Gaggenauer Heimstätten-
Genossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT
UND JAHRESABSCHLUSS 2016

BAUEN · BETREUEN · VERMIETEN · VERWALTEN

INHALT

> **Wichtiges auf einen Blick** 3

> **Organe der Genossenschaft** 4

> **Unternehmensdaten** 5

> **Bericht des Vorstands**

A. Grundlagen 6
B. Wirtschaftsbericht 6
C. Nachtragsbericht 15
D. Chancen und Risikobericht 15
E. Prognosebericht 16
F. Schlussbemerkung 16

> **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016**

Bilanz 18
Gewinn- und Verlustrechnung 20
Anhang 21

> **Bericht des Aufsichtsrats** 25

> **Nachruf** 26

Wichtiges auf einen Blick

GRÜNDUNG	28.06.1918
EINTRAG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER DES AMTSGERICHTS RASTATT	28.06.1918
GENOSSENSCHAFTSREGISTER MANNHEIM	GenR 520013
MITGLIEDSCHAFTEN	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Industrie- und Handelskammer Volksbank Baden-Baden · Rastatt eG
GESCHÄFTSSTELLE	Am Eisweiher 6, 76571 Gaggenau Telefon: 0 72 25. 15 55 Telefax: 0 72 25. 91 59 46 E-Mail: info@ghg-gaggenau.de www.ghg-gaggenau.de
MITGLIEDER	425
ANZAHL WOHNUNGEN	190
ANZAHL GEWERBEEINHEITEN	1
GESAMTMIETFLÄCHE IN M²	13.002,97
ANZAHL GARAGEN / STELLPLÄTZE	54 / 114
VERWALTETE EIGENTUMSEINHEITEN	21

Organe der Genossenschaft

MITGLIEDER DES VORSTANDES:

GÜNTER DÜRR	Bilanzbuchhalter	Gaggenau
JANETTE WICKE	Kaufmännische Angestellte	Gaggenau

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

GÜNTHER HÖFLINGER Vorsitzender	Jurist	Gaggenau
WOLFGANG FREIDEL Stellvertretender Vorsitzender	Bankfachwirt	Gaggenau
KLAUS BILGER Schriftführer	Steuerberater	Gaggenau
JÜRGEN DINGER	Malermeister	Gaggenau
JOCHEN HALLER Stellvertretender Schriftführer	Gas-Wasser-Heizungsmeister	Gaggenau

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES:

PRÜFUNGSAUSSCHUSS UND KASSENPRÜFUNG	Günther Höflinger und Wolfgang Freidel
BAU- UND WOHNUNGSAUSSCHUSS	Jürgen Dinger und Jochen Haller

Unternehmensdaten (Stand 31.12.2016)

	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €
Anlagevermögen	5.653	5.870
Umlaufvermögen	620	488
BILANZSUMME	**6.273**	**6.358**
Eigenkapital	3.104	2.823
Rückstellungen	19	32
Fremdkapital	3.149	3.502
Jahresüberschuss	283	184
Bilanzgewinn	18	17
Baumaßnahmen Modernisierungsvolumen	133	227
Baumaßnahmen Neubauinvestitionen	12	1.395

> Die Vorstände der GHG – Günter Dürr und Janette Wicke

Bericht des Vorstands

A. Grundlagen der Genossenschaft

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG wurde 1918 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mannheim mit der Nummer GenR 520013 eingetragen.

Der Wohnungsbestand erstreckt sich ausschließlich auf das Stadtgebiet von Gaggenau.

Das Kerngeschäft besteht nach wie vor in der werthaltigen Bestandsentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gehört es weiterhin zu den historisch gewachsenen Aufgaben, breite Schichten der Bevölkerung mit guter Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten zu versorgen. Einzubeziehen sind dabei auch jene Menschen, die sich aus eigener Kraft auf dem freien Wohnungsmarkt kaum selbst versorgen können.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch das Jahr 2016 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet.

Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge.

Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum.

Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war ein Teilpreisindex „Wohnung“ mit -0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

2. Entwicklung der Wohnungswirtschaft

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quarten 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor.

Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert.

So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7%). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur noch einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg.

Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

3. Regionale Rahmenbedingungen

Die verstärkte Neubautätigkeit der letzten Jahre in der Stadt Gaggenau konzentrierte sich vorrangig auf die Realisierung diverser Projekte für Eigentumswohnungen im mittleren bis oberen Preissegment.

Auch aus diesem Grund ist die Nachfrage nach sogenanntem preisgünstigem Wohnraum unverändert und nachhaltig größer als das regionale Angebot.

Dies führte wie bereits in den Vorjahren dazu, dass wir nicht alle Wohnungssuchende mit dem gewünschten Wohnraum versorgen konnten. Besonders betroffen ist der Anteil der Bevölkerung, welche Leistungen aus den sozialen Sicherungssystemen beziehen, da dort die gewährte Miethöhe begrenzt ist.

