GEWO
Wohnen und Leben seit 1911

GESCHÄFTSBERICHT 2015

Inhaltsverzeichnis

SEITE

Kurzüberblick 4

Verwaltungsorgane
Vorstand, Aufsichtsrat 5

Lagebericht 2015 6 – 13

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015
Bilanz 14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung 16
Anhang 17 – 23

Verwendung des Bilanzgewinns 2015 24

Bericht des Aufsichtsrates 25

GEWO-Projekte 26 – 34

		31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
Anlagen im Bau		1.251	742	0
Sachanlagen		22.854	22.375	22.203
Bilanzsumme		26.257	26.525	27.988
Geschäftsguthaben		1.344	1.340	1.308
Ergebnisrücklagen		9.747	9.645	9.542
Rückstellungen		2.800	2.877	2.941
Kreditverbindlichkeiten		9.917	9.867	10.249
Mieterträge (ohne Betriebskostenabrechnungen)		4.959	4.926	4.906
Instandhaltungskosten		2.397	2.166	2.310
Kreditzinsen		175	211	236
Jahresüberschuss		161	165	162
Wohnungsbestand				
eigene Mietwohnungen	Anzahl	1.080	1.082	1.095
eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	10	10	10
	Anzahl	1.090	1.092	1.105
Wohn- und Nutzfläche	qm	70.469	70.551	71.314
durchschnittliche Leerstandsqoute	%	1,1	2,6	2,4
durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm	5,72	5,68	5,61
durchschnittliche Instandhaltung	EUR/qm	34,02	30,70	32,39
durchschnittliche Investition in Bestand	EUR/qm	35,37	33,54	32,39
verwaltete fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	1.235	1.232	1.236
Mitgliederbestand	Anzahl	1.756	1.775	1.835
Geschäftsanteile	Anzahl	4.768	4.689	4.601
Mitarbeiter	Anzahl	14	15	15

Bautätigkeit 2015	WOHNUNGEN
Bauüberhang	6
Baubeginne 2015	24
Bauvolumen	30
Baufertigstellungen 2015	6
Bauüberhang am 31.12.2015	24

Gesamte Bautätigkeit	
von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2015	5.813
	6.540

Verwaltungsorgane

VORSTAND

Michael Günther *Immobilienfachwirt*	74072 Heilbronn
Thomas Schuhmacher *Kreiskämmerer*	74189 Weinsberg

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender	**Peter Dolderer** *Bürgermeister a. D.*	74177 Bad Friedrichshall
stell. Vorsitzender	**Matthias Peschke** *Sparkassendirektor*	71679 Asperg
Schriftführer	**Harald Pfeifer** *Polizeihauptkommissar*	74080 Heilbronn
	Karl-Heinz Kübler *Kriminalkommissar a. D.*	74080 Heilbronn
	Rolf Kieser *Bürgermeister*	74336 Brackenheim
	Claus-Jürgen Renelt *Diplom-Ingenieur*	74081 Heilbronn

LAGEBERICHT 2015

1. Rahmenbedingungen

Für 2015 wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2,0 % gerechnet; für 2016 wird ein Anstieg von rund 1,5 % erwartet. Die Anzahl der Privatinsolvenzen ging in Baden-Württemberg weiter zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug in Baden-Württemberg 2015 lediglich 0,2 %. Wie bereits in Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau verantwortlich. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate 2015 lagen in Baden-Württemberg die Ausgaben rund ums Wohnen auf Vorjahresniveau. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den Preisrückgang um rund 5,0 % bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 wieder den Leitzins angehoben. Experten gehen davon aus, dass der Zinssatz in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 % und 1,50 % liegen wird, was immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau darstellt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Fiskalpolitik befinden sich die Baufinanzierungszinsen auf einem historisch niedrigen Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November 2015 sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April desselben Jahres erneut zu erreichen.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Nach vorläufigen Prognosen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. Arbeitnehmern belaufen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank leicht auf 6,0 % (Stand November 2015). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,6 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht im Wesentlichen auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. 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 Altersterblichkeit 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 sowie durch Abriss eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen in Lauffen, Wilhelmstraße 24 und Neubau von sechs Mietwohnungen in Lauffen, Mörikestraße 2 bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2015 insgesamt 1.080 (Vorjahr: 1.082) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 70.469 qm (Vorjahr: 70.551 qm).

