

GESCHÄFTSBERICHT 2013

Inhaltsverzeichnis

	SEITE
Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2013	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 23
Verwendung des Bilanzgewinns 2013	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 38

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	
Bilanzsumme	27.988	27.830	28.001	
Anlagevermögen	22.212	23.160	23.850	
Bestand an unbebauten Grundstücken	0	314	339	
zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke	1.818	1.198	82	
Geschäftsguthaben	1.308	1.262	1.249	
Ergebnisrücklagen	9.542	9.453	9.338	
Rückstellungen	2.941	2.938	3.199	
Mieterträge (ohne Betriebskostenabrechnungen)	4.906	4.815	4.600	
Instandhaltungskosten	2.310	2.298	2.380	
Bilanzgewinn	146	132	158	
Wohnungsbestand	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	
eigene Mietwohnungen	1.095	1.106	1.110	
eigene Gewerbeeinheiten	10	10	10	
	1.105	1.116	1.120	
Wohn- und Nutzfläche	qm	71.314	72.058	72.283
durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm	5,61	5,41	5,34
durchschnittliche Leerstandsquote	%	2,4	2,5	2,3
durchschnittliche Instandhaltung	EUR/qm	32,39	31,89	32,93
durchschnittliche Investition in Bestand	EUR/qm	32,39	31,89	32,93
verwaltete fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	1.236	1.219	1.276
Mitgliederbestand	Anzahl	1.835	1.860	1.888
Geschäftsanteile	Anzahl	4.601	4.445	4.337
Mitarbeiter	Anzahl	15	15	16
Bautätigkeit 2013			WOHNUNGEN	
Bauüberhang			5	
Baubeginne 2013			10	
Bauvolumen			15	
Baufertigstellungen 2013			5	
Bauüberhang am 31.12.2013			10	
Gesamte Bautätigkeit			WOHNUNGEN	
von 1911 - 1945			727	
von 1946 - 2013			5.797	
			6.524	

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 bis 20.05.2013</i>	74076 Heilbronn
	Karl-Heinz Kübler <i>Kriminalkommissar a. D. ab 10.07.2013</i>	74080 Heilbronn
	Rolf Kieser <i>Bürgermeister</i>	74336 Brackenheim
	Claus-Jürgen Renelt <i>Diplom-Ingenieur</i>	74081 Heilbronn

LAGEBERICHT 2013

1. Rahmenbedingungen

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Experten erwarten, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzen wird. Für 2014 rechnen Forschungsinstitute mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg, in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 % und 1,9 %. Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurückging.

Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3 %. Fachleute gehen von einer leicht steigenden Inflationsrate für 2014 aus. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten elf Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins von 0,75 % auf 0,50 %, um dann im November 2013 eine weitere Senkung auf 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der EZB wirkten sich auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag im Jahresmittel bei über 5,8 Mio., bundesweit stieg die Beschäftigung auf den Rekordwert von 41,8 Mio. Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist wieder gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002. Die bisher 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 Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 5,0 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,3 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 sieben Wohneinheiten aus dem Streubesitz und durch Abriss eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen in Lauffen, Mörikestraße 2 bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2013 insgesamt 1.095 (Vorjahr: 1.106) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 71.314 qm (Vorjahr: 72.058 qm).

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 77 auf 80 leicht erhöht (ohne Anrechnung von Studentenwohnungen). Der weitgehend ausgeglichene Wohnungsmarkt verursacht einen erhöhten Aufwand für Neuvermietung. Unabhängig davon ist es gelungen, die frei werdenden Wohnungen zeitnah weiter zu vermieten. Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen sowie Abriss – von 2,4 % (Vorjahr: 2,5 %) hat sich leicht reduziert und liegt insgesamt auf niedrigem Niveau.

Die durchschnittliche Sollmiete hat sich mit 5,61 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 5,41 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 2.310 (Vorjahr: TEUR 2.298) investiert.