II. Geschäftsverlauf

1. Instandhaltung und Modernisierung

Die Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes fiel im Geschäftsjahr 2016 gegenüber den Vorjahren nochmals geringer aus.

Durch kontinuierliche Modernisierungsanstrengungen der Vergangenheit haben wir einen in weiten Teilen guten Standard erreicht. Da Mieterwechsel im Geschäftsjahr ausschließlich in bereits modernisierten Wohnungen stattfanden, konnten die Wiedervermietungen ohne vorherige umfangreiche Modernisierungsaufwendungen vorgenommen werden.

Stattdessen wurden neben den laufenden kleineren Reparaturen und Instandhaltungen in den Wohnungsanlagen

>> **Schulstraße 26 – 32**
>> **Jahnstraße 29 – 29 a**

die Wohnungseingangstüren ersetzt, was zu einer wesentlichen Verbesserung des Schall- sowie Wärmeschutzes führt.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Treppenhäuser umfassend renoviert, was zusammen mit den neuen Haustüren den Eingangsbereich heller und freundlicher erscheinen lässt.

Unverändert bleibt die stetige nachhaltige Erneuerung des Bestandes Schwerpunktaufgabe der Genossenschaft. Zur nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien gehört zwingend, den demographischen Wandel im Auge zu behalten, das heißt Konzepte zu erarbeiten, welche der Herausforderung der Zukunft gerecht werden.

Der Aufwand für Reparaturen und Instandhaltungen betrug im Geschäftsjahr 133 T€.

Im laufenden Geschäftsjahr waren durch Fluktuation bedingte Wohnungsrückgaben, wieder vermehrt Modernisierungsmaßnahmen möglich und wurden zwischenzeitlich auch durchgeführt.

Diese Wohnwertverbesserungen sind deshalb so wichtig, da künftig nur attraktive Wohnungen gut vermietbar sein werden und damit die Ertragskraft der Genossenschaft sichern.

2. Neubautätigkeit

Trotz ausgeweiteter Neubautätigkeit blieben die Bauleistungen im Geschäftsjahr landesweit erneut hinter dem Bedarf zurück.

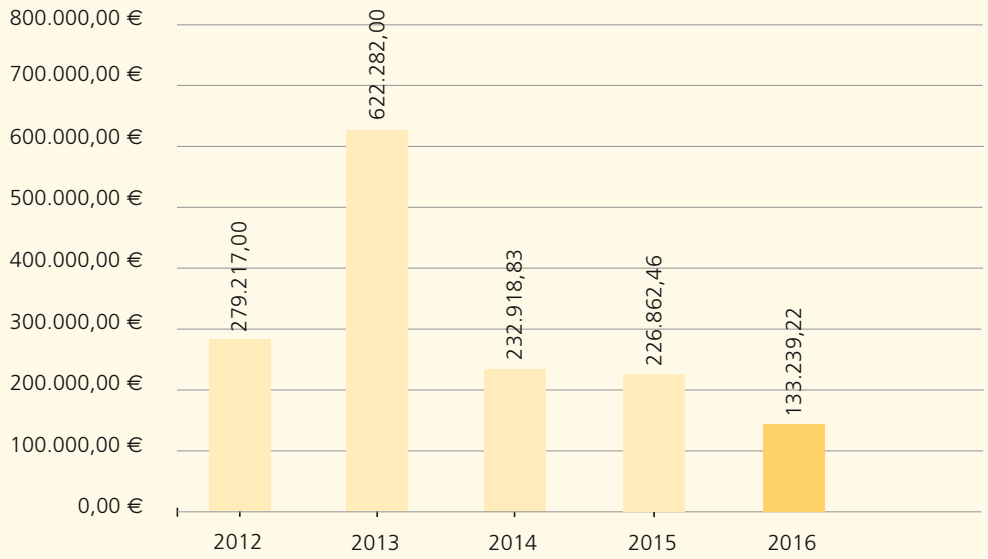
In der Regel entstehen neue Wohnungen im hochpreisigen Segment, während bezahlbarer Wohnraum auf der Strecke bleibt.

Dies gilt im übertragenen Sinne auch für Gaggenau, was wir durch vermehrte Anfragen nach Wohnungen deutlich spüren. Das heißt, der Wohnungsmarkt im Bereich Sozialwohnungen, sowie im bezahlbaren mittleren Segment steht unter zunehmendem Druck.

Als regionales Wohnungsbauunternehmen sehen wir uns gefordert, mitzuhelfen, diese Situation zu verbessern. Die Verantwortlichen suchen deshalb nach Lösungen, wie man vor Ort Neubauvorhaben zu vertretbaren Mietpreisen wirtschaftlich realisieren kann.

