

GESCHÄFTSBERICHT 2021

GEWO

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Inhaltsverzeichnis

Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2021	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 24
Verwendung des Bilanzgewinns 2021	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 38

SEITE

	Einheit	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Anlagen im Bau	TEUR	2.655	849	0	6.462	2.825
Sachanlagen	TEUR	32.102	31.012	31.035	31.912	28.968
Bilanzsumme	TEUR	37.598	36.714	38.439	35.035	36.628
Geschäftsguthaben	TEUR	1.542	1.521	1.500	1.431	1.413
Ergebnisrücklagen	TEUR	15.106	14.574	12.958	10.267	10.016
Rückstellungen	TEUR	2.727	2.692	2.648	2.538	2.676
Kreditverbindlichkeiten	TEUR	13.935	15.044	16.478	17.891	19.388
Mieterträge (ohne Betriebskosten)	TEUR	5.796	5.920	5.827	5.567	5.506
Instandhaltung	TEUR	2.857	2.618	3.277	2.405	2.517
Kreditzinsen	TEUR	195	210	261	292	224
Jahresüberschuss	TEUR	539	312	4.134	310	319
Wohnungsbestand						
eigene Mietwohnungen	Anzahl	1.103	1.104	1.105	1.099	1.099
eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	10	10	10	10	10
	Anzahl	1.113	1.114	1.115	1.109	1.109
Wohn- und Nutzfläche	qm	72.112	72.132	72.192	71.830	71.738
Leerstandsqoute	%	1,3	1,6	0,6	0,8	0,5
Fluktuationsrate	%	4,6	4,8	5,6	5,3	6,2
Kreditzinssatz	%	1,4	1,4	1,6	1,6	1,2
Sollmiete	EUR/qm	6,70	6,66	6,26	6,20	6,14
Instandhaltung	EUR/qm	39,62	36,30	43,91	33,48	35,08
Investition in Bestand	EUR/qm	41,60	36,30	43,91	33,48	38,16
fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	955	962	917	907	1.208
Mitgliederbestand	Anzahl	1.760	1.790	1.790	1.751	1.782
Geschäftsanteile	Anzahl	5.412	5.440	5.346	5.075	5.040
Mitarbeiter	Anzahl	16	16	16	15	15
Bautätigkeit 2021						WOHNUNGEN
Bauüberhang						14
Baubeginne 2021	•••••		•	•		0
Bauvolumen						14
Baufertigstellungen 2021	•••••			•	•	0
Bauüberhang am 31.12.2021						14
Gesamte Bautätigkeit						
von 1911 - 1945						727
von 1946 - 2021	•					5.873
						6.600

Verwaltungsorgane

VORSTAND

	Waldemar Fiedler DiplWirtschIng. Thomas Schuhmacher	74211 Leingarten 74189 Weinsberg
	Kreiskämmerer	,
AUFSICHTSRAT		
Vorsitzender	Peter Dolderer Bürgermeister a. D.	74177 Bad Friedrichshall
Stellvertretender Vorsitzender	Matthias Peschke Sparkassendirektor a. D.	71679 Asperg
Schriftführerin	Tanja Sagasser-Beil <i>Mediendesignerin</i>	74078 Heilbronn
Stellvertretender Schriftführer	Ralf Schnörr Geschäftsführer	69429 Waldbrunn
	Rolf Kieser Bürgermeister a. D.	74336 Brackenheim
	Karl-Heinz Kübler Kriminalkommissar a. D.	74080 Heilbronn

LAGEBERICHT 2021

. Grundlagen des Unternehmens

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. 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 anderseits. 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, reduzieren CO₂-Emissionen 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 Volltilgerdarlehen 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

2021 ist die gesamtwirtschaftliche Lage durch die Corona-Pandemie geprägt, die seit Anfang 2020 in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben geführt hat. Die robuste Entwicklung der Wohnungswirtschaft hat sich fortgesetzt. Die Mieten steigen wie im Vorjahr weiter an. Als Anlageklasse steht die Wohnimmobilie 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 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 einer Wohneinheit aus dem Streubesitz bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 insgesamt 1.103 (Vorjahr: 1.104) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-bzw. Nutzfläche von 72.112 qm (Vorjahr: 72.132 qm).

