

# GESCHÄFTSBERICHT 2024

## Inhaltsverzeichnis

	SEITE
<b>Kurzüberblick</b>	4
<b>Verwaltungsorgane</b>	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
<b>Lagebericht 2024</b>	6 – 13
<b>Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024</b>	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 24
Verwendung des Bilanzgewinns 2024	24
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	25
<b>GEWO-Projekte</b>	26 – 38

	Einheit	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Anlagen im Bau	TEUR	5.082	0	0	2.655	849
Sachanlagen	TEUR	37.036	33.857	34.051	32.102	31.012
Bilanzsumme	TEUR	40.555	38.663	39.363	37.598	36.714
Geschäftsguthaben	TEUR	1.608	1.599	1.571	1.542	1.521
Ergebnisrücklagen	TEUR	16.462	16.075	15.589	15.106	14.574
Rückstellungen	TEUR	2.425	2.558	2.753	2.727	2.692
Kreditverbindlichkeiten	TEUR	16.452	14.058	15.370	13.935	15.044
Mieterträge (ohne Betriebskosten)	TEUR	6.190	6.206	5.878	5.796	5.920
Instandhaltung	TEUR	2.934	3.210	2.724	2.857	2.618
Kreditzinsen	TEUR	163	165	179	195	210
Jahresüberschuss	TEUR	402	556	567	539	312

**Wohnungsbestand**

eigene Mietwohnungen	Anzahl	1.117	1.117	1.117	1.103	1.104
eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	10	10	10	10	10
	Anzahl	1.127	1.127	1.127	1.113	1.114

Wohn- und Nutzfläche	qm	73.364	73.298	73.202	72.112	72.132
Leerstandsquote	%	1,4	0,7	0,5	1,3	1,6
Fluktuationsrate	%	4,8	4,5	5,4	4,6	4,8
Kreditzinssatz	%	1,0	1,2	1,2	1,4	1,4
Sollmiete	EUR/qm	7,12	7,11	6,76	6,70	6,66
Instandhaltung	EUR/qm	39,99	43,79	37,21	39,62	36,30
Investition in Bestand	EUR/qm	42,09	45,33	40,92	41,60	36,30

fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	983	1.002	1.017	955	962
-------------------------------------	--------	-----	-------	-------	-----	-----

<b>Mitgliederbestand</b>	Anzahl	1.689	1.723	1.771	1.760	1.790
Geschäftsanteile	Anzahl	5.566	5.544	5.552	5.412	5.440

<b>Mitarbeiter</b>	Anzahl	16	17	17	16	16
--------------------	--------	----	----	----	----	----

**Bautätigkeit 2024**

WOHNUNGEN

Bauüberhang	0
Baubeginne 2024	44
Bauvolumen	44
Baufertigstellungen 2024	0
Bauüberhang am 31.12.2024	44

**Gesamte Bautätigkeit**

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2024	5.887
	6.614

**Verwaltungsorgane**

VORSTAND

<b>Waldemar Fiedler</b> <i>Dipl.-Wirtsch.-Ing.</i>	74211 Leingarten
<b>Thomas Schuhmacher</b> <i>Kreiskämmerer</i>	74189 Weinsberg

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender	<b>Ralf Schnörr</b> <i>Geschäftsführer</i>	69429 Waldbrunn
	<b>Peter Dolderer</b> <i>Bürgermeister a. D.</i> (bis 17.07.2024)	74177 Bad Friedrichshall
Stellvertretender Vorsitzender	<b>Matthias Peschke</b> <i>Sparkassendirektor a. D.</i>	71679 Asperg
Schriftführerin	<b>Tanja Sagasser-Beil</b> <i>Mediendesignerin</i>	74078 Heilbronn
Stellvertretender Schriftführer	<b>Björn Steinbach</b> <i>Bürgermeister</i> (ab 17.07.2024)	74251 Lehensteinsfeld
	<b>Rolf Kieser</b> <i>Bürgermeister a. D.</i>	74336 Brackenheim
	<b>Susanne Schnepf</b> <i>Winzerin</i>	74080 Heilbronn

