

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Inhaltsverzeichnis

	SEITE
Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2025	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 24
Verwendung des Bilanzgewinns 2025	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 38

	Einheit	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anlagen im Bau	TEUR	9.713	5.082	0	0	2.655
Sachanlagen	TEUR	40.943	37.036	33.857	34.051	32.102
Bilanzsumme	TEUR	45.609	40.555	38.663	39.363	37.598
Geschäftsguthaben	TEUR	1.639	1.608	1.599	1.571	1.542
Ergebnisrücklagen	TEUR	16.817	16.462	16.075	15.589	15.106
Rückstellungen	TEUR	2.378	2.425	2.558	2.753	2.727
Kreditverbindlichkeiten	TEUR	20.377	16.452	14.058	15.370	13.935
Mieterträge (ohne Betriebskosten)	TEUR	6.235	6.190	6.206	5.878	5.796
Instandhaltung	TEUR	2.825	2.934	3.210	2.724	2.857
Kreditzinsen	TEUR	253	163	165	179	195
Jahresüberschuss	TEUR	452	402	556	567	539

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	Anzahl	1.116	1.117	1.117	1.117	1.103
eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	10	10	10	10	10
	Anzahl	1.126	1.127	1.127	1.127	1.113

Wohn- und Nutzfläche	qm	73.281	73.364	73.298	73.202	72.112
Leerstandsquote	%	1,2	1,4	0,7	0,5	1,3
Fluktuationsrate	%	5,1	4,8	4,5	5,4	4,6
Kreditzinssatz	%	1,2	1,0	1,2	1,2	1,4
Sollmiete	EUR/qm	7,18	7,12	7,11	6,76	6,70
Instandhaltung	EUR/qm	38,51	39,99	43,79	37,21	39,62
Investition in Bestand	EUR/qm	40,21	42,09	45,33	40,92	41,60

fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	918	983	1.002	1.017	955
-------------------------------------	--------	-----	-----	-------	-------	-----

Mitgliederbestand	Anzahl	1.679	1.689	1.723	1.771	1.760
Geschäftsanteile	Anzahl	5.659	5.566	5.544	5.552	5.412

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

Bautätigkeit 2025

WOHNUNGEN

Bauüberhang	44
Baubeginne 2025	0
Bauvolumen	44
Baufertigstellungen 2025	0
Bauüberhang am 31.12.2025	44

Gesamte Bautätigkeit

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2025	5.887
	6.614

Verwaltungsorgane

VORSTAND

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

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender	Ralf Schnörr <i>Geschäftsführer</i>	69429 Waldbrunn
Stellvertretender Vorsitzender	Matthias Peschke <i>Sparkassendirektor a. D.</i>	71679 Asperg
Schriftführer	Björn Steinbach <i>Bürgermeister</i>	74251 Lehensteinsfeld
Schriftführerin	Tanja Sagasser-Beil <i>Mediendesignerin</i> (bis 22.07.2025)	74078 Heilbronn
Stellvertretender Schriftführer	Dr. Andreas Schumm <i>Verbandsdirektor</i> (ab 22.07.2025)	74226 Nordheim
	Rolf Kieser <i>Bürgermeister a. D.</i> (bis 22.07.2025)	74336 Brackenheim
	Michaela Lierheimer <i>Geschäftsführerin a. D.</i> (ab 22.07.2025)	91550 Dinkelsbühl
	Susanne Schnepf <i>Winzerin</i>	74080 Heilbronn

LAGEBERICHT 2025

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 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

2025 ist die gesamtwirtschaftliche Lage durch den seit Anfang 2022 herrschenden Krieg in der Ukraine, gesunkene 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. Merkwürdig 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 2,15 % bis Mitte 2025 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

Durch Verkauf einer Wohneinheit aus dem Streubesitz bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 insgesamt 1.116 (Vorjahr: 1.117) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 73.281 qm (Vorjahr: 73.364 qm).