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 6,70 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 6,66 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 3.000 (Vorjahr: TEUR 2.618) investiert; das entspricht einer Quote von 41,60 EUR/qm (Vorjahr: 36,30 EUR/qm). Der Aufwand für Instandhaltung beträgt TEUR 2.857 (Vorjahr: TEUR 2.618); die Instandhaltungsquote liegt damit bei 39,62 EUR/qm (Vorjahr: 36,30 EUR/qm).

Die Kosten für Fremdkapital belaufen sich auf TEUR 195 (Vorjahr: TEUR 210); der durchschnittliche Zinssatz für Kredite liegt bei 1,4 % (Vorjahr: 1,4 %).

Das Jahresergebnis von TEUR 539 (Vorjahr: TEUR 312) ist trotz hoher Investitionen positiv.

Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen – von 1,3 % (Vorjahr: 1,6 %) hat sich leicht reduziert und liegt insgesamt auf niedrigem Niveau.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 54 auf 51 leicht verringert (exkl. Studentenwohnungen). Die frei werdenden Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden.

2.2.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2021 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 55 (Vorjahr: 55) Eigentümergemeinschaften mit 845 (Vorjahr: 852) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr ist eine Gemeinschaft mit insgesamt sechs Wohneinheiten zugegangen und eine Gemeinschaft mit insgesamt 13 Wohneinheiten abgegangen.

Zusätzlich werden zum Bilanzstichtag insgesamt 110 (Vorjahr: 110) Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet (Mietverwaltung für Dritte).

2.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2021	VORJAHR
Finanzielle Leistungsind	likatoren		
Sollmiete	EUR/qm	6,70	6,66
Instandhaltung	EUR/qm	39,62	36,30
Kreditzinssatz	%	1,4	1,4
Jahresüberschuss	TEUR	539	312
Nichtfinanzielle Leistun	gsindikatore	n	
Leerstandsquote	%	1,3	1,6
Fluktuationsrate	%	4,6	4,8

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.1	2.2021	VO	RJAHR	VE	RÄNDERUNG
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	3	0,0	4	0,0	-1	-25,0
Sachanlagen	32.102	85,4	31.012	84,5	1.090	3,5
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	32.109	85,4	31.020	84,5	1.089	3,5
Unfertige Leistungen	1.837	4,9	1.837	5,0	0	0,0
Flüssige Mittel	2.903	7,7	3.702	10,1	-799	-21,6
Übriges Umlaufvermögen	749	2,0	155	0,4	594	>100,0
Umlaufvermögen	5.489	14,6	5.694	15,5	-205	-3,6
	37.598	100,0	36.714	100,0	884	2,4
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.542	4,1	1.521	4,1	21	1,4
Ergebnisrücklagen	15.106	40,2	14.574	39,7	532	3,7
Bilanzgewinn	216	0,6	281	0,8	-65	-23,1
Eigenkapital	16.864	44,9	16.376	44,6	488	3,0
Rückstellungen	2.727	7,2	2.692	7,3	35	1,3
Kreditverbindlichkeiten	13.935	37,1	15.044	41,0	-1.109	-7,4
Erhaltene Anzahlungen	1.910	5,1	1.905	5,2	5	0,3
Übrige Verbindlichkeiten	2.162	5,7	697	1,9	1.465	>100,0
Fremdkapital	20.734	55,1	20.338	55,4	396	1,9
	37.598	100,0	36.714	100,0	884	2,4

