

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Inhaltsverzeichnis

	SEITE
Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2022	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 24
Verwendung des Bilanzgewinns 2022	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 38

	Einheit	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anlagen im Bau	TEUR	0	2.655	849	0	6.462
Sachanlagen	TEUR	34.051	32.102	31.012	31.035	31.912
Bilanzsumme	TEUR	39.363	37.598	36.714	38.439	35.035
Geschäftsguthaben	TEUR	1.571	1.542	1.521	1.500	1.431
Ergebnisrücklagen	TEUR	15.589	15.106	14.574	12.958	10.267
Rückstellungen	TEUR	2.753	2.727	2.692	2.648	2.538
Kreditverbindlichkeiten	TEUR	15.370	13.935	15.044	16.478	17.891
Mieterträge (ohne Betriebskosten)	TEUR	5.878	5.796	5.920	5.827	5.567
Instandhaltung	TEUR	2.724	2.857	2.618	3.277	2.405
Kreditzinsen	TEUR	179	195	210	261	292
Jahresüberschuss	TEUR	567	539	312	4.134	310

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	Anzahl	1.117	1.103	1.104	1.105	1.099
eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	10	10	10	10	10
	Anzahl	1.127	1.113	1.114	1.115	1.109

Wohn- und Nutzfläche	qm	73.202	72.112	72.132	72.192	71.830
Leerstandsquote	%	0,5	1,3	1,6	0,6	0,8
Fluktuationsrate	%	5,4	4,6	4,8	5,6	5,3
Kreditzinssatz	%	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6
Sollmiete	EUR/qm	6,76	6,70	6,66	6,26	6,20
Instandhaltung	EUR/qm	37,21	39,62	36,30	43,91	33,48
Investition in Bestand	EUR/qm	40,92	41,60	36,30	43,91	33,48

fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	1.017	955	962	917	907
-------------------------------------	--------	-------	-----	-----	-----	-----

Mitgliederbestand	Anzahl	1.771	1.760	1.790	1.790	1.751
Geschäftsanteile	Anzahl	5.552	5.412	5.440	5.346	5.075

Mitarbeiter	Anzahl	17	16	16	16	15
--------------------	--------	----	----	----	----	----

Bautätigkeit 2022

	WOHNUNGEN
Bauüberhang	14
Baubeginne 2022	0
Bauvolumen	14
Baufertigstellungen 2022	14
Bauüberhang am 31.12.2022	0

Gesamte Bautätigkeit

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2022	5.887
	6.614

Verwaltungsorgane

VORSTAND

Waldemar Fiedler <i>Dipl.-Wirtsch.-Ing.</i>	74211 Leingarten
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 a. D.</i>	71679 Asperg
Schriftführerin	Tanja Sagasser-Beil <i>Mediendesignerin</i>	74078 Heilbronn
Stellvertretender Schriftführer	Ralf Schnörr <i>Geschäftsführer</i>	69429 Waldbrunn
	Rolf Kieser <i>Bürgermeister a. D.</i>	74336 Brackenheim
	Karl-Heinz Kübler <i>Kriminalkommissar a. D.</i> (bis 31.05.2022)	74080 Heilbronn
	Susanne Schnepf <i>Winzerin</i> (ab 19.07.2022)	74080 Heilbronn

LAGEBERICHT 2022

1. 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 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, 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 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

Der seit Anfang 2022 herrschende Krieg in der Ukraine, stark steigende Energiepreise und eine hohe Inflation prägen die gesamtwirtschaftliche Lage. Die robuste Entwicklung der Wohnungswirtschaft hat sich fortgesetzt. Die Mieten steigen wie im Vorjahr weiter an. Als Anlageklasse steht die Wohnimmobilie nicht mehr vorrangig im Fokus von privaten wie institutionellen Investoren. Die Dynamik der Kaufpreise, die mitunter Ausdruck der lang anhaltenden Niedrigzinsphase sind, hat sich deutlich verlangsamt. Im Zuge der Eindämmung der Inflation ist eine Zinswende erfolgt. Damit wurde der Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik vollzogen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den seit Anfang 2016 unveränderten Leitzins von 0,0 % auf nunmehr 2,5 % bis Ende 2022 erhöht.

