

# GESCHÄFTSBERICHT 2018

### Inhaltsverzeichnis

|                                              | SEITE          |
|----------------------------------------------|----------------|
| <b>Kurzüberblick</b>                         | <b>4</b>       |
| <b>Verwaltungsorgane</b>                     |                |
| Vorstand, Aufsichtsrat                       | 5              |
| <b>Lagebericht 2018</b>                      | <b>6 – 13</b>  |
| <b>Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018</b> |                |
| Bilanz                                       | 14 – 15        |
| Gewinn- und Verlustrechnung                  | 16             |
| Anhang                                       | 17 – 24        |
| Verwendung des Bilanzgewinns 2018            | 24             |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>            | <b>25</b>      |
| <b>GEWO-Projekte</b>                         | <b>26 – 34</b> |

|                                   |      | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Anlagen im Bau                    | TEUR | 6.462      | 2.825      | 1.413      | 1.251      | 742        |
| Sachanlagen                       | TEUR | 31.912     | 28.968     | 24.963     | 22.854     | 22.375     |
| Bilanzsumme                       | TEUR | 35.035     | 36.628     | 27.546     | 26.257     | 26.525     |
| Geschäftsguthaben                 | TEUR | 1.431      | 1.413      | 1.387      | 1.344      | 1.340      |
| Ergebnisrücklagen                 | TEUR | 10.267     | 10.016     | 9.850      | 9.747      | 9.645      |
| Rückstellungen                    | TEUR | 2.538      | 2.676      | 2.733      | 2.800      | 2.877      |
| Kreditverbindlichkeiten           | TEUR | 17.891     | 19.388     | 10.927     | 9.917      | 9.867      |
| Mieterträge (ohne Betriebskosten) | TEUR | 5.567      | 5.506      | 5.099      | 4.959      | 4.926      |
| Instandhaltung                    | TEUR | 2.405      | 2.517      | 2.513      | 2.397      | 2.166      |
| Kreditzinsen                      | TEUR | 292        | 224        | 180        | 175        | 211        |
| Jahresüberschuss                  | TEUR | 310        | 319        | 221        | 161        | 165        |

Wohnungsbestand

|                         |        |       |       |       |       |       |
|-------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| eigene Mietwohnungen    | Anzahl | 1.099 | 1.099 | 1.092 | 1.080 | 1.082 |
| eigene Gewerbeeinheiten | Anzahl | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    |
|                         | Anzahl | 1.109 | 1.109 | 1.102 | 1.090 | 1.092 |

|                        |        |        |        |        |        |        |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Wohn- und Nutzfläche   | qm     | 71.830 | 71.738 | 71.326 | 70.469 | 70.551 |
| Leerstandsquote        | %      | 0,8    | 0,5    | 0,5    | 1,1    | 2,6    |
| Fluktuationsrate       | %      | 5,3    | 6,2    | 8,4    | 6,9    | 7,9    |
| Kreditzinssatz         | %      | 1,6    | 1,2    | 1,6    | 1,8    | 2,1    |
| Sollmiete              | EUR/qm | 6,20   | 6,14   | 5,73   | 5,72   | 5,68   |
| Instandhaltung         | EUR/qm | 33,48  | 35,08  | 35,23  | 34,02  | 30,70  |
| Investition in Bestand | EUR/qm | 33,48  | 38,16  | 38,39  | 35,37  | 33,54  |

|                                     |        |     |       |       |       |       |
|-------------------------------------|--------|-----|-------|-------|-------|-------|
| fremde Miet- und Eigentumswohnungen | Anzahl | 907 | 1.208 | 1.222 | 1.235 | 1.232 |
|-------------------------------------|--------|-----|-------|-------|-------|-------|

|                   |        |       |       |       |       |       |
|-------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Mitgliederbestand | Anzahl | 1.751 | 1.782 | 1.787 | 1.756 | 1.775 |
| Geschäftsanteile  | Anzahl | 5.075 | 5.040 | 4.984 | 4.768 | 4.689 |

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

Bautätigkeit 2018

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
|                           | WOHNUNGEN |
| Bauüberhang               | 36        |
| Baubeginne 2018           | 0         |
| Bauvolumen                | 36        |
| Baufertigstellungen 2018  | 0         |
| Bauüberhang am 31.12.2018 | 36        |

Gesamte Bautätigkeit

|                 |       |
|-----------------|-------|
| von 1911 - 1945 | 727   |
| von 1946 - 2018 | 5.837 |
|                 | 6.564 |

Verwaltungsorgane

VORSTAND

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Michael Günther</b><br><i>Immobilienfachwirt</i> | 74074 Heilbronn |
| <b>Thomas Schuhmacher</b><br><i>Kreiskämmerer</i>   | 74189 Weinsberg |

AUFSICHTSRAT

|                                 |                                                            |                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Vorsitzender                    | <b>Peter Dolderer</b><br><i>Bürgermeister a. D.</i>        | 74177 Bad Friedrichshall |
| Stellvertretender Vorsitzender  | <b>Matthias Peschke</b><br><i>Sparkassendirektor</i>       | 71679 Asperg             |
| Schriftführer                   | <b>Harald Pfeifer</b><br><i>Polizeihauptkommissar</i>      | 74080 Heilbronn          |
| Stellvertretender Schriftführer | <b>Claus-Jürgen Renelt</b><br><i>Diplom-Ingenieur</i>      | 97340 Segnitz            |
|                                 | <b>Rolf Kieser</b><br><i>Bürgermeister</i>                 | 74336 Brackenheim        |
|                                 | <b>Karl-Heinz Kübler</b><br><i>Kriminalkommissar a. D.</i> | 74080 Heilbronn          |

