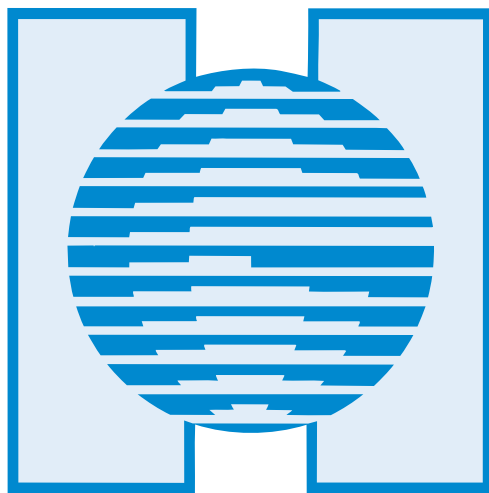
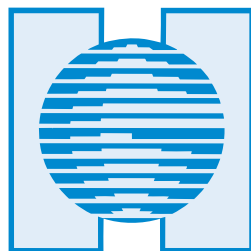


GESCHÄFTS BERICHT 2015



HEIMSTÄTTENGEMEINSCHAFT
NECKARSULM/HEILBRONN EG
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

- Seit 1917 -



**Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm/Heilbronn eG**
Wohnungsunternehmen

Christian-Rieker-Str. 20 | 74172 Neckarsulm
Tel. 0 71 32/93 36-0 | Fax 0 71 32/93 36-20
www.hg-nsu.de | hg-nsu@t-online.de

JAHRES ABSCHLUSS & LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015



ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	4
BERICHT DES VORSTANDS	5
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	5
LAGEBERICHT	6 - 11
Wohnungsverwaltung	6
Mietwohnungsbau/Anlagevermögen	7
Eigentumsmaßnahmen/Umlaufvermögen	8
Modernisierung / Sanierung / Instandhaltung	9
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	10
Chancen & Risikobericht	11
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2015	12 - 21
Bilanz	12 - 13
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Anhang	15 - 21
INFO – ERREICHBARKEIT – ZUSTÄNDIGKEITEN	22

**MITGLIEDER-
VERSAMMLUNG**

Die Mitgliederversammlung der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG für das Geschäftsjahr 2014 fand am 08. Juli 2015 statt. Dem Jahresabschluss sowie der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverteilung hat die Mitgliederversammlung einstimmig zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig entlastet.

AUFSICHTSRAT**KARL-HEINZ ULLRICH**

Diplom-Betriebswirt, Vorsitzender
Neckarsulm

PROF. DR. ROBERT LEHLEITER

Wirtschaftsprüfer, Stv. Vorsitzender,
Neckarsulm

CLAUS BRECHTER

Bürgermeister, Bad Wimpfen

DR.-ING. RALF VON BRIEL

Diplom-Ingenieur, Diplom-Kaufmann
Neckarsulm

AGNES CHRISTNER

Bürgermeisterin, Heilbronn

MICHAEL FOLK

Bürgermeister, Offenau

KLAUS GRABBE

Bürgermeister a. D. , Neckarsulm

STEFANIE HÄRDTNER

Diplom-Kauffrau, Neckarsulm

PETER MARRÉ

Stv. Kreiskämmerer, Heilbronn

VORSTAND**STEFANIE BALLMANN**

Rechtsanwältin, Neckarsulm

OLIVER R. STAMMLER

Geschäftsführer, Neckarsulm



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die nach Gesetz und Satzung der Heimstättengemeinschaft vorgegebenen Beratungs- und Überwachungsfunktionen wahrgenommen. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig über wichtige Angelegenheiten und die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Die durch den Aufsichtsrat zu treffenden Entscheidungen

wurden vom Vorstand vorbereitet und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

In einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurde über den Jahresabschluss des Wirtschaftsjahres 2014 beraten. Der Aufsichtsrat hat sich fortlaufend über das Neubau- und Modernisierungsprogramm, die Wohnungsbewirtschaftung und die Verwaltungstätigkeit informieren lassen und die dazu notwendigen Beschlüsse gefasst.

In jeder Aufsichtsratssitzung wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates über die laufenden Bauprojekte unterrichtet. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag im Wirtschaftsjahr 2015 auf dem Projekt Herbst-/Lerchenstraße in Heilbronn und dem Projekt Rappenauner-/Zeppelinstraße in Bad Wimpfen.

Für den Jahresabschluss 2014, das Rechnungswesen und die Tätigkeit nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) wurde vom vbw-Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen oder Anmerkungen.