Machbar ist das aber nur, wenn seitens der Politik von der Wohnungswirtschaft nicht nur Aktivitäten erwartet, sondern auch Voraussetzungen geschaffen werden, preisgünstiges Bauen zu ermöglichen. Überzogene Auflagen und Reglementierungen stehen dem allerdings oftmals entgegen.

Modernisierungsaufwendungen 2012 – 2016 in €



3. Vermietung

Derzeitige Mietpreisstruktur

Grundmietpreis von €/m² – bis	Anzahl der Wohnungen
3,01 – 4,00	8
4,01 – 5,00	75
5,01 – 5,80	84
5,81 – 6,50	15
6,51 – 7,60	8

Der durchschnittliche Mietpreis für die Genossenschaftswohnung beträgt derzeit 5,09 €/qm Wohnfläche im Monat.

Die Hausverwaltung war durch die permanent ansteigenden Anforderungen, sowie der vorhandenen Aufgabenfülle erneut stark gefordert. Unser Verständnis sich als Immobiliendienstleister an den Bedürfnissen unserer Kunden, also der Mieter zu orientieren, führt zu einem wachsenden Betreuungsaufwand, wie auch zu einem zunehmenden Bedarf an personeller Präsenz in manchen Wohnanlagen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 umfasste der genossenschaftliche Wohnungsbestand:

- >> **190 Wohnungen**
- >> **1 Büro**
- >> **54 Garagen**

Davon sind 44 Wohnungen mit öffentlicher Preisbindung belegt.

Die Vermietungssituation kann im Geschäftsjahr 2016 als gut bezeichnet werden. Der Wohnungsmarkt zeichnete sich aus, durch stete Nachfrage nach Wohnungen aller Größenbereiche. Es zeigte sich wiederum, dass in erster Linie Familien mit Kindern, alleinerziehende Frauen, Einpersonenhaushalte und Haushalte mit kleinerem Einkommen auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

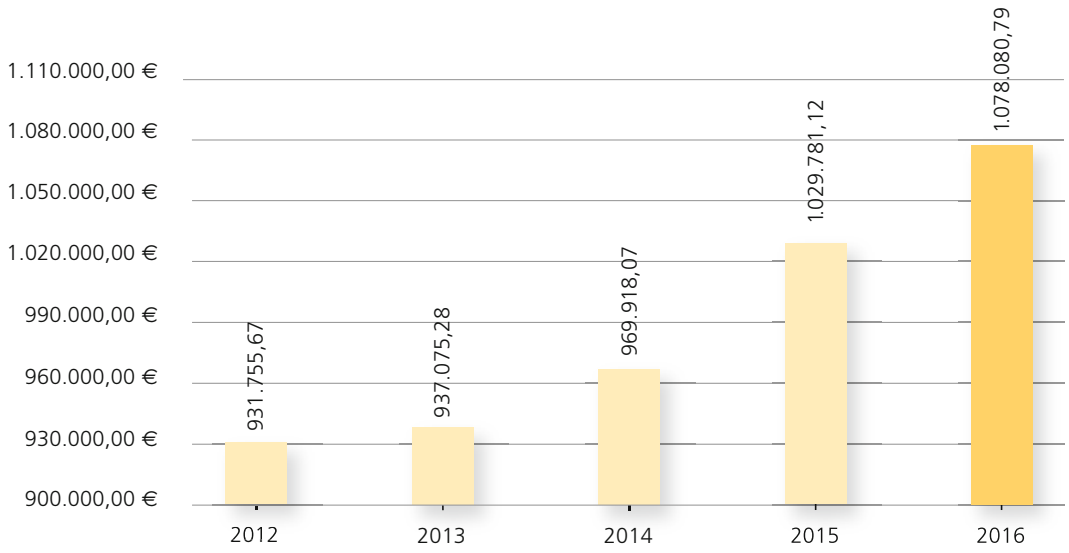
Es ist darüber hinaus festzustellen, dass die Neubauwohnungen, aber auch die modernisierten Bestandswohnungen mit entsprechender Ausstattung, trotz dafür erforderlicher höherer Mieten, durch Wohnungssuchende verstärkt nachgefragt werden.

Einen strukturellen Leerstand gab es nicht zu verzeichnen. Die Mietausfälle durch Leerstand sind ausschließlich auf Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel zurückzuführen.

Geringfügige Veränderungen bei den Mietpreisen gab es bei Neuvermietungen. Energetische Maßnahmen führten in einigen Liegenschaften ebenfalls zu moderaten Mietanpassungen.

Gestiegene Kosten für die notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowie die immer stärker werdenden gesetzlichen Anforderungen zwingen aber zur laufenden Überwachung der Mieteinnahmen sowie Mietanpassungen.

