

GESCHÄFTSBERICHT 2014

Inhaltsverzeichnis

	SEITE
Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2014	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 23
Verwendung des Bilanzgewinns 2014	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 38

	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR	
Bilanzsumme	26.525	27.988	27.830	
Anlagevermögen	22.379	22.212	23.160	
Bestand an unbebauten Grundstücken	0	0	314	
zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke	5	1.818	1.198	
Geschäftsguthaben	1.340	1.308	1.262	
Ergebnisrücklagen	9.645	9.542	9.453	
Rückstellungen	2.877	2.941	2.938	
Mieterträge (ohne Betriebskostenabrechnungen)	4.926	4.906	4.815	
Instandhaltungskosten	2.166	2.310	2.298	
Bilanzgewinn	148	146	132	
Wohnungsbestand	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	
eigene Mietwohnungen	1.082	1.095	1.106	
eigene Gewerbeeinheiten	10	10	10	
	1.092	1.105	1.116	
Wohn- und Nutzfläche	qm	70.551	71.314	72.058
durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm	5,68	5,61	5,41
durchschnittliche Leerstandsquote	%	2,6	2,4	2,5
durchschnittliche Instandhaltung	EUR/qm	30,70	32,39	31,89
durchschnittliche Investition in Bestand	EUR/qm	33,54	32,39	31,89
verwaltete fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	1.232	1.236	1.219
Mitgliederbestand	Anzahl	1.775	1.835	1.860
Geschäftsanteile	Anzahl	4.689	4.601	4.445
Mitarbeiter	Anzahl	15	15	15
Bautätigkeit 2014				WOHNUNGEN
Bauüberhang				10
Baubeginne 2014				6
Bauvolumen				16
Baufertigstellungen 2014				10
Bauüberhang am 31.12.2014				6
Gesamte Bautätigkeit				WOHNUNGEN
von 1911 - 1945				727
von 1946 - 2014				5.807
				6.534

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

LAGEBERICHT 2014

1. Rahmenbedingungen

Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % sowie 2015 von 1,25 % erwartet, während für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgegangen wird. In Baden-Württemberg ging die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen weiter zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im dritten Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1,0 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte gefallen. Die Ausgaben rund ums Wohnen erhöhten sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten zehn Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Kosten für Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % gesunken sind.

In Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Im Juni 2014 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September 2014 eine weitere Zinssenkung auf 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrogen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer zehnjährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf 1,5 % gesunken.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43,0 Millionen Arbeitnehmer beschäftigt, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einer Erhöhung von 1,0 % entspricht. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht im Wesentlichen auf einem Wanderungsgewinn aus den EU-Staaten. Für die Folgejahre ist aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

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 5,0 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) 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 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 zwei Wohneinheiten aus dem Streubesitz und durch Abriss von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt elf Wohnungen in Lauffen, Wilhelmstraße 28 und 30, bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2014 insgesamt 1.082 (Vorjahr: 1.095) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 70.551 qm (Vorjahr: 71.314 qm).

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 80 auf 86 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 2,6 % (Vorjahr: 2,4 %) hat sich leicht erhöht, liegt aber insgesamt auf niedrigem Niveau.

Die durchschnittliche Sollmiete hat sich mit 5,68 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 5,61 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 2.367 (Vorjahr: TEUR 2.310) investiert; das entspricht einer Quote von 33,54 EUR/qm (Vorjahr: 32,39 EUR/qm).

2.1.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2014 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 66 (Vorjahr: 67) Eigentümergemeinschaften mit 1.138 (Vorjahr: 1.142) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr ist eine Gemeinschaft mit insgesamt zehn Wohneinheiten zugegangen und zwei Gemeinschaften mit insgesamt 14 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 zehn Wohnungen aus dem Bauvorhaben in Bad Friedrichshall, Pfaffenäcker 6 und 8, hat im Geschäftsjahr 2014 im Bauträgergeschäft zu einem Umsatzvolumen von TEUR 2.496 (Vorjahr: TEUR 1.781) geführt. Im Vorjahr wurden alle fünf Wohnungen aus der Bauträgermaßnahme in Heilbronn, Wollhausstraße 147, veräußert.