In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 09. Dez. 2015 hat der Abschlussprüfer das Prüfungsergebnis ausführlich dargestellt. Der Aufsichtsrat hat vom Prüfungsergebnis zustimmend Kenntnis genommen. In einer separaten Prüfung hat sich der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates am 24. Nov. 2015 vom Vorstand ausführlich zu mehreren Themen informieren lassen. Dazu gehörten die Vorkehrungen bzw. Organisationspläne für Notfälle, die Kalkulation im Bauträgergeschäft sowie die Kostendeckung in der WEG-Verwaltung.

In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde am 11. Mai 2016 der Jahresabschluss des Wirtschaftsjahres 2015 vorgestellt. Es wurde der Lagebericht besprochen und der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung am 06. Juli 2016 den Jahresabschluss zum 31. Dez. 2015 sowie die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu genehmigen. Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und dem Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2015.

Neckarsulm, 20. Mai 2016

KARL-HEINZ ULLRICH
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 % höher als im Jahr 2014. Im Vorjahr war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 % in ähnlicher Größenordnung gewachsen. Das Wirtschaftswachstum in 2015 lag wieder über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (1,3 %). Eine Fortsetzung dieser Entwicklung wird auch für das Jahr 2016 erwartet.

Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken und die Erwerbstätigkeit sowie die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen. Sehr erfreulich für die Arbeitsmarktentwicklung war die Einstellungsbereitschaft der Betriebe, die über das gesamte Jahr sehr hoch war. Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Arbeitslosenquote um 0,3 % auf 6,4 %.

Die Inflationsrate für Deutschland wurde vom statistischen Bundesamt mit 0,3 % auf Jahres ermittelt (Vorjahr 0,9%). Dank Rekordbeschäftigung, stabiler Konjunktur und niedriger Zinsen sank laut Creditreform die Gesamtzahl der Insolvenzen 2015 auf ein Zehnjahrestief.

Die US Notenbank Fed hat im Dezember 2015 den Leitzins nach fast einem Jahrzehnt, mit einem entsprechenden Signal an die Weltwirtschaft, angehoben. Die EZB hingegen hält an ihrer umstrittenen Geldpolitik weiterhin fest.

Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzinssatz unverändert 0,05 %. Die Baufinanzierungszinsen befinden sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von ca. 220.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder ca. 10.000 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnen Anstieg bei den Baugenehmigungen setzt sich weiter fort.

Die gute Wirtschaftliche Entwicklung hat sich auch in Baden-Württemberg fortgesetzt. Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist nicht nur die Zuwanderung aus dem Ausland, sondern auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte, hat das Statistische Landes Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von ca. 5,0 Millionen im Jahre 2007, auf annähernd ca. 5,3 Millionen erhöhen wird. Durch sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Diese Prognosen geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen künftigen Wohnungsbedarf; bei einer kleinräumigen Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.



Rappenauser Str. 9 &
Rappenauser Str. 11
in Bad Wimpfen

EIGENBESTAND

Zum 31.12.2015 setzte sich unser Wohnungs- und Gewerbebestand aus 824 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 54.695 m² und 64 gewerblichen Einheiten mit einer Nutzfläche von 8,002 m² zusammen.

Im Geschäftsjahr 2015 sind die Mieteinnahmen leicht angestiegen. Die Mieterhöhungsverlangen für den gesamten, nicht öffentlich geförderten und gebundenen Wohnungsbestand betrug im Durchschnitt ca. 3 %. Bei Wohnungswechseln und einzelnen Wohnungsmodernisierungen wurden, wie seither üblich, mit den Mietern die Erhöhungen im Zuge der Vertragsabschlüsse vereinbart.

Die gesamten Miet- und Pachteinahmen (einschließlich Garagen und Stellplätze) belaufen sich – nach Abzug der Erlösschmälerung – auf 4.370.899,65 €. Das entspricht einer durchschnittlichen Miete von 6,21 €/m². Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt für unseren Mietwohnungsbestand bei 5,26 €/m². Für die gewerblichen Räume erlösen wir dagegen 9,54 €/m².

WOHNUNGSEIGENTUM

Die Abteilung Wohnungseigentumsverwaltung betreute nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum 31.12.2015 gesamt 1.387 Einheiten, davon 1.257 Wohnungen und 130 Gewerbeeinheiten. Das entspricht 127 Verwaltungen.

Alle Jahresabrechnungen 2014 und alle Wirtschaftspläne 2015 wurden in ordnungsgemäßen Eigentümerversammlungen anerkannt bzw. beschlossen.

Alle Betriebskostenabrechnungen 2014 wurden termingerecht erstellt. Die Aufwendungen für die Betriebskosten blieben im Jahr 2015 erfreulicherweise auf dem Niveau von 2014.