2.1.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2013 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 67 (Vorjahr: 67) Eigentümergemeinschaften mit 1.142 (Vorjahr: 1.125) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind zwei Gemeinschaften mit insgesamt 52 Wohneinheiten zugegangen und zwei Gemeinschaften mit insgesamt 35 Wohneinheiten abgegangen.

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

2.1.3 Bauträgergeschäft

Der Verkauf von allen fünf Wohnungen aus dem Bauvorhaben in Heilbronn, Wollhausstraße 147 hat im Geschäftsjahr 2013 im Bauträgergeschäft zu einem Umsatzvolumen von TEUR 1.781 (Vorjahr: TEUR 0) geführt.

Das im Vorjahr gekaufte Grundstück in Bad Friedrichshall, Pfaffenäcker 6 und 8 wurde Anfang 2013 in die Bebauung übernommen. Bei diesem Bauvorhaben von insgesamt zehn Wohneinheiten erfolgte die Fertigstellung im März 2014, wobei eine Wohnung zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts noch nicht veräußert ist.

2.2 Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	5	0,0	8	0,0	-3	-37,5
Sachanlagen	22.203	79,3	23.151	83,2	-948	-4,1
Finanzanlagen	4	0,0	1	0,0	3	>100,0
Anlagevermögen	22.212	79,3	23.160	83,2	-948	-4,1
Bautätigkeit	1.818	6,5	1.565	5,6	253	16,2
Unfertige Leistungen	1.601	5,7	1.484	5,3	117	7,9
Flüssige Mittel	2.066	7,4	1.277	4,6	789	61,8
Übriges Umlaufvermögen	266	1,0	320	1,2	-54	-16,9
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	25	0,1	24	0,1	1	4,2
Umlaufvermögen/RAP	5.776	20,7	4.670	16,8	1.106	23,7
	27.988	100,0	27.830	100,0	158	0,6
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.308	4,7	1.262	4,5	46	3,6
Ergebnisrücklagen	9.542	34,1	9.453	34,0	89	0,9
Bilanzgewinn	146	0,5	132	0,5	14	10,6
Eigenkapital	10.996	39,3	10.847	39,0	149	1,4
Rückstellungen	2.941	10,5	2.938	10,5	3	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	10.249	36,6	10.989	39,5	-740	-6,7
Erhaltene Anzahlungen	3.162	11,3	2.551	9,2	611	24,0
Übrige Verbindlichkeiten	607	2,2	476	1,7	131	27,5
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	33	0,1	29	0,1	4	13,8
Fremdkapital/RAP	16.992	60,7	16.983	61,0	9	0,1
	27.988	100,0	27.830	100,0	158	0,6

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Bauvorbereitungskosten von TEUR 179 für die Neubauvorhaben in Lauffen, Mörikestraße 2 sowie Wilhelmstraße 24, 28 und 30 sowie aus Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 18. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 823 (davon

außerplanmäßig TEUR 89 aufgrund geplantem Abriss der Bestandsobjekte in Lauffen) sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von sieben Wohneinheiten und drei Garagen in Höhe von TEUR 321.

Das Umlaufvermögen ist einerseits durch die in die Bebauung übernommene Bauträgermaßnahme in Bad Friedrichshall, Pfaffenäcker 6 und 8 und andererseits durch Verkäufe aller Wohnungen in Heilbronn, Wollhausstraße 147 geprägt. Dadurch bestehen zum Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen von Erwerbern für Verkaufsgrundstücke in Höhe von TEUR 1.526 (Vorjahr: TEUR 918).

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende sowie der Veränderung des Geschäftsguthabens gestiegen. Bei gleichzeitig gestiegener Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote somit von 39,0 % auf 39,3 % erhöht.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert hauptsächlich aus Tilgungen in Höhe von TEUR 673.