Entwicklung der Sollmieten über den Zeitraum von 5 Jahren in €



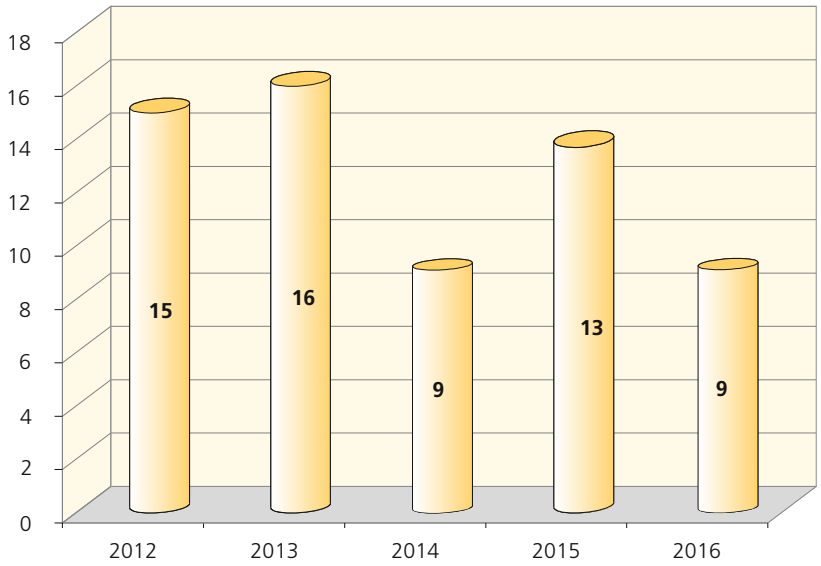
Im Geschäftsjahr 2016 gab es insgesamt 9 Wohnungskündigungen

Davon:

durch Wegzug	5
nach Umzug in Pflege-/Seniorenheim	0
durch Tod	0
wegen Kauf von Haus oder Eigentumswohnung	4

Dies entspricht einer Fluktuation von 4,73 %. 4 Mieter haben sich durch Erwerb von Wohneigentum selbst versorgt, so dass lediglich 5 Mieter eine andere Mietwohnung in Anspruch nahmen. Diese geringe Fluktuation zeugt von einer großen Zufriedenheit unserer Mieterschaft.

Anzahl der Wohnungskündigungen in den letzten 5 Jahren



Die aufgezeigte Mieterstruktur nach Lebensalter verdeutlicht die demographische Situation und gibt gleichzeitig Auskunft darüber, dass bei zu hohem Anteil älterer Mieter innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums mehr Wohnungen mit Sanierungsbedarf frei werden könnten.

Unsere Mieterstruktur kann als ausgeglichen bezeichnet werden.

Das Bestreben geht dahin, diese Situation zu erhalten.

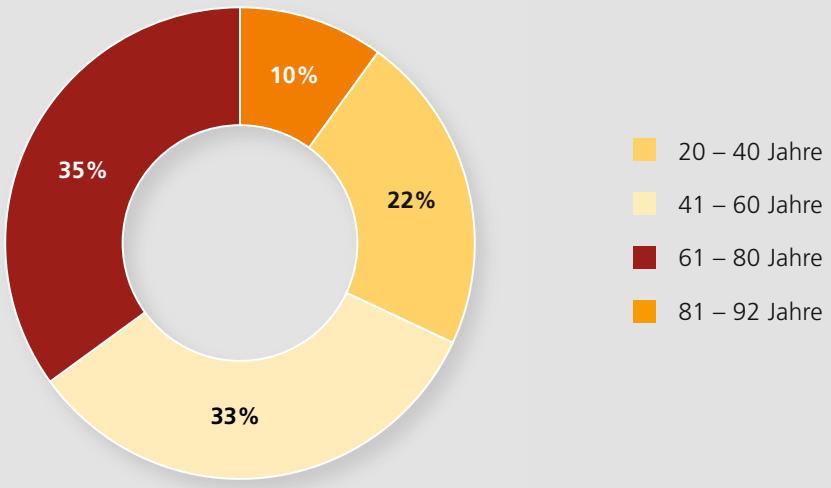
4. Mitgliederverwaltung

Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte auch im abgelaufenen Berichtsjahr im angemessenen Rahmen.

5. Wohnverwaltung für Dritte

Neben der Verwaltung des genossenschaftlichen Hausbesitzes wurden im Jahr 2016 noch eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit 9 Wohnungen sowie ein Haus mit 12 Mietwohnungen verwaltet.

Mieterstruktur nach Alter



Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2016	425	1.513
Zugänge lt. Aufstellung (+)	16	97
Abgänge lt. Aufstellung (–)	16	28
Bestand am 31.12.2016	425	1.582

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 20.700,00 €. Die Haftsumme in Höhe von 474.600,00 € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20.700,00 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Diese Dienstleistung umfasst sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung.

Die Verwalterabrechnungen für das Jahr 2016 sind erstellt, und die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen sind abgehalten.