# LAGEBERICHT 2024

## 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 Bewirtschaftungstätigkeit 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 CO<sub>2</sub>-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

2024 ist die gesamtwirtschaftliche Lage durch den seit Anfang 2022 herrschenden Krieg in der Ukraine, sinkende Energiepreise und eine wieder abgeschwächte Inflation geprägt. 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. Merkllich abgekühlte Kaufpreise haben sich weitgehend stabilisiert. Im Zuge der Eindämmung der Inflation wurde 2022 eine Zinswende vollzogen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den seit Anfang 2016 unveränderten Leitzins von 0,0 % auf 2,5 % bis Ende 2022 und weiter auf 4,5 % bis Ende 2023 erhöht. Danach ist der Leitzins auf 3,15 % bis Ende 2024 wieder gesunken.

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 Bewirtschaftungstätigkeit

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31. Dezember 2024 insgesamt 1.117 (Vorjahr: 1.117) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 73.364 qm (Vorjahr: 73.298 qm).

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 7,12 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 7,11 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 3.088 (Vorjahr: TEUR 3.323) investiert; das entspricht einer Quote von 42,09 EUR/qm (Vorjahr: 45,33 EUR/qm). Der Aufwand für Instandhaltung beträgt TEUR 2.934 (Vorjahr: TEUR 3.210); die Instandhaltungsquote liegt damit bei 39,99 EUR/qm (Vorjahr: 43,79 EUR/qm).

Die Kosten für Fremdkapital belaufen sich auf TEUR 163 (Vorjahr: TEUR 165); der durchschnittliche Zinssatz für Kredite liegt bei 1,0 % (Vorjahr: 1,2 %).

Das Jahresergebnis von TEUR 402 (Vorjahr: TEUR 556) ist trotz hoher Investitionen positiv.

Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen – von 1,4 % (Vorjahr: 0,7 %) hat sich leicht erhöht, liegt jedoch insgesamt auf niedrigem Niveau.

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

### 2.2.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2024 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 55 (Vorjahr: 55) Eigentümergemeinschaften mit 827 (Vorjahr: 845) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr ist eine Gemeinschaft mit insgesamt sechs Wohneinheiten zugegangen und eine Gemeinschaft mit insgesamt 24 Wohneinheiten abgegangen.

Zusätzlich werden zum Bilanzstichtag insgesamt 156 (Vorjahr: 157) Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet (Mietverwaltung für Dritte). Im Geschäftsjahr ist eine Wohnung abgegangen.

## 2.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2024	VORJAHR
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>			
Sollmiete	EUR/qm	7,12	7,11
Instandhaltung	EUR/qm	39,99	43,79
Kreditzinssatz	%	1,0	1,2
Jahresüberschuss	TEUR	402	556
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>			
Leerstandsquote	%	1,4	0,7
Fluktuationsrate	%	4,8	4,5

## 2.4 Lage der Genossenschaft

### 2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>						
Immaterielle Anlagen	2	0,0	5	0,0	-3	-60,0
Sachanlagen	37.036	91,3	33.857	87,6	3.179	9,4
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>37.042</b>	<b>91,3</b>	<b>33.866</b>	<b>87,6</b>	<b>3.176</b>	<b>9,4</b>
Unfertige Leistungen	2.332	5,8	2.161	5,6	171	7,9
Flüssige Mittel	611	1,5	1.737	4,5	-1.126	-64,8
Übriges Umlaufvermögen	570	1,4	899	2,3	-329	-36,6
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3.513</b>	<b>8,7</b>	<b>4.797</b>	<b>12,4</b>	<b>-1.284</b>	<b>-26,8</b>
	<b>40.555</b>	<b>100,0</b>	<b>38.663</b>	<b>100,0</b>	<b>1.892</b>	<b>4,9</b>
<b>Kapital</b>						
Geschäftsguthaben	1.608	4,0	1.599	4,1	9	0,6
Ergebnisrücklagen	16.462	40,6	16.075	41,6	387	2,4
Bilanzgewinn	161	0,4	222	0,6	-61	-27,5
<b>Eigenkapital</b>	<b>18.231</b>	<b>45,0</b>	<b>17.896</b>	<b>46,3</b>	<b>335</b>	<b>1,9</b>
Rückstellungen	2.425	6,0	2.558	6,6	-133	-5,2
Kreditverbindlichkeiten	16.452	40,5	14.058	36,3	2.394	17,0
Erhaltene Anzahlungen	2.352	5,8	2.229	5,8	123	5,5
Übrige Verbindlichkeiten	1.095	2,7	1.922	5,0	-827	-43,0
<b>Fremdkapital</b>	<b>22.324</b>	<b>55,0</b>	<b>20.767</b>	<b>53,7</b>	<b>1.557</b>	<b>7,5</b>
	<b>40.555</b>	<b>100,0</b>	<b>38.663</b>	<b>100,0</b>	<b>1.892</b>	<b>4,9</b>

