

Raum zum Leben

GWO



Geschäftsbericht 2017



30 Mietwohnungen in Ehingen „Otto-Hahn-Straße“

unverbindliche Illustration

	Seite
Organe der Genossenschaft	4
Rechtliche Grundlagen	6
Personal und Organisation	7
Gewinnverwendungsvorschlag	8
Dank des Vorstandes	8
Lagebericht	9
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	10
II. Geschäftsverlauf	11
Neubautätigkeit	11
Hausbewirtschaftung	12
Wohnungsmarkt	13
Modernisierung und Instandhaltung	14
Verwaltung von Wohnungseigentum	16
III. Lage der Genossenschaft	17
Vermögenslage	17
Finanzlage	19
Ertragslage	19
IV. Risiko- und Chancenbericht	20
V. Prognosebericht	21
Bericht des Aufsichtsrates	22
Jahresabschluss	23
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang des Jahresabschlusses	27
Mitgliedschaften	36
Unsere Zahlen auf einen Blick	39

Aufsichtsrat	Ralf Miller	Ltd. Kreisverwaltungsdirektor Biberach	Vorsitzender
	Alexander Baumann	Oberbürgermeister Ehingen	stellvertretender Vorsitzender
	Heinz Fiesel	Stadtbaumeister a. D. Ehingen	
	Rainer Kapellen	Oberbürgermeister Laupheim	
	Clemens Graf Leutrum	Landwirt Laupheim	
	Viola Moll	Geschäftsführerin i. R. Ehingen	
	Otto Sälzle	Hauptgeschäftsführer Ulm	
	Petra Schmid-Enkel	Rechtsanwältin Laupheim	stellvertretende Vorsitzende
	Dr. Otmar M. Weigele	Diplom-Kaufmann Biberach	
Vorstand	Jörg Schenkluhn	Dipl.-Ing. (FH), Betriebswirt (MBA)	Vorsitzender (ab 01.01.2018)
	Frank Zimmermann	Diplom-Kaufmann	
	Herbert Schnabel	Diplom-Bankbetriebswirt (ADG)	(ab 01.02.2017)
	Albert Köckler	Betriebswirt (VWA)	Vorsitzender (bis 31.12.2017)
	Alfred Kloker	Bankkaufmann	(bis 31.01.2017)

Vertreter

Bensch, Klaus	Ehingen	Hartwig, Lutz	Laupheim	Müller, Ulrich	Laupheim
Böttcher, Uli	Ehingen	Häussler, Egon	Laupheim	Munz, Axel	Biberach
Braun, Eugen	Mietingen	Hirschle, Peter	Ehingen	Nix, Stefan	Grundsheim
Braunger, Fritz	Laupheim	Dr. Hofmeister, Bernhard	Biberach	Oelmayer, Bruno	Laupheim
Brodbeck, Karl	Biberach	Jäker, Günther	Laupheim	Ohnacker, Lore	Biberach
Brodbeck, Ralf	Biberach	Kallenberg, Dieter	Biberach	Pfender, Walter	Dieterskirch
Brosig, Wolfgang	Laupheim	Koch, Andrea	Biberach	Prestle, Ulrich	Ummendorf
Denzler, Hermann	Ehingen	Kochno, Udo	Mietingen	Raufeisen, Sabine	Achstetten
Döring, Ernst	Laupheim	König, Dietmar	Erlenmoos	Schick, Petra	Laupheim
Drechsel, Johanna	Ummendorf	Kull, Isolde	Biberach	Schliersmair, Alfred	Biberach
Ehrhart, Alfred	Laupheim	Lemmermeyer, Margareta	Laupheim	Schmid, Matthäus	Laupheim
Fischbach, Franz	Laupheim	Leonhardt, Lutz	Ehingen	Schnitzer, Hansjörg	Schemmerhofen
Friedrich, Günter	Ulm	Maier, Karl	Munderkingen	Schobel, Rudolf	Laupheim
Gleiter, Doris	Laupheim	Mätzler, Georg	Laupheim	Schuster, Jochen	Mittelbiberach
Goeppel, Hugo	Illertissen	Mäule, Inge	Biberach	Sonnenmoser, Eugen	Munderkingen
Gräber, Günter	Biberach	Meneghini, Ludwig	Laupheim	Spleis, Walter	Laupheim
Graf, Erwin	Laupheim	Merk, Robert	Laupheim	Striebel, Claus	Laupheim
Gross, Hans-Dieter	Munderkingen	Müller, Dieter	Biberach	Walloner, Erwin	Schelkingen
Hähl, Dieter	Laupheim	Müller, Rolf	Laupheim	Wiest, Wilhelm	Munderkingen

