

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Inhaltsverzeichnis

	SEITE
Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2019	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 24
Verwendung des Bilanzgewinns 2019	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 38

	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Anlagen im Bau	TEUR	0	6.462	2.825	1.413	1.251
Sachanlagen	TEUR	31.035	31.912	28.968	24.963	22.854
Bilanzsumme	TEUR	38.439	35.035	36.628	27.546	26.257
Geschäftsguthaben	TEUR	1.500	1.431	1.413	1.387	1.344
Ergebnisrücklagen	TEUR	12.958	10.267	10.016	9.850	9.747
Rückstellungen	TEUR	2.648	2.538	2.676	2.733	2.800
Kreditverbindlichkeiten	TEUR	16.478	17.891	19.388	10.927	9.917
Mieterträge (ohne Betriebskosten)	TEUR	5.827	5.567	5.506	5.099	4.959
Instandhaltung	TEUR	3.277	2.405	2.517	2.513	2.397
Kreditzinsen	TEUR	261	292	224	180	175
Jahresüberschuss	TEUR	4.134	310	319	221	161

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	Anzahl	1.105	1.099	1.099	1.092	1.080
eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	10	10	10	10	10
	Anzahl	1.115	1.109	1.109	1.102	1.090

Wohn- und Nutzfläche	qm	72.192	71.830	71.738	71.326	70.469
Leerstandsquote	%	0,6	0,8	0,5	0,5	1,1
Fluktuationsrate	%	5,6	5,3	6,2	8,4	6,9
Kreditzinssatz	%	1,6	1,6	1,2	1,6	1,8
Sollmiete	EUR/qm	6,26	6,20	6,14	5,73	5,72
Instandhaltung	EUR/qm	43,91	33,48	35,08	35,23	34,02
Investition in Bestand	EUR/qm	43,91	33,48	38,16	38,39	35,37

fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	917	907	1.208	1.222	1.235
-------------------------------------	--------	-----	-----	-------	-------	-------

Mitgliederbestand

Anzahl	1.790	1.751	1.782	1.787	1.756
--------	-------	-------	-------	-------	-------

Geschäftsanteile	Anzahl	5.346	5.075	5.040	4.984	4.768
------------------	--------	-------	-------	-------	-------	-------

Mitarbeiter

Anzahl	16	15	15	14	14
--------	----	----	----	----	----

Bautätigkeit 2019

	WOHNUNGEN
Bauüberhang	36
Baubeginne 2019	0
Bauvolumen	36
Baufertigstellungen 2019	36
Bauüberhang am 31.12.2019	0

Gesamte Bautätigkeit

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2019	5.873
	6.600

Verwaltungsorgane

VORSTAND

Michael Günther Immobilienfachwirt (bis 30.11.2019)	74074 Heilbronn
Waldemar Fiedler Dipl.-Wirtsch.-Ing. (ab 01.12.2019)	74211 Leingarten
Thomas Schuhmacher Kreiskämmerer	74189 Weinsberg

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender	Peter Dolderer Bürgermeister a. D.	74177 Bad Friedrichshall
Stellvertretender Vorsitzender	Matthias Peschke Sparkassendirektor	71679 Asperg
Schriftführer	Harald Pfeifer Polizeihauptkommissar (bis 23.07.2019)	74080 Heilbronn
	Tanja Sagasser-Beil Mediendesignerin (ab 23.07.2019)	74078 Heilbronn
Stellvertretender Schriftführer	Claus-Jürgen Renelt Diplom-Ingenieur	97340 Segnitz
	Rolf Kieser Bürgermeister	74336 Brackenheim
	Karl-Heinz Kübler Kriminalkommissar a. D.	74080 Heilbronn

LAGEBERICHT 2019

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 2019 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 konjunkturelle Dynamik hat sich jedoch deutlich verlangsamt. Als Anlageklasse steht die Wohnimmobilie nach wie vor im Fokus von privaten wie institutionellen Investoren, wobei sich Kaufpreise teilweise von tatsächlich erzielbaren Mieten abgekoppelt haben. Diese Umstände sind mitunter Ausdruck der lang anhaltenden Niedrigzinsphase. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins seit Anfang 2016 unverändert bei 0,0 % belassen sowie die ultralockere Geldpolitik durch die Ende 2019 wieder aufgenommenen Anleihekäufe fortgesetzt.

