

GESCHÄFTSBERICHT 2016

Inhaltsverzeichnis

	SEITE
Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2016	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 23
Verwendung des Bilanzgewinns 2016	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 38

		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Anlagen im Bau	TEUR	1.413	1.251	742
Sachanlagen	TEUR	24.963	22.854	22.375
Bilanzsumme	TEUR	27.546	26.257	26.525
Geschäftsguthaben	TEUR	1.387	1.344	1.340
Ergebnisrücklagen	TEUR	9.850	9.747	9.645
Rückstellungen	TEUR	2.733	2.800	2.877
Kreditverbindlichkeiten	TEUR	10.927	9.917	9.867
Mieterträge (ohne Betriebskosten)	TEUR	5.099	4.959	4.926
Instandhaltung	TEUR	2.513	2.397	2.166
Kreditzinsen	TEUR	180	175	211
Jahresüberschuss	TEUR	221	161	165

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	Anzahl	1.092	1.080	1.082
eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	10	10	10
	Anzahl	1.102	1.090	1.092

Wohn- und Nutzfläche	qm	71.326	70.469	70.551
Leerstandsquote	%	0,5	1,1	2,6
Fluktuationsrate	%	8,4	6,9	7,9
Kreditzinssatz	%	1,6	1,8	2,1
Sollmiete	EUR/qm	5,73	5,72	5,68
Instandhaltung	EUR/qm	35,23	34,02	30,70
Investition in Bestand	EUR/qm	38,39	35,37	33,54

fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	1.222	1.235	1.232
-------------------------------------	--------	-------	-------	-------

Mitgliederbestand

Geschäftsanteile	Anzahl	4.984	4.768	4.689
------------------	--------	-------	-------	-------

Mitarbeiter

	Anzahl	14	14	15
--	--------	----	----	----

Bautätigkeit 2016

WOHNUNGEN

Bauüberhang	24
Baubeginne 2016	0
Bauvolumen	24
Baufertigstellungen 2016	15
Bauüberhang am 31.12.2016	9

Gesamte Bautätigkeit

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2016	5.828
	6.555

Verwaltungsorgane

VORSTAND

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

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender	Peter Dolderer <i>Bürgermeister a. D.</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 2016

1. Grundlagen des Unternehmens

Zweck unserer Genossenschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles bauen, erwerben und vermieten wir Wohnbauten. Neben den Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung erzielen wir zusätzliche Überschüsse aus der Wohnungseigentumsverwaltung und der Mietverwaltung für Dritte. Das Bauträgergeschäft ist für uns derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Unser Mietwohnungsbestand befindet sich ausschließlich im Stadt- und Landkreis Heilbronn und bietet vielen Menschen Wohnraum mit bezahlbaren Mieten als gute Alternative zwischen dem freien Mietmarkt einerseits und dem Wohneigentum andererseits. Wir konzentrieren uns jedoch nicht nur auf eine angemessene Miethöhe, sondern auch auf massive Investitionen in den eigenen Bestand. Das Spektrum dieser energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen reicht dabei vom Einbau von Zentralheizungen mit solarer Brauchwasserversorgung über neue Fenster, Türen und Dachdeckungen bis hin zu Vollwärmeschutz für Fassaden, Dach- und Kellerdämmungen und Balkonsanierungen neben der Modernisierung von Kellerräumen und Treppenhäusern.

Durch diese umfangreichen Maßnahmen treten wir erfolgreich Leerständen und Fluktuation entgegen und erhalten nachhaltig Wert und Vermietbarkeit unserer Objekte. Eine anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die gute Qualität unserer Wohnungen.

Bei der Finanzierung der Investitionen achten wir auf Solidität durch Abschluss von Darlehen mit langfristiger Zinsbindung. Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, werden Volltilgendarlehen präferiert. So können wir den durchschnittlichen Zinssatz für Fremdkapital entsprechend gering halten.