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Kosten von TEUR 1.829 für den Neubau in Massenbachhausen, Orchideenweg 5 sowie aus Modernisierungskosten von TEUR 143 des Objekts in Neuenstadt, Gymnasiumstraße 2 (Wärmedämmverbundsystem). Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 934 sowie Buchwertabgänge durch Verkauf einer Wohneinheit in Höhe von TEUR 3.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch den Mittelabfluss 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 44,6 % auf 44,9 % erhöht. Die Veränderung der Kreditverbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Valutierung eines KfW-Darlehens zur energieeffizienten Sanierung in Höhe von TEUR 437 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.545 (davon Sondertilgungen: TEUR 502).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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:

des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:	2021	VORJAHR
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	539	312
Abschreibungen auf Anlagevermögen	939	937
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	35	44
Zahlungsunwirksame Erträge (-) aus KfW-Tilgungszuschüssen	-87	0
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-184	-107
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	-208	210
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie		
anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-506	41
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer		
Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.469	-600
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.997	837
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	187	109
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-2.028	-912
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-4	0
Erhaltene Zinsen	403	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.442	-803
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	21	21
Auszahlungen (-) für Dividenden	-72	-69
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	437	0
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Krediten	-1.545	-1.433
Gezahlte Zinsen (-) für Kredite	-195	-210
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.354	-1.691
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-799	-1.657
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.702	5.359
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	2.903	3.702

Kreditverbindlichkeiten wurden in Höhe von TEUR 1.043 (Vorjahr: TEUR 1.055) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 799 auf TEUR 2.903 reduziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

2.4.3 Ertragslage

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

	2021		VC	VORJAHR		NDERUNG
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	1.476	84,7	1.854	87,5	-378	-20,4
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	267	15,3	265	12,5	2	0,8
Summe	1.743	100,0	2.119	100,0	-376	-17,7
Verwaltungsaufwand	1.899	109,0	1.938	91,5	-39	-2,0
Betriebsergebnis	-156	-9,0	181	8,5	-337	>100,0
Übrige Rechnung	695	39,9	131	6,2	564	>100,0
Jahresergebnis	539	30,9	312	14,7	227	72,8

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 239 auf TEUR 2.857 gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote – ohne Berücksichtigung von aktivierten Modernisierungskosten – liegt damit bei 39,62 EUR/qm (Vorjahr: 36,30 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 2 auf TEUR 263 gestiegene Einnahmen aus der Verwaltung von Wohneigentum erhöht.

Der Verwaltungsaufwand hat sich hauptsächlich aufgrund gesunkener Aufwendungen für Altersversorgung reduziert. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 184; Vorjahr: TEUR 107), KfW-Tilgungszuschüsse (TEUR 87; Vorjahr: TEUR 0) sowie Zinsen aus Steuererstattungen (TEUR 407; Vorjahr: TEUR 0). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss von TEUR 539 entspricht der Prognose des Vorjahres (Bandbreite von TEUR 300 und TEUR 600).

3. Prognosebericht

In den nächsten Jahren ist auch unter Berücksichtigung von hohen Investitionen in den Bestand mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen. Der im Vorjahr begonnene Bau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten in Massenbachhausen, Orchideenweg 5 ist Anfang 2022 realisiert und vollständig vermietet. Diese öffentlich geförderten Mietwohnungen ermöglichen es uns, kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2022 Aufwendungen von rd. TEUR 2.400 vorgesehen. Die Finanzierung soll durch Eigenmittel sowie KfW-Darlehen erfolgen.

Im Einzelnen erwarten wir für 2022:

	Einheit	PROGNOSE 2021	IST 2021	PROGNOSE 2022
Finanzielle Leistungsindikatoren				
Sollmiete	EUR/qm	6,60 - 6,85	6,70	6,65 - 6,90
Instandhaltung	EUR/qm	> 30,00	39,62	> 30,00
Kreditzinssatz	%	1,1 - 1,6	1,4	0,9 - 1,4
Jahresüberschuss	TEUR	300 - 600	539	300 - 600
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren				
Leerstandsqoute	%	< 5,0	1,3	< 5,0
Fluktuationsrate	%	< 10,0	4,6	< 10,0

Stark steigende Energiepreise und der seit Anfang 2022 herrschende Krieg in der Ukraine erschweren eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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.

Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

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 bzw. Volltilgerdarlehen.

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 gewährleisten unserer Genossenschaft eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Heilbronn, 15. April 2022

Der Vorstand

Waldemar Fiedler Thomas Schuhmacher

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktivseite

		EUR	31.12.2021 EUR	VORJAHR EUR
Α.	ANLAGEVERMÖGEN	EUN	EOR	EUR
l.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
1.	Entgeltlich erworbene Software		3.553,52	3.819,62
II.	Sachanlagen			
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.801.952,96		28.478.583,03
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.366.393,41		1.423.635,93
	3. Technische Anlagen und Maschinen	79.599,60		66.481,12
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	198.542,71		194.426,35
	5. Anlagen im Bau	2.655.393,42		848.816,75
III.	Finanzanlagen		32.101.882,10	31.011.943,18
111.			3.740,00	3.740,00
	Andere Finanzanlagen		32.109.175,62	31.019.502,80
B.	UMLAUFVERMÖGEN		32.109.173,02	31.019.302,00
l.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	1.837.298,79		1.837.528,66
	2. Andere Vorräte	34.581,02		36.344,06
	z. Aliuele voltate	34.361,02	1.871.879,81	1.873.872,72
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		1.071.079,01	1.0/3.0/2,/2
	Forderungen aus Vermietung	51.834.51		45.982.31
	Sonstige Vermögensgegenstände	662.207,10		73.430,48
	z. Sonstige vermogensgegenstande	002.207,10	714.041,61	119.412,79
III.	Flüssige Mittel		711.011,01	113.112,73
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.903.076,55	3.701.642,50
			5.488.997,97	5.694.928,01

Passivseite

		EUR	31.12.2021 EUR	VORJAHR EUR
A.	EIGENKAPITAL	2011	2011	2011
l.	Geschäftsguthaben			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.268,31		44.040,43
	2. der verbleibenden Mitglieder	1.483.996,75		1.477.018,47
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	EUR 193.723,25 (Vorjahr: EUR 209.381,53)			
	Ergebnisrücklagen		1.542.265,06	1.521.058,90
•	Gesetzliche Rücklage	2.209.000,00		2.155.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	2.207.000,00		2.133.000,00
	EUR 54.000,00 (Vorjahr: EUR 31.200,00)			
	2. Bauerneuerungsrücklage	9.897.439,08		9.419.361,11
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	J.0J7. 4 3J,00		7.417.501,11
	EUR 269.600,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
	EUR 208.477,97 (Vorjahr: EUR 1.584.946,37)			
	Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00		3.000.000,00
			15.106.439,08	14.574.361,11
	Bilanzgewinn			
	1. Jahresüberschuss	539.262,96		311.829,98
	2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-323.600,00		-31.200,00
			215.662,96	280.629,98
			16.864.367,10	16.376.049,99
	RÜCKSTELLUNGEN			
	Rückstellungen für Pensionen	2.666.469,00		2.636.788,00
	2. Sonstige Rückstellungen	60.000,00		55.000,00
			2.726.469,00	2.691.788,00
	VERBINDLICHKEITEN			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.224.088,47		14.306.712,14
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	711.170,04		737.757,22
	3. Erhaltene Anzahlungen	1.909.631,89		1.904.700,78
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	153.940,92		139.227,87
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.333.565,68		558.194,81
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	674.940,49	10.007.227.40	0,00
	davon aus Steuern:		18.007.337,49	17.646.592,82
	EUR 674.940,49 (Vorjahr: EUR 0,00)			
	Bilanzsumme		37.598.173,59	36.714.430,81