2.2 Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	0	0,0	5	0,0	-5	-100,0
Sachanlagen	22.375	84,4	22.203	79,3	172	0,8
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	22.379	84,4	22.212	79,3	167	0,8
Bautätigkeit	5	0,0	1.818	6,5	-1.813	-99,7
Unfertige Leistungen	1.501	5,6	1.601	5,7	-100	-6,2
Flüssige Mittel	2.326	8,8	2.066	7,4	260	12,6
Übriges Umlaufvermögen	291	1,1	266	1,0	25	9,4
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	23	0,1	25	0,1	-2	-8,0
Umlaufvermögen/RAP	4.146	15,6	5.776	20,7	-1.630	-28,2
	26.525	100,0	27.988	100,0	-1.463	-5,2
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.340	5,1	1.308	4,7	32	2,4
Ergebnisrücklagen	9.645	36,4	9.542	34,1	103	1,1
Bilanzgewinn	148	0,6	146	0,5	2	1,4
Eigenkapital	11.133	42,1	10.996	39,3	137	1,2
Rückstellungen	2.877	10,8	2.941	10,5	-64	-2,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	9.867	37,2	10.249	36,6	-382	-3,7
Erhaltene Anzahlungen	1.655	6,2	3.162	11,3	-1.507	-47,7
Übrige Verbindlichkeiten	963	3,6	607	2,2	356	58,6
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	30	0,1	33	0,1	-3	-9,1
Fremdkapital/RAP	15.392	57,9	16.992	60,7	-1.600	-9,4
	26.525	100,0	27.988	100,0	-1.463	-5,2

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Baukosten von TEUR 897 des Neubauvorhabens in Lauffen, Mörikestraße 2, aus Modernisierungskosten von TEUR 201 des Objektes in Brackenheim, Knipfesweg 1, (Wärmedämmverbundsystem) sowie aus Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 42.

Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 925 (davon außerplanmäßig TEUR 204 auf das Anfang 2015 fertiggestellte Objekt in Lauffen, Mörikestraße 2) sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von zwei Wohneinheiten und drei Garagen in Höhe von TEUR 74.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch Verkäufe im Bauträgerbereich geprägt. Dadurch bestehen zum Bilanzstichtag keine erhaltenen Anzahlungen von Erwerbern für Verkaufsgrundstücke (Vorjahr: TEUR 1.526).

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 39,3 % auf 42,1 % erhöht.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert hauptsächlich aus der Valutierung eines Darlehens für o. g. Neubaumaßnahme in Höhe von TEUR 500, aus einer Umschuldung in Höhe von TEUR 735 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.614.

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:

	2014 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	165	162
Planmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	728	741
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	204	89
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-64	3
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-99	-269
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.890	-317
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.157	679
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.667	1.088
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	173	591
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-1.171	-197
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-1	-4
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	0	-3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-999	387
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	32	46
Auszahlungen (-) für Geschäftsguthaben und Dividenden	-61	-59
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	1.235	0
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-1.614	-673
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-408	-686
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	260	789
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.066	1.277
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	2.326	2.066

2.2.3 Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsbereiche wie folgt dargestellt:

	2014		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	1.391	81,8	1.303	84,9	88	6,8
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	300	17,6	218	14,2	82	37,6
- Kapitaldienst	11	0,6	14	0,9	-3	-21,4
Summe	1.702	100,0	1.535	100,0	167	10,9
Verwaltungsaufwand	1.531	90,0	1.619	105,5	-88	-5,4
Betriebsergebnis	171	10,0	-84	-5,5	255	>100,0
Übrige Rechnung	21	1,3	273	17,9	-252	-92,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	192	11,3	189	12,4	3	1,6
Ertragsteuern	27	1,6	27	1,8	0	0,0
Jahresergebnis	165	9,7	162	10,6	3	1,9

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 144 auf TEUR 2.166 gesunkene Kosten für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote – ohne Berücksichtigung von aktivierten Modernisierungskosten – liegt damit bei 30,70 EUR/qm (Vorjahr: 32,39 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 gesunkener Aufwendungen für Altersversorgung reduziert. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 99; Vorjahr: TEUR 269) sowie Abrisskosten (TEUR 70; Vorjahr: TEUR 35). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend. Der erzielte Jahresüberschuss entspricht der Prognose des Vorjahres.

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 2015 einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von TEUR 150 und TEUR 170. Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für die nächsten fünf Jahre Investitionen von rd. TEUR 2.000 p. a. (für 2015 TEUR 2.025) 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 erste Bauvorhaben in Lauffen, Mörikestraße 2, ist Anfang 2015 abgeschlossen und vollständig vermietet. Aus den beiden abgerissenen Gebäuden in Lauffen, Wilhelmstraße 28 und 30, wird nunmehr ein Objekt in der Wilhelmstraße 28 entstehen; der Baubeginn steht zum Berichtszeitpunkt unmittelbar bevor.

