

GESCHÄFTSBERICHT 2012

Inhaltsverzeichnis

	SEITE
Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2012	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 23
Verwendung des Bilanzgewinns 2012	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 42

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR	
Bilanzsumme	27.830	28.001	29.877	
Anlagevermögen	23.160	23.850	24.112	
Bestand an unbebauten Grundstücken	314	339	0	
zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke	1.198	82	1.517	
Geschäftsguthaben	1.262	1.249	1.216	
Ergebnisrücklagen	9.453	9.338	9.242	
Rückstellungen	2.938	3.199	3.082	
Mieterträge (ohne Betriebskostenabrechnungen)	4.815	4.600	4.211	
Instandhaltungskosten	2.298	2.380	1.855	
Bilanzgewinn	132	158	144	
Wohnungsbestand	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	
eigene Mietwohnungen	1.106	1.110	1.059	
eigene Gewerbeeinheiten	10	10	10	
	1.116	1.120	1.069	
Wohn- und Nutzfläche	qm	72.058	72.283	71.257
durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm	5,41	5,34	5,05
durchschnittliche Leerstandsquote	%	2,5	2,3	1,9
durchschnittliche Instandhaltung	EUR/qm	31,89	32,93	26,04
durchschnittliche Investition in Bestand	EUR/qm	31,89	32,93	32,55
verwaltete fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	1.219	1.276	1.288
Mitgliederbestand	Anzahl	1.860	1.888	1.919
Geschäftsanteile	Anzahl	4.445	4.337	4.275
Mitarbeiter	Anzahl	15	16	17
Bautätigkeit 2012			WOHNUNGEN	
Bauüberhang			0	
Baubeginne 2012			5	
Bauvolumen			5	
Baufertigstellungen 2012			0	
Bauüberhang am 31.12.2012			5	
Gesamte Bautätigkeit			WOHNUNGEN	
von 1911 - 1945			727	
von 1946 - 2012			5.792	
			6.519	

Verwaltungsorgane

VORSTAND

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

AUFSICHTSRAT

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

LAGEBERICHT 2012

1. Rahmenbedingungen

Trotz der Turbulenzen resultierend aus der Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere die Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2012 in guter Verfassung. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 sowie für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 wird für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % erwartet. Die Kosten für das „Wohnen“ (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im vierten Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für Wohnungsneubau gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,0 % auf 0,75 % gesenkt. Diese Niedrigzinspolitik beflügelt auch den Immobilienmarkt. Zur Attraktivität der Immobilie als Kapitalanlage kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Aussagen führender Finanzberatungen bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland 250.000 Wohnungen (vor allem in Großstädten).

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 5 % auf rund 1.480 Konkursfälle. Die meisten Konkursverfahren (ein Fünftel) entfielen auf den Bereich Handel. In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Reduzierung um rund 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10,79 Mio. Menschen einen neuen Höchststand. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzen wird.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung 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.

2. Geschäftsentwicklung und Lage der Genossenschaft

2.1 Geschäftsentwicklung

2.1.1 Hausbewirtschaftung

Durch Verkauf von fünf Wohneinheiten aus dem Streubesitz und durch Umbuchung einer Wohnung in Heilbronn, Maybachstraße 17 aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2012 insgesamt 1.106 (Vorjahr: 1.110) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 72.058 qm (Vorjahr: 72.283 qm).

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 81 auf 77 leicht verringert (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 2,5 % (Vorjahr: 2,3 %) hat sich leicht erhöht, liegt aber insgesamt auf niedrigem Niveau.

Die durchschnittliche Sollmiete hat sich mit 5,41 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 5,34 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 2.298 (Vorjahr: TEUR 2.380) investiert.

2.1.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2012 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 67 (Vorjahr: 65) Eigentümergemeinschaften mit 1.125 (Vorjahr: 1.099) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind zwei Gemeinschaften mit insgesamt 26 Wohneinheiten zugegangen.