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 Gewerke weiter an. Zusätzlich werden energetische Anforderungen an die Erstellung von Wohnbauten stetig verschärft. Darüber hinaus herrscht auch im Stadt- und Landkreis Heilbronn eine Bauplatzknappheit. Geeignete und wirtschaftlich sinnvolle Förderprogramme gewinnen vor diesem Hintergrund immer mehr an Bedeutung.

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

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Hausbewirtschaftung

Durch Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit 30 Wohneinheiten sowie durch Neubau von 36 Mietwohnungen in Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20 bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 insgesamt 1.105 (Vorjahr: 1.099) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 72.192 qm (Vorjahr: 71.830 qm).

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 6,26 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 6,20 EUR/qm leicht erhöht.

Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Geschäftsjahr TEUR 3.277 (Vorjahr: TEUR 2.405) investiert; das entspricht einer Quote von 43,91 EUR/qm (Vorjahr: 33,48 EUR/qm).

Die Kosten für Fremdkapital belaufen sich auf TEUR 261 (Vorjahr: TEUR 292); der durchschnittliche Zinssatz für Kredite liegt bei 1,6 % (Vorjahr: 1,6 %).

Das Jahresergebnis von TEUR 4.134 (Vorjahr: TEUR 310) ist hauptsächlich durch Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen sowie erneut durch hohe Investitionen beeinflusst.

Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen – von 0,6 % (Vorjahr: 0,8 %) hat sich leicht reduziert und liegt insgesamt auf niedrigem Niveau.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 59 auf 62 leicht erhöht (exkl. Studentenwohnungen). Die frei werdenden Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden.

2.2.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2019 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 54 (Vorjahr: 53) Eigentümergemeinschaften mit 836 (Vorjahr: 826) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr ist eine Gemeinschaft mit insgesamt zehn Wohneinheiten zugegangen.

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

2.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2019	VORJAHR
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Sollmiete	EUR/qm	6,26	6,20
Instandhaltung	EUR/qm	43,91	33,48
Kreditzinssatz	%	1,6	1,6
Jahresüberschuss	TEUR	4.134	310

		2019	VORJAHR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	%	0,6	0,8
Fluktuationsrate	%	5,6	5,3

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	8	0,0	8	0,0	0	0,0
Sachanlagen	31.035	80,7	31.912	91,1	-877	-2,7
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	31.047	80,7	31.924	91,1	-877	-2,7
Unfertige Leistungen	1.850	4,9	1.785	5,1	65	3,6
Flüssige Mittel	5.359	13,9	1.107	3,2	4.252	>100,0
Übriges Umlaufvermögen	183	0,5	216	0,6	-33	-15,3
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	0	0,0	3	0,0	-3	-100,0
Umlaufvermögen/RAP	7.392	19,3	3.111	8,9	4.281	>100,0
	38.439	100,0	35.035	100,0	3.404	9,7
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.500	3,9	1.431	4,1	69	4,8
Ergebnisrücklagen	12.958	33,7	10.267	29,3	2.691	26,2
Bilanzgewinn	1.654	4,3	279	0,8	1.375	>100,0
Eigenkapital	16.112	41,9	11.977	34,2	4.135	34,5
Rückstellungen	2.648	6,9	2.538	7,2	110	4,3
Kreditverbindlichkeiten	16.478	42,9	17.891	51,1	-1.413	-7,9
Erhaltene Anzahlungen	1.944	5,0	1.851	5,3	93	5,0
Übrige Verbindlichkeiten	1.257	3,3	778	2,2	479	61,6
Fremdkapital	22.327	58,1	23.058	65,8	-731	-3,2
	38.439	100,0	35.035	100,0	3.404	9,7

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich aus Kosten von TEUR 311 für den Neubau in Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20 sowie aus Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 156. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 931 sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe von 30 Wohneinheiten und von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 413.

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch den Mittelzufluss aus o. g. Anlagenverkäufen geprägt.

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende sowie der Veränderung des Geschäftsguthabens gestiegen. Bei gleichzeitig gestiegener Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote somit von 34,2 % auf 41,9 % erhöht.