# LAGEBERICHT 2018

## 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 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

Anfang 2018 steigen die Mieten wie im Vorjahr aufgrund des robusten Wirtschaftswachstums, einer positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und nicht zuletzt auch aufgrund des attraktiven Industriestandorts Heilbronn weiter an. Die Wohnimmobilie als Anlageklasse steht nach wie vor im Fokus von privaten wie institutionellen Investoren, wobei sich Kaufpreise teilweise von tatsächlich erzielbaren Mieten abgekoppelt haben. Diese Umstände sind mitunter Ausdruck der lang anhaltenden Niedrigzinsphase. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins seit Anfang 2016 unverändert bei 0,0 % belassen; ein erster Schritt zum Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik könnte der Ende 2018 eingestellte Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen durch die EZB sein.

Zuwanderungsgewinne aus In- und Ausland stellen einen weiteren Preistreiber für die Nachfrage nach Wohnraum dar. Die Baukosten für den Neubau befinden sich derzeit auf hohem Niveau und steigen in manchen Gewerken weiter an. Zusätzlich werden energetische Anforderungen an die Erstellung von Wohnbauten stetig verschärft. Darüber hinaus herrscht auch im Stadt- und Landkreis Heilbronn eine Bauplatzknappheit. Geeignete und wirtschaftlich sinnvolle Förderprogramme gewinnen vor diesem Hintergrund immer mehr an Bedeutung.

In diesem Spannungsfeld werden kostengünstiger Neubau und bezahlbare Mieten zunehmend wichtiger. Dieser Herausforderung stellt sich unsere Genossenschaft.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31. Dezember 2018 insgesamt 1.099 (Vorjahr: 1.099) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 71.830 qm (Vorjahr: 71.738 qm).

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 6,20 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 6,14 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 2.405 (Vorjahr: TEUR 2.738) investiert; das entspricht einer Quote von 33,48 EUR/qm (Vorjahr: 38,16 EUR/qm). Der Aufwand für Instandhaltung beträgt TEUR 2.405 (Vorjahr: TEUR 2.517); die Instandhaltungsquote liegt damit bei 33,48 EUR/qm (Vorjahr: 35,08 EUR/qm).

Die Kosten für Fremdkapital belaufen sich auf TEUR 292 (Vorjahr: TEUR 224); der durchschnittliche Zinssatz für Kredite liegt bei 1,6 % (Vorjahr: 1,2 %).

Das Jahresergebnis von TEUR 310 (Vorjahr: TEUR 319) ist trotz hoher Investitionen positiv.

Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen – von 0,8 % (Vorjahr: 0,5 %) hat sich leicht erhöht, liegt jedoch insgesamt auf niedrigem Niveau.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 69 auf 59 verringert (exkl. Studentenwohnungen). Die frei werdenden Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden.

2.2.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2018 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 53 (Vorjahr: 63) Eigentümergemeinschaften mit 826 (Vorjahr: 1.127) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind zehn Gemeinschaften mit insgesamt 301 Wohneinheiten abgegangen.

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

2.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

|                                         | Einheit | 2018  | VORJAHR |
|-----------------------------------------|---------|-------|---------|
| <b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b> |         |       |         |
| Sollmiete                               | EUR/qm  | 6,20  | 6,14    |
| Instandhaltung                          | EUR/qm  | 33,48 | 35,08   |
| Kreditzinssatz                          | %       | 1,6   | 1,2     |
| Jahresüberschuss                        | TEUR    | 310   | 319     |

|                                              |   |     |     |
|----------------------------------------------|---|-----|-----|
| <b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b> |   |     |     |
| Leerstandsquote                              | % | 0,8 | 0,5 |
| Fluktuationsrate                             | % | 5,3 | 6,2 |