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 7,18 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 7,12 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 2.950 (Vorjahr: TEUR 3.088) investiert; das entspricht einer Quote von 40,21 EUR/qm (Vorjahr: 42,09 EUR/qm). Der Aufwand für Instandhaltung beträgt TEUR 2.825 (Vorjahr: TEUR 2.934); die Instandhaltungsquote liegt damit bei 38,51 EUR/qm (Vorjahr: 39,99 EUR/qm).

Die Kosten für Fremdkapital belaufen sich auf TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 163); der durchschnittliche Zinssatz für Kredite liegt bei 1,2 % (Vorjahr: 1,0 %).

Das Jahresergebnis von TEUR 452 (Vorjahr: TEUR 402) ist trotz hoher Investitionen positiv.

Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen – von 1,2 % (Vorjahr: 1,4 %) hat sich leicht reduziert und liegt insgesamt auf niedrigem Niveau.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 54 auf 57 leicht erhöht (exkl. Studentenwohnungen). Die frei werdenden Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden.

2.2.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2025 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 53 (Vorjahr: 55) Eigentümergemeinschaften mit 792 (Vorjahr: 827) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr ist eine Gemeinschaft mit insgesamt 14 Wohneinheiten zugegangen und drei Gemeinschaften mit insgesamt 49 Wohneinheiten abgegangen.

Zusätzlich werden zum Bilanzstichtag insgesamt 126 (Vorjahr: 156) Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet (Mietverwaltung für Dritte). Im Geschäftsjahr ist ein Objekt mit insgesamt 30 Wohneinheiten abgegangen.

2.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2025	VORJAHR
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Sollmiete	EUR/qm	7,18	7,12
Instandhaltung	EUR/qm	38,51	39,99
Kreditzinssatz	%	1,2	1,0
Jahresüberschuss	TEUR	452	402

	Einheit	2025	VORJAHR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	%	1,2	1,4
Fluktuationsrate	%	5,1	4,8

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	16	0,0	2	0,0	14	>100,0
Sachanlagen	40.943	89,8	37.036	91,3	3.907	10,5
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	40.963	89,8	37.042	91,3	3.921	10,6
Unfertige Leistungen	2.647	5,8	2.332	5,8	315	13,5
Flüssige Mittel	642	1,4	611	1,5	31	5,1
Übriges Umlaufvermögen	1.357	3,0	570	1,4	787	>100,0
Umlaufvermögen	4.646	10,2	3.513	8,7	1.133	32,3
	45.609	100,0	40.555	100,0	5.054	12,5
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.639	3,6	1.608	4,0	31	1,9
Ergebnisrücklagen	16.817	36,9	16.462	40,6	355	2,2
Bilanzgewinn	181	0,4	161	0,4	20	12,4
Eigenkapital	18.637	40,9	18.231	45,0	406	2,2
Rückstellungen	2.378	5,2	2.425	6,0	-47	-1,9
Kreditverbindlichkeiten	20.377	44,6	16.452	40,5	3.925	23,9
Erhaltene Anzahlungen	2.534	5,6	2.352	5,8	182	7,7
Übrige Verbindlichkeiten	1.683	3,7	1.095	2,7	588	53,7
Fremdkapital	26.972	59,1	22.324	55,0	4.648	20,8
	45.609	100,0	40.555	100,0	5.054	12,5

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Kosten von TEUR 4.631 für den Neubau in Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4 sowie aus Modernisierungskosten von TEUR 125 der Objekte in Möckmühl, Flüßlestraße 16, 16/1 (Wärmedämmverbundsystem).

Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.052 sowie Buchwertabgänge durch Verkauf einer Wohneinheit in Höhe von TEUR 3.

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist moderat. Trotz hoher Investitionen in o. g. Neubaubereich 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 45,0 % auf 40,9 % 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 5.500, aus Tilgungszuschüssen von TEUR 19 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.533 (davon Sondertilgungen: TEUR 373).