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 86 auf 75 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 sowie Abriss – von 1,1 % (Vorjahr: 2,6 %) hat sich leicht reduziert und liegt insgesamt auf niedrigem Niveau.

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 5,72 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 5,68 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 2.492 (Vorjahr: TEUR 2.367) investiert; das entspricht einer Quote von 35,37 EUR/qm (Vorjahr: 33,54 EUR/qm).

2.1.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2015 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 66 (Vorjahr: 66) Eigentümergemeinschaften mit 1.154 (Vorjahr: 1.138) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr ist eine Gemeinschaft mit insgesamt 20 Wohneinheiten zugegangen und eine Gemeinschaft mit insgesamt vier Wohneinheiten abgegangen.

Zusätzlich werden zum Bilanzstichtag insgesamt 81 (Vorjahr: 94) Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet (Mietverwaltung für Dritte). Im Geschäftsjahr sind fünf vermietete Wohnungen sowie ein Objekt mit insgesamt acht Wohneinheiten abgegangen.

2.1.3 Bauträgergeschäft

Der Verkauf von allen zehn Wohnungen aus dem Bauvorhaben in Bad Friedrichshall, Pfaffenäcker 6 und 8 hat im Vorjahr im Bauträgergeschäft zu einem Umsatzvolumen von TEUR 2.496 geführt. Im Geschäftsjahr wurde der letzte Tiefgaragenstellplatz aus dieser Bauträgermaßnahme veräußert.

2.2 Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	5	0,0	0	0,0	5	>100,0
Sachanlagen	22.854	87,0	22.375	84,4	479	2,1
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	22.863	87,0	22.379	84,4	484	2,2
Bautätigkeit	0	0,0	5	0,0	-5	-100,0
Unfertige Leistungen	1.614	6,2	1.501	5,6	113	7,5
Flüssige Mittel	1.429	5,4	2.326	8,8	-897	-38,6
Übriges Umlaufvermögen	330	1,3	291	1,1	39	13,4
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	21	0,1	23	0,1	-2	-8,7
Umlaufvermögen/RAP	3.394	13,0	4.146	15,6	-752	-18,1
	26.257	100,0	26.525	100,0	-268	-1,0
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.344	5,1	1.340	5,1	4	0,3
Ergebnisrücklagen	9.747	37,1	9.645	36,4	102	1,1
Bilanzgewinn	145	0,6	148	0,6	-3	-2,0
Eigenkapital	11.236	42,8	11.133	42,1	103	0,9
Rückstellungen	2.800	10,7	2.877	10,8	-77	-2,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	9.917	37,8	9.867	37,2	50	0,5
Erhaltene Anzahlungen	1.673	6,4	1.655	6,2	18	1,1
Übrige Verbindlichkeiten	592	2,2	963	3,6	-371	-38,5
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	39	0,1	30	0,1	9	30,0
Fremdkapital/RAP	15.021	57,2	15.392	57,9	-371	-2,4
	26.257	100,0	26.525	100,0	-268	-1,0

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Baukosten von TEUR 1.139 der drei Neubauvorhaben in Lauffen am Neckar (Mörikestraße 2 sowie Wilhelmstraße 24 und 28) sowie aus Modernisierungskosten von TEUR 95 diverser Objekte (Wärmedämmverbundsystem, Balkone, Stellplätze).

Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 739 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von zwei Wohneinheiten und vier Garagen in Höhe von TEUR 26.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch den Mittelabfluss im o. g. Neubaubereich geprägt.

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 42,1 % auf 42,8 % erhöht.

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:

	2015 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	161	165
Planmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	741	728
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	0	204
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-77	-64
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-117	-99
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	169	200
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-145	1.890
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-345	-1.157
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	387	1.867
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	144	173
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-1.244	-1.171
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-7	-1
Erhaltene Zinsen	6	11
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.101	-988
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	4	32
Auszahlungen (-) für Geschäftsguthaben und Dividenden	-62	-61
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	922	1.235
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-872	-1.614
Gezahlte Zinsen (-) für (Finanz-)Kredite	-175	-211
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-183	-619
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-897	260
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.326	2.066
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	1.429	2.326

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert hauptsächlich aus der Valutierung eines KfW-Darlehens zur energieeffizienten Sanierung in Höhe von TEUR 922 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 872.