Ersatzvertreter

Kölle, Peter	Laupheim	Hochdorfer, Thomas	Baltringen	Zieher, Markus	Ulm
Humm, Ralf	Laupheim	Hofmann, Rainer	Laupheim	Eckert, Thomas	Ulm
Schenk, Anton	Ehingen	Gerhardt, Ulrich	Ulm	Adelmann, Oliver	Mittelbiberach
Thielemann, Andreas	Ehingen	Petermann, Paul	Öpfingen	Rüttinger, Jan	Neu-Ulm
Rechtsteiner, Franz	Ingerkingen	Oechsle, Ernst	Biberach	Heimbach, Ralf	Neu-Ulm
Knaak, Hartmut	Laupheim	Römer, Thomas	Ulm	Tänzer, Michael	Ulm

27.09.1949	Gründung als „Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Riß-Rottum-Rot-Weihung eGmbH“, Sitz Laupheim
17.02.1950	Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
14.07.1950	Änderung des Namens in „Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Oberland eGmbH“
24.08.1957	Übernahme der gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Ehingen/Donau
19.11.1976	Neufassung des Statuts auf der Grundlage der Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen
10.05.1985	Einführung einer Vertreterversammlung und diesbezügliche umfassende Änderung der Satzung
31.12.1990	Übernahme der Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Ehingen/Donau (GBE)
01.07.1991	Satzungsänderung durch den Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit
01.07.1991	Namensänderung in „Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG“ (GWO)
10.09.1996	Satzungsänderung wegen Verzicht auf Nachschusspflicht
08.11.2001	Neufassung der Satzung auf der Grundlage der Mustersatzung des GdW Bundesverband dt. Wohnungsunternehmen e.V. sowie aufgrund der Euro-Umstellung
19.08.2008	Neufassung der Satzung auf der Grundlage der Mustersatzung des GdW Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sowie aufgrund der Novelle des Genossenschaftsgesetzes zum 18.08.2006
Geschäftsanteile	<p>Der Geschäftsanteil beträgt EUR 180,00. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, mindestens 3 Geschäftsanteile zu übernehmen.</p> <p>Die Zahl der zu erwerbenden Geschäftsanteile erhöht sich bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung je nach Größe und Ausstattung auf bis zu acht Geschäftsanteile.</p>
Prüfungsverband	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
Sitz der Genossenschaft	Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) Marktplatz 18 88471 Laupheim Telefon 07392/7097-0 Telefax 07392/7097-50 www.GWO.de E-Mail: info@gwo.de Gen.-Reg.-Nr. 640099 Amtsgericht Ulm

Personelle Situation

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft, Fachkenntnis und Motivation dazu beigetragen, die vielfältigen Aufgaben und Anforderungen zu erfüllen. Dank dem großen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten wir einen reibungslosen und effizienten Geschäftsablauf gewährleisten.

Neben zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied beschäftigte unser Unternehmen zum 31.12.2017 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt
Kaufmännische Angestellte	9	10	19
Technische Angestellte	3	–	3
Regiehandwerker/Bote	4	–	4
Auszubildende/Praktikanten	–	1	1
Insgesamt	16	11	27

Hiervon ist mit fünf Mitarbeitern ein Teilzeitarbeitsvertrag geschlossen.

