung der Genossenschaft, heute beinahe ausschließlich der Bezug einer Mietwohnung.

MIETRÜCKSTÄNDE

Obwohl wir uns in einer wirtschaftsstarke Region befinden haben sich 2007 die Mietrückstände und unsere Forderungen aus zurückliegenden Zeiten leicht erhöht. Einige wenige Mitglieder haben offenbar

eine schlechte Zahlungsmoral. Wir waren deshalb mehrfach gezwungen fristlose Kündigungen auszusprechen und in einigen wenigen Fällen auch Räumungsklagen anzustrengen.



Neckarsulm-Amorbach
Geschwister-Scholl-Weg 49-51
4 Wohneinheiten

LAGEBERICHT

FREM- VERWALTUNG VON WOHNEIGENTUM

Bei der Verwaltung fremder Wohn- und Gewerbeobjekte konnten wir auch im vergangenen Jahr die Anzahl der betreuten Einheiten erhöhen. Aus den Gesprächen mit unseren Kunden ergab sich, dass sich auch unter den Eigentümern viele für energetische Sanierungen ihrer Häuser interessieren. Allerdings schrecken die Kosten durchgreifender Sanierungen viele Eigentümer derzeit noch ab. Hier muß sich in den kommenden Jahren noch viel tun. Wir legen dabei einen besonderen Schwerpunkt auf die fachliche Beratung unserer Eigentümer. Dabei kommen uns die Erfahrungen der letzten zehn

Jahre im eigenen Mietwohnungsbestand sehr zugute.

Insgesamt zeichnet sich ab, dass aufgrund der ständigen Gesetzesänderungen und -verschärfungen sowie der Entwicklungen in der WEG-Rechtsprechung die Anforderungen an die Hausverwaltungen weiter zunehmen werden. Im Interesse unserer Kunden sind wir daher auf eine Betreuung auf hohem Niveau bedacht. Gleiches gilt auch bei unseren Serviceleistungen und der technischen Betreuung, die sich ständig den Kundenwünschen anpasst.

MAKLERTÄTIGKEIT

Die Heimstättengemeinschaft versteht sich seit Jahren als fairer Makler zwischen Anbietern und Interessenten von Gebrauchtimobilien. Unsere ständige Marktpräsenz und die Kenntnisse aus der Verwaltungstätigkeit ermöglichen es, vor allem dem Anbieter eine realistische Preisvorstellung seines Eigentums zu vermitteln. Die Mehrzahl der Kunden hat „mit uns gebaut“ oder eine Eigentumswohnung der Heimstätte erworben. In den letzten Jahren kamen aber auch Kunden zu uns, die seither keine Berührungen mit der Heimstättengemeinschaft hatten. Es überrascht daher nicht, dass unsere Kunden nach Abschluß unserer Tätigkeit, die auf

Wunsch mit der Teilnahme am Notartermin beendet wird, zufrieden sind.

Im Geschäftsjahr 2007 war der Umfang unserer Maklertätigkeit mit dem des Vorjahres vergleichbar. Nach dem kräftigen Rückgang der Umsätze verursacht durch den Wegfall der Eigenheimzulage, rechnen wir für die nächsten Jahre mit einer Stabilisierung des Grundstücks- und Immobilienverkehrs. Das üppige Angebot auch „jüngerer“ Eigentumswohnungen, die im Jahr 2008 mögliche Lakra-Förderung für gebrauchten Wohnraum und das noch moderate Zinsniveau sollte potentielle Interessenten zum Kauf anregen.

LAGEBERICHT

CHANCEN UND RISIKEN

Trotz der hohen Bauinvestitionen (6,1 Mio. Euro) in den Neubau des SE-Zentrums, die umfassenden Modernisierungen und parallel dazu die laufenden Aufwendungen für Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen sind keine Risiken ersichtlich, die den Bestand der Heimstättengemeinschaft beeinträchtigen oder die Entwicklung gefährden könnten. Die günstigen Prognosen für Baden-Württemberg im Allgemeinen und für den Landkreis Heilbronn im Besonderen lassen ein moderates Bevölkerungswachstum erwarten. Andererseits liegen unsere Mieten unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen im Stadtkreis Heilbronn, aber auch in den nördlichen Landkreisstädten und -gemeinden. Das Vermietungsrisiko ist mittel- bis langfristig als gering einzustufen.

Das Zinsrisiko ist durch langfristige Darlehensvereinbarungen, die ausschließlich das Anlagevermögen betreffen, überschaubar. Die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr

2007 betragen rund 307.000 Euro, der Durchschnittszinssatz 2,9 %.