Es fanden 90 Wohnungswechsel statt; in dieser Zahl sind auch die Umzüge innerhalb unseres Bestandes enthalten. Damit hatten wir 2015 eine Wohnungswechselrate von 10,9 %. Auch der Leerstand am Bilanzstichtag – insgesamt 36 Wohnungen – ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der Neubauabsichten in der Wilhelm-Leuschner-Straße in Heilbronn-Böckingen.

Die Gründe für Leerstand waren:

MIETERWECHSEL	13
ABBRUCH	18
INSTANDSETZUNG/MODERNISIERUNG	5

Die Forderungen aus rückständigen Mietzahlungen verringerten sich um ca. 19.000,00 €.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betrugen im Geschäftsjahr 248.082,62 € zzgl. Mehrwertsteuer. Das entspricht durchschnittlich 178,86 € pro Wohn- und Gewerbeeinheit.

127	VERWALTUNGEN
1.257	WOHNUNGEN
130	GEWERBEEINHEITEN
1.387	INSGESAMT

RAPPENAUER STRASSE 15 IN BAD WIMPFEN

Als letzter Bauabschnitt des sogenannten Wohnhofs Rappenauser Straße wurde im Frühjahr 2016 mit der Kernsanierung begonnen. Die dort entstehenden drei Mietwohnungen werden im April 2017 fertiggestellt sein. Bei der Sanierung wird darauf geachtet, dass das ursprüngliche Stadtbild im Einmündungsbereich Rappenauser/Zeppelestraße erhalten bleibt.

SANDSTRASSE 61 IN OFFENAU

Ursprünglich als Verkaufsobjekte geplant, wurden die drei Reihenhäuser in den eigenen Bestand aufgenommen. Die hochwertig ausgestatteten Einfamilienhäuser mit Garage und Autoabstellplatz haben 140 m² Wohnfläche, 55 m² Nutzfläche, unterschreiten den KfW-70 Standard und werden im Juni 2016 fertiggestellt. Die ersten Mieter werden zum 01. Juli einziehen. Mit dieser Maßnahme hat die Heimstättengemeinschaft ihr Vermietungsportfolio attraktiv erweitert.

EUGEN-BOLZ-STRASSE IN NECKARSULM-AMORBACH

Direkt an der „Grünen Mitte“ gelegen, besitzt die Heimstättengemeinschaft ein ca. 1.250 m² großes Grundstück. Die Planung zur Errichtung eines Gebäudes für den Mietbestand ist bereits angelaufen. Es sollen 14 Einheiten mit einer Wohnungsgröße von 55 m² - 75 m² errichtet werden. Ziel soll es sein, auch im Neubaubereich kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2017 vorgesehen.



Sandstr. 61
in Offenau



**ZEPPELINSTRASSE 3
IN BAD WIMPFEN**

Im III. Bauabschnitt des sogenannten Wohnhofs entstanden im Erdgeschoss eine Arztpraxis und darüber 6 Eigentumswohnungen. Die Arztpraxis wurde bereits im Januar 2016 übergeben, die Übergabe an die Eigentümer erfolgt bis spätestens Mai 2016. Mit der Übergabe sind die Bau-trägetätigkeiten in diesem Quartier abgeschlossen.

**HERBST-/LERCHENSTRASSE
IN HEILBRONN**

Die Neubaumaßnahme von 31 Wohnungen und 4 Gewer-beeinheiten in der Heilbronner Innenstadt läuft seit Bau-beginn im Mai 2015 reibungslos. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind schon beurkundet und somit verkauft. Die Übergabe an die ersten Eigentümer wird noch in die-sem Jahr erfolgen.

Das vom Auftragsvolumen größte Projekt in der Ge-schichte der „Heimstätte“ entsteht in der Einmündung Herbst-/Lerchenstraße auf einer ca. 2.500 m² großen Fläche. Das hochwertig ausgestattete Objekt entspricht der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) 2014. Der vom Fachbüro für Bauphysik errechnete Primärenergiebedarf liegt bei 19 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr [kWh/(m²·a)].

Zeppelinstr. 3
in Bad Wimpfen



Um die Vermietbarkeit unseres Bestandes zu sichern, werden wir auch in den kommenden Jahren die notwendigen Investitionen tätigen und dabei die wachsenden Bedürfnisse unserer Mieter berücksichtigen.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Albert-Maier-Str. 7 in Bad Wimpfen für ca. 250.000 € erneuert. Das Gebäude aus dem Jahr 1966 mit 11 Wohneinheiten und 671 m² Wohnfläche wurde durchgreifend saniert und somit auf den neusten Stand der Technik gebracht.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Gebäude wurden in der Hezenbergstr. 84-86, Weinsberger Str. 2-8, Johannes-Häußler Str. 3+5, Sonnengasse 5+7, alle in Neckarsulm und Eichendorff Str. 5, Corneliastraße 20+22 in Bad Wimpfen, Panoramastraße 44 in Heilbronn-Biberach durchgeführt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2015 mehr als 1,3 Millionen Euro für Reparaturen, Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet.