Im Gegensatz zu renditeorientierten Vermietern werden die Mieten nicht zur Befriedung von Profiterwartungen verwendet, sondern überwiegend in den Bestand investiert bei gleichzeitig angestrebten positiven Jahresergebnissen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie im Vorjahr steigen die Mieten zu Jahresbeginn 2016 weiter stetig an, nicht zuletzt auch aufgrund des attraktiven Industriestandorts Heilbronn. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist ungebrochen hoch, wobei sich die Preise für Eigentum immer stärker von der Entwicklung der Mietpreise lösen. Die Wohnimmobilie als Anlageklasse steht nach wie vor im Fokus von privaten wie institutionellen Investoren, teilweise abgekoppelt von tatsächlich erzielbaren Mieten. Diese Umstände sind mitunter Ausdruck der lang anhaltenden Niedrigzinsphase. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins Anfang 2016 auf 0,0 % gesenkt.

Zuwanderungsgewinne aus In- und Ausland stellen einen weiteren Preistreiber für die Nachfrage nach Wohnraum dar. Die Baukosten für den Neubau befinden sich derzeit auf hohem Niveau und steigen in manchen Gewerken weiter an. Zusätzlich sind energetische Anforderungen an die Erstellung von Wohnbauten verschärft worden. Darüber hinaus herrscht auch im Stadt- und Landkreis Heilbronn eine Bauplatzknappheit. Geeignete und wirtschaftlich sinnvolle Förderprogramme gewinnen vor diesem Hintergrund immer mehr an Bedeutung.

In diesem Spannungsfeld werden kostengünstiger Neubau und bezahlbare Mieten zunehmend wichtiger. Dieser Herausforderung stellt sich unsere Genossenschaft.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Hausbewirtschaftung

Durch Verkauf von drei Wohneinheiten aus dem Streubesitz sowie durch Neubau von 15 Mietwohnungen in Lauffen, Wilhelmstraße 28 bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2016 insgesamt 1.092 (Vorjahr: 1.080) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 71.326 qm (Vorjahr: 70.469 qm).

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 5,73 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 5,72 EUR/qm nahezu nicht verändert. Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Geschäftsjahr TEUR 2.739 (Vorjahr: TEUR 2.492) investiert; das entspricht einer Quote von 38,39 EUR/qm (Vorjahr: 35,37 EUR/qm). Der Aufwand für Instandhaltung beträgt TEUR 2.513 (Vorjahr: TEUR 2.397); die Instandhaltungsquote liegt damit bei 35,23 EUR/qm (Vorjahr: 34,02 EUR/qm).

Die Kosten für Fremdkapital belaufen sich auf TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 175); der durchschnittliche Zinssatz für Kredite liegt bei 1,6 % (Vorjahr: 1,8 %). Das Jahresergebnis von TEUR 221 (Vorjahr: TEUR 161) ist trotz hoher Investitionen positiv.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 75 auf 93 leicht erhöht (ohne Anrechnung von Studentenwohnungen). Die frei werdenden Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden. Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen – von 0,5 % (Vorjahr: 1,1 %) hat sich leicht reduziert und liegt insgesamt auf niedrigem Niveau.

2.2.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2016 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 64 (Vorjahr: 66) Eigentümergemeinschaften mit 1.141 (Vorjahr: 1.154) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr ist eine Gemeinschaft mit insgesamt 35 Wohneinheiten zugegangen und drei Gemeinschaften mit insgesamt 48 Wohneinheiten abgegangen.

Zusätzlich werden zum Bilanzstichtag insgesamt 81 (Vorjahr: 81) Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet (Mietverwaltung für Dritte).

2.2.3 Bauträgergeschäft

Im Vorjahr wurde der letzte Tiefgaragenstellplatz aus der Bauträgermaßnahme von zehn Wohnungen in Bad Friedrichshall, Pfaffenacker 6 und 8 veräußert.