Zuwanderungsgewinne aus In- und Ausland stellen weiterhin einen Treiber 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 Neubau von 14 Mietwohnungen in Massenbachhausen, Orchideenweg 5 bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 insgesamt 1.117 (Vorjahr: 1.103) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 73.202 qm (Vorjahr: 72.112 qm).

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 6,76 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 6,70 EUR/qm leicht erhöht.

Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Geschäftsjahr TEUR 2.996 (Vorjahr: TEUR 3.000) investiert; das entspricht einer Quote von 40,92 EUR/qm (Vorjahr: 41,60 EUR/qm). Der Aufwand für Instandhaltung beträgt TEUR 2.724 (Vorjahr: TEUR 2.857); die Instandhaltungsquote liegt damit bei 37,21 EUR/qm (Vorjahr: 39,62 EUR/qm).

Die Kosten für Fremdkapital belaufen sich auf TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 195); der durchschnittliche Zinssatz für Kredite liegt bei 1,2 % (Vorjahr: 1,4 %).

Das Jahresergebnis von TEUR 567 (Vorjahr: TEUR 539) ist trotz hoher Investitionen positiv.

Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen – von 0,5 % (Vorjahr: 1,3 %) hat sich leicht reduziert und liegt insgesamt auf niedrigem Niveau.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 51 auf 61 erhöht (exkl. Studentenwohnungen). Die frei werdenden Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden.

2.2.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2022 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 56 (Vorjahr: 55) Eigentümergemeinschaften mit 859 (Vorjahr: 845) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind zwei Gemeinschaften mit insgesamt 30 Wohneinheiten zugegangen und eine Gemeinschaft mit insgesamt 16 Wohneinheiten abgegangen.

Zusätzlich werden zum Bilanzstichtag insgesamt 158 (Vorjahr: 110) Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet (Mietverwaltung für Dritte). Im Geschäftsjahr ist ein Objekt mit insgesamt 48 Wohneinheiten zugegangen.

2.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2022	VORJAHR
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Sollmiete	EUR/qm	6,76	6,70
Instandhaltung	EUR/qm	37,21	39,62
Kreditzinssatz	%	1,2	1,4
Jahresüberschuss	TEUR	567	539
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	%	0,5	1,3
Fluktuationsrate	%	5,4	4,6

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	5	0,0	3	0,0	2	66,7
Sachanlagen	34.051	86,5	32.102	85,4	1.949	6,1
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	34.060	86,5	32.109	85,4	1.951	6,1
Unfertige Leistungen	1.882	4,8	1.837	4,9	45	2,4
Flüssige Mittel	2.929	7,4	2.903	7,7	26	0,9
Übriges Umlaufvermögen	492	1,3	749	2,0	-257	-34,3
Umlaufvermögen	5.303	13,5	5.489	14,6	-186	-3,4
	39.363	100,0	37.598	100,0	1.765	4,7
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.571	4,0	1.542	4,1	29	1,9
Ergebnisrücklagen	15.589	39,6	15.106	40,2	483	3,2
Bilanzgewinn	227	0,6	216	0,6	11	5,1
Eigenkapital	17.387	44,2	16.864	44,9	523	3,1
Rückstellungen	2.753	7,0	2.727	7,2	26	1,0
Kreditverbindlichkeiten	15.370	39,0	13.935	37,1	1.435	10,3
Erhaltene Anzahlungen	2.052	5,2	1.910	5,1	142	7,4
Übrige Verbindlichkeiten	1.801	4,6	2.162	5,7	-361	-16,7
Fremdkapital	21.976	55,8	20.734	55,1	1.242	6,0
	39.363	100,0	37.598	100,0	1.765	4,7

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Kosten von TEUR 2.399 für den Erwerb der Grundstücke Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4 und Lauffen, Charlottenstraße 113/1 - 3 sowie für Bauvorbereitung und aus Modernisierungskosten von TEUR 272 der Objekte in Lauffen, Hölderlinstraße 45 - 51 (Wärmedämmverbundsystem).

Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 986 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 4.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist moderat. Trotz hoher Investitionen in o. g. Grundstückskäufe liegen die flüssigen Mittel auf Vorjahresniveau.

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 44,9 % auf 44,2 % leicht reduziert.

Die Veränderung der Kreditverbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Valutierung eines Förderdarlehens für die Neubaumaßnahme Massenbachhausen, Orchideenweg 5 in Höhe von TEUR 2.500, aus der Valutierung zweier KfW-Darlehen zur energieeffizienten Sanierung in Höhe von TEUR 722, aus Tilgungszuschüssen von TEUR 352 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.434 (davon Sondertilgungen: TEUR 389).

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:

	2022 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	567	539
Abschreibungen auf Anlagevermögen	990	939
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	26	35
Zahlungsunwirksame Erträge (-) aus Tilgungszuschüssen	-13	-87
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-3	-184
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	184	-208
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-126	-506
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-220	1.469
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.405	1.997
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.943	-1.442
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	7	187
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-2.939	-2.028
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-6	-4
Erhaltene Zinsen	-5	403
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.564	-1.354
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	26	-799
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.903	3.702
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	2.929	2.903

Kreditverbindlichkeiten wurden in Höhe von TEUR 1.045 (Vorjahr: TEUR 1.043) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 26 auf TEUR 2.929 erhöht. 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:

	2022		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	1.873	85,7	1.476	84,7	397	26,9
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	312	14,3	267	15,3	45	16,9
Summe	2.185	100,0	1.743	100,0	442	25,4
Verwaltungsaufwand	1.937	88,6	1.899	109,0	38	2,0
Betriebsergebnis	248	11,4	-156	-9,0	404	>100,0
Übrige Rechnung	319	14,5	695	39,9	-376	-54,1
Jahresergebnis	567	25,9	539	30,9	28	5,2

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 133 auf TEUR 2.724 gesunkene Aufwendungen für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote – ohne Berücksichtigung von aktivierten Modernisierungskosten – liegt damit bei 37,21 EUR/qm (Vorjahr: 39,62 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 42 auf TEUR 305 gestiegene Einnahmen aus der Verwaltung von Wohneigentum erhöht.

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands ist hauptsächlich bedingt durch höhere Aufwendungen für Personal. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 4; Vorjahr: TEUR 184), KfW-Zuschüsse (TEUR 297; Vorjahr: TEUR 87) sowie Zinsen aus Steuererstattungen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 407). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss von TEUR 567 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. Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2023 Aufwendungen von rd. TEUR 2.500 vorgesehen. Die Finanzierung soll durch Eigenmittel sowie KfW-Darlehen erfolgen.

Im Einzelnen erwarten wir für 2023:

	Einheit	PROGNOSE 2022	IST 2022	PROGNOSE 2023
Finanzielle Leistungsindikatoren				
Sollmiete	EUR/qm	6,65 - 6,90	6,76	7,00 - 7,25
Instandhaltung	EUR/qm	> 30,00	37,21	> 30,00
Kreditzinssatz	%	0,9 - 1,4	1,2	1,0 - 1,5
Jahresüberschuss	TEUR	300 - 600	567	300 - 600
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren				
Leerstandsquote	%	< 5,0	0,5	< 5,0
Fluktuationsrate	%	< 10,0	5,4	< 10,0

Unsere Genossenschaft plant die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohneinheiten in Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4. Dieser Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen ermöglicht es uns, kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Finanzierung des Bauvorhabens wird in 2023 durch Eigenmittel sowie ein Förderdarlehen sichergestellt. Mit dem Baubeginn ist Ende 2023 zu rechnen.

Die Erstellung weiterer öffentlich geförderter Mietwohnungen in Lauffen, Charlottenstraße 113/1 - 3 befindet sich in Planung.

Steigende Energiepreise sowie Zinsen, Inflation und der anhaltende 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.