Die Entlastung der Verwaltung erfolgte in allen Fällen einstimmig.

6. Tätigkeit der Organe

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden vom Vorstand geführt.

In der Zusammensetzung des Vorstandes und der Mitarbeiter ergaben sich im Geschäftsjahr keine Veränderungen.

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz- und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst.

Vorstandssprechzeiten sind weiterhin:

Donnerstags von 19.00 bis 20.00 Uhr

III. Lage

1. Ertragslage

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG verzeichnete auch im Geschäftsjahr 2016 einen positiven Verlauf.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 282.512,25 € wird maßgeblich durch die Hausbewirtschaftung geprägt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit 1.060.334,70 € (Vorjahr 1.010.702,86 €) weiterhin positiv entwickelt, was hauptsächlich aus der jetzt ganzjährigen Vermietung des Neubaus resultiert.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr fortgesetzt.

Die Ertragslage kann im Geschäftsjahr als sehr gut bezeichnet werden.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung schlägt der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende in Höhe von 4 % an die Mitglieder auszuschütten.

2. Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2016 waren stets geordnet. Für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets liquide Mittel vorhanden.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Zahlungsrückstände bestanden nicht.

Ferner stehen eingeräumte Kreditlinien als Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Als wesentliche externe Finanzierungsinstrumente bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, welche 45 % des Gesamtkapitals ausmachen. Die Zinsbindungsfristen sind breit gestreut und werden in den nächsten Jahren keine negativen Auswirkungen auf die Jahresergebnisse haben.

3. Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 85.079,00 € vermindert.

Das Anlagevermögen veränderte sich durch den Zugang nachträglicher Herstellungskosten für den Neubau Auweg 8a.

Planmäßige Abschreibungen verminderten das Anlagevermögen um 226.000,00 €. Die Unfertigen Leistungen in Höhe von 242.000,00 € betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem gegenüber stehen Abschlagszahlungen der Mieter in Höhe von rund 258.000,00 €.

Das Umlaufvermögen veränderte sich weiterhin durch die Erhöhung der flüssigen Mittel.

Die Dauerfinanzierungsmittel verringern sich durch planmäßige Tilgungen um 155.000,00 €.

Das Eigenkapital konnte durch Erhöhung der Geschäftsguthaben sowie durch Einstellungen in die Rücklagen gestärkt werden. Es finanziert 49,5 % der gesamten Vermögenswerte.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. 12. 2016		31. 12. 2015	
	Tsd. €	v. H.	Tsd. €	v. H.
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	5.653	90,1	5.870	92,3
Umlaufvermögen	620	9,9	488	7,7
Bilanzsumme	**6.273**	**100,0**	**6.358**	**100,0**
Schulden				
Rückstellungen	19	0,3	32	0,5
Dauerfinanzierungsmittel	2.859	45,6	3.014	47,4
Übrige Verbindlichkeiten	290	4,6	487	7,7
PRA	1	0,0	2	0,0
Summe	**3.169**	**50,5**	**3.535**	**55,6**
Eigenkapital	3.104	49,5	2.823	44,4
und zwar:				
Geschäftsguthaben	482	7,7	465	7,3
Rücklagen u. Bilanzgewinn*	2.622	41,8	2.358	37,1
Bilanzsumme	**6.273**	**100,0**	**6.358**	**100,0**

* Das Eigenkapital vermindert sich noch durch die im Jahr 2017 fällige Ausschüttung einer Dividende von rund 18.000,00 €.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität
(= Jahresergebnis : Bilanzsumme per 31.12.2016)

$$= \frac{282.512,25}{6.273.126,99} \times 100$$

beträgt im Jahr 2016 4,50 % (im Vorjahr 2,89 %)

Die Gesamtkapitalrentabilität
(= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen : Bilanzsumme)

$$= \frac{282.512,25 + 56.296,02}{6.273.126,99} \times 100$$

beträgt im Jahr 2016 5,40 % (im Vorjahr 3,80 %)

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG auswirken, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

D. Chancen und Risikobericht

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft sieht für das Jahr 2017 eine positive Geschäfts- und Ertragsentwicklung. Aufgrund der vorausschauenden und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Gebäudebewirtschaftung ist mittel- bis langfristig gewährleistet, dass der Gebäude- und Mietwohnungsbestand auf die Erfordernisse des Wohnungsmarktes eingestellt ist.

Durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die gegebene Konjunkturperspektive wird von einer anhaltenden Nachfrage nach attraktivem, aber auch bezahlbarem Wohnraum ausgegangen.

Getragen wird diese Einschätzung durch eine permanent hohe Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen. Besonders geschätzt sind modernisierte Wohnungen mit moderaten Mieten.

Die Wohnungsmarktsituation in Gaggenau in Verbindung mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Bestandes und auch durch Neubau von Mietwohnungen in attraktiven Lagen lässt ebenfalls eine positive Entwicklung der Genossenschaft erwarten.