2.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2016	VORJAHR
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Sollmiete	EUR/qm	5,73	5,72
Instandhaltung	EUR/qm	35,23	34,02
Kreditzinssatz	%	1,6	1,8
Jahresüberschuss	TEUR	221	161
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	%	0,5	1,1
Fluktuationsrate	%	8,4	6,9

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	3	0,0	5	0,0	-2	-40,0
Sachanlagen	24.963	90,6	22.854	87,0	2.109	9,2
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	24.970	90,6	22.863	87,0	2.107	9,2
Unfertige Leistungen	1.701	6,1	1.614	6,2	87	5,4
Flüssige Mittel	541	2,0	1.429	5,4	-888	-62,1
Übriges Umlaufvermögen	317	1,2	330	1,3	-13	-3,9
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	17	0,1	21	0,1	-4	-19,0
Umlaufvermögen/RAP	2.576	9,4	3.394	13,0	-818	-24,1
	27.546	100,0	26.257	100,0	1.289	4,9
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.387	5,0	1.344	5,1	43	3,2
Ergebnisrücklagen	9.850	35,8	9.747	37,1	103	1,1
Bilanzgewinn	199	0,7	145	0,6	54	37,2
Eigenkapital	11.436	41,5	11.236	42,8	200	1,8
Rückstellungen	2.733	9,9	2.800	10,7	-67	-2,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
und anderen Kreditgebern	10.927	39,7	9.917	37,8	1.010	10,2
Erhaltene Anzahlungen	1.734	6,3	1.673	6,4	61	3,6
Übrige Verbindlichkeiten	716	2,6	592	2,2	124	20,9
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	0	0,0	39	0,1	-39	-100,0
Fremdkapital/RAP	16.110	58,5	15.021	57,2	1.089	7,2
	27.546	100,0	26.257	100,0	1.289	4,9

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Baukosten von TEUR 2.625 der beiden Neubauvorhaben in Lauffen, Wilhelmstraße 24 und 28 sowie aus Modernisierungskosten von TEUR 226 der Objekte in Weinsberg, Beheimstraße 8 und 10 (Wärmedämmverbundsystem).

Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 782 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von drei Wohneinheiten in Höhe von TEUR 10.

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 gestiegener Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote somit von 42,8 % auf 41,5 % leicht reduziert.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern resultiert hauptsächlich aus der Valutierung eines Darlehens für o. g. Neubaumaßnahme in Höhe von TEUR 1.400, aus der Valutierung eines KfW-Darlehens zur energieeffizienten Sanierung in Höhe von TEUR 850, aus KfW-Tilgungszuschüssen von TEUR 69 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.170 (davon Sondertilgungen: TEUR 340).

Kreditverbindlichkeiten wurden im Jahr 2016 in Höhe von TEUR 830 (Vorjahr: TEUR 707) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 888 auf TEUR 541 reduziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

2.4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

	2016 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	221	161
Abschreibungen auf Anlagevermögen	784	741
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-67	-77
Zahlungsunwirksame Erträge (-) aus KfW-Tilgungszuschüssen	-128	-69
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-170	-117
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	178	169
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11	-76
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	145	-345
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	952	387
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	180	144
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-2.902	-1.244
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	0	-7
Erhaltene Zinsen	2	6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.720	-1.101
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	43	4
Auszahlungen (-) für Dividenden	-63	-62
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.250	922
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Krediten	-1.170	-872
Gezahlte Zinsen (-) für Kredite	-180	-175
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	880	-183
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-888	-897
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.429	2.326
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	541	1.429

2.4.3 Ertragslage

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

	2016		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	1.325	89,4	1.341	85,0	-16	-1,2
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	156	10,5	231	14,6	-75	-32,5
- Kapitaldienst	1	0,1	6	0,4	-5	-83,3
Summe	1.482	100,0	1.578	100,0	-96	-6,1
Verwaltungsaufwand	1.551	104,7	1.598	101,3	-47	-2,9
Betriebsergebnis	-69	-4,7	-20	-1,3	-49	>100,0
Übrige Rechnung	318	21,5	209	13,3	109	52,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	249	16,8	189	12,0	60	31,7
Ertragsteuern	28	1,9	28	1,8	0	0,0
Jahresergebnis	221	14,9	161	10,2	60	37,3

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 116 auf TEUR 2.513 gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote – ohne Berücksichtigung von aktivierten Modernisierungskosten – liegt damit bei 35,23 EUR/qm (Vorjahr: 34,02 EUR/qm). Positiv auf den Überschuss wirken sich weiterhin Sollmietensteigerungen aus.

