

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Inhaltsverzeichnis

	SEITE
Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2017	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 23
Verwendung des Bilanzgewinns 2017	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 34

		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Anlagen im Bau	TEUR	2.825	1.413	1.251	742	0
Sachanlagen	TEUR	28.968	24.963	22.854	22.375	22.203
Bilanzsumme	TEUR	36.628	27.546	26.257	26.525	27.988
Geschäftsguthaben	TEUR	1.413	1.387	1.344	1.340	1.308
Ergebnisrücklagen	TEUR	10.016	9.850	9.747	9.645	9.542
Rückstellungen	TEUR	2.676	2.733	2.800	2.877	2.941
Kreditverbindlichkeiten	TEUR	19.388	10.927	9.917	9.867	10.249
Mieterträge (ohne Betriebskosten)	TEUR	5.506	5.099	4.959	4.926	4.906
Instandhaltung	TEUR	2.517	2.513	2.397	2.166	2.310
Kreditzinsen	TEUR	224	180	175	211	236
Jahresüberschuss	TEUR	319	221	161	165	162

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	Anzahl	1.099	1.092	1.080	1.082	1.095
eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	10	10	10	10	10
	Anzahl	1.109	1.102	1.090	1.092	1.105

Wohn- und Nutzfläche	qm	71.738	71.326	70.469	70.551	71.314
Leerstandsquote	%	0,5	0,5	1,1	2,6	2,4
Fluktuationsrate	%	6,2	8,4	6,9	7,9	7,2
Kreditzinssatz	%	1,2	1,6	1,8	2,1	2,3
Sollmiete	EUR/qm	6,14	5,73	5,72	5,68	5,61
Instandhaltung	EUR/qm	35,08	35,23	34,02	30,70	32,39
Investition in Bestand	EUR/qm	38,16	38,39	35,37	33,54	32,39

fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	1.208	1.222	1.235	1.232	1.236
-------------------------------------	--------	-------	-------	-------	-------	-------

Mitgliederbestand	Anzahl	1.782	1.787	1.756	1.775	1.835
Geschäftsanteile	Anzahl	5.040	4.984	4.768	4.689	4.601

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

Bautätigkeit 2017

	WOHNUNGEN
Bauüberhang	9
Baubeginne 2017	36
Bauvolumen	45
Baufertigstellungen 2017	9
Bauüberhang am 31.12.2017	36

Gesamte Bautätigkeit

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2017	5.837
	6.564

Verwaltungsorgane**VORSTAND**

Michael Günther <i>Immobilienfachwirt</i>	74074 Heilbronn
Thomas Schuhmacher <i>Kreiskämmerer</i>	74189 Weinsberg

AUFSICHTSRAT

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

LAGEBERICHT 2017

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 bis auf Weiteres von untergeordneter Bedeutung. Stattdessen konzentrieren wir uns auf den Neubau von Mietwohnungen.

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

Anfang 2017 steigen die Mieten wie im Vorjahr aufgrund des robusten Wirtschaftswachstums, einer positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und nicht zuletzt auch aufgrund des attraktiven Industriestandorts Heilbronn weiter an. Die Wohnimmobilie als Anlageklasse steht nach wie vor im Fokus von privaten wie institutionellen Investoren, wobei sich Kaufpreise teilweise von tatsächlich erzielbaren Mieten abgekoppelt haben. Diese Umstände sind mitunter Ausdruck der lang anhaltenden Niedrigzinsphase. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins seit Anfang 2016 unverändert bei 0,0 % belassen; erste Signale zum Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik sind jedoch erkennbar.

Zuwanderungsgewinne aus In- und Ausland stellen neben wieder steigenden Geburtenzahlen 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 werden energetische Anforderungen an die Erstellung von Wohnbauten stetig verschärft. 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 zwei Wohneinheiten aus dem Streubesitz sowie durch Neubau von neun Mietwohnungen in Lauffen, Wilhelmstraße 24 bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2017 insgesamt 1.099 (Vorjahr: 1.092) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 71.738 qm (Vorjahr: 71.326 qm).

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 6,14 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 5,73 EUR/qm erhöht. Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Geschäftsjahr TEUR 2.738 (Vorjahr: TEUR 2.739) investiert; das entspricht einer Quote von 38,16 EUR/qm (Vorjahr: 38,39 EUR/qm). Der Aufwand für Instandhaltung beträgt TEUR 2.517 (Vorjahr: TEUR 2.513); die Instandhaltungsquote liegt damit bei 35,08 EUR/qm (Vorjahr: 35,23 EUR/qm).