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet der Vorstand der Genossenschaft nicht.

Durch die wirtschaftlich solide Basis wird die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft e.G. auch künftig in der Lage sein, ihre satzungsgemäßen Aufgaben zu erfüllen.

E. Prognosebericht

Es ist zu erwarten, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für 2017 günstig bleiben.

Ein vom Vorstand vorgelegter und vom Aufsichtsrat genehmigter Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 geht von einer positiven Geschäftsentwicklung und Ertragslage aus. Der Vorstand rechnet mit einem Jahresüberschuss von ca. 136 T€.

Untermauert wird dies durch unsere lokale Marktstellung als einer der größten Anbieter preisgünstiger Mietwohnungen am lokalen Immobilienmarkt, unserem differenzierten Wohnungsbestand in verschiedenen Wohnmarkt- und Preissegmenten, sowie in einem relativ hohen Modernisierungsstandard unserer Wohnungen.

Die Bestandspflege in Form von Modernisierung und Instandhaltung hat weiterhin Priorität innerhalb der Immobilienbewirtschaftung.

Für 2017 sind dafür 220 T€ eingeplant. Diese können aus Eigenmitteln bestritten werden.

Angesichts der genannten Rahmenbedingungen und der vorhandenen Wohnungsmarktsituation steht der Vorstand einer positiven Entwicklung über das Jahr 2017 hinaus, auch für mindestens zwei weitere Jahre, zuversichtlich gegenüber.

Zum Thema Ausblick gibt es eine weitere erfreuliche Information. Unsere Genossenschaft kann im nächsten Jahr auf ihr 100-jähriges Bestehen zurückblicken. Das ist eine so großartige Sache, dass dies gebührend gefeiert werden wird. Als Termin haben wir den 30.06.2018 festgelegt. Die Verantwortlichen stehen bereits mitten in den Vorbereitungen und wir dürfen versprechen, dass diese Veranstaltung ein Event für uns alle werden wird. Freuen wir uns also schon heute darauf.

F. Schlussbemerkung

Basis unseres unternehmerischen Erfolges sind unsere engagierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Hierzu gehören insbesondere auch unsere Hauswarte, die vor Ort vielfältige Arbeiten für die GHG verrichten. Diesem persönlichen Einsatz gilt unser besonderer Dank und Anerkennung.

Bei allen wichtigen Entscheidungen hat uns der Aufsichtsrat fachgerecht beraten und unsere geschäftspolitischen Ziele vertrauensvoll unterstützt.

Wir schließen dessen Mitglieder ausdrücklich in unseren Dank mit ein.

Unser Dank gilt ebenso der Stadt Gaggenau, Banken, Handwerkern sowie allen anderen, mit denen wir seit vielen Jahren partnerschaftlich und vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Und ein herzliches Dankeschön nicht zuletzt auch unseren Mietern und Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.

Gaggenau, den 01.08.2017

Der Vorstand

Günter Dürr Janette Wicke

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

> Bilanz
> Gewinn- und Verlustrechnung
> Anhang

Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA	2016 €	2015 €
A. ANLAGEVERMÖGEN	**5.652.869,80**	**5.870.124,31**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**110,00**	**1.207,00**
II. Sachanlagen	**5.651.759,80**	**5.867.917,31**
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.539.717,27	5.745.712,27
2. Technische Anlagen	103.413,00	111.270,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.629,53	10.935,04
4. Anlagen im Bau	–	–
5. Bauvorbereitungskosten	–	–
III. Finanzanlagen	**1.000,00**	**1.000,00**
1. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	**620.257,19**	**488.082,08**
I. Andere Vorräte	**258.597,13**	**252.789,33**
1. Unfertige Leistungen	242.020,02	226.299,49
2. Andere Vorräte	16.577,11	26.489,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	**1.546,54**	**11.563,28**
1. Forderungen aus Vermietung	1.287,31	4.606,59
2. Sonstige Vermögensgegenstände	259,23	6.956,69
III. Flüssige Mittel	**360.113,52**	**223.729,47**
1. Kassenbestand, Bankguthaben	262.922,39	141.248,27
2. Bausparguthaben	97.191,13	82.481,20
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	–	–
I. Aktive Rechnungsabgrenzung	–	–
BILANZSUMME AKTIVA	**6.273.126,99**	**6.358.206,39**