Der Überschuss aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit hat sich im Wesentlichen durch um TEUR 61 auf TEUR 180 reduzierte Einnahmen aus der Verwaltung von Wohneigentum vermindert. 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 170; Vorjahr: TEUR 117) sowie KfW-Tilgungszuschüsse (TEUR 128; Vorjahr: TEUR 69). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss von TEUR 221 liegt leicht über der Prognose des Vorjahres (Bandbreite von TEUR 150 und TEUR 170). Diverse Einflussfaktoren von jeweils untergeordneter Größenordnung führten insgesamt zu einer positiven Abweichung.

3. Prognosebericht

In den nächsten Jahren ist auch unter Berücksichtigung von hohen Investitionen in den Bestand mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen. Das Bauvorhaben in Lauffen, Wilhelmstraße 24 ist Anfang 2017 realisiert und vollständig vermietet.

Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2017 Investitionen von rd. TEUR 2.400 vorgesehen. Die Finanzierung soll durch Eigenmittel sowie ein KfW-Darlehen (rd. TEUR 1.000) erfolgen. Im Einzelnen erwarten wir für 2017:

		2015	2016	PROGNOSE 2017
Finanzielle Leistungsindikatoren				
Sollmiete	EUR/qm	5,72	5,73	6,00 - 6,25
Instandhaltung	EUR/qm	34,02	35,23	> 32,00
Kreditzinssatz	%	1,8	1,6	1,5 - 1,8
Jahresüberschuss	TEUR	161	221	200 - 300
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren				
Leerstandsquote	%	1,1	0,5	< 3,0
Fluktuationsrate	%	6,9	8,4	< 10,0

Unsere Genossenschaft plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 36 Wohneinheiten in Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20. Aufgrund einer entwickelten Modulbauweise führt die Herstellung zu reduzierten Baukosten, die es uns ermöglichen, kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Die Finanzierung des Neubaus wird in 2017 durch die Neuaufnahme von langfristigen Kapitalmarktdarlehen sichergestellt. Der Baubeginn steht zum Berichtszeitpunkt unmittelbar bevor.

4. Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement unserer Genossenschaft ist auf die Betriebsgröße des Unternehmens abgestimmt. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, die je nach Erfordernis entsprechend angepasst und ergänzt werden.

Es besteht das Risiko, dass die EZB die Leitzinsen erhöht und die Fremdkapitalkosten hierdurch steigen. Für die Absicherung dieses Risikos bestehen ausschließlich Darlehen mit langfristiger Zinsbindung bzw. Volltilgerdarlehen ohne Zinsänderungsrisiko. Das Risiko wird als niedrig eingestuft.

Es besteht das Risiko, dass der Aufwand für die vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen durch Nachträge und Baukostensteigerungen die Plankosten überschreitet. Dem Risiko wird durch laufende Bau- und Kostenüberwachung Rechnung getragen. Das Risiko wird als niedrig eingestuft.

Es besteht die Chance, dass sich die Rahmenbedingungen im Hinblick auf Förderprogramme positiv verändern, falls die Bereitstellung von öffentlichen Mitteln diese Bedingungen tatsächlich verbessern 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 durch Neubau zu ergänzen, 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.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor.

5. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

Wesentliche Risiken (Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken) ergeben sich bei der Finanzierung. Die Zinsbindung der Darlehensverbindlichkeiten beträgt rd. 10 bis 15 Jahre. Unsere Genossenschaft präferiert grundsätzlich Zinsfestschreibungen mit mindestens 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, 21. April 2017

Der Vorstand

Michael Günther Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2016

Aktivseite

	31.12.2016		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		3.527,00	5.292,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.656.903,37		19.622.637,94
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.658.527,93		1.717.503,86
3. Technische Anlagen und Maschinen	100.072,00		114.375,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.567,00		147.932,00
5. Anlagen im Bau	1.413.247,61		1.250.908,10
		24.963.317,91	22.853.356,90
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.740,00	3.740,00
		24.970.584,91	22.862.388,90
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.700.905,74		1.613.867,26
2. Andere Vorräte	23.749,29		33.549,89
		1.724.655,03	1.647.417,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	57.933,59		39.232,90
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		3.051,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	235.103,86		254.545,36
		293.037,45	296.829,37
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		541.085,27	1.428.637,12
		2.558.777,75	3.372.883,64
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		4.590,35
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.700,17		16.728,40
		16.700,17	21.318,75
Bilanzsumme		27.546.062,83	26.256.591,29

Passivseite

	31.12.2016		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.117,73		48.218,06
2. der verbleibenden Mitglieder	1.344.567,48		1.296.239,62
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 200.472,52 (Vorjahr: EUR 181.840,38)			
		1.387.685,21	1.344.457,68
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.647.300,00		1.625.200,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 22.100,00 (Vorjahr: EUR 16.200,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.202.746,66		5.138.925,08
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 63.821,58 (Vorjahr: EUR 86.051,62)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00		2.982.485,09
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 17.514,91 (Vorjahr: EUR 0,00)			
		9.850.046,66	9.746.610,17
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	220.661,82		161.131,43
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-22.100,00		-16.200,00
		198.561,82	144.931,43
		11.436.293,69	11.235.999,28
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.659.878,00		2.695.857,00
2. Steuerrückstellungen	28.350,20		51.022,21
3. Sonstige Rückstellungen	45.000,00		53.000,00
		2.733.228,20	2.799.879,21
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.083.042,64		9.046.022,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	844.105,94		870.693,12
3. Erhaltene Anzahlungen	1.733.331,05		1.672.833,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	146.270,74		130.349,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	554.472,97		449.058,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten	15.317,60		13.174,03
davon aus Steuern: EUR 1.650,53 (Vorjahr: EUR 5.066,15)			
		13.376.540,94	12.182.130,42
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		0,00	38.582,38
Bilanzsumme		27.546.062,83	26.256.591,29

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	1.1.- 31.12.2016		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.726.385,26		6.477.182,25
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		7.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	179.773,24		240.422,88
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.628,17		28.124,19
		6.927.786,67	6.752.729,32
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		87.038,48	107.799,81
3. Sonstige betriebliche Erträge		335.586,05	286.946,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.320.283,03		4.131.684,56
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.080,06		13.927,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	35.157,59		44.315,72
		4.365.520,68	4.189.927,91
Rohergebnis		2.984.890,52	2.957.548,15
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	888.387,95		870.763,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	248.716,31		281.107,47
davon für Altersversorgung: EUR 85.173,29 (Vorjahr: EUR 122.546,97)		1.137.104,26	1.151.871,07
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		783.549,75	740.753,96
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		375.433,09	415.790,54
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		142,20	34,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.392,82	5.927,91
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		289.809,91	315.118,95
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		28.755,00	28.131,58
12. Ergebnis nach Steuern		371.773,53	311.844,16
13. Sonstige Steuern		151.111,71	150.712,73
14. Jahresüberschuss		220.661,82	161.131,43
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		22.100,00	16.200,00
16. Bilanzgewinn		198.561,82	144.931,43

A. Allgemeine Angaben

Die GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG, Heilbronn, ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 100037 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und der Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Genossenschaft ist nach den Größenkriterien des § 267 HGB als klein einzustufen.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um den Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert.

Bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringende Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, sind teilweise im Anhang aufgeführt.