Die Veränderung der Kreditverbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.412 (davon Sondertilgungen: TEUR 373).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Kreditverbindlichkeiten wurden in Höhe von TEUR 1.039 (Vorjahr: TEUR 1.068) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 4.252 auf TEUR 5.359 erhöht. 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:

	2019 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	4.134	310
Abschreibungen auf Anlagevermögen	935	840
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	110	-138
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-4.818	-2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	261	292
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-29	16
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	571	-220
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.164	1.098
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	5.231	2
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-467	-3.781
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-4	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4.760	-3.779
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	69	18
Auszahlungen (-) für Dividenden	-68	-67
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Krediten	-1.412	-1.330
Gezahlte Zinsen (-) für Kredite	-261	-292
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.672	-1.671
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.252	-4.352
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.107	5.459
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	5.359	1.107

2.4.3 Ertragslage

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

	2019		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	978	80,0	1.687	88,6	-709	-42,0
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	245	20,0	218	11,4	27	12,4
Summe	1.223	100,0	1.905	100,0	-682	-35,8
Verwaltungsaufwand	1.879	153,6	1.803	94,6	76	4,2
Betriebsergebnis	-656	-53,6	102	5,4	-758	>100,0
Übrige Rechnung	4.821	394,1	238	12,5	4.583	>100,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.165	340,5	340	17,9	3.825	>100,0
Ertragsteueraufwand	31	2,5	30	1,6	1	3,3
Jahresergebnis	4.134	338,0	310	16,3	3.824	>100,0

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 872 auf TEUR 3.277 gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote liegt damit bei 43,91 EUR/qm (Vorjahr: 33,48 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 16 auf TEUR 237 gestiegene Einnahmen aus der Verwaltung von Wohneigentum erhöht.

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands ist hauptsächlich bedingt durch höhere Aufwendungen für Personal. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 4.818; Vorjahr: TEUR 2) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 204). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss von TEUR 4.134 liegt über der Prognose des Vorjahres (Bandbreite von TEUR 300 und TEUR 500). Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen einerseits und gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung andererseits führten insgesamt zu einer positiven Abweichung.

3. Prognosebericht

In den nächsten Jahren ist auch unter Berücksichtigung von hohen Investitionen in den Bestand mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen. Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2020 Aufwendungen von rd. TEUR 2.500 vorgesehen. Die Finanzierung soll hauptsächlich durch Eigenmittel erfolgen.

Im Einzelnen erwarten wir für 2020:

	Einheit	PROGNOSE 2019	IST 2019	PROGNOSE 2020
Finanzielle Leistungsindikatoren				
Sollmiete	EUR/qm	6,10 - 6,35	6,26	6,55 - 6,80
Instandhaltung	EUR/qm	> 30,00	43,91	> 30,00
Kreditzinssatz	%	1,5 - 1,9	1,6	1,3 - 1,8
Jahresüberschuss	TEUR	300 - 500	4.134	300 - 600
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren				
Leerstandsquote	%	< 3,0	0,6	< 3,0
Fluktuationsrate	%	< 10,0	5,6	< 10,0

Unsere Genossenschaft plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten in Massenbachhausen, Orchideenweg 5. Dieser Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen ermöglicht es uns, kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Finanzierung des Bauvorhabens wird in 2020 durch Eigenmittel sowie ein Förderdarlehen sichergestellt. Mit dem Baubeginn ist Ende 2020 zu rechnen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. In Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Diese Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; 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, 17. April 2020

Der Vorstand

Waldemar Fiedler Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2019

Aktivseite

	EUR	31.12.2019 EUR	VORJAHR EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		8.206,22	8.400,03
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.297.031,01		23.731.044,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.481.600,53		1.540.576,33
3. Technische Anlagen und Maschinen	74.878,84		83.276,56
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.862,39		95.336,93
5. Anlagen im Bau	0,00		6.461.627,42
		31.035.372,77	31.911.861,91
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.740,00	3.740,00
		31.047.318,99	31.924.001,94
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.850.316,10		1.785.016,49
2. Andere Vorräte	33.493,02		28.963,04
		1.883.809,12	1.813.979,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	59.391,72		79.118,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände	89.264,05		107.452,12
		148.655,77	186.570,22
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.359.482,80	1.107.388,92
		7.391.947,69	3.107.938,67
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		216,00	2.664,00
Bilanzsumme		38.439.482,68	35.034.604,61