Die Kosten für Fremdkapital belaufen sich auf TEUR 224 (Vorjahr: TEUR 180); der durchschnittliche Zinssatz für Kredite liegt bei 1,2 % (Vorjahr: 1,6 %). Das Jahresergebnis von TEUR 319 (Vorjahr: TEUR 221) ist trotz hoher Investitionen positiv.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 93 auf 69 verringert (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: 0,5 %) hat sich nicht verändert und liegt insgesamt auf niedrigem Niveau.

2.2.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2017 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 63 (Vorjahr: 64) Eigentümergemeinschaften mit 1.127 (Vorjahr: 1.141) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr ist eine Gemeinschaft mit insgesamt 14 Wohneinheiten abgegangen.

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

2.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2017	VORJAHR
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Sollmiete	EUR/qm	6,14	5,73
Instandhaltung	EUR/qm	35,08	35,23
Kreditzinssatz	%	1,2	1,6
Jahresüberschuss	TEUR	319	221

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Leerstandsquote	%	0,5	0,5
Fluktuationsrate	%	6,2	8,4

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	11	0,0	3	0,0	8	>100,0
Sachanlagen	28.968	79,1	24.963	90,6	4.005	16,0
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	28.983	79,1	24.970	90,6	4.013	16,1
Unfertige Leistungen	1.802	5,0	1.701	6,1	101	5,9
Flüssige Mittel	5.459	14,9	541	2,0	4.918	>100,0
Übriges Umlaufvermögen	383	1,0	317	1,2	66	20,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	1	0,0	17	0,1	-16	-94,1
Umlaufvermögen/RAP	7.645	20,9	2.576	9,4	5.069	>100,0
	36.628	100,0	27.546	100,0	9.082	33,0
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.413	3,9	1.387	5,0	26	1,9
Ergebnisrücklagen	10.016	27,3	9.850	35,8	166	1,7
Bilanzgewinn	287	0,8	199	0,7	88	44,2
Eigenkapital	11.716	32,0	11.436	41,5	280	2,4
Rückstellungen	2.676	7,3	2.733	9,9	-57	-2,1
Kreditverbindlichkeiten	19.388	52,9	10.927	39,7	8.461	77,4
Erhaltene Anzahlungen	1.824	5,0	1.734	6,3	90	5,2
Übrige Verbindlichkeiten	1.024	2,8	716	2,6	308	43,0
Fremdkapital	24.912	68,0	16.110	58,5	8.802	54,6
	36.628	100,0	27.546	100,0	9.082	33,0

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Kosten von TEUR 4.611 für den Erwerb des Grundstücks Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 11 – 18 und 20 sowie für den Neubau in Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20 und aus Modernisierungskosten von TEUR 221 der Objekte in Flein, Talheimer Straße 3 – 7 (Wärmedämmverbundsystem).

Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 825 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von zwei Wohneinheiten und einer Garage in Höhe von TEUR 79.

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch den Mittelzufluss für 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 41,5 % auf 32,0 % reduziert.

Die Veränderung der Kreditverbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Valutierung zweier Darlehen für o. g. Neubaumaßnahme in Höhe von TEUR 8.800, aus der Valutierung eines KfW-Darlehens zur energieeffizienten Sanierung in Höhe von TEUR 950, aus KfW-Tilgungszuschüssen von TEUR 128 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.162 (davon Sondertilgungen: TEUR 254).

Kreditverbindlichkeiten wurden im Jahr 2017 in Höhe von TEUR 908 (Vorjahr: TEUR 830) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 4.918 auf TEUR 5.459 erhöht. 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:

	2017 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	319	221
Abschreibungen auf Anlagevermögen	830	784
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-57	-67
Zahlungsunwirksame Erträge (-) aus KfW-Tilgungszuschüssen	-166	-128
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-107	-170
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	224	178
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-113	-11
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	399	145
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.329	952
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	194	180
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-4.917	-2.902
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-13	0
Erhaltene Zinsen	0	2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.736	-2.720
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	26	43
Auszahlungen (-) für Dividenden	-65	-63
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	9.750	2.250
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Krediten	-1.162	-1.170
Gezahlte Zinsen (-) für Kredite	-224	-180
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.325	880
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.918	-888
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	541	1.429
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	5.459	541