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, 16. April 2015

Der Vorstand

Michael Günther

Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2014

Aktivseite

	EUR	31.12.2014 EUR	VORJAHR EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	5.758,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.347.493,12		19.815.811,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.796.412,35		1.862.274,64
3. Grundstücke ohne Bauten	6.769,05		3.133,86
4. Technische Anlagen und Maschinen	123.955,00		133.535,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.594,00		209.370,00
6. Anlagen im Bau	741.722,32		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	165.008,97		178.749,52
		22.374.954,81	22.202.874,88
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.740,00	3.740,00
		22.378.694,81	22.212.372,88
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		1.817.661,09
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	5.000,00		0,00
3. Unfertige Leistungen	1.501.067,45		1.600.961,15
4. Andere Vorräte	29.266,75		40.405,30
		1.535.334,20	3.459.027,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	54.871,78		40.069,50
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		36.750,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.736,59		2.710,37
4. Sonstige Vermögensgegenstände	203.815,64		145.702,02
		262.424,01	225.231,89
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.326.008,69	2.066.446,16
		4.123.766,90	5.750.705,59
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	5.515,36		6.440,35
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.416,66		18.695,22
		22.932,02	25.135,57
Bilanzsumme		26.525.393,73	27.988.214,04

Passivseite

	EUR	31.12.2014 EUR	VORJAHR EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.997,97		54.080,60
2. der verbleibenden Mitglieder	1.273.092,91		1.253.331,45
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 180.497,09 (Vorjahr: EUR 172.978,55)		1.340.090,88	1.307.412,05
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.609.000,00		1.592.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 16.500,00 (Vorjahr: EUR 16.300,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.052.873,46		4.967.246,35
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 85.627,11 (Vorjahr: EUR 72.848,51)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.982.485,09		2.982.485,09
		9.644.358,55	9.542.231,44
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	164.768,26		162.565,58
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-16.500,00		-16.300,00
		148.268,26	146.265,58
		11.132.717,69	10.995.909,07
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.668.419,00		2.750.977,00
2. Steuerrückstellungen	24.462,03		23.062,27
3. Sonstige Rückstellungen	184.457,13		166.456,57
		2.877.338,16	2.940.495,84
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.916.828,26		9.227.092,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	950.158,47		1.022.283,16
3. Erhaltene Anzahlungen	1.655.127,47		3.162.076,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.809,03		99.788,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	834.266,33		364.141,46
6. Sonstige Verbindlichkeiten	14.679,96		142.992,07
davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 128.240,60)		12.484.869,52	14.018.373,96
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		30.468,36	33.435,17
Bilanzsumme		26.525.393,73	27.988.214,04

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

	1.1.- 31.12.2014		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.540.846,88		6.400.592,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.496.450,13		1.780.740,50
c) aus Betreuungstätigkeit	226.749,20		219.808,19
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.676,46		18.975,47
		9.284.722,67	8.420.116,35
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.912.554,79	683.742,78
3. Sonstige betriebliche Erträge		124.695,70	321.320,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.727.663,45		3.972.562,55
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	603.339,72		2.341.872,55
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.969,64		24.722,27
		4.356.972,81	6.339.157,37
Rohergebnis		3.139.890,77	3.086.022,54
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	895.365,99		855.657,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	196.138,88		323.870,01
davon für Altersversorgung:		1.091.504,87	1.179.527,14
EUR 27.624,08 (Vorjahr: EUR 165.643,50)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		932.107,45	830.053,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		431.142,97	369.210,24
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		34,20	34,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.171,45	13.821,89
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		352.356,18	377.864,63
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		343.984,95	343.222,70
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		27.417,34	26.718,93
13. Sonstige Steuern		151.799,35	153.938,19
14. Jahresüberschuss		164.768,26	162.565,58
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		16.500,00	16.300,00
16. Bilanzgewinn		148.268,26	146.265,58

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß § 336 HGB für Genossenschaften i. V. m. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB für mittelgroße 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 Geschäftsjahr bei Neubauten des Anlagevermögens (Anlagen im Bau) anteilige Verwaltungskosten nicht aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht einbezogen. Im Geschäftsjahr wurden auf Anlagen im Bau außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 203.700,00 auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Im Vorjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten aufgrund Abrissabsicht von Objekten in Lauffen in Höhe von EUR 89.477,07 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, Rechnungsabgrenzungsposten und aktive latente Steuern

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.

Aktive latente Steuern werden nicht angesetzt.