5. 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, 14. April 2023

Der Vorstand

Waldemar Fiedler Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2022

Aktivseite

	EUR	31.12.2022 EUR	VORJAHR EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		5.407,90	3.553,52
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.009.450,06		27.801.952,96
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.309.150,89		1.366.393,41
3. Grundstücke ohne Bauten	2.321.780,93		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	147.496,90		79.599,60
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	185.777,99		198.542,71
6. Anlagen im Bau	0,00		2.655.393,42
7. Bauvorbereitungskosten	77.560,63		0,00
		34.051.217,40	32.101.882,10
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.760,00	3.740,00
		34.060.385,30	32.109.175,62
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.882.339,01		1.837.298,79
2. Andere Vorräte	54.543,10		34.581,02
		1.936.882,11	1.871.879,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	44.842,03		51.834,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	391.325,15		662.207,10
		436.167,18	714.041,61
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.929.393,98	2.903.076,55
		5.302.443,27	5.488.997,97
Bilanzsumme		39.362.828,57	37.598.173,59

Passivseite

	EUR	31.12.2022 EUR	VORJAHR EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.591,40		58.268,31
2. der verbleibenden Mitglieder	1.520.809,73		1.483.996,75
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 200.310,27 (Vorjahr: EUR 193.723,25)			
		1.571.401,13	1.542.265,06
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.265.800,00		2.209.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 56.800,00 (Vorjahr: EUR 54.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	10.322.785,36		9.897.439,08
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 283.500,00 (Vorjahr: EUR 269.600,00) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 141.846,28 (Vorjahr: EUR 208.477,97)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00		3.000.000,00
		15.588.585,36	15.106.439,08
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	567.075,99		539.262,96
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-340.300,00		-323.600,00
		226.775,99	215.662,96
		17.386.762,48	16.864.367,10
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.702.969,00		2.666.469,00
2. Sonstige Rückstellungen	50.000,00		60.000,00
		2.752.969,00	2.726.469,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.685.628,38		13.224.088,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	684.582,86		711.170,04
3. Erhaltene Anzahlungen	2.051.791,49		1.909.631,89
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.950,66		153.940,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.187.074,82		1.333.565,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten	488.068,88		674.940,49
davon aus Steuern: EUR 488.057,47 (Vorjahr: EUR 674.940,49)			
		19.223.097,09	18.007.337,49
Bilanzsumme		39.362.828,57	37.598.173,59

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	01.01. – 31.12.2022		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.732.576,69		7.641.017,03
b) aus Betreuungstätigkeit	304.982,01		262.515,61
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.574,60		22.492,51
		8.064.133,30	7.926.025,15
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		45.040,22	-229,87
3. Sonstige betriebliche Erträge		351.174,62	318.427,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.544.077,74		4.824.621,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.218,70		17.984,34
		4.563.296,44	4.842.606,07
Rohergebnis		3.897.051,70	3.401.617,19
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.064.754,65		1.037.869,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	410.835,62		402.473,22
davon für Altersversorgung:		1.475.590,27	1.440.342,66
EUR 193.664,58 (Vorjahr: EUR 188.666,26)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		990.316,53	938.805,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		468.454,80	460.994,33
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		193,60	119,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-4.481,16	403.025,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		233.517,57	261.537,83
11. Ergebnis nach Steuern		724.884,97	703.080,94
12. Sonstige Steuern		157.808,98	163.817,98
13. Jahresüberschuss		567.075,99	539.262,96
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		340.300,00	323.600,00
15. Bilanzgewinn		226.775,99	215.662,96

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 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.