Passivseite

	EUR	31.12.2019 EUR	VORJAHR EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.759,10		56.590,59
2. der verbleibenden Mitglieder	1.442.511,47		1.374.234,34
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 214.748,53 (Vorjahr: EUR 199.015,66)			
		1.500.270,57	1.430.824,93
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.123.800,00		1.710.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 413.400,00 (Vorjahr: EUR 31.100,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	7.834.414,74		5.556.540,89
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 2.066.800,00 (Vorjahr: EUR 0,00) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 211.073,85 (Vorjahr: EUR 219.979,16)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00		3.000.000,00
		12.958.214,74	10.266.940,89
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.133.703,23		310.300,40
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.480.200,00		-31.100,00
		1.653.503,23	279.200,40
		16.111.988,54	11.976.966,22
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.557.480,00		2.462.807,00
2. Steuerrückstellungen	30.779,00		30.343,00
3. Sonstige Rückstellungen	60.000,00		45.000,00
		2.648.259,00	2.538.150,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.713.778,03		17.099.797,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	764.344,40		790.931,58
3. Erhaltene Anzahlungen	1.944.060,05		1.851.066,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	182.162,92		166.083,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.074.889,74		609.123,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		2.484,82
davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 2.484,82)			
		19.679.235,14	20.519.488,39
Bilanzsumme		38.439.482,68	35.034.604,61

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	01.01. – 31.12.2019		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.593.104,95		7.345.337,35
b) aus Betreuungstätigkeit	237.402,47		221.147,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.862,71		25.127,43
		7.856.370,13	7.591.612,62
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		65.299,61	-16.698,49
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.843.910,20	260.110,82
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.250.070,31		4.276.361,20
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.176,43		28.365,40
		5.268.246,74	4.304.726,60
Rohergebnis		7.497.333,20	3.530.298,35
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.025.171,57		996.320,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	421.997,38		385.571,82
davon für Altersversorgung:		1.447.168,95	1.381.892,33
EUR 222.915,11 (Vorjahr: EUR 198.835,68)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		934.661,44	840.236,10
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		439.854,59	416.755,21
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		98,40	65,40
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		346.054,00	391.700,26
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		30.805,00	30.360,00
11. Ergebnis nach Steuern		4.298.887,62	469.419,85
12. Sonstige Steuern		165.184,39	159.119,45
13. Jahresüberschuss		4.133.703,23	310.300,40
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.480.200,00	31.100,00
15. Bilanzgewinn		1.653.503,23	279.200,40

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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.

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 2,82 % (Stand: 30. September 2019, Restlaufzeit 15 Jahre). Als Gehaltstrend wurden 2,00 % p. a. und als Rententrend 1,00 % p. a. berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

- Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den separat dargestellten Anlagenspiegel verwiesen.
- Im Posten unfertige Leistungen sind EUR 1.850.316,10 (Vorjahr: EUR 1.785.016,49) 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 207.879,00 (Vorjahr: EUR 233.600,00).
- Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem separat dargestellten Verbindlichkeitspiegel.

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	12.754,77	3.593,93	0,00	0,00	16.348,70	4.354,74	3.787,74	0,00	8.142,48	8.206,22	8.400,03
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	44.216.289,68	0,00	1.012.108,36	6.773.289,79	49.977.471,11	20.485.245,01	819.177,80	623.982,71	20.680.440,10	29.297.031,01	23.731.044,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.509.210,57	0,00	0,00	0,00	2.509.210,57	968.634,24	58.975,80	0,00	1.027.610,04	1.481.600,53	1.540.576,33
3. Technische Anlagen und Maschinen	167.965,27	0,00	0,00	0,00	167.965,27	84.688,71	8.397,72	0,00	93.086,43	74.878,84	83.276,56
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.362,01	155.917,04	233.896,15	0,00	255.382,90	238.025,08	44.322,38	208.826,95	73.520,51	181.862,39	95.336,93
5. Anlagen im Bau	6.461.627,42	311.662,37	0,00	-6.773.289,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.461.627,42
Summe Sachanlagen	53.688.454,95	467.579,41	1.246.004,51	0,00	52.910.029,85	21.776.593,04	930.873,70	832.809,66	21.874.657,08	31.035.372,77	31.911.861,91
III. Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	3.740,00	0,00	0,00	0,00	3.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.740,00	3.740,00
Summe Anlagevermögen	53.704.949,72	471.173,34	1.246.004,51	0,00	52.930.118,55	21.780.947,78	934.661,44	832.809,66	21.882.799,56	31.047.318,99	31.924.001,94