Im laufenden Geschäftsjahr 2016 wollen wir die Engalgasse 6 in Neckarsulm für ca. 200.000 € erneuern. Das Gebäude aus dem Jahr 1958 mit 6 Wohneinheiten und 380 m² Wohnfläche steht im Zentrum von Neckarsulm genau gegenüber unseres 2013 errichteten Gebäude Engalgasse 1+3. Eine Sanierung war schon lange geplant, konnte aber auf Grund der Verkehrsführung in der Engalgasse nicht realisiert werden. Nachdem die Engalgasse heute eine Einbahnstraße ist, steht einer Modernisierung nichts mehr im Wege. Die Maßnahme soll im Herbst 2016 umgesetzt werden.

Herbst-/Lerchenstraße
in Heilbronn



1. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Heimstättengemeinschaft kann nach wie vor als zufriedenstellend bis gut bezeichnet werden. Die Bilanzsumme erhöhte sich um rund 4.254 T€ auf 39.378 T€, vor allem durch Ausgaben für unfertige Bauten im Umlaufvermögen (Zeppelinstr. 3 und Herbst-/Lerchenstr.).

Von der Bilanzsumme entfallen 30.152.690,91 € auf das Anlagevermögen und 9.225.751,34 € auf das Umlaufvermögen. Beim Anlagevermögen wurden planmäßig 1.155.502,19 € abgeschrieben. Die erhaltenen Anzahlungen von Käufern nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erhöhten sich in Bezug auf das Vorjahr auf 344,4 T€.

Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital ohne Rückstellungen 14.273.355,23 € und damit 36,2 % (VJ: 40 %) der Bilanzsumme.

2. FINANZLAGE

Die Liquidität und die Bedienung des Schuldendienstes sind zu jeder Zeit gewährleistet. Zahlungsverpflichtungen konnten aufgrund der Zahlungseingänge für die Bauträgerobjekte und termingerechte Abrufung von Darlehen jederzeit und uneingeschränkt erfüllt werden. Investitionen zur Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung sowie für Projekte des Bauträgergeschäftes sind durch Verkäufe und zinsgünstige Zwischenfinanzierungsdarlehen gesichert.

3. ERTRAGSLAGE

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Jahr 2015 auf 4.370 T€ leicht gestiegen. Die Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Bestand wurden im Berichtsjahr wie in den Vorjahren fortgesetzt. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit blieben konstant. Für die Modernisierung haben wir rund 1,3 Millionen € investiert. Der Bilanzgewinn 2015 beträgt 322.865,40 €.



Stettinerstr. 8
in Neckarsulm

CHANCEN- & RISIKOBERICHT

Das Kerngeschäft der Genossenschaft liegt in der Vermietung von Wohnraum. Sofern Nutzungsgebühren ausfallen, kann sich ein Risiko von sinkenden Umsätzen ergeben. Hierfür können Leerstand, Vermietungsschwierigkeiten oder Zahlungsprobleme unserer Mitglieder ursächlich sein. Die Heimstättengemeinschaft ist auf Grund der hier in der Region andauernden Zuwanderung und Wohnungsknappheit nicht von Leerstand und Vermietungsschwierigkeiten bedroht. Nach unserer Einschätzung muss in einem mittelfristigen Zeitraum nicht mit Leerstand und Vermietungsschwierigkeiten gerechnet werden. Es gilt mittlerweile als sicher, dass die Nachfrage nach Wohnraum hier in der Region nicht nur kontinuierlich, sondern stark steigen wird. Unsere Wohnungen können somit stets vermietet werden. Erlösausfälle aus diesem Bereich bleiben demnach unwahrscheinlich. Auch die Vermietungsstatistik unserer Genossenschaft bestätigt die Annahme der stetig wachsenden Wohnungsnachfrage.

Durch die Verteilung des Wohnungsbestandes über die gesamte Region Heilbronn, ist unsere Genossenschaft zudem unabhängig von den Nachfragen einzelner Wohnungsteilmärkte. Des Weiteren halten wir durch die ständigen Investitionen und Modernisierungen unseren Bestand attraktiv auch in Bezug auf den demographischen Wandel.

Durch die langfristige Finanzierung unseres Bestandes ist derzeit keine Gefahr für die das Unternehmen in finanzieller Hinsicht absehbar. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor.