2.4.3 Ertragslage

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

	2017		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	1.642	88,4	1.325	89,5	317	23,9
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	215	11,6	156	10,5	59	37,8
Summe	1.857	100,0	1.481	100,0	376	25,4
Verwaltungsaufwand	1.809	97,4	1.551	104,7	258	16,6
Betriebsergebnis	48	2,6	-70	-4,7	118	>100,0
Übrige Rechnung	300	16,2	319	21,5	-19	-6,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	348	18,8	249	16,8	99	39,8
Ertragsteuern	29	1,6	28	1,9	1	3,6
Jahresergebnis	319	17,2	221	14,9	98	44,3

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 4 auf TEUR 2.517 gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote – ohne Berücksichtigung von aktivierten Modernisierungskosten – liegt damit bei 35,08 EUR/qm (Vorjahr: 35,23 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 66 auf TEUR 246 gestiegene Einnahmen aus der Verwaltung von Wohneigentum erhöht.

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands ist hauptsächlich bedingt durch höhere Aufwendungen für Personal und durch im Geschäftsjahr angefallene Kosten für den Wechsel des ERP-Systems. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 107; Vorjahr: TEUR 170) sowie KfW-Tilgungszuschüsse (TEUR 166; Vorjahr: TEUR 128). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss von TEUR 319 liegt leicht über der Prognose des Vorjahres (Bandbreite von TEUR 200 und TEUR 300). 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. Im Geschäftsjahr wurde mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 36 Wohneinheiten in Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20 begonnen. Aufgrund einer entwickelten Modulbauweise führt die Herstellung zu reduzierten Baukosten, die es uns ermöglichen, kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Mit der Fertigstellung ist Ende 2018 zu rechnen. Die Finanzierung des Neubaus wurde 2017 durch die Neuaufnahme von langfristigen Kapitalmarktdarlehen bereits vollständig sichergestellt.

Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2018 Investitionen von rd. TEUR 2.400 vorgesehen. Die Finanzierung soll hauptsächlich durch Eigenmittel erfolgen. Im Einzelnen erwarten wir für 2018:

	Einheit	PROGNOSE 2017	IST 2017	PROGNOSE 2018
Finanzielle Leistungsindikatoren				
Sollmiete	EUR/qm	6,00 – 6,25	6,14	6,05 – 6,30
Instandhaltung	EUR/qm	> 32,00	35,08	> 32,00
Kreditzinssatz	%	1,5 – 1,8	1,2	1,5 – 1,9
Jahresüberschuss	TEUR	200 – 300	319	250 – 400
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren				
Leerstandsquote	%	< 3,0	0,5	< 3,0
Fluktuationsrate	%	< 10,0	6,2	< 10,0

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 30 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, 20. April 2018

Der Vorstand

Michael Günther Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2017

Aktivseite

	EUR	31.12.2017 EUR	VORJAHR EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		11.588,79	3.527,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.307.678,59		21.656.903,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.599.552,13		1.658.527,93
3. Technische Anlagen und Maschinen	91.674,28		100.072,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.683,22		134.567,00
5. Anlagen im Bau	2.825.139,97		1.413.247,61
		28.967.728,19	24.963.317,91
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.740,00	3.740,00
		28.983.056,98	24.970.584,91
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.801.714,98		1.700.905,74
2. Andere Vorräte	27.205,95		23.749,29
		1.828.920,93	1.724.655,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	59.976,54		57.933,59
2. Sonstige Vermögensgegenstände	295.416,66		235.103,86
		355.393,20	293.037,45
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.459.574,20	541.085,27
		7.643.888,33	2.558.777,75
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		540,00	16.700,17
Bilanzsumme		36.627.485,31	27.546.062,83

Passivseite

	EUR	31.12.2017 EUR	VORJAHR EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	47.011,80		43.117,73
2. der verbleibenden Mitglieder	1.365.938,39		1.344.567,48
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 196.461,61 (Vorjahr: EUR 200.472,52)			
		1.412.950,19	1.387.685,21
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.679.300,00		1.647.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 32.000,00 (Vorjahr: EUR 22.100,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.336.561,73		5.202.746,66
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 133.815,07 (Vorjahr: EUR 63.821,58)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00		3.000.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 17.514,91)			
		10.015.861,73	9.850.046,66
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	319.114,69		220.661,82
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-32.000,00		-22.100,00
		287.114,69	198.561,82
		11.715.926,61	11.436.293,69
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.586.601,00		2.659.878,00
2. Steuerrückstellungen	29.245,20		28.350,20
3. Sonstige Rückstellungen	60.000,00		45.000,00
		2.675.846,20	2.733.228,20
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.570.179,60		10.083.042,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	817.518,76		844.105,94
3. Erhaltene Anzahlungen	1.824.425,38		1.733.331,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	159.449,95		146.270,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	826.931,58		554.472,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten	37.207,23		15.317,60
davon aus Steuern: EUR 26.932,10 (Vorjahr: EUR 1.650,53)			
		22.235.712,50	13.376.540,94
Bilanzsumme		36.627.485,31	27.546.062,83