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

Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des BilRUG gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Bei den Herstellungskosten erfolgt die Bewertung anhand der handelsrechtlichen Untergrenze. Niedrigere Wertansätze, die auf steuerlichen Abschreibungen in der Vergangenheit beruhen (TEUR 562), wurden beibehalten. Die planmäßigen linearen Abschreibungen sind hierdurch um TEUR 11 geringer. In Vorjahren wurden ferner außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden im Wesentlichen entsprechend der folgenden Tabelle planmäßig – im Zugangsjahr zeitanteilig – linear abgeschrieben:

	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	33 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

2. Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden 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 4,08 % (Stand: 30. September 2016, Restlaufzeit 15 Jahre). Als Gehaltstrend wurden 2,00 % p. a. und als Rententrend 1,00 % p. a. berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

- Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den separat dargestellten Anlagenspiegel verwiesen.
- Im Posten unfertige Leistungen sind EUR 1.700.905,74 (Vorjahr: EUR 1.613.867,26) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Im Vorjahr wurden unter den sonstigen Vermögensgegenständen Forderungen von EUR 62.368,34 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.
- Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR 186.976,00.
- Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem separat dargestellten Verbindlichkeitspiegel.

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand
	01.01.2016				31.12.2016	01.01.2016			31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	48.849,18	0,00	41.792,25	0,00	7.056,93	43.557,18	1.765,00	41.792,25	3.529,93	3.527,00	5.292,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.146.095,20	225.818,77	54.209,02	2.463.017,44	40.780.722,39	18.523.457,26	644.704,31	44.342,55	19.123.819,02	21.656.903,37	19.622.637,94
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.509.210,57	0,00	0,00	0,00	2.509.210,57	791.706,71	58.975,93	0,00	850.682,64	1.658.527,93	1.717.503,86
3. Technische Anlagen und Maschinen	179.774,21	0,00	11.808,94	0,00	167.965,27	65.399,21	14.303,00	11.808,94	67.893,27	100.072,00	114.375,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	438.739,77	50.436,51	157.487,72	0,00	331.688,56	290.807,77	63.801,51	157.487,72	197.121,56	134.567,00	147.932,00
5. Anlagen im Bau	1.250.908,10	2.625.356,95	0,00	-2.463.017,44	1.413.247,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1.413.247,61	1.250.908,10
Summe Sachanlagen	42.524.727,85	2.901.612,23	223.505,68	0,00	45.202.834,40	19.671.370,95	781.784,75	213.639,21	20.239.516,49	24.963.317,91	22.853.356,90
III. Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	3.740,00	0,00	0,00	0,00	3.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.740,00	3.740,00
Summe Anlagevermögen	42.577.317,03	2.901.612,23	265.297,93	0,00	45.213.631,33	19.714.928,13	783.549,75	255.431,46	20.243.046,42	24.970.584,91	22.862.388,90

	31.12.2016 Vorjahr	insgesamt				davon Restlaufzeit		davon gesichert EUR	Art der Sicherung*
		EUR	EUR	unter 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.083.042,64	758.227,79	2.811.148,01	6.513.666,84	10.083.042,64	GPR		
		9.046.022,01	672.462,58	2.361.374,49	6.012.184,94	9.046.022,01	GPR		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		844.105,94	26.587,18	106.348,72	711.170,04	844.105,94	GPR		
		870.693,12	26.587,18	106.348,72	737.757,22	870.693,12	GPR		
3. Erhaltene Anzahlungen		1.733.331,05	1.733.331,05						
		1.672.833,16	1.672.833,16						
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		146.270,74	39.489,62	106.781,12					
		130.349,68	26.177,56	104.172,12					
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		554.472,97	554.472,97						
		449.058,42	449.058,42						
6. Sonstige Verbindlichkeiten		15.317,60	15.317,60						
		13.174,03	13.174,03						
	31.12.2016	13.376.540,94	3.127.426,21	3.024.277,85	7.224.836,88	10.927.148,58			
	Vorjahr	12.182.130,42	2.860.292,93	2.571.895,33	6.749.942,16	9.916.715,13			

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit EUR 170.133,53 (Vorjahr: EUR 117.179,12) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie mit EUR 127.500,00 (Vorjahr: EUR 69.168,75) Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen.