Helenenweg 6
in Neckarsulm-Amorbach



	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
ANLAGE- VERMÖGEN	IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		224,00	876,00
	SACHANLAGEN			
	Grundstücke mit Wohnbauten	18.100.439,15		15.576.905,05
	Grundstücke mit anderen Bauten	11.763.693,74		11.151.342,60
	Grundstücke ohne Bauten	71.242,92		71.242,92
	Technische Anlagen	68.941,00		0,00
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>114.418,00</u>		213.124,00
			30.118.734,81	
	ANLAGEN IM BAU		0,00	1.841.329,70
	BAUVORBEREITUNGSKOSTEN		32.672,10	663.451,52
FINANZANLAGEN		<u>1.060,00</u>	<u>1.060,00</u>	
	ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		30.152.690,91	29.519.331,79
UMLAUF- VERMÖGEN	ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUND- STÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
	Grundstücke ohne Bauten	248.470,86		427.181,46
	Bauvorbereitungskosten	11.090,60		34.786,53
	Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.078.194,27		1.996.476,74
	Grundstücke mit fertigen Bauten	212.000,00		220.000,00
	Unfertige Leistungen	1.505.861,15		1.452.355,89
	Andere Vorräte	<u>75.666,67</u>		82.135,68
			8.131.283,55	
	FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
	Forderungen aus Vermietungen	73.580,15		92.247,27
	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	116.473,29		212.618,50
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	153.914,75		153.481,79
	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>93.624,75</u>		184.056,64
			437.592,94	
	WERTPAPIERE	<u>479.902,25</u>	479.902,25	454.652,25
FLÜSSIGE MITTEL				
KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN	<u>167.916,96</u>	167.916,96	284.284,46	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>9.055,64</u>	<u>9.055,64</u>	<u>10.674,68</u>	
BILANZSUMME		39.378.442,25	35.124.283,68	

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
EIGENKAPITAL	GESCHÄFTSGUTHABEN		
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		
	36.450,05		33.051,13
	der verbleibenden Mitglieder		
	<u>1.368.190,07</u>	1.404.640,12	1.288.712,71
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 45.859,88 €		
	ERGEBNISRÜCKLAGEN		
	Gesetzliche Rücklage		
	1.565.475,75		1.545.280,32
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 20.036,73 €		
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.195,43 €		
	BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE		
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €		
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €		
	1.482.502,42		1.482.502,42
	ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN		
	<u>9.497.871,54</u>	12.545.849,71	9.407.871,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 90.000,00 €		
	BILANZGEWINN		
	Gewinnvortrag		
	231.106,58		190.551,39
	Jahresüberschuss		
	201.954,25		200.367,27
	Einstellung in Ergebnismrücklagen		
	<u>-110.195,43</u>	<u>322.865,40</u>	<u>-110.036,73</u>
	EIGENKAPITAL INSGESAMT		14.038.300,05
			14.273.355,23
RÜCKSTELLUNGEN	Sonstige Rückstellungen		
	409.950,00		321.700,00
	Rückstellung f. Bauinstandhaltung		
	1.736.000,00		1.799.500,00
	Steuerrückstellungen		
	<u>21.382,10</u>	2.167.332,10	<u>20.570,31</u>
VERBINDLICHKEITEN	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		
	18.758.746,12		15.052.311,34
	Verbindlichk. ggü. anderen Kreditgebern		
	1.459.371,22		1.581.718,68
	Erhaltene Anzahlungen		
	1.749.016,24		1.363.670,48
	Verb. aus Betreuungstätigkeit		
	82.809,29		70.222,07
	Verb. aus Lieferungen und Leistungen		
	616.204,89		517.820,54
	Sonstige Verbindlichkeiten		
	<u>199.280,00</u>	22.865.427,76	238.897,55
	davon aus Steuern: 146.574,33 €		
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.206,89 €		
	WEG- und Mietvorauszahlungen		
		<u>72.327,16</u>	<u>119.572,66</u>
BILANZSUMME		39.378.442,25	35.124.283,68