Verbindlichkeitspiegel		insgesamt				davon Restlaufzeit		davon gesichert	Art der Sicherung*
		EUR	EUR	EUR	EUR	unter 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2019 Vorjahr	15.713.778,03 17.099.797,75	1.031.659,66 1.008.748,37	3.961.700,63 3.953.331,87	10.720.417,74 12.137.717,51	15.713.778,03 17.099.797,75		GPR GPR	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2019 Vorjahr	764.344,40 790.931,58	26.587,18 26.587,18	106.348,72 106.348,72	631.408,50 657.995,68	764.344,40 790.931,58		GPR GPR	
3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2019 Vorjahr	1.944.060,05 1.851.066,43	1.944.060,05 1.851.066,43						
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2019 Vorjahr	182.162,92 166.083,86	60.758,05 47.910,74	121.404,87 118.173,12					
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2019 Vorjahr	1.074.889,74 609.123,95	1.074.889,74 609.123,95						
6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2019 Vorjahr	0,00 2.484,82	0,00 2.484,82						
	31.12.2019 Vorjahr	19.679.235,14 20.519.488,39	4.137.954,68 3.545.921,49	4.189.454,22 4.177.853,71	11.351.826,24 12.795.713,19	16.478.122,43 17.890.729,33			

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit EUR 4.818.162,64 (Vorjahr: EUR 2.000,00) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie mit EUR 1.421,19 (Vorjahr: EUR 204.052,34) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

	2019	VORJAHR
	EUR	EUR
Zinsaufwendungen	84.565,00	98.485,00

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	2 Jahre	358.700,00

2. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VOLLZEIT ANZAHL	TEILZEIT ANZAHL	GESAMT ANZAHL	VORJAHR ANZAHL
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4	13	12
Technische Mitarbeiter	3	0	3	3
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	0	33	33	36
	<u>12</u>	<u>37</u>	<u>49</u>	<u>51</u>

3. Mitgliederbewegung

	ANZAHL
1. Januar 2019	1.751
Zugang	135
Abgang	96
31. Dezember 2019	<u>1.790</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 68.277,13 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 (bis 30.11.2019)
Waldemar Fiedler (ab 01.12.2019)
Thomas Schuhmacher

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Dolderer Vorsitzender
Matthias Peschke Stellvertretender
 Vorsitzender

Rolf Kieser
Karl-Heinz Kübler
Harald Pfeifer (bis 23.07.2019)
Claus-Jürgen Renelt
Tanja Sagasser-Beil (ab 23.07.2019)

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	68.556,86
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.584.946,37
Bilanzgewinn 2019	1.653.503,23

Heilbronn, 17. April 2020

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 fünf Sitzungen des Aufsichtsrates, davon vier 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 2019 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 festgestellt. 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 2020 endet diese Wahldauer für die Aufsichtsratsmitglieder Karl-Heinz Kübler und Claus-Jürgen Renelt.