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Kosten von TEUR 3.956 für den Neubau in Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4 sowie aus Modernisierungskosten von TEUR 154 diverser Objekte (Wärmedämmverbundsystem, Balkone).

Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.041 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 15.

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 46,3 % auf 45,0 % leicht reduziert.

Die Veränderung der Kreditverbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Valutierung eines Förderdarlehens für die Neubaumaßnahme Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4 in Höhe von TEUR 3.000, aus der Valutierung zweier KfW-Darlehen zur energieeffizienten Sanierung in Höhe von TEUR 860, aus Tilgungszuschüssen von TEUR 19 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.469 (davon Sondertilgungen: TEUR 461).

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:

	2024 TEUR	VORJAHR TEUR
<b>Jahresergebnis</b>	<b>402</b>	<b>556</b>
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.044	1.022
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-133	-195
Zahlungsunwirksame Erträge (-) aus Tilgungszuschüssen	-19	-19
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-5	-5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	150	148
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	157	-687
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-681	297
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>915</b>	<b>1.117</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.202</b>	<b>-806</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	20	11
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-4.235	-829
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	0	-5
Erhaltene Zinsen	13	17
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.161</b>	<b>-1.503</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.126</b>	<b>-1.192</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.737	2.929
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)</b>	<b>611</b>	<b>1.737</b>

Kreditverbindlichkeiten wurden in Höhe von TEUR 1.008 (Vorjahr: TEUR 1.023) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 1.126 auf TEUR 611 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:

	2024		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Betriebsbereiche</b>						
- Bewirtschaftungstätigkeit	1.864	85,4	1.672	83,8	192	11,5
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	318	14,6	323	16,2	-5	-1,5
Summe	2.182	100,0	1.995	100,0	187	9,4
Verwaltungsaufwand	2.176	99,7	2.084	104,5	92	4,4
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6</b>	<b>0,3</b>	<b>-89</b>	<b>-4,5</b>	<b>95</b>	<b>&gt;100,0</b>
Übrige Rechnung	396	18,1	645	32,4	-249	-38,6
<b>Jahresergebnis</b>	<b>402</b>	<b>18,4</b>	<b>556</b>	<b>27,9</b>	<b>-154</b>	<b>-27,7</b>

Der Überschuss aus der Bewirtschaftungstätigkeit ist maßgeblich durch um TEUR 276 auf TEUR 2.934 gesunkene Aufwendungen für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote liegt damit – ohne Berücksichtigung von aktivierten Modernisierungskosten – bei 39,99 EUR/qm (Vorjahr: 43,79 EUR/qm). Positiv auf den Überschuss wirken sich weiterhin Sollmietensteigerungen aus.

Der Überschuss aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit hat sich – trotz um TEUR 7 auf TEUR 310 gesteigener Einnahmen aus der Verwaltung von Wohneigentum – reduziert.

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands ist hauptsächlich bedingt durch höhere Aufwendungen für Personal. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 181; Vorjahr: TEUR 252) sowie KfW-Zuschüsse (TEUR 121; Vorjahr: TEUR 345). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss von TEUR 402 entspricht der Prognose des Vorjahres (Bandbreite von TEUR 400 und TEUR 800).