ANLAGE- VERMÖGEN		GESCHÄFTS- JAHR	VORJAHR
	UMSATZERLÖSE		
	a.) aus der Hausbewirtschaftung	6.026.914,69	5.945.737,02
	b.) aus Verkauf von Grundstücken	744.387,00	4.977,29
	c.) aus Betreuungstätigkeit	248.082,62	237.322,84
	d.) aus anderen Lief. u. Leistungen	<u>12.510,00</u>	7.102,50
		7.031.894,31	
	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.160.732,23	1.059.787,21
	Sonstige betriebliche Erträge	576.705,71	176.458,54
	AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
	a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.752.371,23	2.611.955,11
	b.) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>5.266.523,24</u>	<u>1.245.371,63</u>
		8.018.894,47	
	ROHERGEBNIS	3.750.437,78	3.574.058,66
	PERSONALAUFWAND		
	a.) Löhne und Gehälter	1.136.549,68	1.098.609,51
	b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>211.233,51</u>	198.581,34
		1.347.783,19	
	Abschreibungen auf Sachanlagen	1.155.502,19	1.056.912,00
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	465.790,73	445.037,98
	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	51,80	51,80
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>5.458,93</u>	9.910,25
		5.510,73	
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	435.690,06	440.092,86
	ABSCHREIBUNG AUF FINANZANLAGEN UND WERTPAPIERE DES UMLAUFVERMÖGENS	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	351.182,34	344.787,02
	STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	22.505,26	22.140,28
	SONSTIGE STEUERN	<u>126.722,83</u>	<u>122.279,47</u>
	JAHRESÜBERSCHUSS	201.954,25	200.367,27
	Gewinnvortrag	231.106,58	190.551,39
	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen	<u>110.195,43</u>	<u>110.036,73</u>
	BILANZGEWINN	322.865,40	280.881,93

ALLGEMEINE ANGABEN

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Veränderungen.

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 wurde von folgenden Abschreibungssätze ausgegangen:

Wohnbauten: 2,5% , 2% und 5% linear, 2,5%, 2% degressiv
Andere Bauten: 2%, 3%

Betriebs- und Geschäftsausstattung: 2-15 Jahre, mit Ausnahme der geringwertigen Wirtschaftsgüter.
Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 410 Euro werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

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

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten angesetzt bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert; 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 2016 betreffen.

Die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt.

Die übrigen Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 1.937.333,00 €.

Das Swap-Geschäft ist gemäß Bewertungsmitteilung der Kreissparkasse Heilbronn zum 31. Dezember 2015 wie folgt zu bewerten:

ZINS-SWAP

Startnominalbetrag: 1.000.000,00 €
Nominalbetrag: 700.000,00 €
Beizulegender Zeitwert: -45.379,68 €

FORWARD-SWAP

Startnominalbetrag: 1.280.000,00 €
Nominalbetrag: 1.237.333,00 €
Beizulegender Zeitwert: -60.661,40 €

Durch die einheitliche Bewertung des Grund- und Sicherungsgeschäftes unterbleibt eine Rückstellungsbildung.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In der Position **Unfertige Leistungen** sind 1.505.861,15 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** in Höhe von 1.736.000,00 € sind die zu erwartenden Instandhaltungen für mehrere Wohnungen zurückgestellt worden.

In den **Sonstigen Rückstellungen** in Höhe von 409.950,00 € sind Kosten für interne und externe Abschlussarbeiten, Verbandsrevision, ausstehende Aufwendungen, Prozess- und Anwaltskosten, Aufwendungen der Mitgliederversammlung sowie für Berufsgenossenschaft und ausstehenden Urlaub enthalten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** weist einen Saldo von 576.705,71 € aus. Hierin sind enthalten: Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen mit 215.787,00 €. Auflösung von Rückstellungen mit 90.534,65 € und Sonstige Erträge mit 270.384,06 €.

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.

SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER	
8 (VOLLBESCHÄFTIGT)	6 (TEILZEIT)
TECHNISCHE MITARBEITER	
2 (VOLLBESCHÄFTIGT)	1 (TEILZEIT)
INSGESAMT	
10	7

MITGLIEDER-BEWEGUNG

ANFANG	2015	1.592
ZUGANG	2015	66
ABGANG	2015	68
ENDE	2015	1.590

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr erhöht um 79.477,36 €.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreib. des Geschäftsjahres €
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GENSTÄNDE	52.189,64	0,00	0,00	0,00	51.965,64	224,00	652,00
SACHANLAGEN							
GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN	30.499.190,00	604.518,08	129.740,00	2.708.433,03	15.581.961,96	18.100.439,15	680.206,01
GRUNDSTÜCKE MIT ANDEREN BAUTEN	14.049.000,29	129.826,82	297.739,82	885.060,35	3.002.453,90	11.763.693,74	402.534,03
GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN	71.242,92	0,00	0,00	0,00	0,00	71.242,92	0,00
TECHNISCHE ANLAGEN	71.100,00	24.285,23	0,00	0,00	26.444,23	68.941,00	22.638,23
BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	722.304,55	18.059,92	0,00	0,00	625.946,47	114.418,00	49.471,92
ANLAGEN IM BAU	1.841.329,70	904.867,35	0,00	-2.746.197,05	0,00	0,00	0,00
BAUVORBEREITUNGSKOSTEN	663.451,52	0,00	0,00	-630.779,42	0,00	32.672,10	0,00
GELEISTETE AZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	47.917.618,98	1.681.557,40	427.479,82	216.516,91	19.236.806,56	30.151.406,91	1.154.850,19
FINANZANLAGEN	1.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.060,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	47.970.868,62	1.681.557,40	427.479,82	216.516,91	19.288.772,20	30.152.690,91	1.155.502,19