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 2018 G und dem von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssatz von 1,78 % (Stand: 30. September 2022, 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 1.882.339,01 (Vorjahr: EUR 1.837.298,79) 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 109.579,00 (Vorjahr: EUR 173.507,00).
- 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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	7.764,95	6.097,51	3.593,93	0,00	10.268,53	4.211,43	4.243,13	3.593,93	4.860,63	5.407,90	3.553,52	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	50.095.691,80	271.685,54	0,00	2.799.798,08	53.167.175,42	22.293.738,84	863.986,52	0,00	23.157.725,36	30.009.450,06	27.801.952,96	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.466.027,60	0,00	0,00	0,00	2.466.027,60	1.099.634,19	57.242,52	0,00	1.156.876,71	1.309.150,89	1.366.393,41	
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	2.321.780,93	0,00	0,00	2.321.780,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.321.780,93	0,00	
4. Technische Anlagen und Maschinen	190.033,17	77.398,30	0,00	0,00	267.431,47	110.433,57	9.501,00	0,00	119.934,57	147.496,90	79.599,60	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.004,80	46.518,96	41.737,02	0,00	316.786,74	113.462,09	55.343,36	37.796,70	131.008,75	185.777,99	198.542,71	
6. Anlagen im Bau	2.655.393,42	144.404,66	0,00	-2.799.798,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.655.393,42	
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	77.560,63	0,00	0,00	77.560,63	0,00	0,00	0,00	0,00	77.560,63	0,00	
Summe Sachanlagen	55.719.150,79	2.939.349,02	41.737,02	0,00	58.616.762,79	23.617.268,69	986.073,40	37.796,70	24.565.545,39	34.051.217,40	32.101.882,10	
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	3.740,00	20,00	0,00	0,00	3.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.760,00	3.740,00	
Summe Anlagevermögen	55.730.655,74	2.945.466,53	45.330,95	0,00	58.630.791,32	23.621.480,12	990.316,53	41.390,63	24.570.406,02	34.060.385,30	32.109.175,62	

Verbindlichkeitspiegel			insgesamt	davon Restlaufzeit	davon Restlaufzeit	davon Restlaufzeit	davon	Art der
			EUR	unter 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2022		14.685.628,38	997.231,98	3.381.319,52	10.307.076,88	14.685.628,38	GPR
	Vorjahr		13.224.088,47	988.097,88	3.426.734,89	8.809.255,70	13.224.088,47	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2022		684.582,86	26.587,18	106.348,72	551.646,96	684.582,86	GPR
	Vorjahr		711.170,04	26.587,18	106.348,72	578.234,14	711.170,04	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2022		2.051.791,49	2.051.791,49				
	Vorjahr		1.909.631,89	1.909.631,89				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2022		125.950,66	48.354,46	77.596,20			
	Vorjahr		153.940,92	45.560,73	108.380,19			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2022		1.187.074,82	1.187.074,82				
	Vorjahr		1.333.565,68	1.333.565,68				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2022		488.068,88	488.068,88				
	Vorjahr		674.940,49	674.940,49				
	31.12.2022		19.223.097,09	4.799.108,81	3.565.264,44	10.858.723,84	15.370.211,24	
	Vorjahr		18.007.337,49	4.978.383,85	3.641.463,80	9.387.489,84	13.935.258,51	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit EUR 4.476,74 (Vorjahr: EUR 183.607,21) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie mit EUR 297.000,00 (Vorjahr: EUR 87.300,00) Erträge aus KfW-Zuschüssen.
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Vorjahr mit EUR 407.118,00 Erstattungsinsen aus der Rückabwicklung der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG für die Jahre 2012 und 2013.
- Aus der Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich folgende Beträge:

	2022 EUR	VORJAHR EUR
Zinsaufwendungen	52.788,00	65.297,00

E. Sonstige Angaben

1. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VOLLZEIT ANZAHL	TEILZEIT ANZAHL	GESAMT ANZAHL	VORJAHR ANZAHL
Kaufmännische Mitarbeiter	9	5	14	13
Technische Mitarbeiter	3	0	3	3
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	0	27	27	29
	<u>12</u>	<u>32</u>	<u>44</u>	<u>45</u>

Außerdem wurde 1 Auszubildender beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

	ANZAHL
1. Januar 2022	1.760
Zugang	98
Abgang	87
31. Dezember 2022	<u>1.771</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 36.812,98 erhöht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

4. Mitglieder des Vorstandes

Waldemar Fiedler
Thomas Schuhmacher

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Dolderer Vorsitzender
Matthias Peschke Stellvertretender
 Vorsitzender