### 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 zweier Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohneinheiten in Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4 begonnen. Diese öffentlich geförderten Mietwohnungen ermöglichen es uns, kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Finanzierung des Bauvorhabens wird durch Eigenmittel sowie ein Förderdarlehen sichergestellt. Mit der Fertigstellung ist Ende 2025 zu rechnen.

Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2025 Aufwendungen von rd. TEUR 2.400 vorgesehen. Die Finanzierung soll durch Eigenmittel sowie KfW-Darlehen erfolgen.

Im Einzelnen erwarten wir für 2025:

	Einheit	PROGNOSE 2024	IST 2024	PROGNOSE 2025
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>				
Sollmiete	EUR/qm	7,00 - 7,25	7,12	7,05 - 7,30
Instandhaltung	EUR/qm	> 30,00	39,99	> 30,00
Kreditzinssatz	%	1,0 - 1,5	1,0	1,0 - 1,5
Jahresüberschuss	TEUR	400 - 800	402	400 - 800
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>				
Leerstandsquote	%	< 5,0	1,4	< 5,0
Fluktuationsrate	%	< 10,0	4,8	< 10,0

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

Energiepreise, 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, 25. April 2025

Der Vorstand

Waldemar Fiedler    Thomas Schuhmacher

# BILANZ

## ZUM 31. DEZEMBER 2024

### Aktivseite

	EUR	31.12.2024 EUR	VORJAHR EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software		2.474,29	5.638,52
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.493.821,56		29.235.451,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.194.665,85		1.251.908,37
3. Grundstücke ohne Bauten	1.683.472,16		2.338.123,76
4. Technische Anlagen und Maschinen	266.563,20		287.752,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.534,35		207.626,18
6. Anlagen im Bau	5.082.242,32		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	111.219,94		535.744,23
		37.035.519,38	33.856.606,40
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		3.760,00	3.760,00
		37.041.753,67	33.866.004,92
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.332.686,04		2.160.818,38
2. Andere Vorräte	46.153,20		41.162,82
		2.378.839,24	2.201.981,20
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	72.280,46		44.022,96
2. Sonstige Vermögensgegenstände	451.656,04		813.505,25
		523.936,50	857.528,21
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		610.799,29	1.737.139,82
		3.513.575,03	4.796.649,23
<b>Bilanzsumme</b>		<b>40.555.328,70</b>	<b>38.662.654,15</b>

### Passivseite

	EUR	31.12.2024 EUR	VORJAHR EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.134,36		79.658,18
2. der verbleibenden Mitglieder	1.542.436,86		1.519.197,48
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 183.023,14 (Vorjahr: EUR 199.442,52)			
		1.608.571,22	1.598.855,66
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.361.600,00		2.321.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 40.200,00 (Vorjahr: EUR 55.600,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	11.100.309,02		10.753.148,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 200.800,00 (Vorjahr: EUR 277.800,00) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 146.360,90 (Vorjahr: EUR 152.562,76)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00		3.000.000,00
		16.461.909,02	16.074.548,12
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	401.737,35		555.751,36
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-241.000,00		-333.400,00
		160.737,35	222.351,36
		18.231.217,59	17.895.755,14
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.369.518,00		2.507.551,00
2. Sonstige Rückstellungen	55.000,00		50.000,00
		2.424.518,00	2.557.551,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.821.021,05		13.400.361,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	631.408,50		657.995,68
3. Erhaltene Anzahlungen	2.352.089,96		2.228.731,63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.165,79		117.024,56
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	484.056,81		1.318.771,20
5. Sonstige Verbindlichkeiten	489.851,00		486.463,47
davon aus Steuern: EUR 489.851,00 (Vorjahr: EUR 486.463,47)			
		19.899.593,11	18.209.348,01
<b>Bilanzsumme</b>		<b>40.555.328,70</b>	<b>38.662.654,15</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	01.01. – 31.12.2024		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.337.820,93		8.103.022,42
b) aus Betreuungstätigkeit	310.053,64		302.908,45
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.189,63		40.321,21
		8.677.064,20	8.446.252,08
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		171.867,66	278.479,37
3. Sonstige betriebliche Erträge		422.981,17	659.066,81
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.249.539,53		5.337.163,57
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	20.857,57		20.039,99
		5.270.397,10	5.357.203,56
<b>Rohergebnis</b>		4.001.515,93	4.026.594,70
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.248.886,83		1.165.087,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	400.988,37		425.269,27
davon für Altersversorgung:		1.649.875,20	1.590.356,34
EUR 144.919,84 (Vorjahr: EUR 180.027,60)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.044.475,14	1.022.152,49
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		540.007,09	498.892,43
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		307,80	76,92
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.630,29	16.456,74
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		208.021,36	213.083,02
11. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		572.075,23	718.644,08
12. Sonstige Steuern		170.337,88	162.892,72
13. <b>Jahresüberschuss</b>		401.737,35	555.751,36
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		241.000,00	333.400,00
15. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>160.737,35</b>	<b>222.351,36</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