Zusätzlich werden zum Bilanzstichtag insgesamt 94 (Vorjahr: 177) Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet (Mietverwaltung für Dritte).

2.1.3 Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft wurde im Geschäftsjahr 2012 das im Vorjahr gekaufte Grundstück in Heilbronn, Wollhausstraße 147 in die Bebauung übernommen (fünf Wohneinheiten). Ferner wurde ein Grundstück in Bad Friedrichshall, Pfaffenäcker 6 und 8 erworben. Bei diesem Bauvorhaben von insgesamt zehn Wohneinheiten erfolgte der Baubeginn Anfang 2013.

2.2 Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	8	0,0	5	0,0	3	60,0
Sachanlagen	23.151	83,2	23.844	85,2	-693	-2,9
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	23.160	83,2	23.850	85,2	-690	-2,9
Bautätigkeit	1.565	5,6	449	1,6	1.116	>100,0
Unfertige Leistungen	1.484	5,3	1.385	4,9	99	7,1
Flüssige Mittel	1.277	4,6	1.867	6,7	-590	-31,6
Übriges Umlaufvermögen	320	1,2	424	1,5	-104	-24,5
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	24	0,1	26	0,1	-2	-7,7
Umlaufvermögen/RAP	4.670	16,8	4.151	14,8	519	12,5
	27.830	100,0	28.001	100,0	-171	-0,6
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.262	4,5	1.249	4,5	13	1,0
Ergebnisrücklagen	9.453	34,0	9.338	33,3	115	1,2
Bilanzgewinn	132	0,5	158	0,6	-26	-16,5
Eigenkapital	10.847	39,0	10.745	38,4	102	0,9
Rückstellungen	2.938	10,5	3.199	11,4	-261	-8,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	10.989	39,5	11.669	41,7	-680	-5,8
Erhaltene Anzahlungen	2.551	9,2	1.623	5,8	928	57,2
Übrige Verbindlichkeiten	476	1,7	739	2,6	-263	-35,6
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	29	0,1	26	0,1	3	11,5
Fremdkapital/RAP	16.983	61,0	17.256	61,6	-273	-1,6
	27.830	100,0	28.001	100,0	-171	-0,6

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus nachträglichen Baukosten von TEUR 60 des im Geschäftsjahr 2011 fertiggestellten Studentenwohnheims in Heilbronn, Sontheimer Landwehr 1, aus Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 74 sowie aus Umbuchungen von zwei Bauträgerobjekten aus dem

Umlaufvermögen von TEUR 82. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 736 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von fünf Wohneinheiten in Höhe von TEUR 162.

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die in die Bebauung übernommene Bauträgermaßnahme in Heilbronn, Wollhausstraße 147 geprägt. Dadurch bestehen zum Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen von Erwerbern für Verkaufsgrundstücke in Höhe von TEUR 918 (Vorjahr: TEUR 0).

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 38,4 % auf 39,0 % erhöht.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert hauptsächlich aus Tilgungen in Höhe von TEUR 674.

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:

	2012 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	147	176
Planmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	744	716
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-261	117
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-) aus KfW-Tilgungszuschüssen	0	-90
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-215	-47
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.191	1.057
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	663	-1.135
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-113	794
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	387	152
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-134	-1.117
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-11	-4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	242	-969
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	13	32
Auszahlungen (-) für Geschäftsguthaben und Dividenden	-58	-66
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	600
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-674	-925
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-719	-359
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-590	-534
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.867	2.401
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	1.277	1.867

Kreditverbindlichkeiten wurden im Jahr 2012 in Höhe von TEUR 623 (Vorjahr: TEUR 590) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 590 auf TEUR 1.277 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:

	2012		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	1.285	89,4	1.109	66,5	176	15,9
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	133	9,3	527	31,6	-394	-74,8
- Kapitaldienst	19	1,3	32	1,9	-13	-40,6
Summe	1.437	100,0	1.668	100,0	-231	-13,8
Verwaltungsaufwand	1.490	103,7	1.598	95,8	-108	-6,8
Betriebsergebnis	-53	-3,7	70	4,2	-123	>100,0
Übrige Rechnung	226	15,7	136	8,2	90	66,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	173	12,0	206	12,4	-33	-16,0
Ertragsteuern	26	1,8	30	1,8	-4	-13,3
Jahresergebnis	147	10,2	176	10,6	-29	-16,5

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 82 auf TEUR 2.298 gesunkene Kosten für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote liegt damit bei 31,89 EUR/qm (Vorjahr: 32,93 EUR/qm). Positiv auf den Überschuss wirken sich weiterhin Sollmietensteigerungen aus.

Der Überschuss aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit hat sich im Wesentlichen durch ein geringeres Bauvolumen im Bauträgersegment reduziert. Der Überschuss aus Kapitaldienst beinhaltet vor allem Zinsen für Bankguthaben. Der Verwaltungsaufwand ist hauptsächlich aufgrund geringerer Personalkosten zurückgegangen. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 215; Vorjahr: TEUR 48). 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 2013 und 2014 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.

Im Zuge einer ganzheitlichen Bestandsaufnahme wurde im Jahr 2013 beschlossen, vier Objekte in Lauffen am Neckar (Mörikestraße 2 sowie Wilhelmstraße 24, 28 und 30) sukzessive einem Abriss und Neubau zuzuführen. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch nachhaltig 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, 19. April 2013

Der Vorstand

Michael Günther

Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2012

Aktivseite

	EUR	31.12.2012 EUR	VORJAHR EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.535,00	5.243,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.835.014,34		21.478.102,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.922.078,10		1.970.305,30
3. Technische Anlagen und Maschinen	143.115,00		152.695,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.780,00		243.081,00
		23.150.987,44	23.844.184,14
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		740,00	740,00
		23.160.262,44	23.850.167,14
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	313.969,99		339.330,30
2. Bauvorbereitungskosten	53.049,59		27.746,67
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.197.838,58		0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		81.660,15
5. Unfertige Leistungen	1.483.991,29		1.384.746,70
6. Andere Vorräte	58.767,19		50.186,53
		3.107.616,64	1.883.670,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	53.854,33		49.726,10
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		113.528,80
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.109,90		4.261,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	203.401,50		206.083,12
		261.365,73	373.599,94
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.276.905,69	1.867.462,95
		4.645.888,06	4.124.733,24
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	7.365,36		8.290,35
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.681,27		17.786,98
		24.046,63	26.077,33
Bilanzsumme		27.830.197,13	28.000.977,71

Passivseite

	EUR	31.12.2012 EUR	VORJAHR EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.985,34		64.337,28
2. der verbleibenden Mitglieder	1.216.490,87		1.184.149,37
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 161.459,13 (Vorjahr: EUR 160.320,63)		1.262.476,21	1.248.486,65
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.576.200,00		1.561.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 14.700,00 (Vorjahr: EUR 17.700,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	4.894.397,84		4.794.114,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 100.283,40 (Vorjahr: EUR 78.116,65)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.982.485,09		2.982.485,09
		9.453.082,93	9.338.099,53
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	146.642,45		176.127,83
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-14.700,00		-17.700,00
		131.942,45	158.427,83
		10.847.501,59	10.745.014,01
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.687.982,00		2.702.947,00
2. Steuerrückstellungen	21.203,53		21.357,62
3. Sonstige Rückstellungen	228.366,47		474.981,00
		2.937.552,00	3.199.285,62
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.855.044,61		10.450.346,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.133.883,51		1.218.227,89
3. Erhaltene Anzahlungen	2.551.046,50		1.622.671,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.648,73		97.528,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	285.938,36		616.950,11
6. Sonstige Verbindlichkeiten	91.349,61		24.754,69
davon aus Steuern:		14.015.911,32	14.030.478,56
EUR 73.289,72 (Vorjahr: EUR 2.504,62)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 3.489,62 (Vorjahr: EUR 6.979,22)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		29.232,22	26.199,52
Bilanzsumme		27.830.197,13	28.000.977,71