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:

	2013 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	162	147
Planmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	741	744
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	89	0
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	3	-261
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-269	-215
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-317	-1.191
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	679	663
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.088	-113
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	591	387
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-197	-134
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-4	-11
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-3	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	387	242
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	46	13
Auszahlungen (-) für Geschäftsguthaben und Dividenden	-59	-58
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-673	-674
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-686	-719
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	789	-590
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.277	1.867
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	2.066	1.277

Kreditverbindlichkeiten wurden im Jahr 2013 in Höhe von TEUR 673 (Vorjahr: TEUR 623) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 789 auf TEUR 2.066 erhöht. 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:

	2013		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	1.303	84,9	1.285	89,4	18	1,4
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	218	14,2	133	9,3	85	63,9
- Kapitaldienst	14	0,9	19	1,3	-5	-26,3
Summe	1.535	100,0	1.437	100,0	98	6,8
Verwaltungsaufwand	1.619	105,5	1.490	103,7	129	8,7
Betriebsergebnis	-84	-5,5	-53	-3,7	-31	58,5
Übrige Rechnung	273	17,9	226	15,7	47	20,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	189	12,4	173	12,0	16	9,2
Ertragsteuern	27	1,8	26	1,8	1	3,8
Jahresergebnis	162	10,6	147	10,2	15	10,2

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 12 auf TEUR 2.310 gestiegene Kosten für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote liegt damit bei 32,39 EUR/qm (Vorjahr: 31,89 EUR/qm). Positiv auf den Überschuss wirken sich weiterhin Sollmietensteigerungen aus.

Der Überschuss aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit hat sich im Wesentlichen durch die getätigten Verkäufe im Bauträgersegment erhöht. Der Überschuss aus Kapitaldienst beinhaltet vor allem Zinsen für Bankguthaben. Der Verwaltungsaufwand hat sich hauptsächlich aufgrund gestiegener Aufwendungen für Altersversorgung erhöht. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 269; Vorjahr: TEUR 215). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

2.2.4 Prognosebericht

In den nächsten Jahren ist auch unter Berücksichtigung von hohen Investitionen in den Bestand mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen. Wir erwarten für 2014 einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von TEUR 155 und TEUR 165. Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für die nächsten fünf Jahre Investitionen von rd. TEUR 2.000 p. a. (für 2014 TEUR 2.050) 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. Der Baubeginn des ersten Objekts in Lauffen, Mörikestraße 2 ist bereits zum Berichtszeitpunkt erfolgt.

Das Bauträgergeschäft wird in überschaubarer Zukunft eine untergeordnete Rolle spielen. Die Sanierung und Modernisierung sowie Erneuerung – teilweise durch Abriss und Neubau – unseres Bestandes und der daraus resultierende Vermietungserfolg stellt sich gegenwärtig und zukünftig als eine zentrale Aufgabe dar.

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 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, 17. April 2014

Der Vorstand

Michael Günther

Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2013

Aktivseite

	31.12.2013		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.758,00	8.535,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.815.811,86		20.835.014,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.862.274,64		1.922.078,10
3. Grundstücke ohne Bauten	3.133,86		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	133.535,00		143.115,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.370,00		250.780,00
6. Bauvorbereitungskosten	178.749,52		0,00
		22.202.874,88	23.150.987,44
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.740,00	740,00
		22.212.372,88	23.160.262,44
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		313.969,99
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		53.049,59
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.817.661,09		1.197.838,58
4. Unfertige Leistungen	1.600.961,15		1.483.991,29
5. Andere Vorräte	40.405,30		58.767,19
		3.459.027,54	3.107.616,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	40.069,50		53.854,33
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	36.750,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.710,37		4.109,90
4. Sonstige Vermögensgegenstände	145.702,02		203.401,50
		225.231,89	261.365,73
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.066.446,16	1.276.905,69
		5.750.705,59	4.645.888,06
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	6.440,35		7.365,36
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.695,22		16.681,27
		25.135,57	24.046,63
Bilanzsumme		27.988.214,04	27.830.197,13