Kreditverbindlichkeiten wurden im Jahr 2015 in Höhe von TEUR 707 (Vorjahr: TEUR 684) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 897 auf TEUR 1.429 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:

	2015		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	1.341	85,0	1.391	81,8	-50	-3,6
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	231	14,6	300	17,6	-69	-23,0
- Kapitaldienst	6	0,4	11	0,6	-5	-45,5
Summe	1.578	100,0	1.702	100,0	-124	-7,3
Verwaltungsaufwand	1.598	101,3	1.531	90,0	67	4,4
Betriebsergebnis	-20	-1,3	171	10,0	-191	>100,0
Übrige Rechnung	209	13,3	21	1,3	188	>100,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	189	12,0	192	11,3	-3	-1,6
Ertragsteuern	28	1,8	27	1,6	1	3,7
Jahresergebnis	161	10,2	165	9,7	-4	-2,4

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 231 auf TEUR 2.397 gestiegene Kosten für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsqoute – ohne Berücksichtigung von aktivierten Modernisierungskosten – liegt damit bei 34,02 EUR/qm (Vorjahr: 30,70 EUR/qm). Positiv auf den Überschuss wirken sich weiterhin Sollmietensteigerungen aus.

Der Überschuss aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit hat sich im Wesentlichen durch fehlendes Bauvolumen im Bauträgersegment reduziert. 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 117; Vorjahr: TEUR 99), KfW-Tilgungszuschüsse (TEUR 69; Vorjahr: TEUR 0) sowie Abrisskosten (TEUR 42; Vorjahr: TEUR 70). 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 2016 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 2.200 p. a. (für 2016 TEUR 2.300) 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 entsteht nunmehr ein Objekt in der Wilhelmstraße 28; mit der Fertigstellung ist Mitte 2016 zu rechnen. Beim Bauvorhaben in Lauffen, Wilhelmstraße 24 ist der Baubeginn bereits 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, 15. April 2016

Der Vorstand

Michael Günther *Thomas Schuhmacher*

BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2015

Aktivseite

		EUR	31.12.2015 EUR	VORJAHR EUR
A.	ANLAGEVERMÖGEN			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		5.292,00	0,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.622.637,94		19.347.493,12
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.717.503,86		1.796.412,35
3.	Grundstücke ohne Bauten	0,00		6.769,05
4.	Technische Anlagen und Maschinen	114.375,00		123.955,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.932,00		193.594,00
6.	Anlagen im Bau	1.250.908,10		741.722,32
7.	Bauvorbereitungskosten	0,00		165.008,97
			22.853.356,90	22.374.954,81
III.	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		3.740,00	3.740,00
			22.862.388,90	22.378.694,81
B.	UMLAUFVERMÖGEN			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		5.000,00
2.	Unfertige Leistungen	1.613.867,26		1.501.067,45
3.	Andere Vorräte	33.549,89		29.266,75
			1.647.417,15	1.535.334,20
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	39.232,90		54.871,78
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.051,11		3.736,59
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	254.545,36		203.815,64
			296.829,37	262.424,01
III.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.428.637,12	2.326.008,69
			3.372.883,64	4.123.766,90
C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1.	Geldbeschaffungskosten	4.590,35		5.515,36
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.728,40		17.416,66
			21.318,75	22.932,02
	Bilanzsumme		**26.256.591,29**	**26.525.393,73**