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:

	2025 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	452	402
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.055	1.044
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-47	-133
Zahlungsunwirksame Erträge (-) aus Tilgungszuschüssen	-19	-19
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-187	-5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	252	150
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.102	157
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	746	-681
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.150	915
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.788	-4.202
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	190	20
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-4.962	-4.235
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-17	0
Erhaltene Zinsen	1	13
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.669	2.161
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	31	-1.126
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	611	1.737
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	642	611

Kreditverbindlichkeiten wurden in Höhe von TEUR 1.160 (Vorjahr: TEUR 1.008) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 31 auf TEUR 642 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:

	2025		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Bewirtschaftungstätigkeit	1.966	85,4	1.864	85,4	102	5,5
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	336	14,6	318	14,6	18	5,7
Summe	2.302	100,0	2.182	100,0	120	5,5
Verwaltungsaufwand	2.317	100,7	2.176	99,7	141	6,5
Betriebsergebnis	-15	-0,7	6	0,3	-21	>100,0
Übrige Rechnung	467	20,3	396	18,1	71	17,9
Jahresergebnis	452	19,6	402	18,4	50	12,4

Der Überschuss aus der Bewirtschaftungstätigkeit ist maßgeblich durch um TEUR 109 auf TEUR 2.825 gesunkene Aufwendungen für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote liegt damit – ohne Berücksichtigung von aktivierten Modernisierungskosten – bei 38,51 EUR/qm (Vorjahr: 39,99 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 8 auf TEUR 318 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 187; Vorjahr: TEUR 5), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 98; Vorjahr: TEUR 181) sowie KfW-Zuschüsse (TEUR 154; Vorjahr: TEUR 121). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss von TEUR 452 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. Der im Vorjahr begonnene Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohneinheiten in Schwaigern, Marco-Polo-Straße 2, 4 ist Anfang 2026 realisiert und vollständig vermietet. Diese öffentlich geförderten Mietwohnungen ermöglichen es uns, kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2026 Aufwendungen von rd. TEUR 2.600 vorgesehen. Die Finanzierung soll durch Eigenmittel sowie KfW-Darlehen erfolgen.

Im Einzelnen erwarten wir für 2026:

	Einheit	PROGNOSE 2025	IST 2025	PROGNOSE 2026
Finanzielle Leistungsindikatoren				
Sollmiete	EUR/qm	7,05 - 7,30	7,18	7,45 - 7,70
Instandhaltung	EUR/qm	> 30,00	38,51	> 30,00
Kreditzinssatz	%	1,0 - 1,5	1,2	1,0 - 1,5
Jahresüberschuss	TEUR	400 - 800	452	400 - 800
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren				
Leerstandsquote	%	< 5,0	1,2	< 5,0
Fluktuationsrate	%	< 10,0	5,1	< 10,0

Unsere Genossenschaft plant die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser mit 59 Wohneinheiten in Lauffen, Charlottenstraße 113/1 - 3. Dieser Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen ermöglicht es uns, weiteren kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Finanzierung des Bauvorhabens wird in 2026 durch Eigenmittel sowie ein Förderdarlehen sichergestellt. Mit dem Baubeginn ist Ende 2026 zu rechnen.

Energiepreise, Zinsen, Inflation und der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie Konflikte im Nahen Osten 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, 24. April 2026

Der Vorstand

Waldemar Fiedler Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktivseite

	EUR	31.12.2025 EUR	VORJAHR EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		16.583,28	2.474,29
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.713.557,79		28.493.821,56
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.137.423,33		1.194.665,85
3. Grundstücke ohne Bauten	1.683.472,16		1.683.472,16
4. Technische Anlagen und Maschinen	297.853,61		266.563,20
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.796,94		203.534,35
6. Anlagen im Bau	9.713.540,19		5.082.242,32
7. Bauvorbereitungskosten	188.354,52		111.219,94
		40.942.998,54	37.035.519,38
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.760,00	3.760,00
		40.963.341,82	37.041.753,67
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.646.617,85		2.332.686,04
2. Andere Vorräte	54.982,07		46.153,20
		2.701.599,92	2.378.839,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	67.707,81		72.280,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.234.338,51		451.656,04
		1.302.046,32	523.936,50
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		641.587,54	610.799,29
		4.645.233,78	3.513.575,03
Bilanzsumme		45.608.575,60	40.555.328,70