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

|                                  | 31.12.2018    |              | VORJAHR       |              | VERÄNDERUNG   |              |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                  | TEUR          | %            | TEUR          | %            | TEUR          | %            |
| <b>Vermögen</b>                  |               |              |               |              |               |              |
| Immaterielle Anlagen             | 8             | 0,0          | 11            | 0,0          | -3            | -27,3        |
| Sachanlagen                      | 31.912        | 91,1         | 28.968        | 79,1         | 2.944         | 10,2         |
| Finanzanlagen                    | 4             | 0,0          | 4             | 0,0          | 0             | 0,0          |
| <b>Anlagevermögen</b>            | <b>31.924</b> | <b>91,1</b>  | <b>28.983</b> | <b>79,1</b>  | <b>2.941</b>  | <b>10,1</b>  |
| Unfertige Leistungen             | 1.785         | 5,1          | 1.802         | 5,0          | -17           | -0,9         |
| Flüssige Mittel                  | 1.107         | 3,2          | 5.459         | 14,9         | -4.352        | -79,7        |
| Übriges Umlaufvermögen           | 216           | 0,6          | 383           | 1,0          | -167          | -43,6        |
| Rechnungsabgrenzungsposten (RAP) | 3             | 0,0          | 1             | 0,0          | 2             | >100,0       |
| <b>Umlaufvermögen/RAP</b>        | <b>3.111</b>  | <b>8,9</b>   | <b>7.645</b>  | <b>20,9</b>  | <b>-4.534</b> | <b>-59,3</b> |
|                                  | <b>35.035</b> | <b>100,0</b> | <b>36.628</b> | <b>100,0</b> | <b>-1.593</b> | <b>-4,3</b>  |
|                                  |               |              |               |              |               |              |
| <b>Kapital</b>                   |               |              |               |              |               |              |
| Geschäftsguthaben                | 1.431         | 4,1          | 1.413         | 3,9          | 18            | 1,3          |
| Ergebnisrücklagen                | 10.267        | 29,3         | 10.016        | 27,3         | 251           | 2,5          |
| Bilanzgewinn                     | 279           | 0,8          | 287           | 0,8          | -8            | -2,8         |
| <b>Eigenkapital</b>              | <b>11.977</b> | <b>34,2</b>  | <b>11.716</b> | <b>32,0</b>  | <b>261</b>    | <b>2,2</b>   |
| Rückstellungen                   | 2.538         | 7,2          | 2.676         | 7,3          | -138          | -5,2         |
| Kreditverbindlichkeiten          | 17.891        | 51,1         | 19.388        | 52,9         | -1.497        | -7,7         |
| Erhaltene Anzahlungen            | 1.851         | 5,3          | 1.824         | 5,0          | 27            | 1,5          |
| Übrige Verbindlichkeiten         | 778           | 2,2          | 1.024         | 2,8          | -246          | -24,0        |
| <b>Fremdkapital</b>              | <b>23.058</b> | <b>65,8</b>  | <b>24.912</b> | <b>68,0</b>  | <b>-1.854</b> | <b>-7,4</b>  |
|                                  | <b>35.035</b> | <b>100,0</b> | <b>36.628</b> | <b>100,0</b> | <b>-1.593</b> | <b>-4,3</b>  |

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus Kosten von TEUR 3.775 für das im Vorjahr erworbene Grundstück in Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 11 - 18 und 20 sowie für den Neubau in Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 837.

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 gesunkener Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote somit von 32,0 % auf 34,2 % erhöht.

Die Veränderung der Kreditverbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus KfW-Tilgungszuschüssen von TEUR 166 sowie aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.330 (davon Sondertilgungen: TEUR 262).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Kreditverbindlichkeiten wurden in Höhe von TEUR 1.068 (Vorjahr: TEUR 908) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 4.352 auf TEUR 1.107 reduziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

## 2.4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

|                                                                                                                                                                               | 2018<br>TEUR  | VORJAHR<br>TEUR |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Jahresergebnis                                                                                                                                                                | 310           | 319             |
| Abschreibungen auf Anlagevermögen                                                                                                                                             | 840           | 830             |
| Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen                                                                                                                                        | -138          | -57             |
| Zahlungsunwirksame Erträge (-) aus KfW-Tilgungszuschüssen                                                                                                                     | 0             | -166            |
| Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen                                                                                                                          | -2            | -107            |
| Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge                                                                                                                              | 292           | 224             |
| Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 16            | -113            |
| Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | -220          | 399             |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                                                                                                              | <b>1.098</b>  | <b>1.329</b>    |
| Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen                                                                                                                                     | 2             | 194             |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen                                                                                                                             | -3.781        | -4.917          |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen                                                                                                                    | 0             | -13             |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                                                                                                                                     | <b>-3.779</b> | <b>-4.736</b>   |
| Einzahlungen auf Geschäftsguthaben                                                                                                                                            | 18            | 26              |
| Auszahlungen (-) für Dividenden                                                                                                                                               | -67           | -65             |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten                                                                                                                                    | 0             | 9.750           |
| Auszahlungen (-) für die Tilgung von Krediten                                                                                                                                 | -1.330        | -1.162          |
| Gezahlte Zinsen (-) für Kredite                                                                                                                                               | -292          | -224            |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                                                                                                                                    | <b>-1.671</b> | <b>8.325</b>    |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>                                                                                                               | <b>-4.352</b> | <b>4.918</b>    |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode                                                                                                                                     | 5.459         | 541             |
| <b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)</b>                                                                                                            | <b>1.107</b>  | <b>5.459</b>    |

## 2.4.3 Ertragslage

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

|                                           | 2018<br>TEUR | %           | VORJAHR<br>TEUR | %           | VERÄNDERUNG<br>TEUR | %                |
|-------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|------------------|
| <b>Betriebsbereiche</b>                   |              |             |                 |             |                     |                  |
| - Hausbewirtschaftung                     | 1.687        | 88,6        | 1.642           | 88,4        | 45                  | 2,7              |
| - Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit | 218          | 11,4        | 215             | 11,6        | 3                   | 1,4              |
| Summe                                     | 1.905        | 100,0       | 1.857           | 100,0       | 48                  | 2,6              |
| Verwaltungsaufwand                        | 1.803        | 94,6        | 1.809           | 97,4        | -6                  | -0,3             |
| <b>Betriebsergebnis</b>                   | <b>102</b>   | <b>5,4</b>  | <b>48</b>       | <b>2,6</b>  | <b>54</b>           | <b>&gt;100,0</b> |
| Übrige Rechnung                           | 238          | 12,5        | 300             | 16,2        | -62                 | -20,7            |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>         | <b>340</b>   | <b>17,9</b> | <b>348</b>      | <b>18,8</b> | <b>-8</b>           | <b>-2,3</b>      |
| Ertragsteueraufwand                       | 30           | 1,6         | 29              | 1,6         | 1                   | 3,4              |
| <b>Jahresergebnis</b>                     | <b>310</b>   | <b>16,3</b> | <b>319</b>      | <b>17,2</b> | <b>-9</b>           | <b>-2,8</b>      |