Bilanzsumme 37.598.173,59 36.714.430,81

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

		EUR	01.01. – 31.12.2021 EUR	VORJAHR EUR
1.	Umsatzerlöse	EUR	EUK	EUR
	a) aus der Hausbewirtschaftung	7.641.017,03		7.808.542,01
	b) aus Betreuungstätigkeit	262.515,61		260.733,37
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.492,51		21.568,06
			7.926.025,15	8.090.843,44
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-229,87	-12.787,44
3.	Sonstige betriebliche Erträge		318.427,98	148.826,56
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.824.621,73		4.580.315,45
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.984,34		17.348,37
			4.842.606,07	4.597.663,82
	Rohergebnis		3.401.617,19	3.629.218,74
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.037.869,44		1.052.507,56
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	402.473,22		427.275,50
	davon für Altersversorgung:		1.440.342,66	1.479.783,06
	EUR 188.666,26 (Vorjahr: EUR 221.731,82)			
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
	des Anlagevermögens und Sachanlagen		938.805,80	937.559,44
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		460.994,33	452.844,15
8.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		119,20	125,20
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		403.025,17	38,26
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		261.537,83	284.547,04
11.	Ergebnis nach Steuern		703.080,94	474.648,51
12.	Sonstige Steuern		163.817,98	162.818,53
13.	Jahresüberschuss		539.262,96	311.829,98
14.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		323.600,00	31.200,00
15.	Bilanzgewinn		215.662,96	280.629,98

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 die Posten andere Finanzanlagen sowie 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.

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.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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 2018 G und dem von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssatz von 1,98 % (Stand: 30. September 2021, 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 4. 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.

- . Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den separat dargestellten Anlagenspiegel verwiesen.
- Im Posten unfertige Leistungen sind EUR 1.837.298,79 (Vorjahr: EUR 1.837.528,66) 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 173.507,00 (Vorjahr: EUR 194.821,00).
- Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem separat dargestellten Verbindlichkeitenspiegel.

18 19

3.