### 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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das Gliederungsschema wurde um den Posten andere Finanzanlagen 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 1,87 % (Stand: 30. September 2024, Restlaufzeit 15 Jahre). Als Gehaltstrend wurden 3,00 % p. a. und als Rententrend 2,00 % 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 2.332.686,04 (Vorjahr: EUR 2.160.818,38) 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 10.666,00 (Vorjahr: EUR 43.446,00).
- Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem separat dargestellten Verbindlichkeitspiegel.

Anlagenspiegel	Stand 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Stand 31.12.2024 EUR	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
			Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		Stand 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Software	10.592,48	0,00	2.932,41	0,00	7.660,07	4.953,96	3.164,23	2.932,41	5.185,78	2.474,29	5.638,52
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	53.280.225,42	153.967,22	0,00	0,00	53.434.192,64	24.044.774,36	895.596,72	0,00	24.940.371,08	28.493.821,56	29.235.451,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.466.027,60	0,00	0,00	0,00	2.466.027,60	1.214.119,23	57.242,52	0,00	1.271.361,75	1.194.665,85	1.251.908,37
3. Grundstücke ohne Bauten	2.338.123,76	0,00	0,00	-654.651,60	1.683.472,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.683.472,16	2.338.123,76
4. Technische Anlagen und Maschinen	423.802,44	0,00	0,00	0,00	423.802,44	136.049,64	21.189,60	0,00	157.239,24	266.563,20	287.752,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.880,01	77.756,41	79.685,85	0,00	369.950,57	164.253,83	67.282,07	65.119,68	166.416,22	203.534,35	207.626,18
6. Anlagen im Bau	0,00	3.955.757,34	0,00	1.126.484,98	5.082.242,32	0,00	0,00	0,00	0,00	5.082.242,32	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	535.744,23	47.309,09	0,00	-471.833,38	111.219,94	0,00	0,00	0,00	0,00	111.219,94	535.744,23
Summe Sachanlagen	59.415.803,46	4.234.790,06	79.685,85	0,00	63.570.907,67	25.559.197,06	1.041.310,91	65.119,68	26.535.388,29	37.035.519,38	33.856.606,40
<b>III. Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	3.760,00	0,00	0,00	0,00	3.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.760,00	3.760,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>59.430.155,94</b>	<b>4.234.790,06</b>	<b>82.618,26</b>	<b>0,00</b>	<b>63.582.327,74</b>	<b>25.564.151,02</b>	<b>1.044.475,14</b>	<b>68.052,09</b>	<b>26.540.574,07</b>	<b>37.041.753,67</b>	<b>33.866.004,92</b>