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 112 auf TEUR 2.405 gesunkene Aufwendungen für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote – ohne Berücksichtigung von aktivierten Modernisierungskosten – liegt damit bei 33,48 EUR/qm (Vorjahr: 35,08 EUR/qm). Positiv auf den Überschuss wirken sich weiterhin Sollmietensteigerungen aus.

Der Überschuss aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit hat sich – trotz um TEUR 25 auf TEUR 221 reduzierter Einnahmen aus der Verwaltung von Wohneigentum – leicht erhöht.

Der Verwaltungsaufwand hat sich hauptsächlich durch höhere Aufwendungen für Altersversorgung einerseits und durch gesunkene Kosten für den Wechsel des ERP-Systems andererseits leicht vermindert. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 2; Vorjahr: TEUR 107), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 204; Vorjahr: TEUR 3) sowie KfW-Tilgungszuschüsse (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 166). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss von TEUR 310 entspricht der Prognose des Vorjahres (Bandbreite von TEUR 250 und TEUR 400).



3. Prognosebericht

In den nächsten Jahren ist auch unter Berücksichtigung von hohen Investitionen in den Bestand mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen. Der im Vorjahr begonnene Bau eines Mehrfamilienhauses mit 36 Wohneinheiten in Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20 ist Anfang 2019 realisiert und vollständig vermietet. Aufgrund einer entwickelten Modulbauweise führt die Herstellung zu reduzierten Baukosten, die es uns ermöglichen, kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2019 Aufwendungen von rd. TEUR 2.400 vorgesehen. Die Finanzierung soll hauptsächlich durch Eigenmittel erfolgen.

Im Einzelnen erwarten wir für 2019:

|                                              | Einheit | PROGNOSE<br>2018 | IST<br>2018 | PROGNOSE<br>2019 |
|----------------------------------------------|---------|------------------|-------------|------------------|
| <b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>      |         |                  |             |                  |
| Sollmiete                                    | EUR/qm  | 6,05 – 6,30      | 6,20        | 6,10 – 6,35      |
| Instandhaltung                               | EUR/qm  | > 32,00          | 33,48       | > 30,00          |
| Kreditzinssatz                               | %       | 1,5 – 1,9        | 1,6         | 1,5 – 1,9        |
| Jahresüberschuss                             | TEUR    | 250 – 400        | 310         | 300 – 500        |
| <b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b> |         |                  |             |                  |
| Leerstandsquote                              | %       | < 3,0            | 0,8         | < 3,0            |
| Fluktuationsrate                             | %       | < 10,0           | 5,3         | < 10,0           |

4. Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement unserer Genossenschaft ist auf die Betriebsgröße des Unternehmens abgestimmt. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, die je nach Erfordernis entsprechend angepasst und ergänzt werden.

Es besteht das Risiko, dass die EZB die Leitzinsen erhöht und die Fremdkapitalkosten hierdurch steigen. Für die Absicherung dieses Risikos bestehen ausschließlich Darlehen mit langfristiger Zinsbindung bzw. Volltilgerdarlehen ohne Zinsänderungsrisiko. Das Risiko wird als niedrig eingestuft.

Es besteht das Risiko, dass der Aufwand für die vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen durch Nachträge und Baukostensteigerungen die Plankosten überschreitet. Dem Risiko wird durch laufende Bau- und Kostenüberwachung Rechnung getragen. Das Risiko wird als niedrig eingestuft.

Es besteht die Chance, dass sich die Rahmenbedingungen im Hinblick auf Förderprogramme positiv verändern, falls die Bereitstellung von öffentlichen Mitteln diese Bedingungen tatsächlich verbessern wird.

Unserer Einschätzung nach ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne bedeutsame Risiken fortzuführen. Das Risikopotenzial aus der Vermietungstätigkeit beschränkt sich auf Mietausfälle oder Leerstände. Die Strategie, die Wohnungsbestände weiter zu modernisieren und durch Neubau zu ergänzen, vermindert dieses Risiko nachhaltig. Durch die breite Streuung des Wohnungsbestandes über den Stadt- und Landkreis Heilbronn ist unsere Genossenschaft zudem unabhängig von der Nachfrage einzelner Wohnungsteilmärkte; die Nachfragesituation insgesamt ist zufriedenstellend.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor.

5. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

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, 12. April 2019

Der Vorstand

Michael Günther     Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2018

Aktivseite

|                                                             | EUR           | 31.12.2018    | EUR | VORJAHR       |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----|---------------|
|                                                             |               |               |     | EUR           |
| A. ANLAGEVERMÖGEN                                           |               |               |     |               |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                        |               |               |     |               |
| Entgeltlich erworbene Software                              |               | 8.400,03      |     | 11.588,79     |
| II. Sachanlagen                                             |               |               |     |               |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 23.731.044,67 |               |     | 24.307.678,59 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 1.540.576,33  |               |     | 1.599.552,13  |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen                         | 83.276,56     |               |     | 91.674,28     |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 95.336,93     |               |     | 143.683,22    |
| 5. Anlagen im Bau                                           | 6.461.627,42  |               |     | 2.825.139,97  |
|                                                             |               | 31.911.861,91 |     | 28.967.728,19 |
| III. Finanzanlagen                                          |               |               |     |               |
| Andere Finanzanlagen                                        |               | 3.740,00      |     | 3.740,00      |
|                                                             |               | 31.924.001,94 |     | 28.983.056,98 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN                                           |               |               |     |               |
| I. Andere Vorräte                                           |               |               |     |               |
| 1. Unfertige Leistungen                                     | 1.785.016,49  |               |     | 1.801.714,98  |
| 2. Andere Vorräte                                           | 28.963,04     |               |     | 27.205,95     |
|                                                             |               | 1.813.979,53  |     | 1.828.920,93  |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände           |               |               |     |               |
| 1. Forderungen aus Vermietung                               | 79.118,10     |               |     | 59.976,54     |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                            | 107.452,12    |               |     | 295.416,66    |
|                                                             |               | 186.570,22    |     | 355.393,20    |
| III. Flüssige Mittel                                        |               |               |     |               |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten             | 1.107.388,92  |               |     | 5.459.574,20  |
|                                                             |               | 3.107.938,67  |     | 7.643.888,33  |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN                               |               |               |     |               |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                           |               | 2.664,00      |     | 540,00        |
| Bilanzsumme                                                 |               | 35.034.604,61 |     | 36.627.485,31 |

Passivseite

|                                                                                                     | EUR           | 31.12.2018    | EUR | VORJAHR       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----|---------------|
|                                                                                                     |               |               |     | EUR           |
| A. EIGENKAPITAL                                                                                     |               |               |     |               |
| I. Geschäftsguthaben                                                                                |               |               |     |               |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder                                    | 56.590,59     |               |     | 47.011,80     |
| 2. der verbleibenden Mitglieder                                                                     | 1.374.234,34  |               |     | 1.365.938,39  |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:<br>EUR 199.015,66 (Vorjahr: EUR 196.461,61) |               |               |     |               |
|                                                                                                     |               | 1.430.824,93  |     | 1.412.950,19  |
| II. Ergebnisrücklagen                                                                               |               |               |     |               |
| 1. Gesetzliche Rücklage                                                                             | 1.710.400,00  |               |     | 1.679.300,00  |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>EUR 31.100,00 (Vorjahr: EUR 32.000,00)     |               |               |     |               |
| 2. Bauerneuerungsrücklage                                                                           | 5.556.540,89  |               |     | 5.336.561,73  |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:<br>EUR 219.979,16 (Vorjahr: EUR 133.815,07)             |               |               |     |               |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen                                                                         | 3.000.000,00  |               |     | 3.000.000,00  |
|                                                                                                     |               | 10.266.940,89 |     | 10.015.861,73 |
| III. Bilanzgewinn                                                                                   |               |               |     |               |
| 1. Jahresüberschuss                                                                                 | 310.300,40    |               |     | 319.114,69    |
| 2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen                                                               | -31.100,00    |               |     | -32.000,00    |
|                                                                                                     |               | 279.200,40    |     | 287.114,69    |
|                                                                                                     |               | 11.976.966,22 |     | 11.715.926,61 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN                                                                                   |               |               |     |               |
| 1. Rückstellungen für Pensionen                                                                     | 2.462.807,00  |               |     | 2.586.601,00  |
| 2. Steuerrückstellungen                                                                             | 30.343,00     |               |     | 29.245,20     |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                                          | 45.000,00     |               |     | 60.000,00     |
|                                                                                                     |               | 2.538.150,00  |     | 2.675.846,20  |
| C. VERBINDLICHKEITEN                                                                                |               |               |     |               |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                     | 17.099.797,75 |               |     | 18.570.179,60 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                                 | 790.931,58    |               |     | 817.518,76    |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                                                                            | 1.851.066,43  |               |     | 1.824.425,38  |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                                                 | 166.083,86    |               |     | 159.449,95    |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                 | 609.123,95    |               |     | 826.931,58    |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                                                                       | 2.484,82      |               |     | 37.207,23     |
| davon aus Steuern:<br>EUR 2.484,82 (Vorjahr: EUR 26.932,10)                                         |               |               |     |               |
|                                                                                                     |               | 20.519.488,39 |     | 22.235.712,50 |
| Bilanzsumme                                                                                         |               | 35.034.604,61 |     | 36.627.485,31 |