Passivseite

	31.12.2013		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.080,60		45.985,34
2. der verbleibenden Mitglieder	1.253.331,45		1.216.490,87
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 172.978,55 (Vorjahr: EUR 161.459,13)		1.307.412,05	1.262.476,21
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.592.500,00		1.576.200,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 16.300,00 (Vorjahr: EUR 14.700,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	4.967.246,35		4.894.397,84
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 72.848,51 (Vorjahr: EUR 100.283,40)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.982.485,09		2.982.485,09
		9.542.231,44	9.453.082,93
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	162.565,58		146.642,45
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-16.300,00		-14.700,00
		146.265,58	131.942,45
		10.995.909,07	10.847.501,59
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.750.977,00		2.687.982,00
2. Steuerrückstellungen	23.062,27		21.203,53
3. Sonstige Rückstellungen	166.456,57		228.366,47
		2.940.495,84	2.937.552,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.227.092,22		9.855.044,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.022.283,16		1.133.883,51
3. Erhaltene Anzahlungen	3.162.076,70		2.551.046,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.788,35		98.648,73
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	364.141,46		285.938,36
6. Sonstige Verbindlichkeiten	142.992,07		91.349,61
davon aus Steuern:		14.018.373,96	14.015.911,32
EUR 128.240,60 (Vorjahr: EUR 73.289,72)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 3.489,62)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		33.435,17	29.232,22
Bilanzsumme		27.988.214,04	27.830.197,13

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

	1.1.- 31.12.2013		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.400.592,19		6.212.146,82
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.780.740,50		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	219.808,19		209.376,14
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.975,47		24.072,80
		8.420.116,35	6.445.595,76
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		683.742,78	1.240.725,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	81.660,15
4. Sonstige betriebliche Erträge		321.320,78	252.117,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.972.562,55		3.834.337,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.341.872,55		1.310.113,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.722,27		23.919,85
		6.339.157,37	5.168.370,52
Rohergebnis		3.086.022,54	2.851.728,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	855.657,13		826.183,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	323.870,01		234.258,66
davon für Altersversorgung:		1.179.527,14	1.060.441,81
EUR 165.643,50 (Vorjahr: EUR 80.879,44)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		830.053,92	744.147,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		369.210,24	317.367,86
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		34,20	34,20
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.821,89	19.237,78
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		377.864,63	426.337,35
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		343.222,70	322.706,17
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		26.718,93	26.289,55
14. Sonstige Steuern		153.938,19	149.774,17
15. Jahresüberschuss		162.565,58	146.642,45
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		16.300,00	14.700,00
17. Bilanzgewinn		146.265,58	131.942,45

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

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.). Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht einbezogen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten sind im Jahr 2013 aufgrund Abrissabsicht von Objekten in Lauffen in Höhe von EUR 89.477,07 vorgenommen worden.

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 4,91 % (Stand: 30. September 2013, 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	31.12.2013	31.12.2013	VORJAHR	VORJAHR
	Gesamt EUR	Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR	Gesamt EUR	Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR
aus Vermietung	40.069,50	0,00	53.854,33	0,00
aus Verkauf von Grundstücken	36.750,00	0,00	0,00	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.710,37	0,00	4.109,90	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	145.702,02	66.596,19	203.401,50	87.361,72
	<u>225.231,89</u>	<u>66.596,19</u>	<u>261.365,73</u>	<u>87.361,72</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 31.12.2013 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	82.864,73	4.573,30	0,00	0,00	81.680,03	5.758,00	7.350,30
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	37.919.482,85	0,00	636.464,25	-3.133,86	17.464.072,88	19.815.811,86	694.882,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.556.759,73	0,00	0,00	0,00	694.485,09	1.862.274,64	59.803,46
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	3.133,86	0,00	3.133,86	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	179.774,21	0,00	0,00	0,00	46.239,21	133.535,00	9.580,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	438.588,41	17.854,79	26.137,60	0,00	220.935,60	209.370,00	58.437,79
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	178.749,52	0,00	0,00	0,00	178.749,52	0,00
	41.094.605,20	196.604,31	662.601,85	0,00	18.425.732,78	22.202.874,88	822.703,62
III. Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	740,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.740,00	0,00
	41.178.209,93	204.177,61	662.601,85	0,00	18.507.412,81	22.212.372,88	830.053,92