Verbindlichkeitspiegel		insgesamt EUR	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert EUR	Art der Sicherung*
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2024 Vorjahr	15.821.021,05 13.400.361,47	837.729,61 1.015.936,38	2.841.535,25 3.094.860,59	12.141.756,19 9.289.564,50	15.821.021,05 13.400.361,47	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2024 Vorjahr	631.408,50 657.995,68	26.587,18 26.587,18	106.348,72 106.348,72	498.472,60 525.059,78	631.408,50 657.995,68	GPR GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2024 Vorjahr	2.352.089,96 2.228.731,63	2.352.089,96 2.228.731,63				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2024 Vorjahr	121.165,79 117.024,56	45.105,34 40.268,36	76.060,45 76.756,20			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2024 Vorjahr	484.056,81 1.318.771,20	484.056,81 1.318.771,20				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2024 Vorjahr	489.851,00 486.463,47	489.851,00 486.463,47				
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	31.12.2024 Vorjahr	<b>19.899.593,11</b> 18.209.348,01	<b>4.235.419,90</b> 5.116.758,22	<b>3.023.944,42</b> 3.277.965,51	<b>12.640.228,79</b> 9.814.624,28	<b>16.452.429,55</b> 14.058.357,15	

\* GPR = Grundpfandrecht



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	76.016,11
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	84.721,24
<b>Bilanzgewinn 2024</b>	<b>160.737,35</b>

Heilbronn, 25. April 2025

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 2024 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 2025 endet diese Wahldauer für die Aufsichtsratsmitglieder Rolf Kieser und Tanja Sagasser-Beil.