Rolf Kieser
Karl-Heinz Kübler (bis 31.05.2022)
Tanja Sagasser-Beil
Ralf Schnörr
Susanne Schnepf (ab 19.07.2022)

6. 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:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben	74.213,23
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	152.562,76
Bilanzgewinn 2022	226.775,99

Heilbronn, 14. April 2023

Der Vorstand

Waldemar Fiedler

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 2022 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 2023 endet diese Wahldauer für die Aufsichtsratsmitglieder Ralf Schnörr und Susanne Schnepf. Beide stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Heilbronn, 29. Juni 2023

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 2022/23**
Massenbachhausen,
Orchideenweg 5
Schwaigern,
Marco-Polo-Straße 2, 4
- **Sanierungen & Modernisierungen 2022/23**
Lauffen,
Hölderlinstraße 45, 47
Lauffen,
Hölderlinstraße 49, 51
Heilbronn,
Wolfganggasse 13, 15
Gundelsheim,
Kolpingstraße 1
Diverse Liegenschaften

Massenbachhausen, Orchideenweg 5

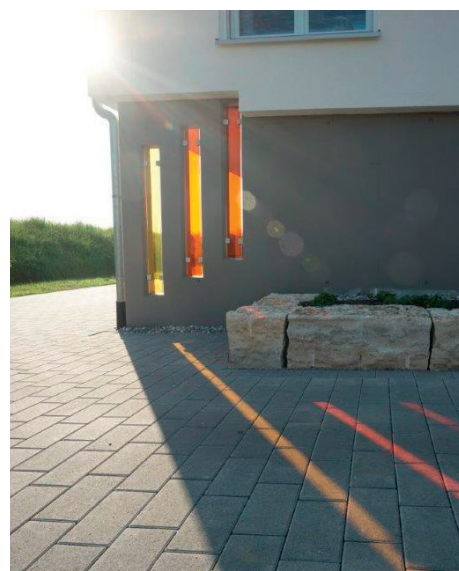
**Neubau von 14 öffentlich geförderten
Mietwohnungen**

Massenbachhausen, Orchideenweg 5

**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
- Wohnraumb- und -entlüftung
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- KfW-Effizienzhaus 55

Fertigstellung März 2022



Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4

**Neubau von 44 öffentlich geförderten
Mietwohnungen**

2-Zimmer-
Wohnung



3-Zimmer-
Wohnung



4-Zimmer-
Wohnung



Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4

**Neubau von 44 Mietwohnungen
mit 53 TG-Stellplätzen und 2 oberirdischen Stellplätzen**

- 12 x 2-Zimmerwohnungen
- 10 x 3-Zimmerwohnungen
- 22 x 4-Zimmerwohnungen
- Stufenloser Zugang mit zentralen Aufzugsanlagen
- Wohnraumb- und -entlüftung
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- KfW-Effizienzhaus 40

Fertigstellung geplant Ende 2024



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

Sonstige Maßnahmen

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



Lauffen, Hölderlinstraße 49, 51 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

Sonstige Maßnahmen

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



Heilbronn, Wolfganggasse 13, 15

Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung



Energetische Maßnahmen

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

Sonstige Maßnahmen

- Austausch Haustüranlagen
- Austausch Briefkastenanlagen
- Neugestaltung Zugangsbereiche
- Neues Eingangsvordach
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Sanierung Treppenhäuser
- Außenanlage



Gundelsheim, Kolpingstraße 1

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
- 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
- Außenanlage



Diverse Liegschaften

Sanierung und Modernisierung



Obersulm, Mörikestraße 9, 9/1

Maßnahmen

- Erneuerung Elektrounterverteilung
- Einbau Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage



Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 11

Maßnahmen

- Badsanierungen

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 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.

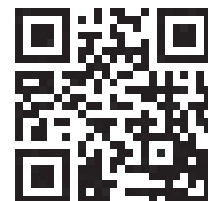
Der Wohnungsbestand der GEWO ist breit im Stadt- und Landkreis Heilbronn gestreut. Eine anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die gute Qualität der Wohnungen.

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

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