Passiva

An					stellungskosten				lbschreibungen			nwerte
	lagenspiegel	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände											
	Entgeltlich erworbene Software	16.348,70	4.171,02	12.754,77	0,00	7.764,95	12.529,08	4.437,12	12.754,77	4.211,43	3.553,52	3.819,62
II.	Sachanlagen											
	Grundstücke und grundstücks-											
	gleiche Rechte mit Wohnbauten	49.966.838,62	143.001,40	14.148,22	0,00	50.095.691,80	21.488.255,59	816.238,68	10.755,43	22.293.738,84	27.801.952,96	28.478.583,03
	2. Grundstücke mit Geschäfts-											
	und anderen Bauten	2.466.027,60	0,00	0,00	0,00	2.466.027,60	1.042.391,67	57.242,52	0,00	1.099.634,19	1.366.393,41	1.423.635,93
	3. Technische Anlagen und Maschinen	167.965,27	22.067,90	0,00	0,00	190.033,17	101.484,15	8.949,42	0,00	110.433,57	79.599,60	66.481,12
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.668,25	56.054,42	31.717,87	0,00	312.004,80	93.241,90	51.938,06	31.717,87	113.462,09	198.542,71	194.426,35
	5. Anlagen im Bau	848.816,75	1.806.576,67	0,00	0,00	2.655.393,42	0,00	0,00	0,00	0,00	2.655.393,42	848.816,75
	Summe Sachanlagen	53.737.316,49	2.027.700,39	45.866,09	0,00	55.719.150,79	22.725.373,31	934.368,68	42.473,30	23.617.268,69	32.101.882,10	31.011.943,18
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	53.757.405,19	2.031.871,41	58.620,86	0,00	55.730.655,74	22.737.902,39	938.805,80	55.228,07	23.621.480,12	32.109.175,62	31.019.502,80
ve	rbindlich keitenspiegel			""	,	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restla zwischen 1 und 5	Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	•	davon gesichert	Art der Sicherung*
1.					EUR	EUR		EUR	EUR	{	EUR	
	Verbindlichkeiten gegenüber	3	31.12.2021 Voriabr	13.224.	088,47	988.097,88	3.426.73	34,89	8.809.255,70	13.224	.088,47	GPR GPR
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	31.12.2021 Vorjahr	13.224. 14.306.	088,47		3.426.73 3.710.10	34,89		13.224		GPR GPR
2.				14.306.	088,47	988.097,88		34,89)9,42	8.809.255,70	13.224 14.306	.088,47	
2.	Kreditinstituten		Vorjahr	14.306. 711.	088,47 712,14	988.097,88 1.018.749,86	3.710.10	34,89 09,42 18,72	8.809.255,70 9.577.852,86	13.224 14.306 711	3.088,47 5.712,14	GPR
2.	Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber	3	Vorjahr 31.12.2021	14.306. 711. 737.	088,47 712,14 170,04	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18	3.710.10 106.3 ⁴	34,89 09,42 18,72	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14	13.224 14.306 711	.170,04	GPR GPR
	Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3	Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr	14.306. 711. 737. 1.909.	088,47 712,14 170,04 757,22	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18 26.587,18	3.710.10 106.3 ⁴	34,89 09,42 18,72	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14	13.224 14.306 711	.170,04	GPR GPR
	Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3	Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021	14.306. 711. 737. 1.909. 1.904.	088,47 712,14 170,04 757,22 631,89	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18 26.587,18 1.909.631,89	3.710.10 106.3 ⁴	34,89 09,42 18,72 18,72	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14	13.224 14.306 711	.170,04	GPR GPR
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen	3	Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr	14.306. 711. 737. 1.909. 1.904.	088,47 712,14 170,04 757,22 631,89 700,78	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18 26.587,18 1.909.631,89 1.904.700,78	3.710.10 106.34 106.34	34,89 09,42 48,72 48,72 30,19	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14	13.224 14.306 711	.170,04	GPR GPR
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen	3	Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021	14.306. 711. 737. 1.909. 1.904. 153. 139.	088,47 712,14 170,04 757,22 631,89 700,78	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18 26.587,18 1.909.631,89 1.904.700,78 45.560,73	3.710.10 106.34 106.34	34,89 09,42 48,72 48,72 30,19	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14	13.224 14.306 711	.170,04	GPR GPR
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung	3	Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr	14.306. 711. 737. 1.909. 1.904. 153. 139.	088,47 712,14 170,04 757,22 631,89 700,78 940,92 227,87	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18 26.587,18 1.909.631,89 1.904.700,78 45.560,73 46.784,00	3.710.10 106.34 106.34	34,89 09,42 48,72 48,72 30,19	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14	13.224 14.306 711	.170,04	GPR GPR
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen	3	Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021	14.306. 711. 737. 1.909. 1.904. 153. 139. 1.333. 558.	088,47 712,14 170,04 757,22 631,89 700,78 940,92 227,87	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18 26.587,18 1.909.631,89 1.904.700,78 45.560,73 46.784,00	3.710.10 106.34 106.34	34,89 09,42 48,72 48,72 30,19	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14	13.224 14.306 711	.170,04	GPR GPR
3.4.5.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr	14.306. 711. 737. 1.909. 1.904. 153. 139. 1.333. 558.	088,47 712,14 170,04 757,22 631,89 700,78 940,92 227,87 565,68 194,81	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18 26.587,18 1.909.631,89 1.904.700,78 45.560,73 46.784,00 1.333.565,68 558.194,81	3.710.10 106.34 106.34	34,89 09,42 48,72 48,72 30,19	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14	13.224 14.306 711	.170,04	GPR GPR
3.4.5.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 3 3	Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr	14.306. 711. 737. 1.909. 1.904. 153. 139. 1.333. 558.	088,47 712,14 170,04 757,22 631,89 700,78 940,92 227,87 565,68 194,81 940,49 0,00	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18 26.587,18 1.909.631,89 1.904.700,78 45.560,73 46.784,00 1.333.565,68 558.194,81 674.940,49	3.710.10 106.34 106.34	34,89 09,42 48,72 48,72 30,19 43,87	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14	13.224 14.306 711 737		GPR GPR
3.4.5.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 3 3	Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 31.12.2021 Vorjahr 40.12.2021 Vorjahr 51.12.2021 Vorjahr	14.306. 711. 737. 1.909. 1.904. 153. 139. 1.333. 558.	088,47 712,14 170,04 757,22 631,89 700,78 940,92 227,87 565,68 194,81 940,49 0,00	988.097,88 1.018.749,86 26.587,18 26.587,18 1.909.631,89 1.904.700,78 45.560,73 46.784,00 1.333.565,68 558.194,81 674.940,49 0,00	3.710.10 106.34 106.34 108.38 92.44	34,89 09,42 48,72 48,72 30,19 43,87	8.809.255,70 9.577.852,86 578.234,14 604.821,32	13.224 14.306 711 737		GPR GPR