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

	2016	VORJAHR
	EUR	EUR
Zinsaufwendungen	104.874,00	138.032,00

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen mit einer Gesamtlaufrzeit von 5 Jahren, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	EUR
Mietverpflichtungen	896.700,00

2. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VOLLZEIT ANZAHL	TEILZEIT ANZAHL	GESAMT ANZAHL	VORJAHR ANZAHL
Kaufmännische Mitarbeiter	8	3	11	10
Technische Mitarbeiter	3	0	3	3
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	0	35	35	37
	<u>11</u>	<u>38</u>	<u>49</u>	<u>50</u>

3. Mitgliederbewegung

	ANZAHL
1. Januar 2016	1.756
Zugang	124
Abgang	93
31. Dezember 2016	<u>1.787</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 48.327,86 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

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

Heilbronn, 21. April 2017

Der Vorstand

Michael Günther

Thomas Schuhmacher

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Bilanzgewinn 2016

	EUR
Der Bilanzgewinn für das Jahr 2016 beträgt:	198.561,82
Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
1. Ausschüttung auf die am 1. Januar 2016 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von EUR 1.294.935,00	64.746,75
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen	133.815,07

Heilbronn, 21. Juni 2017

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 2016 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 2017

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

- **Neubauprojekte 2016/17**
 Lauffen,
 Wilhelmstraße 28
 Lauffen,
 Wilhelmstraße 24
 Bad Friedrichshall,
 Am Plattenwald 20
- **Sanierungen & Modernisierungen 2016/17**
 Weinsberg,
 Beheimstraße 8 + 10
 Flein,
 Talheimer Straße 3 - 7

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
- Wohnraumb- und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung

Fertigstellung
01.08.2016



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
01.02.2017



Neubau Mietwohnungen Projektabschluss Lauffen

Mörikestr. 2
Wilhelmstr. 24 + 28

Abriss: 21 WE
Neubau: 30 WE



Mörikestr. 2, 6 WE
Fertigstellung 2015

Wilhelmstr. 28, 15 WE
Fertigstellung 2016

Wilhelmstr. 24, 9 WE
Fertigstellung 2017



Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20

**Neubau von 36 kostengünstigen
Mietwohnungen**



Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20

**Neubau von 36 Mietwohnungen mit 51 oberirdischen
Stellplätzen und 74 Fahrradabstellplätzen**

- 10 x 2-Zimmerwohnungen
- 22 x 3-Zimmerwohnungen
- 4 x 4-Zimmerwohnungen
- Stufenloser Zugang mit zentraler Aufzugsanlage
- Wärmepumpe mit Gas-Brennwertkessel für Spitzenlast
- Wohnraumb- und -entlüftung

**Fertigstellung
geplant Ende 2018**



Flein, Talheimer Str. 3-7

Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung



Energetische Maßnahmen

- Fenster austausch
- Balkonabbruch zur Entkoppelung des Wärmedämmverbundsystems
- Dämmung Außenfassaden
- Neue Dachdeckung
- Anbau neuer Vorbaubalkone
- Wärmepumpe mit Gaszuheizung
- Sanierung Gebäudesockel
- Dämmung Kellerdecken

Sonstige Maßnahmen

- Austausch Haustüranlagen
- Austausch Briefkastenanlagen
- Neugestaltung Zugangsbereiche
- 6 neue PKW-Abstellplätze
- Müllabstellfläche mit Einhausung
- Neue Eingangsvordächer
- Erneuerung Elektroleitungen bis Unterverteiler
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Sanierung Treppenhäuser



Weinsberg, Beheimstraße 8+10

Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung



Energetische Maßnahmen

- Fenster austausch
- 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

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 Wertigkeit 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 Profit-erwartungen 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