Im Bauträgergeschäft sind alle Baugrundstücke mit Gebäuden veräußert. Neue Maßnahmen auf genossenschaftseigenen Grundstücken werden erst dann begonnen, wenn eine Chance zur Vermarktung besteht.

Zum positiven Jahresergebnis trägt auch unser Bestand an Verwaltungen nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) und für private Eigentümer bei. Dieser Geschäftszweig konnte in den letzten Jahren stetig ausgeweitet werden. Es ist erfreulich und zeugt vom Erfolg und der Qualität unserer Verwaltungsabteilung, daß immer wieder – auch unter dem Jahr und in eigens einberufenen Eigentümerversammlungen – der Entschluß gefasst wird, die Verwaltung der Bestände auf unsere Genossenschaft zu übertragen.



Leingarten
Röthestraße
Doppelhäuser

IN EIGENER SACHE

90 JAHRE HEIMSTÄTTE

Die „Heimstätte“ – wie sie von jeher genannt wird – konnte 2007 auf ihre Gründung vor 90 Jahren zurückblicken. Am Sonntag, 26.08.1917, kamen 76 Personen im Saal der Gaststätte „Hirsch“ zusammen, mit dem Ziel, eine Wohnungsgenossenschaft zu gründen, die „ausreichenden, preisgünstigen und gesunden Wohnraum“ schaffen soll. Den ersten Vorstand bildeten Stadtschultheiß Johannes Häußler, Stadtpfleger Viktor Merckle und Direktor Fritz Gehr.

Unser langjähriger ehrenamtlicher Vorstand, Bezirksnotar a. D. Kurt Bauer, hat aus Anlaß dieses Jubiläums eine umfangreiche Festschrift verfaßt und in der Reihe „Historische Blätter“ (Nr. 59) des Heimatvereins Neckarsulm im August 2007 veröffentlicht. Wer an Geschichte und Gegenwart der Heimstätte interessiert ist, findet darin eine Fülle interessanter, teilweise auch überraschender Informationen.

RUHESTAND



Roland Stammer

Anläßlich der offiziellen Verabschiedung am 13.11.2007 – rund 150 Gäste waren ins Genossenschaftsheim gekommen – wurden ihm für seine Verdienste zahlreiche Ehrungen zuteil, unter anderem die Ehrenmedaille in Gold des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen und die Ehrennadel des Verbandes sächsischer Wohnungsgenossenschaften.

Alters- und satzungsgemäß wurde – nach über 20 Jahren erfolgreicher Tätigkeit – unser geschäftsführender Vorstand **Roland Stammer** zum 31.12.2006 pensioniert.

Von allen Festrednern wurden seine persönlichen Eigenschaften und seine Verdienste um die Heimstätte gewürdigt. Wir sind ihm darüber hinaus für seine beratende Tätigkeit bis zur Fertigstellung des SE-Zentrums und in der sich daran anschließenden Anlaufphase zu Dank verpflichtet.

Mit Ablauf des Jahres 2007 begann für **Erika Schuster** der Ruhestand. Am 23.10.1963, also vor beinahe 45 Jahren trat sie in unser Unternehmen ein und war ohne Unterbrechung an verantwortlicher Stelle und in allen Geschäftsbereichen tätig.



Erika Schuster

PERSONALIEN – AUSZUBILDENDE



Raffaella
Scondo

Im Herbst 2006 begann **Raffaella Scondo** ihre Ausbildung zur Kauffrau in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (kurz: Immobilienkauffrau).

Nach längerer Zeit hat die Heimstätte mit ihr wieder eine Auszubildende eingestellt mit dem Ziel, einem jungen Menschen eine Ausbildung in einer attraktiven Branche mit guten beruflichen Perspektiven zu eröffnen.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2007