Passivseite

		EUR	31.12.2015 EUR	VORJAHR EUR
A.	EIGENKAPITAL			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.218,06		66.997,97
2.	der verbleibenden Mitglieder	1.296.239,62		1.273.092,91
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 181.840,38 (Vorjahr: EUR 180.497,09)		1.344.457,68	1.340.090,88
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 16.200,00 (Vorjahr: EUR 16.500,00)	1.625.200,00		1.609.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 86.051,62 (Vorjahr: EUR 85.627,11)	5.138.925,08		5.052.873,46
3.	Andere Ergebnisrücklagen	2.982.485,09		2.982.485,09
			9.746.610,17	9.644.358,55
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Jahresüberschuss	161.131,43		164.768,26
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-16.200,00		-16.500,00
			144.931,43	148.268,26
			11.235.999,28	11.132.717,69
B.	RÜCKSTELLUNGEN			
1.	Rückstellungen für Pensionen	2.695.857,00		2.668.419,00
2.	Steuerrückstellungen	51.022,21		24.462,03
3.	Sonstige Rückstellungen	53.000,00		184.457,13
			2.799.879,21	2.877.338,16
C.	VERBINDLICHKEITEN			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.046.022,01		8.916.828,26
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	870.693,12		950.158,47
3.	Erhaltene Anzahlungen	1.672.833,16		1.655.127,47
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.349,68		113.809,03
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.058,42		834.266,33
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	13.174,03		14.679,96
	davon aus Steuern: EUR 5.066,15 (Vorjahr: EUR 0,00)		12.182.130,42	12.484.869,52
D.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
			38.582,38	30.468,36
	Bilanzsumme		**26.256.591,29**	**26.525.393,73**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

		1.1.- 31.12.2015 EUR	EUR	VORJAHR EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	6.477.182,25		6.540.846,88
	b) aus Verkauf von Grundstücken	7.000,00		2.496.450,13
	c) aus Betreuungstätigkeit	240.422,88		226.749,20
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.124,19		20.676,46
			6.752.729,32	9.284.722,67
2.	Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		107.799,81	-1.912.554,79
3.	Sonstige betriebliche Erträge		286.946,93	124.695,70
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.131.684,56		3.727.663,45
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.927,63		603.339,72
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	44.315,72		25.969,64
			4.189.927,91	4.356.972,81
	Rohergebnis		2.957.548,15	3.139.890,77
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	870.763,60		895.365,99
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	281.107,47		196.138,88
	davon für Altersversorgung: EUR 122.546,97 (Vorjahr: EUR 27.624,08)		1.151.871,07	1.091.504,87
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		740.753,96	932.107,45
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		415.790,54	431.142,97
8.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		34,20	34,20
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.927,91	11.171,45
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		315.118,95	352.356,18
11.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		339.975,74	343.984,95
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		28.131,58	27.417,34
13.	Sonstige Steuern		150.712,73	151.799,35
14.	**Jahresüberschuss**		161.131,43	164.768,26
15.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		16.200,00	16.500,00
16.	**Bilanzgewinn**		**144.931,43**	**148.268,26**

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

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 Vorjahr wurden auf Anlagen im Bau außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 203.700,00 auf den niedrigeren beizulegenden Wert 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**

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 4,07 % (Stand: 30. September 2015, 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:

FORDERUNGEN	31.12.2015 Gesamt EUR	31.12.2015 Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR	VORJAHR Gesamt EUR	VORJAHR Laufzeit mehr als 1 Jahr EUR
aus Vermietung	39.232,90	0,00	54.871,78	0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.051,11	0,00	3.736,59	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	254.545,36	62.368,34	203.815,64	63.776,07
	296.829,37	62.368,34	262.424,01	63.776,07

3. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Grundpfandrechte o. ä. Rechte sind separat im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	88.360,68	7.056,93	46.568,43	0,00	43.557,18	5.292,00	1.764,93
II.	**Sachanlagen**							
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.139.814,51	95.358,57	94.637,78	1.005.559,90	18.523.457,26	19.622.637,94	615.468,66
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.546.608,24	0,00	37.397,67	0,00	791.706,71	1.717.503,86	59.146,38
3.	Grundstücke ohne Bauten	6.769,05	0,00	0,00	-6.769,05	0,00	0,00	0,00
4.	Technische Anlagen und Maschinen	179.774,21	0,00	0,00	0,00	65.399,21	114.375,00	9.580,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	469.116,94	9.131,99	39.509,16	0,00	290.807,77	147.932,00	54.793,99
6.	Anlagen im Bau	945.422,32	1.139.267,66	0,00	-833.781,88	0,00	1.250.908,10	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	165.008,97	0,00	0,00	-165.008,97	0,00	0,00	0,00
		41.452.514,24	1.243.758,22	171.544,61	0,00	19.671.370,95	22.853.356,90	738.989,03
III.	**Finanzanlagen**							
	Andere Finanzanlagen	3.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.740,00	0,00
		41.544.614,92	**1.250.815,15**	**218.113,04**	**0,00**	**19.714.928,13**	**22.862.388,90**	**740.753,96**