PASSIVA	2016 €	2015 €
A. EIGENKAPITAL	**3.104.115,08**	**2.822.502,83**
I. Geschäftsguthaben	**481.800,00**	**465.300,00**
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.200,00	11.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	474.600,00	453.900,00
II. Ergebnisrücklagen	**2.604.159,08**	**2.339.802,83**
1. gesetzliche Rücklage	325.119,50	296.868,27
2. Bauerneuerungsrücklage	1.120.800,26	884.695,24
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.158.239,32	1.158.239,32
III. Bilanzgewinn	**18.156,00**	**17.400,00**
B. RÜCKSTELLUNGEN	**19.250,00**	**32.154,36**
1. Sonstige Rückstellungen	19.250,00	32.154,36
C. VERBINDLICHKEITEN	**3.148.626,21**	**3.501.765,48**
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.858.997,15	3.014.014,19
2. Erhaltene Anzahlungen	258.300,46	242.846,03
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.097,22	237.042,27
4. Sonstige Verbindlichkeiten	9.230,88	7.862,99
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	**1.135,70**	**1.783,72**
I. Passive Rechnungsabgrenzung	1.135,70	1.783,72
BILANZSUMME PASSIVA	**6.273.126,99**	**6.358.206,39**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016	2016 €	2015 €
Umsatzerlöse	**1.082.639,83**	**1.034.815,16**
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.060.334,70	1.010.702,86
b) aus Betreuungstätigkeit	4.559,04	5.034,04
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.746,09	19.078,26
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	**16.635,64**	**324,58**
Sonstige betriebliche Erträge	**7.524,10**	**47.183,36**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	**353.176,32**	**398.576,34**
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	353.176,32	398.576,34
ROHERGEBNIS	**753.623,25**	**683.746,76**
Personalaufwand	**118.556,30**	**130.112,98**
a) Löhne und Gehälter	99.138,66	108.354,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorge und Unterstützung	19.417,64	21.758,83
Abschreibungen	**230.925,27**	**201.059,70**
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	230.925,27	201.059,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**39.249,03**	**87.285,24**
Erträge aus Beteiligungen	**40,00**	**23,75**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**446,78**	**475,53**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**56.296,02**	**57.991,51**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**–**	**–**
ERGEBNIS NACH STEUERN	**309.083,41**	**207.796,61**
Sonstige Steuern	**26.571,16**	**24.015,72**
JAHRESÜBERSCHUSS	**282.512,25**	**183.780,89**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	**28.251,23**	**18.378,09**
Einstellung Bauerneuerungsrücklage	**236.105,02**	**148.002,80**
BILANZGEWINN	**18.156,00**	**17.400,00**

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. GnR 520013 eingetragen.
Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.
Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274 a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.
Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.
Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juni 2015 wurde beachtet.
Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG ergaben sich keine wesentlichen Umgliederungen, sodass Vorjahreszahlen sowohl in Bilanz wie auch GuV vergleichbar sind.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich ausschließlich um EDV-Programme, welche planmäßig linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben werden.
Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die vorausichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer in Jahren
Wohnbauten, Garagen, Außenanlagen	50 – 70
Aktivierter Modernisierungsaufwand	33, 36 bzw. 40
Photovoltaikanlagen	20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 13

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150,00 €, die einer selbständigen Nutzungs unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.
Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet.
Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.
Bei den Finanzanlagen sind die Anteile zu Anschaffungskosten bewertet.
Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.
Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
Andere Vorräte sind Ölvorräte. Die Bewertung erfolgt als Durchschnittswertverfahren.
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen.
Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.
Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.
Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungbetrags, der nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken.
Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 242 T€ *(Vorjahr 226 T€)* noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Entwicklung der Ergebnisrücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
gesetzliche Rücklage	296.868,27	28.251,23	325.119,50
Bauerneuerungsrücklage	884.695,24	236.105,02	1.120.800,26
Andere Ergebnisrücklagen	1.158.239,32	–	1.158.239,32

In „Sonstigen Rückstellungen" sind enthalten:

Prüfungskosten, sowie Erstellung der Steuerbilanzen	13.100,00 €
Erstellung Jahresabschluss und Betriebskostenabrechnungen	5.400,00 €
Archivierungskosten	750,00 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.858.997,15	*(153.566,15)* 161.849,31	643.205,41	2.053.942,43	2.858.997,15	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern						
Erhaltene Anzahlungen	258.300,46	*(242.846,03)* 258.300,46				
Verbindlichkeiten aus Vermietung						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.097,72	*(237.042,27)* 22.097,72				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.230,88	*(7.862,99)* 9.230,88				
Gesamtbetrag	**3.148.626,21**	*(641.317,44)* **451.478,37**	**643.205,41**	**2.053.942,43**	**2.858,997,15**	**GPR**

*GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG ergaben sich keine wesentlichen Umgliederungen, sodass Vorjahreszahlen vergleichbar sind.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	–	1
Technische Mitarbeiter	–	1
Hauswarte etc.	–	13

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2016	425	1.513
Zugänge laut Aufstellung (+)	16	97
Abgänge laut Aufstellung (–)	16	28
Bestand am 31.12.2016	**425**	**1.582**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 20.700,00 €.