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	31.12.2013 Vorjahr	9.227.092,22 9.855.044,61	615.618,59 623.995,22	2.362.283,32 2.400.726,46	6.249.190,31 6.830.322,93	9.227.092,22 9.855.044,61	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2013 Vorjahr	1.022.283,16 1.133.883,51	72.124,69 102.606,84	150.441,54 173.503,68	799.716,93 857.772,99	1.022.283,16 1.133.883,51	GPR GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2013 Vorjahr	3.162.076,70 2.551.046,50	3.162.076,70 2.551.046,50				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2013 Vorjahr	99.788,35 98.648,73	2.806,53 3.069,26	96.981,82 95.579,47			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2013 Vorjahr	364.141,46 285.938,36	364.141,46 285.938,36				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2013 Vorjahr	142.992,07 91.349,61	142.992,07 91.349,61				
	31.12.2013 Vorjahr	14.018.373,96 14.015.911,32	4.359.760,04 3.658.005,79	2.609.706,68 2.669.809,61	7.048.907,24 7.688.095,92	10.249.375,38 10.988.928,12	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Abschreibungen beinhalten vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von Objekten in Lauffen aufgrund Abrissabsicht in Höhe von EUR 89.477,07.
- Aus der Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich folgende Beträge:

	2013 EUR	VORJAHR EUR
Zinserträge	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	139.126,00	142.513,00

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

a) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	2013 EUR	VORJAHR EUR
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar Grundschulden diverser Gläubiger	1.642.000,00	1.086.000,00

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

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

	EUR
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	602.300,00
Mietverpflichtungen	1.434.700,00
	<u>2.037.000,00</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	2
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	2	44	46	46
	<u>11</u>	<u>48</u>	<u>59</u>	<u>59</u>

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

	ANZAHL
1. Januar 2013	1.860
Zugang	106
Abgang	131
31. Dezember 2013	<u>1.835</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 36.840,58 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 (bis 20.05.2013)
Karl-Heinz Kübler (ab 10.07.2013)
Rolf Kieser
Harald Pfeifer
Claus-Jürgen Renelt

Heilbronn, 17. April 2014

Der Vorstand

Michael Günther

Thomas Schuhmacher

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Bilanzgewinn 2013

	EUR
Der Bilanzgewinn für das Jahr 2013 beträgt:	146.265,58
Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
1. Ausschüttung auf die am 1. Januar 2013 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von EUR 1.212.769,40	60.638,47
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen	85.627,11

Heilbronn, 12. Juni 2014

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 2013 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, 12. Juni 2014