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

|                                                                                             | 01.01. – 31.12.2018 |                   | VORJAHR           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                             | EUR                 | EUR               | EUR               |
| 1. Umsatzerlöse                                                                             |                     |                   |                   |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                              | 7.345.337,35        |                   | 7.214.432,54      |
| b) aus Betreuungstätigkeit                                                                  | 221.147,84          |                   | 245.951,22        |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                   | 25.127,43           |                   | 19.889,05         |
|                                                                                             |                     | 7.591.612,62      | 7.480.272,81      |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen                                       |                     | -16.698,49        | 100.809,24        |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                            |                     | 260.110,82        | 321.610,00        |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |                     |                   |                   |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                     | 4.276.361,20        |                   | 4.405.766,31      |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                       | 28.365,40           |                   | 50.389,57         |
|                                                                                             |                     | 4.304.726,60      | 4.456.155,88      |
| <b>Rohergebnis</b>                                                                          |                     | 3.530.298,35      | 3.446.536,17      |
| 5. Personalaufwand                                                                          |                     |                   |                   |
| a) Löhne und Gehälter                                                                       | 996.320,51          |                   | 1.057.753,27      |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                    | 385.571,82          |                   | 217.365,58        |
| davon für Altersversorgung:                                                                 |                     | 1.381.892,33      | 1.275.118,85      |
| EUR 198.835,68 (Vorjahr: EUR 43.936,95)                                                     |                     |                   |                   |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                     | 840.236,10        | 829.748,38        |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       |                     | 416.755,21        | 501.795,41        |
| 8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                       |                     | 65,40             | 132,00            |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         |                     | 391.700,26        | 338.126,63        |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                    |                     | 30.360,00         | 29.280,00         |
| 11. <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                                            |                     | 469.419,85        | 472.598,90        |
| 12. Sonstige Steuern                                                                        |                     | 159.119,45        | 153.484,21        |
| 13. <b>Jahresüberschuss</b>                                                                 |                     | 310.300,40        | 319.114,69        |
| 14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen                            |                     | 31.100,00         | 32.000,00         |
| 15. <b>Bilanzgewinn</b>                                                                     |                     | <b>279.200,40</b> | <b>287.114,69</b> |

### 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 mittelgroß einzustufen.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten andere Finanzanlagen sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert.

Bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringende Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, sind teilweise im Anhang aufgeführt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 und aktive latente Steuern

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.

Aktive latente Steuern werden nicht angesetzt.

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 3,34 % (Stand: 30. September 2018, 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

1.

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den separat dargestellten Anlagenspiegel verwiesen.
2.

Im Posten unfertige Leistungen sind EUR 1.785.016,49 (Vorjahr: EUR 1.801.714,98) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt EUR 233.600,00 (Vorjahr: EUR 226.989,00).
4.

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem separat dargestellten Verbindlichkeitspiegel.

| Anlagenspiegel                                                   | Anschaffungs-/Herstellungskosten |              |           |             |               | Kumulierte Abschreibungen |            |           |               | Buchwerte     |               |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|-------------|---------------|---------------------------|------------|-----------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                  | Stand                            | Zugänge      | Abgänge   | Umbuchungen | Stand         | Stand                     | Zugänge    | Abgänge   | Stand         | Stand         | Stand         |
|                                                                  | 01.01.2018                       |              |           |             | 31.12.2018    | 01.01.2018                |            |           | 31.12.2018    | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|                                                                  | EUR                              | EUR          | EUR       | EUR         | EUR           | EUR                       | EUR        | EUR       | EUR           | EUR           | EUR           |
| I. <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                      |                                  |              |           |             |               |                           |            |           |               |               |               |
| Entgeltlich erworbene Software                                   | 12.754,77                        | 0,00         | 0,00      | 0,00        | 12.754,77     | 1.165,98                  | 3.188,76   | 0,00      | 4.354,74      | 8.400,03      | 11.588,79     |
| II. <b>Sachanlagen</b>                                           |                                  |              |           |             |               |                           |            |           |               |               |               |
| 1. Grundstücke und grundstücks-<br>gleiche Rechte mit Wohnbauten | 44.078.102,56                    | 138.187,12   | 0,00      | 0,00        | 44.216.289,68 | 19.770.423,97             | 714.821,04 | 0,00      | 20.485.245,01 | 23.731.044,67 | 24.307.678,59 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts-<br>und anderen Bauten              | 2.509.210,57                     | 0,00         | 0,00      | 0,00        | 2.509.210,57  | 909.658,44                | 58.975,80  | 0,00      | 968.634,24    | 1.540.576,33  | 1.599.552,13  |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen                              | 167.965,27                       | 0,00         | 0,00      | 0,00        | 167.965,27    | 76.290,99                 | 8.397,72   | 0,00      | 84.688,71     | 83.276,56     | 91.674,28     |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung                            | 354.748,48                       | 6.506,49     | 27.892,96 | 0,00        | 333.362,01    | 211.065,26                | 54.852,78  | 27.892,96 | 238.025,08    | 95.336,93     | 143.683,22    |
| 5. Anlagen im Bau                                                | 2.825.139,97                     | 3.636.487,45 | 0,00      | 0,00        | 6.461.627,42  | 0,00                      | 0,00       | 0,00      | 0,00          | 6.461.627,42  | 2.825.139,97  |
| Summe Sachanlagen                                                | 49.935.166,85                    | 3.781.181,06 | 27.892,96 | 0,00        | 53.688.454,95 | 20.967.438,66             | 837.047,34 | 27.892,96 | 21.776.593,04 | 31.911.861,91 | 28.967.728,19 |
| III. <b>Finanzanlagen</b>                                        |                                  |              |           |             |               |                           |            |           |               |               |               |
| Andere Finanzanlagen                                             | 3.740,00                         | 0,00         | 0,00      | 0,00        | 3.740,00      | 0,00                      | 0,00       | 0,00      | 0,00          | 3.740,00      | 3.740,00      |
| Summe Anlagevermögen                                             | 49.951.661,62                    | 3.781.181,06 | 27.892,96 | 0,00        | 53.704.949,72 | 20.968.604,64             | 840.236,10 | 27.892,96 | 21.780.947,78 | 31.924.001,94 | 28.983.056,98 |