Anschaffungs-/Herstellungskosten

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

D. Erläuterungen zur Gewinnund Verlustrechnung

- Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit EUR 183.607,21 (Vorjahr: EUR 106.390,66) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie mit EUR 87.300,00 (Vorjahr: EUR 0,00) Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen.
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Erstattungszinsen aus der Rückabwicklung der Steuerschuldnerschaft nach §13b UStG für die Jahre 2012 und 2013 in Höhe von EUR 407.118,00 (Vorjahr: EUR 0,00).
- 3. Aus der Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich folgende Beträge:

	2021	VORJAHR
	EUR	EUR
Zinsaufwendungen	65.297,00	73.437,00

E. Sonstige Angaben

1. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VOLLZEIT	TEILZEIT	GESAMT	VORJAHR
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
Kaufmännische Mitarbeiter	10	3	13	13
Technische Mitarbeiter	3	0	3	3
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	0	29	29	31
	13	32	45	47

. Mitgliederbewegung

	ANZAHL
1. Januar 2021	1.790
Zugang	62
Abgang	92
31. Dezember 2021	1.760

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 6.978,28 erhöht.

. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes 6.

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Herdweg 52/54 70174 Stuttgart

4. Mitglieder des Vorstandes

Waldemar Fiedler Thomas Schuhmacher

. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Dolderer Matthias Peschke Vorsitzender Stellvertretender Vorsitzender

Rolf Kieser Karl-Heinz Kübler Tanja Sagasser-Beil Ralf Schnörr

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn 2021	215.662,96
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	141.846,28
in Höhe von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben	73.816,68
Ausschüttung einer Dividende	
	EUR

Thomas Schuhmacher

BERICHT
DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtszeitraum regelmäßig und umfassend über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. In drei Sitzungen des Aufsichtsrates, davon zwei 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 2021 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 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes an.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden gemäß § 22 Abs. 4 der Satzung für drei Jahre gewählt. In der Mitgliederversammlung 2022 endet diese Wahldauer für die Aufsichtsratsmitglieder Rolf Kieser und Tanja Sagasser-Beil. Beide stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung

Heilbronn, 30. Juni 2022

Der Aufsichtsrat

Peter Dolderer Vorsitzender

Heilbronn, 15. April 2022

Der Vorstand

Waldemar Fiedler



SEIT ÜBER 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.