Der Aufsichtsrat

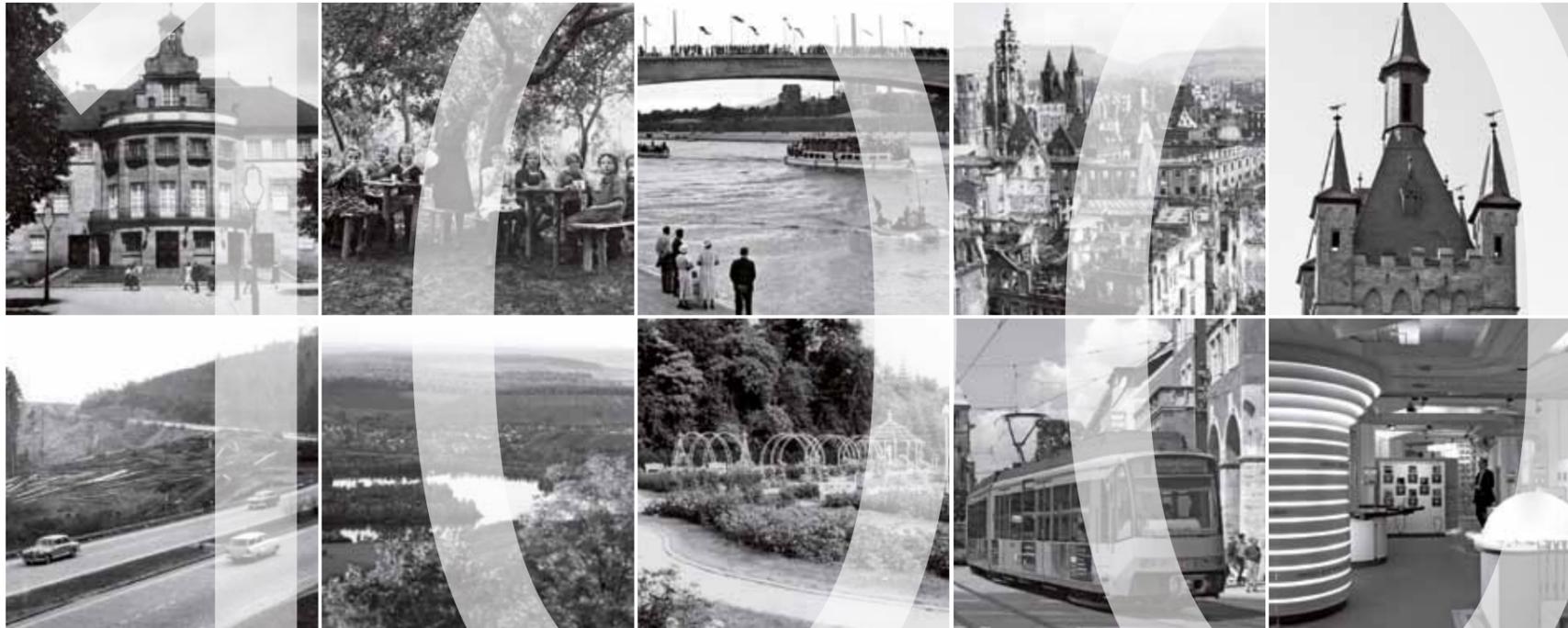
Peter Dolderer
Vorsitzender



GEWO PROJEKTE

- Sanierungen & Modernisierungen 2013 / 2014
- Neubauprojekte

SEIT ÜBER 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.



IN 2014
GEPLANTE SANIERUNGEN
UND MODERNISIERUNGEN



Roigheim, Bittelbronner Str. 59

Maßnahmen

- Balkonanbauten



Brackenheim, Knipfelesweg 1

Maßnahmen

- Flachdachsanierung mit Wärmeschutz
- Vollwärmeschutz mit Mineralwolle
- Fenster austausch
- Balkonaustausch
- Haustüranlage und Treppenhausverglasung
- Austausch Ölzentralheizung gegen Gas-Blockheizkraftwerk
- Erneuerung Aufzugsanlage

Lauffen Wielandstr. 9

VOR
SANIERUNG

NACH
SANIERUNG

Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Austausch Fenster
- Balkonanbauten
- Haustüranlage



Lauffen Wielandstr. 9 - 15

Maßnahmen

- Außenanlage

VOR
SANIERUNG



NACH
SANIERUNG



Heilbronn Hebbelstr. 1/3

Maßnahmen

- Komplettsanierung Wohnungen
- Haustüranlage
- Zentrale Heizung und Warmwasserversorgung
- Außenanlage



VOR
SANIERUNG



NACH
SANIERUNG



Bad Friedrichshall-Kochendorf Pfaffenäcker 6 + 8

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



Lauffen Mörikestr. 2

Abriss Altgebäude mit 4 Wohnungen
Baubeginn Februar 2014



**Neubau 6 Wohnungen
und 4 Stellplätze**

- mit Aufzug
- 2x 4-Zimmer
- 2x 3-Zimmer
- 2x 2-Zimmer

**Fertigstellung
geplant Frühjahr 2015**

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/m² 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