Heilbronn, 30. Juni 2020

Der Aufsichtsrat

Peter Dolderer
Vorsitzender

Gundelsheim

Oedheim

Roigheim

Möckmühl

Bad Wimpfen

Bad Friedrichshall

Neuenstadt

Obersulm

Wohnraum in der Region Heilbronn

Weinsberg

Massenbachhausen

Schwaigern

Beilstein

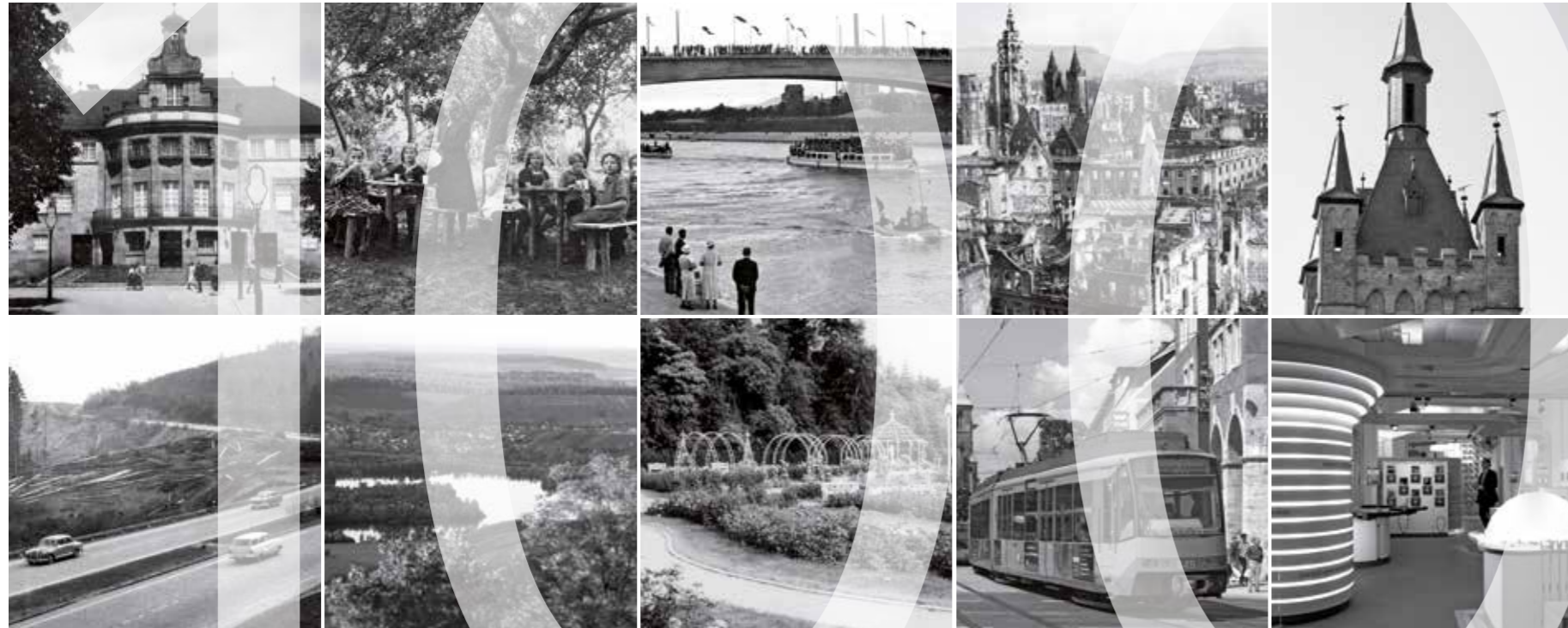
Brackenheim

Flein

Nordheim

Lauffen

SEIT ÜBER 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.



GEWO PROJEKTE

- **Neubauprojekte 2019/20**
Bad Friedrichshall,
Am Plattenwald 20
Massenbachhausen,
Orchideenweg 5
- **Sanierungen & Modernisierungen 2019/20**
Bad Friedrichshall,
Am Plattenwald 11-13
Bad Friedrichshall,
Am Plattenwald 16-18
Massenbachhausen,
Kernerstraße 11
Massenbachhausen,
Gemminger Straße 20

Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 20

**Neubau von 36 kostengünstigen
Mietwohnungen**



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



Massenbachhausen, Orchideenweg 5

**Neubau von 14 öffentlich geförderten
Mietwohnungen**

2-Zimmer-
Wohnung



3-Zimmer-
Wohnung



4-Zimmer-
Wohnung



Massenbachhausen, Orchideenweg 5

**Neubau von 14 Mietwohnungen
mit 18 Carpots und 10 oberirdischen Stellplätzen**

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

Fertigstellung geplant Ende 2021



Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 11–13

Sanierung und Modernisierung



Maßnahmen

- Austausch Fenster
- Austausch Haustüranlagen
- Austausch Briefkastenanlagen
- Einbau RWA-Anlagen
- Energetische Dachsanierung
- Sanierung Balkone
- Sanierung Zugangswege
- 4 neue PKW-Abstellplätze
- Fassadensanierung