Verbindlichkeitenspiegel

			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**	31.12.2015	9.046.022,01	672.462,58	2.361.374,49	6.012.184,94	9.046.022,01	GPR
		Vorjahr	8.916.828,26	651.791,89	2.316.605,81	5.948.430,56	8.916.828,26	GPR
2.	**Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**	31.12.2015	870.693,12	26.587,18	106.348,72	737.757,22	870.693,12	GPR
		Vorjahr	950.158,47	58.602,91	118.606,45	772.949,11	950.158,47	GPR
3.	**Erhaltene Anzahlungen**	31.12.2015	1.672.833,16	1.672.833,16				
		Vorjahr	1.655.127,47	1.655.127,47				
4.	**Verbindlichkeiten aus Vermietung**	31.12.2015	130.349,68	26.177,56	104.172,12			
		Vorjahr	113.809,03	14.241,57	99.567,46			
5.	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	31.12.2015	449.058,42	449.058,42				
		Vorjahr	834.266,33	834.266,33				
6.	**Sonstige Verbindlichkeiten**	31.12.2015	13.174,03	13.174,03				
		Vorjahr	14.679,96	14.679,96				
		31.12.2015	**12.182.130,42**	**2.860.292,93**	**2.571.895,33**	**6.749.942,16**	**9.916.715,13**	
		Vorjahr	12.484.869,52	3.228.710,13	2.534.779,72	6.721.379,67	9.866.986,73	

* *GPR = Grundpfandrecht*

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit EUR 117.179,12 (Vorjahr: EUR 98.847,82) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie mit EUR 69.168,75 (Vorjahr: EUR 0,00) Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen.

2. Die Abschreibungen beinhalteten im Vorjahr mit EUR 203.700,00 außerplanmäßige Abschreibungen auf Neubauten des Anlagevermögens (Anlagen im Bau) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

3. Aus der Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich folgende Beträge:

	2015 EUR	VORJAHR EUR
Zinsaufwendungen	138.032,00	136.994,00

E. Sonstige Angaben

1. **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

	EUR
Mietverpflichtungen	1.076.000,00

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	3	10	11
Technische Mitarbeiter	3	0	3	2
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	1	36	37	44
	11	39	50	57

3. **Mitgliederbewegung**

	ANZAHL
1. Januar 2015	1.775
Zugang	93
Abgang	112
31. Dezember 2015	1.756

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 23.146,71 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
Karl-Heinz Kübler	
Rolf Kieser	
Harald Pfeifer	
Claus-Jürgen Renelt	

Heilbronn, 15. April 2016

Der Vorstand

Michael Günther *Thomas Schuhmacher*

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Bilanzgewinn 2015

	EUR
Der Bilanzgewinn für das Jahr 2015 beträgt:	144.931,43
Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
1. Ausschüttung auf die am 1. Januar 2015 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von EUR 1.271.898,80	63.594,94
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen	63.821,58
3. Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	17.514,91

Heilbronn, 21. Juni 2016

Der Vorstand

Michael Günther *Thomas Schuhmacher*

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtrat 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.

Im Jahre 2015 wurde eine Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart durchgeführt. Prüfungsgegenstand war die ordnungsmäßige Organisation und Abwicklung der Verkehrssicherungspflichten. Negative Prüfungsfeststellungen haben sich nicht ergeben.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 wurden durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, als zuständiger Prüfungsverband geprüft. Es ergab sich kein Anlass zu Beanstandungen.