| Verbindlichkeitspiegel                                         |            |  | insgesamt     | davon Restlaufzeit | davon Restlaufzeit     | davon Restlaufzeit | davon         | Art der<br>Sicherung* |
|----------------------------------------------------------------|------------|--|---------------|--------------------|------------------------|--------------------|---------------|-----------------------|
|                                                                |            |  |               | unter 1 Jahr       | zwischen 1 und 5 Jahre | über 5 Jahre       | gesichert     |                       |
|                                                                |            |  | EUR           | EUR                | EUR                    | EUR                | EUR           |                       |
| 1. <b>Verbindlichkeiten gegenüber<br/>Kreditinstituten</b>     | 31.12.2018 |  | 17.099.797,75 | 1.008.748,37       | 3.953.331,87           | 12.137.717,51      | 17.099.797,75 | GPR                   |
|                                                                | Vorjahr    |  | 18.570.179,60 | 1.211.638,73       | 4.025.408,07           | 13.333.132,80      | 18.570.179,60 | GPR                   |
| 2. <b>Verbindlichkeiten gegenüber<br/>anderen Kreditgebern</b> | 31.12.2018 |  | 790.931,58    | 26.587,18          | 106.348,72             | 657.995,68         | 790.931,58    | GPR                   |
|                                                                | Vorjahr    |  | 817.518,76    | 26.587,18          | 106.348,72             | 684.582,86         | 817.518,76    | GPR                   |
| 3. <b>Erhaltene Anzahlungen</b>                                | 31.12.2018 |  | 1.851.066,43  | 1.851.066,43       |                        |                    |               |                       |
|                                                                | Vorjahr    |  | 1.824.425,38  | 1.824.425,38       |                        |                    |               |                       |
| 4. <b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>                     | 31.12.2018 |  | 166.083,86    | 47.910,74          | 118.173,12             |                    |               |                       |
|                                                                | Vorjahr    |  | 159.449,95    | 46.945,83          | 112.504,12             |                    |               |                       |
| 5. <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br/>und Leistungen</b> | 31.12.2018 |  | 609.123,95    | 609.123,95         |                        |                    |               |                       |
|                                                                | Vorjahr    |  | 826.931,58    | 826.931,58         |                        |                    |               |                       |
| 6. <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>                           | 31.12.2018 |  | 2.484,82      | 2.484,82           |                        |                    |               |                       |
|                                                                | Vorjahr    |  | 37.207,23     | 37.207,23          |                        |                    |               |                       |
|                                                                | 31.12.2018 |  | 20.519.488,39 | 3.545.921,49       | 4.177.853,71           | 12.795.713,19      | 17.890.729,33 |                       |
|                                                                | Vorjahr    |  | 22.235.712,50 | 3.973.735,93       | 4.244.260,91           | 14.017.715,66      | 19.387.698,36 |                       |

\* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit EUR 2.000,00 (Vorjahr: EUR 106.705,40) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie mit EUR 204.052,34 (Vorjahr: EUR 2.781,82) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Ferner waren im Vorjahr Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen in Höhe von EUR 166.250,00 enthalten.

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

|                  | 2018      | VORJAHR    |
|------------------|-----------|------------|
|                  | EUR       | EUR        |
| Zinsaufwendungen | 98.485,00 | 113.522,00 |

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

|                                           | LAUFZEIT | EUR        |
|-------------------------------------------|----------|------------|
| Mietverpflichtungen                       | 3 Jahre  | 538.000,00 |
| Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben | 1 Jahr   | 300.900,00 |
|                                           |          | 838.900,00 |

2. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                               | VOLLZEIT<br>ANZAHL | TEILZEIT<br>ANZAHL | GESAMT<br>ANZAHL | VORJAHR<br>ANZAHL |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter     | 9                  | 3                  | 12               | 12                |
| Technische Mitarbeiter        | 3                  | 0                  | 3                | 3                 |
| Hauswarte, Regiebetrieb u. a. | 0                  | 36                 | 36               | 37                |
|                               | 12                 | 39                 | 51               | 52                |

3. Mitgliederbewegung

|                   | ANZAHL |
|-------------------|--------|
| 1. Januar 2018    | 1.782  |
| Zugang            | 82     |
| Abgang            | 113    |
| 31. Dezember 2018 | 1.751  |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 8.295,95 erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Michael Günther  
Thomas Schuhmacher

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Peter Dolderer      | Vorsitzender                      |
| Matthias Peschke    | Stellvertretender<br>Vorsitzender |
| Rolf Kieser         |                                   |
| Karl-Heinz Kübler   |                                   |
| Harald Pfeifer      |                                   |
| Claus-Jürgen Renelt |                                   |

7. Nachtragsbericht

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

8. **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 | 68.126,55         |
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage   | 211.073,85        |
| <b>Bilanzgewinn 2018</b>                    | <b>279.200,40</b> |

Heilbronn, 12. April 2019

Der Vorstand

Michael Günther      Thomas Schuhmacher

BERICHT  
DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtszeitraum regelmäßig und umfassend über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. In vier Sitzungen des Aufsichtsrates, davon drei Sitzungen mit dem Vorstand, wurden anstehende Fragen und Probleme gemeinsam erörtert und entsprechend der Satzung Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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 2019 endet diese Wahldauer für die Aufsichtsratsmitglieder Rolf Kieser und Harald Pfeifer.