Passivseite

	EUR	31.12.2025 EUR	VORJAHR EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.654,65		66.134,36
2. der verbleibenden Mitglieder	1.572.073,97		1.542.436,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 182.216,03 (Vorjahr: EUR 183.023,14)			
		1.638.728,62	1.608.571,22
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.406.800,00		2.361.600,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 45.200,00 (Vorjahr: EUR 40.200,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	11.410.730,26		11.100.309,02
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 225.700,00 (Vorjahr: EUR 200.800,00) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 84.721,24 (Vorjahr: EUR 146.360,90)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00		3.000.000,00
		16.817.530,26	16.461.909,02
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	451.577,16		401.737,35
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-270.900,00		-241.000,00
		180.677,16	160.737,35
		18.636.936,04	18.231.217,59
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.313.242,00		2.369.518,00
2. Sonstige Rückstellungen	65.000,00		55.000,00
		2.378.242,00	2.424.518,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.771.743,35		15.821.021,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	604.821,32		631.408,50
3. Erhaltene Anzahlungen	2.533.836,97		2.352.089,96
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.606,87		121.165,79
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.064.230,57		484.056,81
5. Sonstige Verbindlichkeiten	490.158,48		489.851,00
davon aus Steuern: EUR 490.158,48 (Vorjahr: EUR 489.851,00)			
		24.593.397,56	19.899.593,11
Bilanzsumme		45.608.575,60	40.555.328,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	01.01. – 31.12.2025		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.623.791,05		8.337.820,93
b) aus Betreuungstätigkeit	317.771,71		310.053,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.634,96		29.189,63
		8.980.197,72	8.677.064,20
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		313.931,81	171.867,66
3. Sonstige betriebliche Erträge		511.281,46	422.981,17
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.534.372,50		5.249.539,53
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	20.894,21		20.857,57
		5.555.266,71	5.270.397,10
Rohergebnis		4.250.144,28	4.001.515,93
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.302.898,78		1.248.886,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	424.869,03		400.988,37
davon für Altersversorgung:		1.727.767,81	1.649.875,20
EUR 156.357,77 (Vorjahr: EUR 144.919,84)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.054.880,91	1.044.475,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		582.287,58	540.007,09
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		142,80	307,80
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		492,94	12.630,29
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		296.254,78	208.021,36
11. Ergebnis nach Steuern		589.588,94	572.075,23
12. Sonstige Steuern		138.011,78	170.337,88
13. Jahresüberschuss		451.577,16	401.737,35
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		270.900,00	241.000,00
15. Bilanzgewinn		180.677,16	160.737,35

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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. 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 2,02 % (Stand: 30. September 2025, 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 2.646.617,85 (Vorjahr: EUR 2.332.686,04) 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 32.475,00 (Vorjahr: EUR 10.666,00).
- Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem separat dargestellten Verbindlichkeitspiegel.

Anlagenspiegel	Stand 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Stand 31.12.2025 EUR	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
			Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		Stand 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand 31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	7.660,07	17.409,77	3.165,10	0,00	21.904,74	5.185,78	3.300,78	3.165,10	5.321,46	16.583,28	2.474,29
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	53.434.192,64	125.133,55	15.897,55	0,00	53.543.428,64	24.940.371,08	902.858,52	13.358,75	25.829.870,85	27.713.557,79	28.493.821,56
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.466.027,60	0,00	0,00	0,00	2.466.027,60	1.271.361,75	57.242,52	0,00	1.328.604,27	1.137.423,33	1.194.665,85
3. Grundstücke ohne Bauten	1.683.472,16	0,00	0,00	0,00	1.683.472,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.683.472,16	1.683.472,16
4. Technische Anlagen und Maschinen	423.802,44	53.825,51	0,00	0,00	477.627,95	157.239,24	22.535,10	0,00	179.774,34	297.853,61	266.563,20
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	369.950,57	74.206,58	54.885,69	0,00	389.271,46	166.416,22	68.943,99	54.885,69	180.474,52	208.796,94	203.534,35
6. Anlagen im Bau	5.082.242,32	4.631.297,87	0,00	0,00	9.713.540,19	0,00	0,00	0,00	0,00	9.713.540,19	5.082.242,32
7. Bauvorbereitungskosten	111.219,94	77.134,58	0,00	0,00	188.354,52	0,00	0,00	0,00	0,00	188.354,52	111.219,94
Summe Sachanlagen	63.570.907,67	4.961.598,09	70.783,24	0,00	68.461.722,52	26.535.388,29	1.051.580,13	68.244,44	27.518.723,98	40.942.998,54	37.035.519,38
III. Finanzanlagen											
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
Summe Anlagevermögen	63.582.327,74	4.979.007,86	73.948,34	0,00	68.487.387,26	26.540.574,07	1.054.880,91	71.409,54	27.524.045,44	40.963.341,82	37.041.753,67