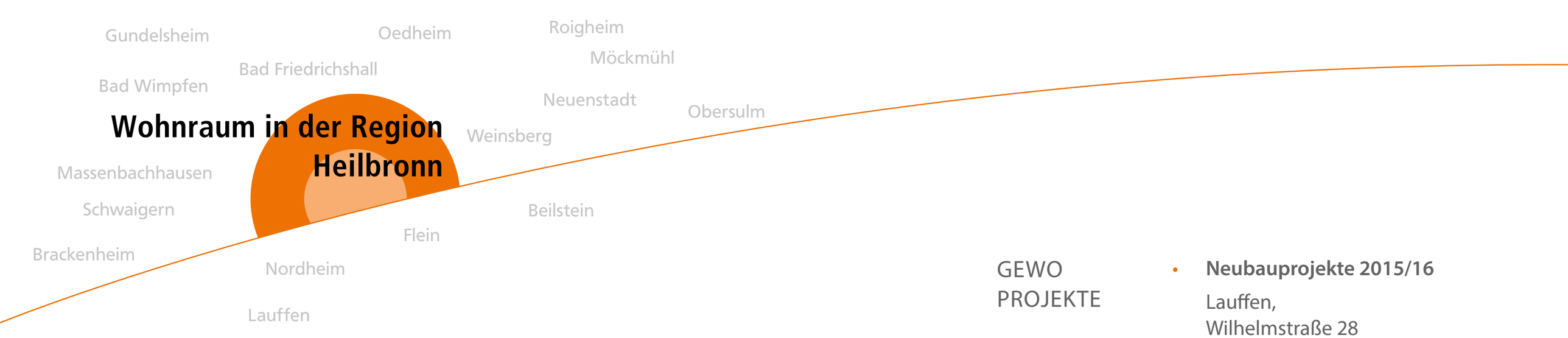
Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der vom Vorstand erstellte Jahresabschluss und der Lagebericht werden vom Aufsichtsrat gebilligt. Er schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an.