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN	IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	7,00	705,00
	SACHANLAGEN		
	Grundstücke mit Wohnbauten	14.464.703,36	15.084.003,53
	Grundstücke mit anderen Bauten	6.995.607,51	3.027.934,86
	Grundstücke ohne Bauten	71.242,92	71.242,92
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.422,03	138.655,03
	Anlagen im Bau	0,00	4.167.174,22
	Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
		21.615.975,82	
	FINANZANLAGEN	1.060,00	1.060,00
	ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	21.617.042,82	22.490.775,56
UMLAUFVERMÖGEN	ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
	Grundstücke ohne Bauten	1.026.464,85	1.026.464,85
	Bauvorbereitungskosten	99.324,74	170.692,81
	Grundstücke mit unfertigen Bauten	448.131,02	796.484,39
	Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
	Unfertige Leistungen	1.194.895,70	1.105.487,48
	Generalübernahme	0,00	119.307,56
	Andere Vorräte	66.285,51	106.739,45
		2.835.101,82	
	FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
	Forderungen aus Vermietungen	95.117,17	71.996,96
	Ford. aus Verkauf von Grundstücken	26.879,25	17.279,40
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.792,08	105.687,65
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
		0,00	105.700,00
	Sonstige Vermögensgegenstände	456.646,12	474.760,91
		739.434,62	
	WERTPAPIERE	500.402,25	500.402,25
	FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.836.319,49	807.605,15
	Bausparguthaben	0,00	0,00
		1.836.319,49	
RECHNUNGS-ABGRENZUNG	Rechnungsabgrenzungsposten	15.249,21	8.008,72
BILANZSUMME		27.543.550,21	27.907.393,14

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2007

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.823,14		39.990,00
der verbleibenden Mitglieder	1.007.515,87		1.038.409,17
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.078.399,01	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 204.760,99 €			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.209.224,55		1.157.615,88
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 58.247,60 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 51.608,67 €			
Bauerneuerungsrücklage	1.482.502,42		1.482.502,42
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	6.717.871,54	9.409.598,51	6.267.871,54
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 450.000,00 €			
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	236.099,62		153.316,88
Jahresüberschuss	516.086,66		582.476,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-501.608,67	250.577,61	-458.247,60
EIGENKAPITAL INSGESAMT		10.738.515,13	10.263.934,30
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	579.400,00		563.445,00
Rückstellung f. Bauinstandhaltung	3.818.000,00	4.397.400,00	2.832.000,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.940.931,76		8.135.601,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.464.968,84		2.612.262,47
Erhaltene Anzahlungen	1.172.235,43		2.891.647,25
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	49.642,28		63.119,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176.260,60		408.206,02
Sonstige Verbindlichkeiten	567.107,23	12.367.146,14	112.072,40
davon aus Steuern: 539.275,13 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 568,21 €			
RECHNUNGS- ABGRENZUNG			
Mietvorauszahlungen		40.488,94	25.104,48
BILANZSUMME		27.543.550,21	27.907.393,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
UMSATZERLÖSE			
a.) aus der Hausbewirtschaftung	4.765.182,69		4.837.516,12
b.) aus Verkauf von Grundstücken	840.965,53		1.016.674,44
c.) aus Betreuungstätigkeit	179.663,24		170.102,19
d.) aus anderen Lief. u. Leistungen	<u>272.323,97</u>	6.058.135,43	31.561,68
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-449.770,78	616.651,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.652.753,54	893.606,01
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.075.932,07		2.067.277,53
b.) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>543.981,81</u>	2.619.913,88	1.494.160,27
ROHERGEBNIS		<u>4.641.204,31</u>	4.004.674,36
PERSONALAUFWAND			
a.) Löhne und Gehälter	727.435,93		863.011,10
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>149.083,68</u>	876.519,61	199.325,24
Abschreibungen auf Sachanlagen		780.353,93	980.352,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.114.145,59	1.384.388,05
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	56,35		56,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>66.068,37</u>	66.124,72	91.522,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>306.920,77</u>	291.363,30
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
		629.389,13	377.813,00
Außerordentlicher Ertrag durch Verschmelzung		0,00	315.290,51
Steuern vom Einkommen		-1.647,86	10,42
Sonstige Steuern		<u>114.950,33</u>	110.617,08
JAHRESÜBERSCHUSS		516.086,66	582.476,01
Gewinnvortrag		236.099,62	153.316,88
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		<u>501.608,67</u>	458.247,60
BILANZGEWINN		<u>250.577,61</u>	277.545,29

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Veränderungen.
Bei dem Ausweis der sonstigen Erträge wurde im Gegensatz zu den Vorjahren die Min-

derung der Restbuchwerte berücksichtigt. Ansonsten ergaben sich in der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen zum Vorjahr.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Sachanlagen) sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet.

Dabei wurden von folgenden Abschreibungsätze ausgegangen:

Wohnbauten:

2,5 % , 2 % linear, 7 % , 5 % degressiv

Andere Bauten:

2 % , 3 %

Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3-10 Jahre, mit Ausnahme der geringwertigen Wirtschaftsgüter, die im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben wurden.