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 4,66 % (Stand: 30. September 2014, 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 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:

	31.12.2014 Gesamt EUR	31.12.2014 Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR	VORJAHR Gesamt EUR	VORJAHR Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR
FORDERUNGEN				
aus Vermietung	54.871,78	0,00	40.069,50	0,00
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	36.750,00	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.736,59	0,00	2.710,37	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	203.815,64	63.776,07	145.702,02	66.596,19
	<u>262.424,01</u>	<u>63.776,07</u>	<u>225.231,89</u>	<u>66.596,19</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 31.12.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	87.438,03	922,65	0,00	0,00	88.360,68	0,00	6.680,65
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	37.279.884,74	200.528,11	333.829,29	-6.769,05	17.792.321,39	19.347.493,12	594.498,21
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.556.759,73	0,00	10.151,49	0,00	750.195,89	1.796.412,35	59.789,70
3. Grundstücke ohne Bauten	3.133,86	0,00	0,00	3.635,19	0,00	6.769,05	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	179.774,21	0,00	0,00	0,00	55.819,21	123.955,00	9.580,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.305,60	42.082,89	3.271,55	0,00	275.522,94	193.594,00	57.858,89
6. Anlagen im Bau	0,00	896.901,90	0,00	48.520,42	203.700,00	741.722,32	203.700,00
7. Bauvorbereitungskosten	178.749,52	31.646,01	0,00	-45.386,56	0,00	165.008,97	0,00
	40.628.607,66	1.171.158,91	347.252,33	0,00	19.077.559,43	22.374.954,81	925.426,80
III. Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	3.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.740,00	0,00
	40.719.785,69	1.172.081,56	347.252,33	0,00	19.165.920,11	22.378.694,81	932.107,45

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	31.12.2014	8.916.828,26	651.791,89	2.316.605,81	5.948.430,56	8.916.828,26	GPR
	Vorjahr	9.227.092,22	615.618,59	2.362.283,32	6.249.190,31	9.227.092,22	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2014	950.158,47	58.602,91	118.606,45	772.949,11	950.158,47	GPR
	Vorjahr	1.022.283,16	72.124,69	150.441,54	799.716,93	1.022.283,16	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2014	1.655.127,47	1.655.127,47				
	Vorjahr	3.162.076,70	3.162.076,70				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2014	113.809,03	14.241,57	99.567,46			
	Vorjahr	99.788,35	2.806,53	96.981,82			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2014	834.266,33	834.266,33				
	Vorjahr	364.141,46	364.141,46				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2014	14.679,96	14.679,96				
	Vorjahr	142.992,07	142.992,07				
	31.12.2014	12.484.869,52	3.228.710,13	2.534.779,72	6.721.379,67	9.866.986,73	
	Vorjahr	14.018.373,96	4.359.760,04	2.609.706,68	7.048.907,24	10.249.375,38	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit EUR 98.847,82 (Vorjahr: EUR 269.813,75) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens.
- Die Abschreibungen betreffen im Geschäftsjahr mit EUR 203.700,00 außerplanmäßige Abschreibungen auf Neubauten des Anlagevermögens (Anlagen im Bau) auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Die Abschreibungen beinhalteten im Vorjahr 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:

	2014 EUR	VORJAHR EUR
Zinsaufwendungen	136.994,00	139.126,00

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

a) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	2014 EUR	VORJAHR EUR
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar Grundschulden diverser Gläubiger	0,00	1.642.000,00

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:

Mietverpflichtungen	1.255.400,00
---------------------	--------------

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	42	44	46
	<u>11</u>	<u>46</u>	<u>57</u>	<u>59</u>

Außerdem wurde im Vorjahr 1 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

	ANZAHL
1. Januar 2014	1.835
Zugang	105
Abgang	165
31. Dezember 2014	<u>1.775</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 19.761,46 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
Matthias Peschke
Vorsitzender
Stellvertretender
Vorsitzender

Karl-Heinz Kübler
Rolf Kieser
Harald Pfeifer
Claus-Jürgen Renelt

Heilbronn, 16. April 2015

Der Vorstand

Michael Günther

Thomas Schuhmacher

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Bilanzgewinn 2014

	EUR
Der Bilanzgewinn für das Jahr 2014 beträgt:	148.268,26
Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
1. Ausschüttung auf die am 1. Januar 2014 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von EUR 1.244.332,80	62.216,64
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen	86.051,62

Heilbronn, 16. Juni 2015

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 2014 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, 16. Juni 2015

Der Aufsichtsrat

Peter Dolderer
Vorsitzender

Gundelsheim

Oedheim

Roigheim

Möckmühl

Bad Wimpfen

Bad Friedrichshall

Neuenstadt

Obersulm

Wohnraum in der Region Heilbronn

Weinsberg

Massenbachhausen

Schwaigern

Beilstein

Brackenheim

Flein

Nordheim

Lauffen

SEIT ÜBER 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.