FORDERUNGEN

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

FORDERUNGEN	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon gesichert €	Art der Sicherung €
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	(92.247,27) 73.580,15	(92.247,27) 73.580,15	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
FORDERUNGEN AUS VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	(212.618,50) 116.473,29	(212.618,50) 116.473,29	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
FORDERUNGEN AUS BETREUUNGS- TÄTIGKEIT	(153.481,79) 153.914,75	(153.481,79) 153.914,75	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
SONSTIGE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	(184.056,64) 93.624,75	(68.040,35) 93.624,75	(116.016,29) 0,00	(108.681,29) 0,00	GPR GPR
	(642.404,20) 437.592,94	(526.387,91) 437.592,94	(116.016,29) 0,00	(108.681,29) 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 €
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDIT- INSTITUTEN	(15.052.311,34) 18.758.746,12	(1.670.229,19) 5.532.743,73	(3.304.026,69) 3.323.188,49	(10.078.055,46) 9.902.813,90	(15.052.311,34) 18.758.746,12	GPR ¹⁾
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	(1.581.718,68) 1.459.371,22	(118.332,52) 118.332,52	(473.330,08) 473.330,08	(990.056,08) 867.708,62	(1.581.718,68) 1.459.371,22	GPR ¹⁾
ERHALTENE ANZAHLUNGEN ²⁾	(1.363.670,48) 1.749.016,24	(1.363.670,48) 1.749.016,24	(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	(70.222,07) 82.809,29	(70.222,07) 82.809,29	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	(517.820,54) 616.204,89	(517.820,54) 616.204,89	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	(238.897,55) 199.280,00	(238.897,55) 199.280,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
	(18.824.640,66) 22.865.427,76	(3.979.172,35) 8.298.386,67	(3.777.356,77) 3.796.518,57	(11.068.111,54) 10.770.522,52	(16.634.030,02) 20.218.117,34	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht / ²⁾ Nicht zu Ausgaben führend, nur zur Verrechnung mit Aktivposten.

**PRÜFUNGS-
VERBAND**

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

ORGANE**AUFSICHTSRAT****KARL-HEINZ ULLRICH**

Diplom-Betriebswirt, Vorsitzender
Neckarsulm

PROF. DR. ROBERT LEHLEITER

Wirtschaftsprüfer, Stv. Vorsitzender,
Neckarsulm

CLAUS BRECHTER

Bürgermeister, Bad Wimpfen

DR.-ING. RALF VON BRIEL

Diplom-Ingenieur, Diplom-Kaufmann
Neckarsulm

AGNES CHRISTNER

Bürgermeisterin, Heilbronn

MICHAEL FOLK

Bürgermeister, Offenau

KLAUS GRABBE

Bürgermeister a. D. , Neckarsulm

STEFANIE HÄRDTNER

Diplom-Kauffrau, Neckarsulm

PETER MARRÉ

Stv. Kreiskämmerer, Heilbronn

VORSTAND**STEFANIE BALLMANN**

Rechtsanwältin, Neckarsulm

OLIVER R. STAMMLER

Geschäftsführer, Neckarsulm

**VORSCHLAG ZUR VER-
WENDUNG DES BILANZ-
GEWINNES**

Zur Verteilung steht der ausgewiesene Bilanzgewinn mit 322.865,40 €.
Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung folgende
Gewinnverwendung vor:

1.) GEWINNVORTRAG	271.477,94 €
2.) AUSSCHÜTTUNG EINER DIVIDENDE	51.387,46 €
	322.865,40 €

Neckarsulm, 11. Mai 2016

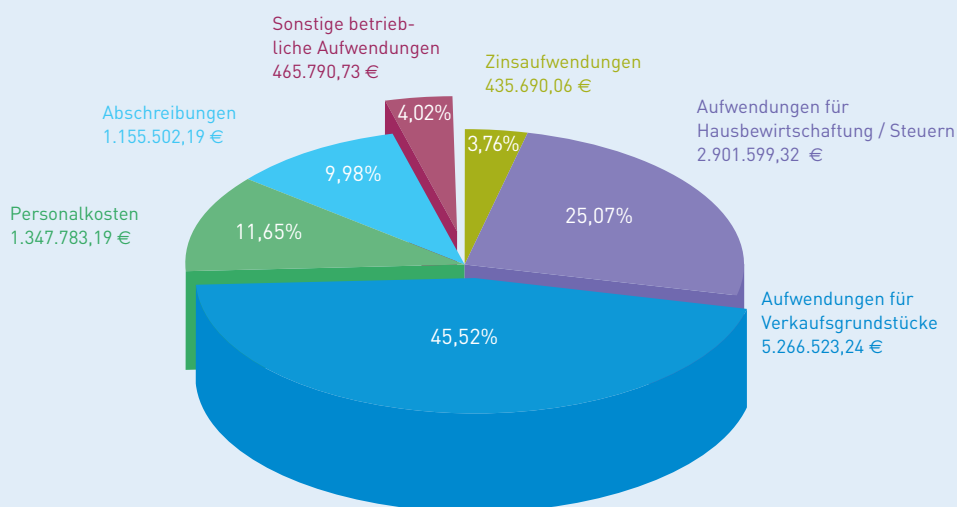
Vorstand

OLIVER R. STAMMLER

STEFANIE BALLMANN

BILANZ	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	31.12.15 € IN MIO.	31.12.14 € IN MIO.	31.12.13 € IN MIO.	
Bilanzsumme	39,378	35,124	33,562	
Anlagevermögen	30,153	29,519	27,587	
Bestand an unbebauten Grundstücken	0,248	0,427	0,427	
Geschäftsguthaben	1,405	1,322	1,282	
Ergebnisrücklagen	12,546	12,436	12,325	
Rückstellungen	2,167	2,142	2,225	
Mieterträge	4,371	4,257	4,250	
Bilanzgewinn	0,323	0,281	0,239	
GESAMTE BAUTÄTIGKEIT	von 1917-1948 von 1948-2015	269 WE <u>3020 WE</u>	269 WE <u>3003 WE</u>	269 WE <u>3003 WE</u>
		3289 WE	3272 WE	3272 WE
WOHNUNGS- BESTAND	eigene Mietwohnungen gewerbliche Einheiten verwaltete Eigentumswohnungen verwaltete gewerbliche Einheiten	824 64 1.257 130	871 62 1.250 130	875 58 1.575 111
MITGLIEDER		1.590	1.592	1.581
MITARBEITER		10 + 7 TZ	10 + 7 TZ	11 + 5 TZ

LEISTUNGSVERWENDUNG 2015, 11,6 MIO. €



74172 NECKARSULM, CHRISTIAN-RIEKER-STRASSE 20
FAX: 0 71 32/93 36-20, HG-NSU@T-ONLINE.DE, WWW.HG-NSU.DE

ANSPRECHPARTNER

FRAU WOLF Empfang, Telefonzentrale	0 71 32/93 36-0
FRAU WEBER Empfang, Telefonzentrale, Mitgliederverwaltung	0 71 32/93 36-15
HERR KÄPPLINGER Bauleiter, technische Hausbewirtschaftung	0 71 32/93 36-16
HERR AIERSTOCK Bauleiter, technische Hausbewirtschaftung	0 71 32/93 36-36
HERR NESER Leiter Rechnungswesen, Abrechnungen	0 71 32/93 36-11
FRAU DVORACEK Buchhaltung Rechnungswesen	0 71 32/93 36-14
FRAU ZÜRMER Buchhaltung Rechnungswesen, Beko-Abrechnung	0 71 32/93 36-59
FRAU EPPLE Beko-Abrechnung	0 71 32/93 36-34
HERR WÖPE Leiter WEG-Verwaltung	0 71 32/93 36-22
FRAU WISSENBACH WEG-Buchhaltung	0 71 32/93 36-18
FRAU BAUER WEG-Buchhaltung	0 71 32/93 36-25
FRAU ACHTENHAGEN WEG-Buchhaltung	0 71 32/93 36-27
FRAU KOLLMAR Empfang, Telefonzentrale, WEG-Buchhaltung	0 71 32/93 36-40
HERR LINDEMANN Bauleiter, technische Hausbewirtschaftung	0 71 32/93 36-46

GESCHÄFTSZEITEN

Montag – Freitag: 8.00 Uhr – 12.30 Uhr

Montag, Mittwoch und Donnerstag: 13.30 Uhr – 16.00 Uhr

Dienstag: 13.30 Uhr – 17.30 Uhr



**Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm/Heilbronn eG**
Wohnungsunternehmen

Christian-Rieker-Str. 20 | 74172 Neckarsulm
Tel. 0 71 32/93 36-0 | Fax 0 71 32/93 36-20
www.hg-nsu.de | hg-nsu@t-online.de