Heilbronn, 24. Juni 2025

Der Aufsichtsrat

Ralf Schnörr  
Vorsitzender

Gundelsheim

Oedheim

Roigheim

Möckmühl

Bad Wimpfen

Bad Friedrichshall

Neuenstadt

Obersulm

# Wohnraum in der Region Heilbronn

Weinsberg

Massenbachhausen

Schwaigern

Beilstein

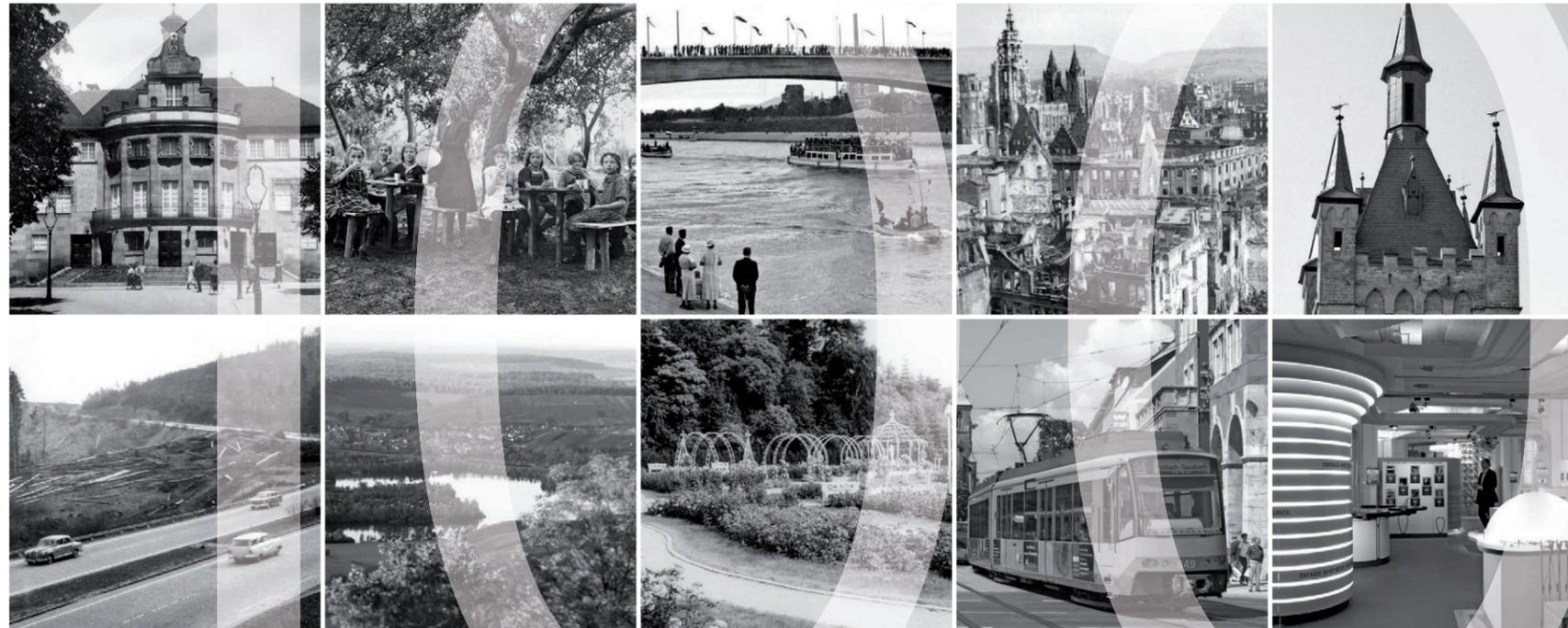
Brackenheim

Flein

Nordheim

Lauffen

SEIT ÜBER 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.



## GEWO PROJEKTE

- **Neubauprojekte 2024 / 2025**  
Schwaigern,  
Marco-Polo-Straße 2, 4  
Lauffen,  
Charlottenstraße 113/1 - 3
- **Sanierungen & Modernisierungen 2024 / 2025**  
Möckmühl,  
Flüßlestraße 16, 16/1  
Bad Wimpfen,  
Körnerstraße 1, 3  
Obersulm,  
Hölderlinstraße 10  
Weinsberg,  
Dornfeldstraße 16  
Bad Friedrichshall,  
Am Plattenwald 12, 13  
Oedheim,  
Mozartstraße 5, 7

# Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4

**Neubau von 44 öffentlich geförderten  
Mietwohnungen**



## 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
- Wohnraumbe- und -entlüftung
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- KfW-Effizienzhaus 55

**Fertigstellung geplant Ende 2025**



# Lauffen, Charlottenstraße 113/1 - 3

**Neubau von 59 öffentlich geförderten  
Mietwohnungen**

2-Zimmer-  
Wohnung



3-Zimmer-  
Wohnung



4-Zimmer-  
Wohnung



## Lauffen, Charlottenstraße 113/1 - 3

**Neubau von 59 Mietwohnungen  
mit 80 TG-Stellplätzen und 10 oberirdischen Stellplätzen**

- 18 x 2-Zimmerwohnungen
- 19 x 3-Zimmerwohnungen
- 22 x 4-Zimmerwohnungen
- Stufenloser Zugang mit zentralen Aufzugsanlagen
- Wohnraumbel- und -entlüftung
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- KfW-Effizienzhaus 55

**Baubeginn geplant 2026**



# Möckmühl, Flüßlestraße 16, 16/1

## Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung



### Energetische Maßnahmen

- Fensteraustausch
- Wärmedämmverbundsystem
- Neue Dachdeckung
- Anbau neuer Vorbaubalkone
- Sanierung Gebäudesockel
- Dämmung Kellerdecke
- Wohnraumbelüftung
- Einbau Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Balkonabbruch zur Vermeidung von Wärmebrücken

### Sonstige Maßnahmen

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



## Bad Wimpfen, Körnerstraße 1, 3

### Sanierung und Modernisierung



#### Maßnahmen

- Fassadenreinigung



## Obersulm, Hölderlinstraße 10

### Sanierung und Modernisierung



#### Maßnahmen

- Fassadenreinigung



## Weinsberg, Dornfeldstraße 16

### Sanierung und Modernisierung



#### Maßnahmen

- Fassadenanstrich
- Fensterlädenaustausch



## Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 12, 13

### Sanierung und Modernisierung



#### Maßnahmen

- Badsanierungen



## Oedheim, Mozartstraße 5, 7

### Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung



#### Energetische Maßnahmen

- Fensteraustausch
- Wärmedämmverbundsystem
- Neue Dachdeckung
- Anbau neuer Vorbaubalkone
- Sanierung Gebäudesockel
- Dämmung Kellerdecke
- Wohnraumbel- und -entlüftung
- Einbau Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Balkonabbruch zur Vermeidung von Wärmebrücken

#### Sonstige Maßnahmen

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



# 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 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.

Für Studenten bietet die GEWO hochwertige Studenten-appartements 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