Bei modernisierten Altbauten wurden zusätzliche Abschreibungen in Höhe von 10 % bzw. 5 % auf die aktivierten Erstellungskosten vorgenommen. Die neu

aktivierten Erstellungskosten wurden einheitlich mit den Gebäuden abgeschrieben.

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten angesetzt; die Verkaufsbauten zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die Ausbuchung von Verkaufsgrundstücken erfolgt zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Überganges.

Heizölvorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet. Sonstige unfertige Leistungen sind zu den Entstehungskosten bewertet.

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Aufwendungen, welche das Jahr 2008 betreffen.

Die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Die übrigen Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

ANHANG

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.194.895,70 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“ in Höhe von € 3.818.000,00 sind die zu erwartenden Instandhaltungen für mehrere Wohnungen zurückgestellt worden.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ in Höhe von € 579.400,00 sind Kosten für interne und externe Abschlußarbeiten, Verbandsrevision, ausstehende Aufwendungen, Prozeß- und Anwaltskosten, Aufwendung für Altersteilzeit sowie für Berufsgenossenschaft und ausstehenden Urlaub enthalten.

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ weist einen Saldo von € 1.652.753,54 aus.

Hierin sind enthalten Erträge aus dem Verkauf von Anlagegütern mit 1.604.621,08 € enthalten, der Auflösung von Rückstellungen mit € 15.000,00 und sonstige Erträge mit € 33.132,46.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Aperiodische Aufwendungen und Erträge von größerer Bedeutung für die Beurteilung der Ertragslage sind nicht zu verzeichnen. Ein außerordentliches Ergebnis war nicht auszuweisen.

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitarbeit
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	3	0
	11	2

MITGLIEDER- BEWEGUNG

Anfang 2007	1.852
Zugang 2007	67
Abgang 2007	147
Ende 2007	1.772

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr erhöht um € 1.805,09

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 143.700,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.186.500,00

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellung- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2007	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.615,44	0,00	0,00	0,00	54.608,44	7,00	698,00
SACHANLAGEN							
Grundstücke mit Wohnbauten	25.634.817,16	0,00	73.627,40	0,00	11.096.486,40	14.464.703,36	558.564,33
Grundstücke mit anderen Bauten	3.736.006,86	408,00	2.125.240,15	6.052.643,27	668.210,47	6.995.607,51	187.516,54
Grundstücke ohne Bauten	71.242,92	0,00	0,00	0,00	0,00	71.242,92	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	500.491,72	7.123,06	43.865,37	0,00	379.327,38	84.422,03	33.575,06
Anlagen im Bau	4.167.174,22	1.885.469,05	0,00	-6.052.643,27	0,00	0,00	0,00
	34.109.732,88	1.893.000,11	2.242.732,92	0,00	12.144.024,25	21.615.975,82	779.655,93
FINANZANLAGEN							
Finanzanlagen	1.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.060,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	34.165.408,32	1.893.000,11	2.242.732,92	0,00	12.198.632,69	21.617.042,82	780.353,93

Heilbronn
Frankfurter Straße 40
14 Wohneinheiten



ANHANG

FORDERUNGEN

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

Forderungen	insgesamt €	unter 1 Jahr €	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €	Davon gesichert €
Forderungen aus Vermietung	(71.996,96) 95.117,17	(71.996,96) 95.117,17	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	(17.279,40) 26.879,25	(17.279,40) 26.879,25	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	(105.687,65) 160.792,08	(105.687,65) 160.792,08	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(105.700,00) 0,00	(105.700,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	(474.760,91) 456.646,12	(83.508,50) 76.341,98	(391.252,41) 380.304,14	(0,00) 0,00
	(775.424,92) 739.434,62	(384.172,51) 359.130,48	(391.252,41) 380.304,14	(0,00) 0,00

VERBINDLICHKEITEN

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(8.135.601,41) 7.940.931,76	(353.031,39) 383.861,07	(1.358.814,65) 1.317.309,33	(6.423.755,37) 6.239.761,36	(8.135.601,41) 7.940.931,76	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2.612.262,47) 2.464.968,84	(147.293,63) 144.592,94	(561.325,83) 558.925,14	(1.903.643,01) 1.761.450,76	(2.612.262,47) 2.464.968,84	GPR
Erhaltene Anzahlungen ²⁾	(2.891.647,25) 1.172.235,43	(2.891.647,25) 1.172.235,43	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(63.119,81) 49.642,28	(63.119,81) 49.642,28	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(408.206,02) 172.260,60	(408.206,02) 172.260,60	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(112.072,40) 567.107,23	(112.072,40) 567.107,23	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
	(14.222.909,36) 12.367.146,14	(3.975.370,50) 2.489.699,55	(1.920.140,48) 1.876.234,47	(8.327.398,38) 8.001.212,12	(10.747.863,88) 10.405.900,60	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

²⁾ Nicht zu Ausgaben führend (nur zur Verrechnung mit Aktivposten)

ANHANG

PRÜFUNGS- VERBAND

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Gesetzlicher Prüfungsverband,
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

ORGANE

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des
Vorstandes sind auf Seite 3 aufgeführt.

VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Zur Verteilung steht der ausgewiesene Bilanz-
gewinn mit € 250.577,61. Aufsichtsrat und
Vorstand schlagen der Mitgliederversamm-
lung folgende Gewinnverwendung vor:

1.) Gewinnvortrag	207.614,59 €
2.) Ausschüttung einer Dividende	42.963,02 €
	<hr/>
	<u>250.577,61 €</u>

Neckarsulm, im Mai 2008

Vorstand

Martin Arpogaus

Stefanie Ballmann



Neckarsulm-Amorbach
Havelweg
Reihenhäuser

WOHNWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

		2007	2006
Anzahl der eigenen Wohnungen per 31.12.		865	870
Gewerbeeinheiten per 31.12.		51	38
Durchschnittliche Sollmieten	€/m ²	4,63	4,57
Instandhaltung	€/m ² und Jahr	22,88	21,80
Verwaltungskosten	€/m ² und Jahr	17,12	20,27
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	179,92	169,49
Durchschnittlicher Buchwert	€/m ²	256,89	268,32

KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT

		2007	2006
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}{\text{Bilanzsumme}}$	39,0 %	36,8 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	78,5 %	80,6 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	4,8 %	5,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss + Zins}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,7 %	2,8 %

WICHTIGE DATEN UND INHALTE DER SATZUNG

Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG

GRÜNDUNG	26. August 1917
EINTRAGUNGEN	14. September 1917 Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Heilbronn unter der Nr. 155 26. September 2006 Verschmelzung Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart GnR 100 155
ERLAUBNIS ZUR AUS- ÜBUNG EINES GEWERBES NACH § 34 c GewO	Erlaubnis der Stadt Heilbronn vom 8. November 1993
ZULASSUNG ALS BETREUUNGSUNTER- NEHMEN UND ALS KLEINSIEDLUNGSTRÄGER	Erlaubnis des Landratsamts Heilbronn vom 15. Dezember 1993
GESCHÄFTSANTEIL	€ 300,00 (§ 16 Abs. 1 der Satzung)
ZAHL DER PFLICHTANTEILE	2 (§ 16 Abs. 2 der Satzung)
HÖCHSTZAHL DER ANTEILE	200 (§ 16 Abs. 6 der Satzung)
HAFTSUMME	300,00 € je Anteil (§ 18 Abs. 1 der Satzung)
VORSTAND	Der Vorstand besteht aus mindestens 2 Personen (§ 20 Abs. 1 der Satzung)
AUFSICHTSRAT	Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 3 Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. (§ 23 Abs. 1 der Satzung)
BEKANNTMACHUNGS- ORGAN	Örtliche Tageszeitung Heilbronner Stimme (§ 41 Abs. 2 der Satzung)
MITGLIEDSCHAFTEN	- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart - Arbeitskreis genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg - Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf

ÜBERSICHT

BILANZ

	Heimstätten- gemeinschaft Neckarsulm/ Heilbronn eG 31.12.2007 € in Mio.	Heimstätten- gemeinschaft Neckarsulm/ Heilbronn eG 31.12.2006 € in Mio.
Bilanzsumme	27,544	27,907
Anlagevermögen	21,617	22,491
Bestand an unbebauten Grundstücken	1,026	1,026
Geschäftsguthaben	1,078	1,078
Ergebnisrücklagen	9,410	8,908
Rückstellungen	4,397	3,395
Mieterträge	3,645	3,649
Bilanzgewinn	0,251	0,278

GESAMTE BAUTÄTIGKEIT

von 1917-1948	269 WE	269 WE
von 1948-2006	2.956 WE	2.953 WE
	<u>3.225 WE</u>	<u>3.222 WE</u>

WOHNUNGS- BESTAND

eigene Mietwohnungen	865	870
gewerbliche Einheiten	51	38
verwaltete Eigentumswohnungen	1.020	1.009
verwaltete gewerbliche Einheiten	69	58

MITGLIEDER

1.772	1.852
-------	-------

MITARBEITER

11 + 3 TZ	12 + 3 TZ
-----------	-----------