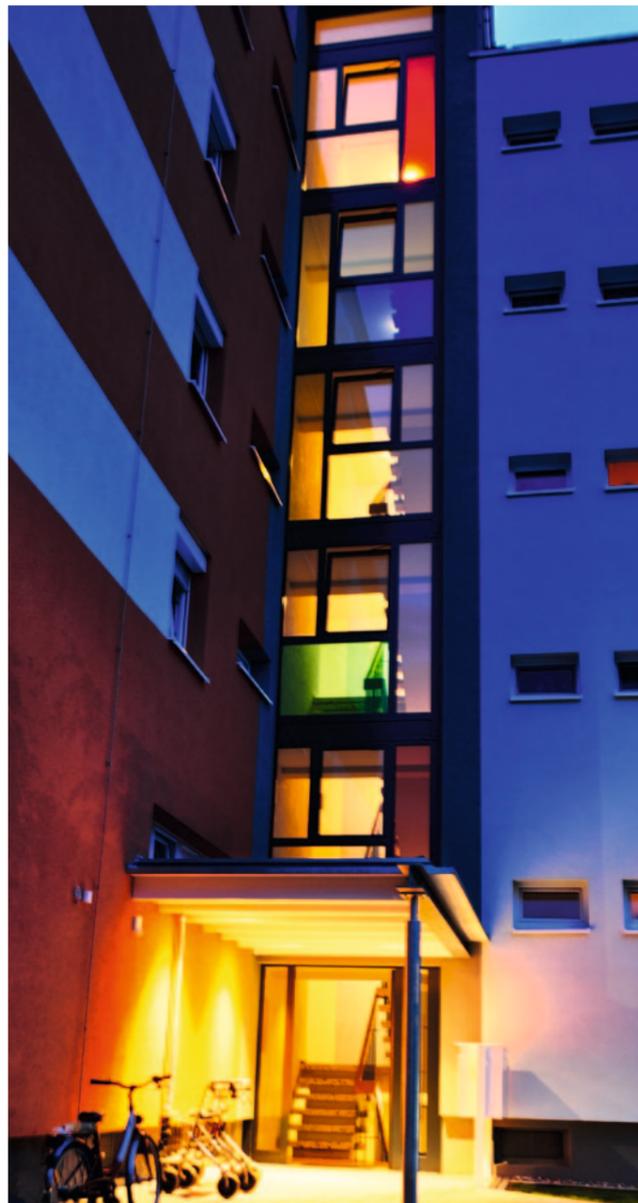


GEWO PROJEKTE

- Sanierungen & Modernisierungen 2014
Brackenheim,
Knipfelesweg 1
- Neubauprojekte 2014
Lauffen,
Mörikestraße 2
- Neubauprojekte 2015
Lauffen,
Wilhelmstraße 28
Lauffen,
Wilhelmstraße 24
- Sanierungen 2015

