

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

I. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach den Vorschriften der Formblattverordnung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- a) Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert.
- b) Das **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen - entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer - vermindert. Es beinhaltet nur die Fremdkosten.

Von Dritten gewährte Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Bei den planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten einschließlich Garagen und Stellplätzen wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen.

Für Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgte bis zum 31.12.2008 die Abschreibung linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Ab dem 01.01.2009 werden Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten je nach Datum des gestellten Bauantrages mit 3 % bzw. 4 % abgeschrieben. Insoweit erfolgte eine Änderung der Abschreibungen im Vergleich zu den Vorjahren. Dies hat jährliche Auswirkungen auf die Höhe der Abschreibungen von ca. TEUR 235.

Betriebsvorrichtungen und sonstige als selbständige Vermögensgegenstände zu behandelnde Einrichtungen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer abgeschrieben.

Nachträglich anfallende Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden auf die maßgebliche Restnutzungsdauer der Anlagegüter verteilt.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

- c) Die **geringwertigen Wirtschaftsgüter** mit Einzelanschaffungskosten bis zu 150,00 € netto werden im Jahr des Zugangs als Betriebsausgaben verbucht. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150,00 € bis einschließlich 1.000,00 € ist ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet, der in 2009 und in den folgenden 4 Jahren mit jeweils 20 % abgeschrieben wird.
- d) Das **Umlaufvermögen** ist mit dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.
- e) Die **Verkaufsgrundstücke** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalzinsen (Bauzeitzinsen) werden - abweichend zu den Vorjahren - ab dem 01.01.2009 nicht aktiviert.
- f) In den **unfertigen Leistungen** sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten - ohne Umlagenausfallwagnis -, vermindert um Wertberichtigungen für Leerstände und Ausfälle, sowie die Herstellungskosten der auf fremdem Grund und Boden bebauten Grundstücke - Werkleistungen - enthalten.
- g) Die **Heizölvorräte** wurden zu Einstandspreisen bewertet.
- h) Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.
- i) Die **Geldbeschaffungskosten** sind zum Nominalwert - vermindert um die planmäßigen Abschreibungen - angesetzt.
- j) Das **gezeichnete Kapital** bilanziert zum Nennbetrag.
- k) Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Verbindlichkeiten und Risiken zum Bilanzstichtag sowie bestimmte, der übrigen, ihrer Eigenart nach genau umschriebene, dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr zuzuordnende Aufwendungen.
- l) Die **Verbindlichkeiten** sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.
- m) In den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind erhaltene Vorauszahlungen ausgewiesen, welche zu Nominalwerten bilanziert sind.

III. Erläuterungen zur Bilanz**a) Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

b) Umlaufvermögen

Im Posten unfertige Leistungen sind EUR 3.120.776,63 (Vorjahr EUR 3.126.202,69) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen bilanziert.

Im Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

c) Eigenkapital

Die Entwicklung der Rücklagen ist im nachfolgenden Rücklagenspiegel ersichtlich.

	Stand 01.01.2009	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem JÜ des Geschäfts- jahres	Zugang im Geschäftsjahr	Entnahme wegen Änderung durch BP	Stand 31.12.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	7.091.303,24	0,00	0,00	726.305,00	0,00	7.817.608,24
<u>Gewinnrücklage</u>						
satzungsmäßige Rücklage	833.395,00	0,00	15.642,00	0,00	0,00	849.037,00
Bauerneuerungs- rücklage	426.123,85	0,00	0,00	0,00	0,00	426.123,85
andere Gewinn- rücklagen	2.912.767,45	0,00	0,00	0,00	0,00	2.912.767,45
Gewinnrücklagen	4.172.286,30	0,00	15.642,00	0,00	0,00	4.187.928,30

Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0) enthalten.