Bad Friedrichshall, Am Plattenwald 16–18

Sanierung und Modernisierung



Maßnahmen

- Austausch Haustüranlagen
- Austausch Briefkastenanlagen
- Einbau RWA-Anlagen
- Sanierung Balkone
- Sanierung Zugangswege
- Fassadensanierung



Bad Friedrichshall, Am Plattenwald

Neubau, Sanierung und Modernisierung



Am Plattenwald 20

Am Plattenwald 16-18

Am Plattenwald 16-18

Am Plattenwald 11-13



Massenbachhausen

Sanierung und Modernisierung



Massenbachhausen, Kernerstr. 11

Maßnahmen

- Austausch Haustüren
- Austausch Heizanlagen
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Neue Dachdeckung
- Balkonabbruch
- Neue Vorbaubalkone
- Zugangswege
- Fassadenanstrich



Massenbachhausen, Gemminger Str. 20

Maßnahmen

- Austausch Haustüren
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Erneuerung Elektroleitungen
- Neue Dachdeckung
- Balkonabbruch
- Neue Vorbaubalkone
- Zugangswege
- Neue Mülleinhausung
- Fassadenanstrich

Wohnraum in der Region Heilbronn

Die GEWO fördert ihre Mitglieder durch gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung. Sie ist heute mit rund 1.100 Wohnungen im Stadt- und Landkreis Heilbronn vertreten. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 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 Wertigkeit und Vermietbarkeit des Bestandes erhalten. Das Spektrum reicht dabei vom Einbau von Zentralheizungen mit solarer Brauchwasserversorgung über neue Fenster, Haustüranlagen, Dachdeckungen bis hin zu Vollwärmeschutz für Fassaden, Dach- und Kellerdämmungen und Balkonsanierungen neben der Modernisierung von Kellerräumen und Treppenhäusern. Durch diese Maßnahmen ist die GEWO erfolgreich Leerständen entgegengetreten.

Im Gegensatz zu renditeorientierten Vermietern werden hier die Mieten nicht zur Befriedigung von Profit-erwartungen verwendet, sondern überwiegend in den Bestand investiert. Dies ist ein wesentlicher Vorteil für unsere Mitglieder und vor allem für unsere Mieter.

Wohnen in unserer Genossenschaft ist deshalb eine gute Alternative zwischen dem freien Mietmarkt einerseits und dem Wohneigentum andererseits.

Auch für Studentinnen und Studenten bietet die GEWO hochwertige Studentenappartements zur Vermietung am Hochschulstandort Heilbronn an.

Unsere Genossenschaft legt bei allem Kostenbewusstsein großen Wert auf eine hohe Qualität. Unser Wertmaßstab gilt gleichermaßen für Bauträgerobjekte wie für die von uns geplanten Baumaßnahmen für den Mietwohnungsbau. Eine ansprechende Architektur, durchdachte Grundrisse, ökologische Bauweise und nicht zuletzt eine wertbeständige Ausstattung sind dabei selbstverständlich.

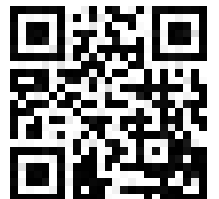
Der Wohnungsbestand der GEWO ist breit im Stadt- und Landkreis Heilbronn gestreut. Eine anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die gute Qualität der Wohnungen.

Im Bereich der Wohnungsverwaltung sind wir ein erfahrener und kompetenter Partner für alle Aufgaben rund um die Immobilie.

Zusätzlich betreuen wir im Rahmen unserer Mietverwaltung den Immobilienbesitz für private und institutionelle Vermieter.

GEWO

Wohnen und Leben seit 1911



GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG
Urbanstraße 12 • 74072 Heilbronn
Telefon (07131) 6244 - 0 • Telefax (07131) 6244 - 40
info@gewo-hn.de • www.gewo-hn.de
www.studenten.hn