Heilbronn, 21. Juni 2016

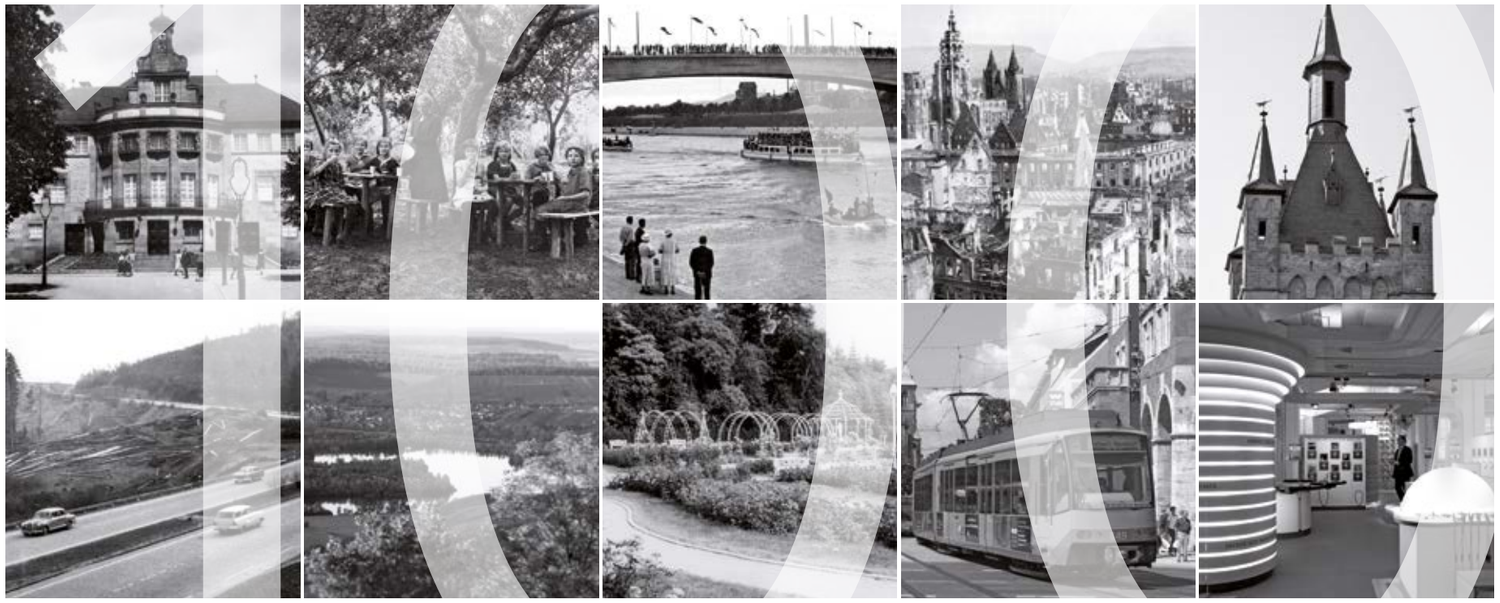
Der Aufsichtsrat

Peter Dolderer
Vorsitzender



Wohnraum in der Region Heilbronn

SEIT ÜBER 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.



GEWO PROJEKTE

- **Neubauprojekte 2015/16**

  Lauffen,
  Wilhelmstraße 28

  Lauffen,
  Wilhelmstraße 24

- **Sanierungen & Modernisierungen 2015/16**

  Weinsberg,
  Beheimstraße 8+10

  Roigheim,
  Bittelbronner Straße 59

  Weinsberg,
  Heilbronner Straße 55/1

Lauffen,
Wilhelmstraße 28

Abriss von zwei Altgebäuden und Neubau von Mietwohnungen

EG

EG

1. OG

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

EG

EG

EG

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
- Wohnraumbe- und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung

Fertigstellung
geplant Anfang 2017

Weinsberg, Beheimstraße 8+10

Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung

Energetische Maßnahmen

- Fensteraustausch
- Balkonabbruch zur Entkoppelung des Wärmedämmverbundsystems
- Dämmung Aussenfassaden
- Neue Dachdeckung
- Anbau neuer Vorbaubalkone
- Einbau Gas-Zentralheizung mit Solaranlage
- Sanierung Gebäudesockel
- Dämmung Kellerdecken
- Zwangsentlüftung mit Wärmerückgewinnung in den Wohnungen

Sonstige Maßnahmen

- Aufbau 4 neuer Gauben mit Badeinbau
- Austausch Haustüranlagen
- Austausch Briefkastenanlagen
- Badsanierungen
- Neugestaltung Zugangsbereiche
- Vier neue PKW-Abstellplätze
- Müllabstellfläche mit Einhausung
- Neue Eingangsvordächer
- Erneuerung Elektroleitungen bis Unterverteiler
- Einbau RWA-Anlage
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Sanierung Treppenhäuser

Beheimstraße 8

Beheimstraße 10

Sanierungen 2015 / 2016
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

Wohnraum in der Region Heilbronn

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 unter sechs Euro/qm bietet die GEWO vielen Menschen Wohnraum mit bezahlbaren Mieten. Dabei müssen die Mieter auf die zunehmenden ökologischen Erfordernisse nicht verzichten.

Unsere Genossenschaft konzentriert sich dabei nicht nur auf eine angemessene Miethöhe, sondern auch auf den Bereich der Betriebskosten. Genau hier trägt die GEWO mit massiven Investitionen dazu bei, dass durch verstärkte energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dieser Kostenbereich überschaubar und vor allem bezahlbar bleibt.

Ebenfalls werden durch diese Investitionen die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit des Bestandes erhalten. 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 und Balkonsanierungen neben der Modernisierung von Kellerräumen und Treppenhäusern. Durch diese Maßnahmen ist die GEWO erfolgreich Leerständen entgegengetreten.

Im Gegensatz zu renditeorientierten Vermietern werden hier die Mieten nicht zur Befriedigung von Profiterwartungen verwendet, sondern überwiegend in den Bestand investiert. Dies ist ein wesentlicher Vorteil für unsere Mitglieder und vor allem für unsere Mieter.

Wohnen in unserer Genossenschaft ist deshalb eine gute Alternative zwischen dem freien Mietmarkt einerseits und dem Wohneigentum andererseits.

Auch für Studentinnen und Studenten bietet die GEWO hochwertige Studentenappartements zur Vermietung am Hochschulstandort Heilbronn an.

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.

Der Wohnungsbestand der GEWO ist breit im Stadt- und Landkreis Heilbronn gestreut. Eine anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die gute Qualität der Wohnungen.

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.

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