Die Haftsumme in Höhe von 474.600,00 € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20.700,00 € erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Organe der Genossenschaft

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES:

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

MITGLIEDER DES VORSTANDES (VOR- UND ZUNAME):

1. **Günter Dürr**
   Bilanzbuchhalter
2. **Janette Wicke**
   Kaufmännische Angestellte

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES (VOR- UND ZUNAME):

1. **Günther Höflinger**
   Vorsitzender
2. **Wolfgang Freidel**
   Stellvertretender Vorsitzender
3. **Klaus Bilger**
   Schriftführer
4. **Jürgen Dinger**
   Bau- und Wohnungsausschuss
5. **Jochen Haller**
   Bau- und Wohnungsausschuss
   Stellvertretender Schriftführer

F. Weitere Angaben

Satzungsgemäß ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Diese beträgt 28.251,23 €. Darüber hinaus beschließen Vorstand und Aufsichtsrat der Bauerneuerungsrücklage 236.105,02 € aus dem Jahresüberschuss zuzuführen.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2016

Für das Geschäftsjahr 2016 ist ein Bilanzgewinn in Höhe von **18.156,00 €** ausgewiesen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer **Bruttodividende** von **4 %** aus **453.900,00 €**
(Geschäftsguthaben am 01.01.2016):
>> **18.156,00 €**

Gaggenau, den 01.06.2017

Der Vorstand

Günter Dürr Janette Wicke

Bericht des Aufsichtsrats

> Der Aufsichtsratsvorsitzende – Günther Höflinger

Im Rahmen unserer gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben hat der Aufsichtsrat der Genossenschaft in 7 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die allgemeine Geschäftspolitik, vor allem aber auch über die weitere Entwicklung der Genossenschaft gesprochen.

Wie in den vergangenen Jahren auch, hat die Genossenschaft in Instandhaltungsmaßnahmen investiert, denn wir legen weiterhin großen Wert darauf, durch nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen unserer Liegenschaften im guten Zustand zu erhalten und weiter zu verbessern.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19.06.2017 eingehend durchgesprochen und seine Vorlage an die Mitgliederversammlung einstimmig beschlossen. Fragen der Aufsichtsratsmitglieder zu Einzelheiten des Jahresabschlusses wurde eingehend diskutiert und beantwortet. Die Genossenschaft hat wiederum gut gewirtschaftet und ist damit ihrem grundlegenden Auftrag, Wohnraum zu vernünftigen sozial verträglichen Bedingungen für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen, nachgekommen. Für künftige Aufgaben sehen wir uns gut gerüstet.

Dem umfangreichen Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat vorbehaltlos an und empfiehlt der Mitgliederversammlung

1. dem Jahresabschuss 2016 zuzustimmen
2. den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Bruttodividende von 4 % zu verwenden.

Weiterhin großen Wert legt der Aufsichtsrat auf die jährliche Prüfung der gesamten Geschäftstätigkeit der Genossenschaft, vor allem die des Jahresabschlusses 2016. Die Prüfungstätigkeiten erfolgten durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart und konnten erfolgreich durchgeführt werden, nachdem der Vorstand der Genossenschaft alle notwendigen Maßnahmen zur Durchführung der Prüfung rechtzeitig vorbereitet hatte.

Wir als Aufsichtsrat erinnern wie in den vergangenen Jahren daran, dass wir, ohne gesetzlich dazu verpflichtet zu sein, als kleine Genossenschaft im Sinne des Handelsrechts eine umfassende Prüfung der Geschäftstätigkeit unterstützen um damit optimale Sicherheit für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Unter einem gesonderten Tagesordnungspunkt wird eingehend über das Ergebnis berichtet und das Testat der Wirtschaftsprüfer verlesen.

Schließlich möchte der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die umfangreiche und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr Dank und Anerkennung aussprechen. Sie alle haben sehr viel für die Genossenschaft und Ihre Mitglieder geleistet.

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Günther Höflinger

Gaggenau, im September 2017

Nachruf

Durch Tod sind folgende Mitglieder im Geschäftsjahr 2016 aus der Genossenschaft ausgeschieden:

Wir wollen ihrer hiermit namentlich gedenken.

- **Reppel, Werner**
- **Kah, Friedrich**
- **Lempert, Inge**
- **Polak, Sandor**
- **Weiler, Birgitta**

Vorstandssprechzeiten:
Donnerstags von 19.00 bis 20.00 Uhr

Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG

Am Eisweiher 6
76571 Gaggenau
Postfach 12 52
76552 Gaggenau

Telefon: 0 72 25. 15 55
Telefax: 0 72 25. 91 59 46

E-Mail: info@ghg-gaggenau.de
www.ghg-gaggenau.de

Konzeption & Gestaltung: scheunemann | agentur für konzept + design, Rastatt

Bildnachweis: snapZ-Photo: Gerhard Dinger,
istockphoto.com: crossbrain66 (S.1), fotolia.com: Kzenon (S.9)