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	01.01. – 31.12.2017		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.214.432,54		6.726.385,26
b) aus Betreuungstätigkeit	245.951,22		179.773,24
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.889,05		21.628,17
		7.480.272,81	6.927.786,67
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		100.809,24	87.038,48
3. Sonstige betriebliche Erträge		321.610,00	335.586,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.405.766,31		4.320.283,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		10.080,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	50.389,57		35.157,59
		4.456.155,88	4.365.520,68
Rohergebnis		3.446.536,17	2.984.890,52
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.057.753,27		888.387,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	217.365,58		248.716,31
davon für Altersversorgung:		1.275.118,85	1.137.104,26
EUR 43.936,95 (Vorjahr: EUR 85.173,29)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		829.748,38	783.549,75
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		501.795,41	375.433,09
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		132,00	142,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	1.392,82
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		338.126,63	289.809,91
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		29.280,00	28.755,00
12. Ergebnis nach Steuern		472.598,90	371.773,53
13. Sonstige Steuern		153.484,21	151.111,71
14. Jahresüberschuss		319.114,69	220.661,82
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		32.000,00	22.100,00
16. Bilanzgewinn		287.114,69	198.561,82

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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 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.

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 3,77 % (Stand: 30. September 2017, 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 1.801.714,98 (Vorjahr: EUR 1.700.905,74) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR 226.989,00 (Vorjahr: 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.

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	7.056,93	12.754,77	7.056,93	0,00	12.754,77	3.529,93	4.692,98	7.056,93	1.165,98	11.588,79	3.527,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	40.780.722,39	2.006.610,06	136.343,28	1.427.113,39	44.078.102,56	19.123.819,02	703.762,08	57.157,13	19.770.423,97	24.307.678,59	21.656.903,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.509.210,57	0,00	0,00	0,00	2.509.210,57	850.682,64	58.975,80	0,00	909.658,44	1.599.552,13	1.658.527,93
3. Technische Anlagen und Maschinen	167.965,27	0,00	0,00	0,00	167.965,27	67.893,27	8.397,72	0,00	76.290,99	91.674,28	100.072,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.688,56	71.031,02	47.971,10	0,00	354.748,48	197.121,56	53.919,80	39.976,10	211.065,26	143.683,22	134.567,00
5. Anlagen im Bau	1.413.247,61	2.839.005,75	0,00	-1.427.113,39	2.825.139,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2.825.139,97	1.413.247,61
Summe Sachanlagen	45.202.834,40	4.916.646,83	184.314,38	0,00	49.935.166,85	20.239.516,49	825.055,40	97.133,23	20.967.438,66	28.967.728,19	24.963.317,91
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	45.213.631,33	4.929.401,60	191.371,31	0,00	49.951.661,62	20.243.046,42	829.748,38	104.190,16	20.968.604,64	28.983.056,98	24.970.584,91

Verbindlichkeitspiegel		insgesamt				davon Restlaufzeit		davon gesichert	Art der Sicherung*
		EUR	EUR	EUR	EUR	unter 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2017 Vorjahr	18.570.179,60 10.083.042,64	1.211.638,73 758.227,79	4.025.408,07 2.811.148,01	13.333.132,80 6.513.666,84	18.570.179,60 10.083.042,64		GPR GPR	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2017 Vorjahr	817.518,76 844.105,94	26.587,18 26.587,18	106.348,72 106.348,72	684.582,86 711.170,04	817.518,76 844.105,94		GPR GPR	
3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2017 Vorjahr	1.824.425,38 1.733.331,05	1.824.425,38 1.733.331,05						
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2017 Vorjahr	159.449,95 146.270,74	46.945,83 39.489,62	112.504,12 106.781,12					
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2017 Vorjahr	826.931,58 554.472,97	826.931,58 554.472,97						
6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2017 Vorjahr	37.207,23 15.317,60	37.207,23 15.317,60						
	31.12.2017 Vorjahr	22.235.712,50 13.376.540,94	3.973.735,93 3.127.426,21	4.244.260,91 3.024.277,85	14.017.715,66 7.224.836,88	19.387.698,36 10.927.148,58			

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit EUR 106.705,40 (Vorjahr: EUR 170.133,53) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie mit EUR 166.250,00 (Vorjahr: EUR 127.500,00) Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen.