Brackenheim Knipfelesweg 1

**Nachhaltige energetische Sanierung
und Modernisierung**



Brackenheim Knipfelesweg 1

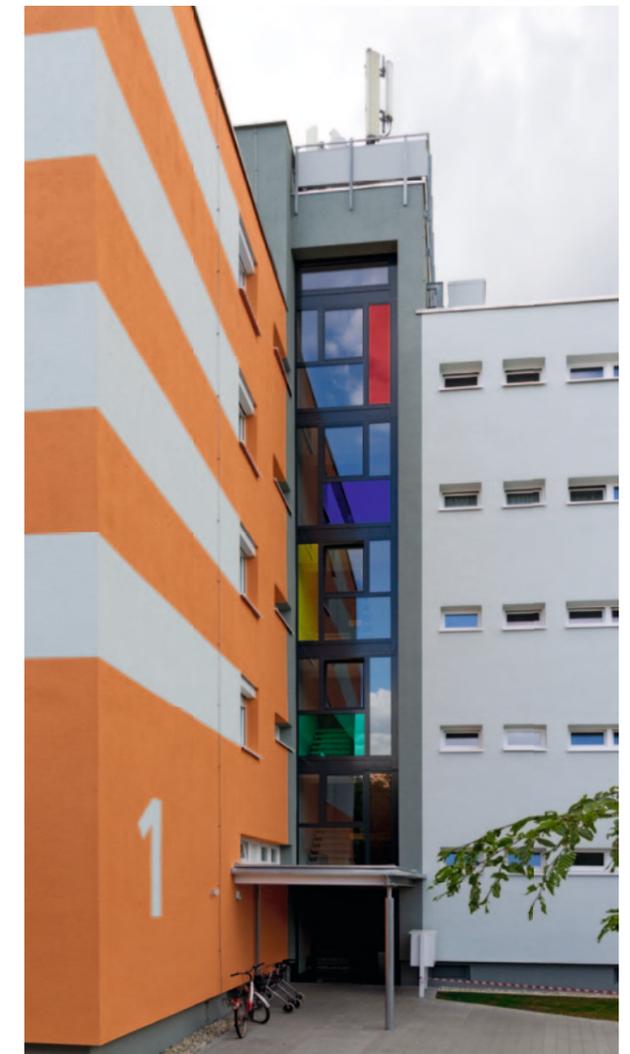
Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung

Energetische Maßnahmen

- Austausch Fenster
- Abbruch Balkone zur Entkoppelung des Wärmedämmverbundsystems
- Wärmedämmverbundsystem mit Mineralwolle
- Neuaufbau Dachfläche mit Wärmedämmverbundsystem
- Anbau neuer Vorbaubalkone
- Austausch Öl-Zentralheizung gegen Gas-Brennwertheizung mit Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Dämmung Sockelbereich
- Dämmung Kellerdecke
- Einbau Zwangsentlüftung in den Wohnungen

Sonstige Maßnahmen

- Austausch Aufzugsanlage
- Austausch der Glasbausteine im Treppenhaus gegen Wärmeschutzverglasung
- Durchspülung der Wasserleitungen im Haus
- Einbau einer Rauchwarnanlage (RWA) im Treppenhaus
- Umbau und Sanierung von mehreren Wohnungen
- Neugestaltung Zugangsbereich
- Aufbau neuer Müllabstellfläche
- Schaffung von acht zusätzlichen PKW-Abstellplätzen im südlichen Gartenbereich
- Neuer Kellerabgang mit Schienen für Kinderwagen etc.
- Neues Eingangsvordach mit Briefkastenanlage
- Neuinstallation Blitzschutzanlage



Lauffen Mörrikestraße 2

**Abriss des Altgebäudes mit vier Wohnungen
Bezug Februar 2015**



Neubau von 6 Wohnungen und 4 Stellplätzen

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

Bezug Februar 2015



Lauffen Wilhelmstraße 28

Abriss von zwei Altgebäuden und Neubau von Mietwohnungen



Lauffen, Wilhelmstraße 28

Neubau von 15 Wohnungen mit Tiefgarage und 6 oberirdischen Stellplätzen

- 2 x 4-Zimmerwohnungen
- 7 x 3-Zimmerwohnungen
- 6 x 2-Zimmerwohnungen
- Barrierefreier Zugang mit zentraler Aufzugsanlage
- Gas-Brennwertheizung mit solarer Brauchwasserbereitung
- Wohnraumbe- und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung

Fertigstellung

geplant im Sommer 2016



Lauffen Wilhelmstraße 24

**Abriss des Altgebäudes und Neubau
von Mietwohnungen**



Lauffen, Wilhelmstraße 24

**Neubau von 9 Wohnungen
mit Tiefgarage und 4 oberirdischen Stellplätzen**

- 2 x 3-Zimmerwohnungen
- 7 x 2-Zimmerwohnungen
- Barrierefreier Zugang mit zentraler Aufzugsanlage
- Gas-Brennwertheizung mit solarer Brauchwasserbereitung
- Wohnraumb- und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung

**Fertigstellung
geplant im Frühjahr 2017**



Sanierungen 2015 Roigheim und Weinsberg



Roigheim, Bittelbronner Straße 59

Maßnahmen

- Abbruch bestehender Balkone
- Montage neuer Balkone für alle Wohnungen
- Fassadensanierung
- Neue Haustüranlage
- Sanierung Zugangswege (barrierefrei)
- Neue Mülleinhausung



Weinsberg, Heilbronner Straße 55/1

Maßnahmen

- Sanierung Aussenfassade
- Sanierung Laubengänge und Treppenhaus
- Sanierung Dachaufbau und Dachverkleidungen



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/qm 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