d) sonstige Rückstellungen

Unter den sonstigen Rückstellungen bilanzieren im Wesentlichen Rückstellungen

	<u>TEUR</u>
für noch abzurechnende Baukosten	216
für PAK-Untersuchung	156
für Gewährleistungen	106
für Entmunitionierung	50
für Erschließungskosten	40
für Abschluss- und Prüfungskosten	36
für Aufbewahrungskosten	33
sonstige Rückstellungen	92
	<u>729</u>

e) Verbindlichkeiten

In der Position Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Die Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1-5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	Höhe u. Art der Sicherung Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.290.376,70	2.748.430,96	21.107.123,76	53.434.821,98	77.290.376,70
<i>Vorjahr</i>	<i>82.287.596,96</i>	<i>11.247.753,70</i>	<i>18.937.006,30</i>	<i>52.102.836,96</i>	<i>82.287.596,96</i>
					Grundpfandrechte, Kommunalbürgsch.
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.000.750,00	2.000.750,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
erhaltene Anzahlungen	3.803.743,76	3.803.743,76	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>3.789.656,41</i>	<i>3.789.656,41</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	764.636,62	52.731,54	0,00	711.905,08	670.000,00
<i>Vorjahr</i>	<i>711.533,80</i>	<i>41.835,72</i>	<i>0,00</i>	<i>669.698,08</i>	<i>630.000,00</i>
					Bürgschaft der Sparkasse
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	173.075,02	173.075,02	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.123.179,50	1.054.330,91	44.340,17	24.508,42	
<i>Vorjahr</i>	<i>1.365.560,43</i>	<i>1.328.100,51</i>	<i>37.459,92</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>212.624,88</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>212.624,88</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>169.575,78</i>	<i>169.575,78</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
sonstige Verbindlichkeiten	358.899,57	358.899,57	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>394.142,44</i>	<i>394.142,44</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	85.514.661,17	10.191.961,76	21.151.463,93	54.171.235,48	77.960.376,70
<i>Vorjahr</i>	<i>88.930.690,70</i>	<i>16.971.064,56</i>	<i>18.974.466,22</i>	<i>52.985.159,92</i>	<i>82.917.596,96</i>

Die mit Grundschulden gesicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen rd. € 13,9 Mio.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** können im Wesentlichen folgendermaßen segmentiert werden:

	<u>TEUR</u>
Erlöse aus Mieten	10.111
Erlöse aus Betriebskosten	2.857
sonstige Erlöse aus Hausbewirtschaftung	2.091
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	4.804
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	140
Erlöse aus Generalübernehmertätigkeit	1.579
übrige Erlöse	488
	<u>22.070</u>

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

a) sonstige betriebliche Erträge

	<u>TEUR</u>
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	114
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht Die im Vorjahr ausgewiesenen Beträge aus der Verlustübernahme von der Grundstücksgesellschaft Solarfabrik - GSF GbR für die Jahre 2005 bis 2008 wurden in 2009 berichtigt.	199
Auflösung von Einzel-/ Pauschalwertberichtigungen Es wurden sämtliche in 2009 bestehenden Wertberichtigungen zunächst aufgelöst und nach anschließender Bewertung neu gebildet.	248

b) sonstige betriebliche Aufwendungen

	<u>TEUR</u>
Der Auflösung von Wertberichtigungen stehen die Abschreibungen auf Mietforderungen gegenüber in Höhe von	212

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Steuerumlagen.

V. Sonstige Angaben**a) Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, welche für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:**

aus laufenden Bauvorhaben rd. 29 Mio.

Die Gesellschaft hat einen **Zinssatz-Swap** in Höhe von TEUR 7.500 nominal abgeschlossen. Der Zeitwert entspricht dem Barwert und beträgt zum 31. Dezember 2009 TEUR -734.