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012

	1.1.- 31.12.2012		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.212.146,82		6.105.158,58
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.427.887,35
c) aus Betreuungstätigkeit	209.376,14		220.256,80
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.072,80		21.244,68
		6.445.595,76	11.774.547,41
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.240.725,94	-1.517.230,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		81.660,15	37.135,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		252.117,02	739.647,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.834.337,24		3.665.701,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.310.113,43		3.766.151,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.919,85		25.522,01
		5.168.370,52	7.457.375,36
Rohergebnis		2.851.728,35	3.576.724,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	826.183,15		866.296,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	234.258,66		261.722,87
davon für Altersversorgung:		1.060.441,81	1.128.019,23
EUR 80.879,44 (Vorjahr: EUR 90.912,21)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		744.147,14	1.277.777,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		317.367,86	385.196,82
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		34,20	34,20
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.237,78	32.319,55
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		426.337,35	469.854,87
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		322.706,17	348.229,41
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		26.289,55	29.894,48
14. Sonstige Steuern		149.774,17	142.207,10
15. Jahresüberschuss		146.642,45	176.127,83
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		14.700,00	17.700,00
17. Bilanzgewinn		131.942,45	158.427,83

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

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

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 Vorjahr bei Neubauten des Anlagevermögens (Anlagen im Bau) anteilige Verwaltungskosten aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht einbezogen. Im Jahr 2011 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**

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 5,07 % (Stand: 30. September 2012, 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	31.12.2012	31.12.2012	VORJAHR	VORJAHR
	Gesamt EUR	Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR	Gesamt EUR	Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR
aus Vermietung	53.854,33	0,00	49.726,10	0,00
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	113.528,80	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.109,90	0,00	4.261,92	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	203.401,50	87.361,72	206.083,12	85.249,64
	<u>261.365,73</u>	<u>87.361,72</u>	<u>373.599,94</u>	<u>85.249,64</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 des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2012 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	71.848,27	11.016,46	0,00	0,00	74.329,73	8.535,00	7.724,46
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	38.007.511,53	59.473,24	269.902,67	122.400,75*	17.084.468,51	20.835.014,34	610.460,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.534.975,57	0,00	0,00	21.784,16*	634.681,63	1.922.078,10	59.803,52
3. Technische Anlagen und Maschinen	179.774,21	0,00	0,00	0,00	36.659,21	143.115,00	9.580,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	513.564,12	74.306,23	149.281,94	0,00	187.808,41	250.780,00	56.578,98
	41.235.825,43	133.779,47	419.184,61	144.184,91*	17.943.617,76	23.150.987,44	736.422,68
III. Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740,00	0,00
	41.308.413,70	144.795,93	419.184,61	144.184,91*	18.017.947,49	23.160.262,44	744.147,14

* Umbuchung aus dem Umlaufvermögen

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*
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2012	9.855.044,61	623.995,22	2.400.726,46	6.830.322,93	9.855.044,61	GPR
	Vorjahr	10.450.346,03	571.519,61	2.259.698,16	7.619.128,26	10.450.346,03	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2012	1.133.883,51	102.606,84	173.503,68	857.772,99	1.133.883,51	GPR
	Vorjahr	1.218.227,89	109.828,29	214.746,27	893.653,33	1.218.227,89	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2012	2.551.046,50	2.551.046,50				
	Vorjahr	1.622.671,33	1.622.671,33				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2012	98.648,73	3.069,26	95.579,47			
	Vorjahr	97.528,51	3.802,27	93.726,24			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2012	285.938,36	285.938,36				
	Vorjahr	616.950,11	616.950,11				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2012	91.349,61	91.349,61				
	Vorjahr	24.754,69	24.754,69				
	31.12.2012	14.015.911,32	3.658.005,79	2.669.809,61	7.688.095,92	10.988.928,12	
	Vorjahr	14.030.478,56	2.949.526,30	2.568.170,67	8.512.781,59	11.668.573,92	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen war im Vorjahr mit EUR 561.764,00 ein Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil enthalten.
- Die Abschreibungen beinhalten im Vorjahr 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:

	2012 EUR	VORJAHR EUR
Zinserträge	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	142.513,00	144.950,00

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

a) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	2012 EUR	VORJAHR EUR
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar Grundschulden diverser Gläubiger	1.086.000,00	0,00

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	2.633.500,00
Mietverpflichtungen	1.614.100,00
	<u>4.247.600,00</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	7	4	11	11
Technische Mitarbeiter	2	0	2	3
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	2	44	46	49
	<u>11</u>	<u>48</u>	<u>59</u>	<u>63</u>

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

	ANZAHL
1. Januar 2012	1.888
Zugang	95
Abgang	123
31. Dezember 2012	<u>1.860</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 32.341,50 erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

5. Mitglieder des Vorstandes

Michael Günther
Thomas Schuhmacher

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Dolderer Vorsitzender
Matthias Peschke Stellvertretender
 Vorsitzender

Thomas Aurich
Rolf Kieser
Harald Pfeifer
Claus-Jürgen Renelt

Heilbronn, 19. April 2013

Der Vorstand

Michael Günther

Thomas Schuhmacher

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Bilanzgewinn 2012

	EUR
Der Bilanzgewinn für das Jahr 2012 beträgt:	131.942,45
Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
1. Ausschüttung auf die am 1. Januar 2012 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von EUR 1.181.878,80	59.093,94
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen	72.848,51

Heilbronn, 20. Juni 2013

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 2012 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 2013