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

	2017	VORJAHR
	EUR	EUR
Zinsaufwendungen	113.522,00	104.874,00

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen mit einer Gesamtlaufrzeit von 4 Jahren, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	EUR
Mietverpflichtungen	717.400,00

2. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VOLLZEIT ANZAHL	TEILZEIT ANZAHL	GESAMT ANZAHL	VORJAHR ANZAHL
Kaufmännische Mitarbeiter	9	3	12	11
Technische Mitarbeiter	3	0	3	3
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	0	37	37	35
	<u>12</u>	<u>40</u>	<u>52</u>	<u>49</u>

3. Mitgliederbewegung

	ANZAHL
1. Januar 2017	1.787
Zugang	85
Abgang	90
31. Dezember 2017	<u>1.782</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 21.370,91 erhöht.

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um EUR 17.360,00 auf EUR 1.562.400,00 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, 20. April 2018

Der Vorstand

Michael Günther

Thomas Schuhmacher

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Bilanzgewinn 2017

	EUR
Der Bilanzgewinn für das Jahr 2017 beträgt:	287.114,69
Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
1. Ausschüttung auf die am 1. Januar 2017 eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von 5,0 % von EUR 1.342.710,60	67.135,53
2. Zuweisung zu den Bauerneuerungsrücklagen	219.979,16

Heilbronn, 20. Juni 2018

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 2017 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.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden gemäß § 22 Abs. 4 der Satzung für drei Jahre gewählt. In der Mitgliederversammlung 2018 endet diese Wahldauer für die Aufsichtsratsmitglieder Peter Dolderer und Matthias Peschke. Beide stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Heilbronn, 20. Juni 2018

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 2017/18**
Lauffen,
Wilhelmstraße 24
Bad Friedrichshall,
Am Plattenwald 20
- **Sanierungen & Modernisierungen 2017/18**
Flein,
Talheimer Straße 3 – 7
Diverse Sanierungen

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



Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20

**Neubau von 36 kostengünstigen
Mietwohnungen**

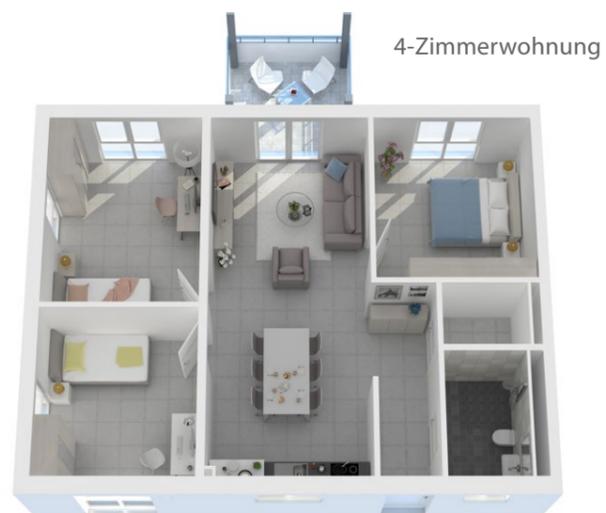


Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20

**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

- Fensteraustausch
- Balkonabbruch zur Entkoppelung des Wärmedämmverbundsystems
- Dämmung Außenfassaden
- Neue Dachdeckung
- Anbau neuer Vorbaubalkone
- Wärmepumpe mit Gas-Brennwertkessel für Spitzenlast
- 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



Diverse Liegenschaften

Sanierung und Modernisierung



Karlsruher Str. 2 – 16, Heilbronn

Maßnahmen

- Fassadenanstrich
- Austausch Fenster
- Austausch Haustüren
- Balkonsanierungen
- Zugangswege
- Sanierung Treppenhäuser
- Austausch Heizanlagen



Elbinger Str. 1 – 3, Heilbronn

Maßnahmen

- Austausch Aufzugsanlagen
- Austausch Heizanlage
- Energetische Dachsanierung



Weitere geplante Sanierungen

Austausch Aufzugsanlagen

- Obersulm, Mozartstr. 1
- Obersulm, Hölderlinstr. 10

Austausch Heizanlage

- Heilbronn, Kalistr. 73

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 rund 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