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	31.12.2025 Vorjahr	19.771.743,35 15.821.021,05	1.144.008,18 837.729,61	4.593.883,03 2.841.535,25	14.033.852,14 12.141.756,19	19.771.743,35 15.821.021,05	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2025 Vorjahr	604.821,32 631.408,50	26.587,18 26.587,18	106.348,72 106.348,72	471.885,42 498.472,60	604.821,32 631.408,50	GPR GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2025 Vorjahr	2.533.836,97 2.352.089,96	2.533.836,97 2.352.089,96				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2025 Vorjahr	128.606,87 121.165,79	54.836,42 45.105,34	73.770,45 76.060,45			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2025 Vorjahr	1.064.230,57 484.056,81	1.064.230,57 484.056,81				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2025 Vorjahr	490.158,48 489.851,00	490.158,48 489.851,00				
Summe Verbindlichkeiten	31.12.2025 Vorjahr	24.593.397,56 19.899.593,11	5.313.657,80 4.235.419,90	4.774.002,20 3.023.944,42	14.505.737,56 12.640.228,79	20.376.564,67 16.452.429,55	

* 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	77.179,78
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	103.497,38
Bilanzgewinn 2025	180.677,16

Heilbronn, 24. April 2026

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.

Im Jahre 2025 wurde eine Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, durchgeführt. Prüfungsgegenstand war die ordnungsmäßige Organisation und Abwicklung des Tax Compliance Managements. Negative Prüfungsfeststellungen haben sich nicht ergeben, Empfehlungen wurden vom Vorstand umgesetzt.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 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 2026 endet diese Wahldauer für die Aufsichtsratsmitglieder Ralf Schnörr und Susanne Schnepf. Beide stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Heilbronn, 23. Juni 2026

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 2025 / 2026**
Schwaigern,
Marco-Polo-Straße 2, 4
Lauffen,
Charlottenstraße 113/1 - 3
- **Sanierungen & Modernisierungen 2025 / 2026**
Möckmühl,
Flüßlestraße 16, 16/1
Oedheim,
Mozartstraße 5, 7
Weinsberg,
Dornfeldstraße 16,
Kanalstraße 17, 19,
Untere Keltergasse 3 - 7
Lauffen,
Gradmannstraße 44, 46

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
- Wohnraumbelüftung und -entlüftung
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- KfW-Effizienzhaus 55

Fertigstellung März 2026



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
- Wohnraumb- und -entlüftung
- Einbau Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Balkonabbruch zur Vermeidung von Wärmebrücken

Sonstige Maßnahmen

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



Oedheim, Mozartstraße 5, 7

Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung



Energetische Maßnahmen

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

Sonstige Maßnahmen

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



Weinsberg, Dornfeldstraße 16, Kanalstraße 17, 19, Untere Keltergasse 3 - 7

Sanierung und Modernisierung



Maßnahmen

- Fassadenanstrich
- Fensterlädenaustausch
- Sanierung Balkone
- Sanierung Treppenhäuser



Lauffen, Gradmannstraße 44, 46

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
- 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