PROJEKTE

GEWO

- Neubauprojekte 2021/22 Massenbachhausen, Orchideenweg 5
- Sanierungen & Modernisierungen 2021/22

Neuenstadt, Gymnasiumstraße 2

Lauffen,

Wielandstraße 7

Heilbronn,

Werderstraße 146

Lauffen,

Hölderlinstraße 45, 47

Lauffen,

Hölderlinstraße 49, 51

Diverse Liegenschaften

2021 / 2022

Massenbachhausen, Orchideenweg 5

Neubau von 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen



Neubau von 14 Mietwohnungen mit 18 Carpots und 10 oberirdischen Stellplätzen

- 4 x 2-Zimmerwohnungen
- 3 x 3-Zimmerwohnungen
- 7 x 4-Zimmerwohnungen
- Stufenloser Zugang mit zentraler Aufzugsanlage
- Wohnraumbe- und -entlüftung
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- KfW-Effizienzhaus 55

Fertigstellung März 2022















Neuenstadt, Gymnasiumstraße 2

Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung

Energetische Maßnahmen

•	Fensteraustausch
•	Wärmedämmverbundsystem
•	Neue Dachdeckung
•	Anbau neuer Vorbaubalkone
•	Modernisierung Heizanlage
•	Sanierung Gebäudesockel
•	Dämmung Kellerdecke

- Zwangsentlüftung in den Wohnungen
- Balkonabbruch zur Entkoppelung des Wärmedämmverbundsystems

Sonstige Maßnahmen

- Austausch Haustüranlagen
- Austausch Briefkastenanlagen
- Neugestaltung Zugangsbereiche
- 2 neue PKW-Abstellplätze
- Neues Eingangsvordach
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Sanierung Treppenhäuser















Lauffen, Wielandstraße 7

Sanierung und Modernisierung

Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Dämmung Kellerdecke
- Austausch Fenster
- Balkonanbauten
- Austausch Haustüranlage
- Einbau Wärmepumpe
- Sanierung Treppenhaus











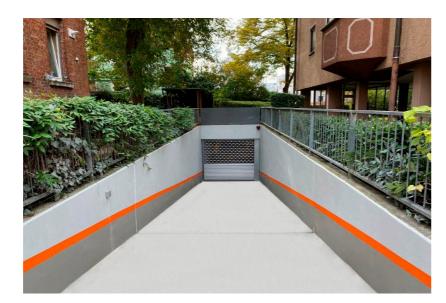


Heilbronn, Werderstraße 146

Sanierung und Modernisierung

Maßnahmen

Sanierung Tiefgarage













Lauffen, Hölderlinstraße 45, 47

Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung

Energetische Maßnahmen

- Fensteraustausch
- Wärmedämmverbundsystem
- Neue Dachdeckung
- Anbau neuer Vorbaubalkone
- Sanierung Gebäudesockel
- Dämmung Kellerdecke
- Zwangsentlüftung in den Wohnungen
- Einbau Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage





Lauffen, Hölderlinstraße 49, 51

Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung

Sonstige Maßnahmen

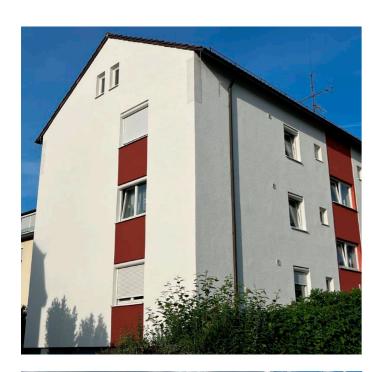
- Austausch Haustüranlagen
- Austausch Briefkastenanlagen
- Neugestaltung Zugangsbereiche
- 5 neue PKW-Abstellplätze
- Neues Eingangsvordach
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Sanierung Treppenhäuser





Diverse Liegenschaften

Sanierung und Modernisierung



Heilbronn, Leonhard-Frank-Straße 15

Maßnahmen

Fassadenanstrich



Heilbronn, Leonhard-Frank-Straße 19

Maßnahmen

Fassadenanstrich

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 sieben 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 Stadtund Landkreis Heilbronn gestreut. Eine anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die gute Qualität der Wohnungen.

Im Bereich der Wohnungsverwaltung sind wir 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 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