Der Aufsichtsrat

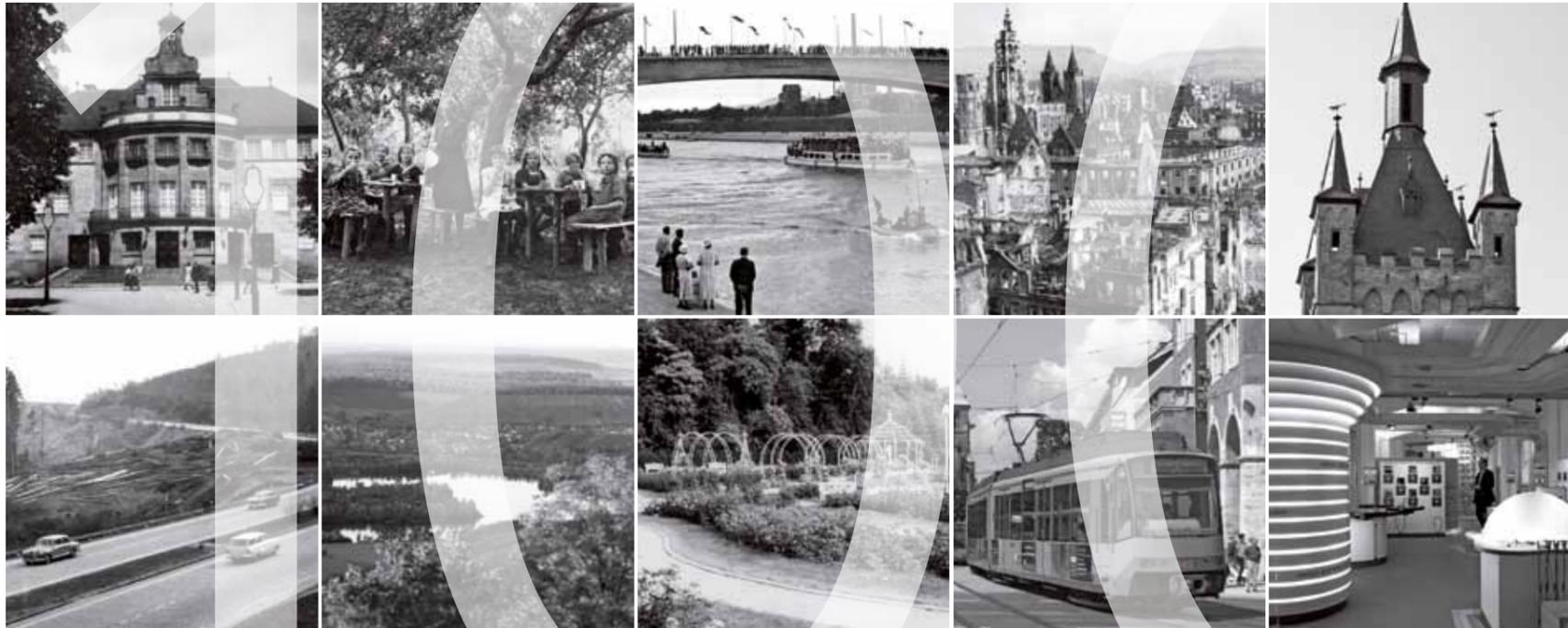
Peter Dolderer
Vorsitzender



GEWO PROJEKTE

- Sanierungen & Modernisierungen 2012 / 2013
- Neubauprojekte

SEIT 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.



Weitere Bilder unter media.gewo-hn.eu

IN 2013
GEPLANTE SANIERUNGEN
UND MODERNISIERUNGEN



Lauffen, Wielandstr. 9 (2013)

Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Dämmung Kellerdecke
- Balkonanbauten
- Haustüranlage
- Heizung / Warmwasser



Schwaigern, Schillerstr. 19+21

Maßnahmen

- Balkonanbauten



Heilbronn, Heibelstr. 1+3

Maßnahmen

- Badeinbau
- Einbau Zentralheizung
mit zentraler Brauchwassererwärmung



Lauffen
Wielandstr. 11-23

Nr. 11
Modernisiert 2012



Nr. 15+17
Modernisiert 2012



Nr. 21+23
Modernisiert 2010



Nr. 13
Modernisiert 2012



Nr. 19
Modernisiert 2010/11

Lauffen Wielandstr. 15+17

VOR
SANIERUNG

NACH
SANIERUNG

Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Austausch Fenster
- Balkonanbauten
- Haustüranlage



Lauffen Wielandstr. 13

VOR
SANIERUNG

NACH
SANIERUNG



Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Austausch Fenster
- Balkonanbauten
- Haustüranlage
- Heizung / Warmwasser



Lauffen Wielandstr. 11

VOR
SANIERUNG

NACH
SANIERUNG



Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Austausch Fenster
- Balkonanbauten
- Haustüranlage
- Heizung/Warmwasser



Heilbronn Kalistr. 73

Maßnahmen

- Dacherneuerung
- Fassadensanierung



Obersulm

Maßnahmen

- Austausch Fenster
- Umstellung Heizung von Öl auf Biogas



Bad Friedrichshall - Plattenwald

Maßnahmen

- 10 zusätzliche Stellplätze



Heilbronn Wollhausstr. 147

5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage
Baubeginn Mai 2012
Fertigstellung Mai/Juni 2013



Bad Friedrichshall-Kochendorf Baugebiet Pfaffenäcker

10 Eigentumswohnungen in 2 Gebäuden mit Tiefgarage
Baubeginn Februar 2013
Fertigstellung geplant 2014



WOHNKOMPETENZ AUS TRADITION MIT INNOVATION

Vermietung

Die GEWO fördert ihre Mitglieder durch gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung. Sie ist heute mit rund 1.100 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 rund 1.100 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.

GEWO
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