Heilbronn, 26. Juni 2019

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

### GEWO PROJEKTE

- **Neubauprojekte 2018/19**  
Bad Friedrichshall,  
Am Plattenwald 20
- **Sanierungen &  
Modernisierungen 2018/19**  
Heilbronn,  
Karlsruher Straße 2-16  
Bad Friedrichshall,  
Am Plattenwald 11-13  
Diverse Sanierungen

SEIT ÜBER 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.





## Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20

**Neubau von 36 kostengünstigen  
Mietwohnungen**



2-Zimmer-  
wohnung

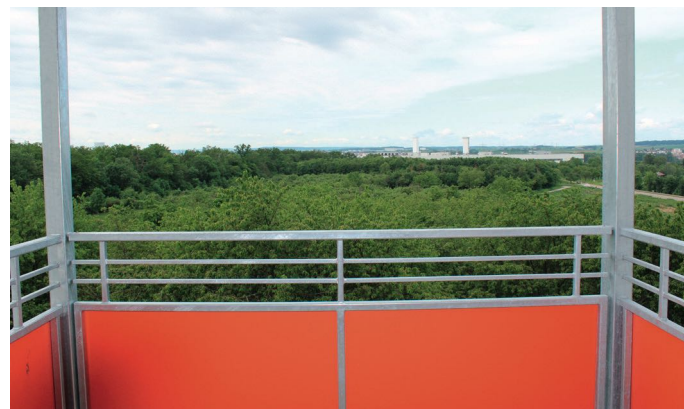


### Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20

**Neubau von 36 Mietwohnungen mit 54 oberirdischen  
Stellplätzen und 74 Fahrradabstellplätzen**

- 10 x 2-Zimmerwohnungen
- 22 x 3-Zimmerwohnungen
- 4 x 4-Zimmerwohnungen
- Stufenloser Zugang mit zentraler Aufzugsanlage
- Wärmepumpe mit Gas-Brennwertkessel für Spitzenlast
- Wohnraumbe- und -entlüftung

**Fertigstellung Februar 2019**





Bad Friedrichshall,  
Am Plattenwald 20

Neubau von 36 kostengünstigen  
Mietwohnungen



3-Zimmer-  
wohnung





## Heilbronn, Karlsruher Str. 2–16

### Sanierung und Modernisierung



#### Maßnahmen

- Austausch Schallschutzfenster
- Austausch Haustüranlagen
- Austausch Briefkastenanlagen
- Austausch Heizungsanlagen
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Einbau RWA-Anlage
- Sanierung Treppenhäuser
- Sanierung Balkone
- Fassadenanstrich





## Diverse Liegenschaften

### Sanierung und Modernisierung



**Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 11-13**

#### Maßnahmen

- Fassadensanierung
- Austausch Fenster
- Austausch Haustüren
- Balkonsanierungen
- Zugangswege
- Einbau RWA-Anlagen
- Energetische Dachsanierung



**Heilbronn, Elbinger Str. 1-3**

#### Maßnahmen

- Energetische Dachsanierung



#### Weitere geplante Sanierungen

##### Weinsberg, Untere Keltergasse 3-7

- Fassadenanstrich
- Austausch Klappläden

##### Heilbronn, Werderstr. 146

- Austausch Heizanlage

# Wohnraum in der Region Heilbronn

Die GEWO fördert ihre Mitglieder durch gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung. Sie ist heute mit rund 1.100 Wohnungen im Stadt- und Landkreis Heilbronn vertreten. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von rund sechs Euro/qm bietet die GEWO vielen Menschen Wohnraum mit bezahlbaren Mieten. Dabei müssen die Mieter auf die zunehmenden ökologischen Erfordernisse nicht verzichten.

Unsere Genossenschaft konzentriert sich dabei nicht nur auf eine angemessene Miethöhe, sondern auch auf den Bereich der Betriebskosten. Genau hier trägt die GEWO mit massiven Investitionen dazu bei, dass durch verstärkte energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dieser Kostenbereich überschaubar und vor allem bezahlbar bleibt.

Ebenfalls werden durch diese Investitionen die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit des Bestandes erhalten. Das Spektrum reicht dabei vom Einbau von Zentralheizungen mit solarer Brauchwasserversorgung über neue Fenster, Haustüranlagen, Dachdeckungen bis hin zu Vollwärmeschutz für Fassaden, Dach- und Kellerdämmungen und Balkonsanierungen neben der Modernisierung von Kellerräumen und Treppenhäusern. Durch diese Maßnahmen ist die GEWO erfolgreich Leerständen entgegengetreten.

Im Gegensatz zu renditeorientierten Vermietern werden hier die Mieten nicht zur Befriedigung von 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