Das Swap-Geschäft wurde ursprünglich für die Finanzierung des Kocherquartiers bei der Sparkasse abgeschlossen. Die Finanzierung des Kocherquartiers erfolgte jedoch letztendlich über ein anderes Kreditinstitut. Der Zinssatz-Swap wurde daher zunächst für neue Kredite bei der Sparkasse bzw. zur Verlängerung von auslaufenden Krediten herangezogen. Zum Bilanzstichtag wurde für etwa 80 % des Swaps ein Grundgeschäft getätigt, für 20 % war das Grundgeschäft noch offen. Unter dem Datum vom 28. Mai 2010 wurde abschließend ein Kreditvertrag mit einer Laufzeit und Konditionen entsprechend des Zinssatz-Swaps abgeschlossen. Eine Rückstellung zum Bilanzstichtag für etwaige Risiken ist daher nicht erforderlich.

b) Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Personen:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen - eigene -	7	7
Kaufmännische Mitarbeiter/innen - Gestellung -	3	3
Technische Mitarbeiter - eigene -	3	1
Technische Mitarbeiter - Gestellung -	9	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	7
Summe	22	18

Es wurde durchschnittlich 1 Auszubildende/r beschäftigt.

c) Gesamtbezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr EUR 29.642,51 (Vorjahr EUR 29.548,48).

d) Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Bezüglich der Vergütungen der Geschäftsführung wird von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

e) Gesamtbezüge des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt für Jahresabschlussprüfungsdienstleistungen TEUR 15,5 und für sonstige Dienstleistungen TEUR 2,5.

f) Gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. Gesellschaftern bestehen folgende, nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR	EUR
Forderungen aus		
der Vermietung	451.309	1.798.520
dem Verkauf von Grundstücken	0	0
anderen Lieferungen und Leistungen	41.286	0
Steuerumlagen	0	139.129
sonstigen Vermögensgegenständen	311.867	253.092
Summe	804.462	2.190.741
 Verbindlichkeiten aus		
erhaltenen Anzahlungen	92.060	84.284 €
Lieferungen und Leistungen	112.333	139.074 €
sonstige	258.748	128.223 €
Summe	463.141	351.581 €

g) Geschäftsführung

Geschäftsführung/Geschäftsleitung im Berichtszeitraum:

Herr Hartmut Pawlitzki	Stadtdirektor	nebenamtlicher Geschäftsführer	bis 30.06.2009
Herr Wolf Gieseke	Dipl.-Bauingenieur/ Wirtschaftsingenieur	Geschäftsführer	ab 01.03.2009
Herr Dieter Koch	Dipl.-Ingenieur	nebenamtlicher Geschäftsführer	bis 28.02.2009
Herr Oscar Gruber	Stadtkämmerer	nebenamtlicher Geschäftsführer	ab 01.07.2009
Herr Klaus Wackenheimer	Betriebswirt	Prokurist	

h) Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2009 bestand der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:

Herr Hermann-Josef Pelgrim	Oberbürgermeister	AR-Vorsitzender
Herr Rüdiger Schorpp	Rektor	1. stellv. AR-Vorsitzender
Herr Thomas Preisendanz	Oberstudiendirektor	2. stellv. AR-Vorsitzender
Herr Werner Feucht	Heilerziehungspfleger	ab 30.09.2009
Herr Karl Gaukel	Stuckateurmeister	
Herr Prof. Dr. Hans-Peter Geisen	Arzt	
Herr Joachim Härtig	Lehrer	
Frau Monika Jörg-Unfried	Richterin	
Herr Martin Lindner	Schlossermeister	
Herr Wolfgang Müller	Omnibusunternehmer	zum 08.07.2009 ausgeschieden
Herr Nikolaos Sakellariou	Rechtsanwalt	
Herr Friedrich Waller	Gärtnermeister	ab 30.09.2009
Herr Dr. Ludger Graf von Westerholt	Rechtsanwalt	

i) weitere Angaben

Die Gesellschaft ist zu 50 % an der Grundstücksgesellschaft Solarfabrik - GSF GbR mit Sitz in Schwäbisch Hall beteiligt, deren Stammkapital 25.000 EUR beträgt. Für das Jahr 2009 weist die Gesellschaft ein Jahresergebnis von TEUR -109 aus. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt zum 31.12.2009 TEUR 449.

Die SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Schwäbisch Hall ist das Mutterunternehmen, welches den Konzernabschluss aufstellt. Die Offenlegung des Konzernabschlusses hat im elektronischen Bundesanzeiger zu erfolgen.

Schwäbisch Hall, im Juni 2010

.....
Wolf Gieseke

.....
Oscar Gruber