Aus- und Weiterbildung

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, die wir jährlich in einem erheblichen Umfang fördern, besitzen in unserem Unternehmen einen hohen Stellenwert. Von einzelnen Mitarbeitern werden hierzu Tagesseminare und Lehrgänge besucht, um den jeweiligen Kenntnisstand zu erweitern oder aufzufrischen. Insofern sind unsere Mitarbeiter in der Lage, die an sie gestellten, ständig wachsenden Anforderungen kompetent zu erfüllen.

EDV-Hard- und Software

Das im Haus installierte Client-Server-Netzwerk ermöglicht jedem Mitarbeiter den Zugriff auf abteilungsübergreifende Daten, Programme sowie die Nutzung gemeinsamer Ressourcen. Zum Einsatz kommen Anwenderprogramme der Firma Microsoft und die modular aufgebaute wohnungswirtschaftliche Software immotion.net und X-Pect der Firma GAP Group. Durch den Einsatz nahezu aller Programmmodule lassen sich Finanzbuchhaltung, Nebenbücher, aber auch Bestandsmanagement und Auftragsverwaltung optimal vernetzen und tragen insofern zu maßgeblichen Effizienzsteigerungen bei der Abwicklung unserer Geschäftsprozesse bei. Die Lohnbuchhaltung wird über ein externes Rechenzentrum abgewickelt.

Bürokommunikation

Alle Arbeitsplätze sind mit zeitgemäßen Bürokommunikationsmitteln ausgestattet. Medien wie Internet, E-Mail und Fax können an jedem einzelnen Arbeitsplatz, teilweise auch über VPN mobil, genutzt werden.

Der Jahresabschluss 2017 weist einen Bilanzgewinn von EUR 758.965,30 aus.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen als Antrag für die 34. ordentliche Vertreterversammlung vor, die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % für das Geschäftsjahr 2017 zu beschließen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	EUR	107.282,93
Einstellung in die Andere Ergebnisrücklagen	EUR	651.682,37
Bilanzgewinn	EUR	758.965,30

Dank des Vorstandes

Die Grundlage des Erfolgs unserer Genossenschaft ist das erfolgreiche Wirken und die gute Zusammenarbeit von vielen Akteuren.

Insbesondere dem großen Engagement und dem hohen persönlichen Einsatz unserer Mitarbeiter gebührt große Anerkennung und ein herzliches Dankeschön.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danken wir für Ihr Engagement für die Genossenschaft, die partnerschaftliche Zusammenarbeit und das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen.

Unser Dank gilt auch unseren Mitgliedern, der Vertreterversammlung und insbesondere unseren Mietern für das Verständnis und die Zustimmung für die notwendige Sanierungsarbeiten an den Gebäuden und in ihren Wohnungen.

Besonders zu erwähnen ist auch die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Behörden und Verwaltungen der Kommunen, den Banken, den Handwerksbetrieben, Architekten und Fachingenieuren, die uns bei unserer Arbeit und bei der Umsetzung unserer Projekte unterstützt haben.

Der Schlüssel zum Erfolg unserer Genossenschaft liegt im gemeinsamen Wirken aller, die der GWO auf unterschiedliche Weise verbunden sind. Auch für die Zukunft setzen wir weiterhin auf die Verbundenheit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Partnern, denn nur gemeinsam können wir die Ziele der GWO erreichen.

Laupheim, März 2018

Der Vorstand

Lagebericht



I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen konnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank

(knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jah-

ren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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 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 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin 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 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

II. Geschäftsverlauf

Neubautätigkeit

Die gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen hält auch im Geschäftsjahr 2017 an. Vor allem private Kapitalanleger aber auch Eigennutzer nutzen das günstige Zinsniveau und sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive und sichere Kapitalanlage.

Der Schwerpunkt im Bauträgerbereich lag im Jahr 2017 auf der Wohnanlage „Marienpark“, betreutes Wohnen in Ummendorf. Hier konnten bereits 9 Wohnungen verkauft werden und der Baubeginn ist erfolgt.

Auch die Nachfrage nach Mietwohnungen ist ungebrochen hoch und es wurde mit dem Bau von Mietwohnungen in Ehingen und Laupheim begonnen sowie Mietwohnungen in Ulm fertig gestellt.

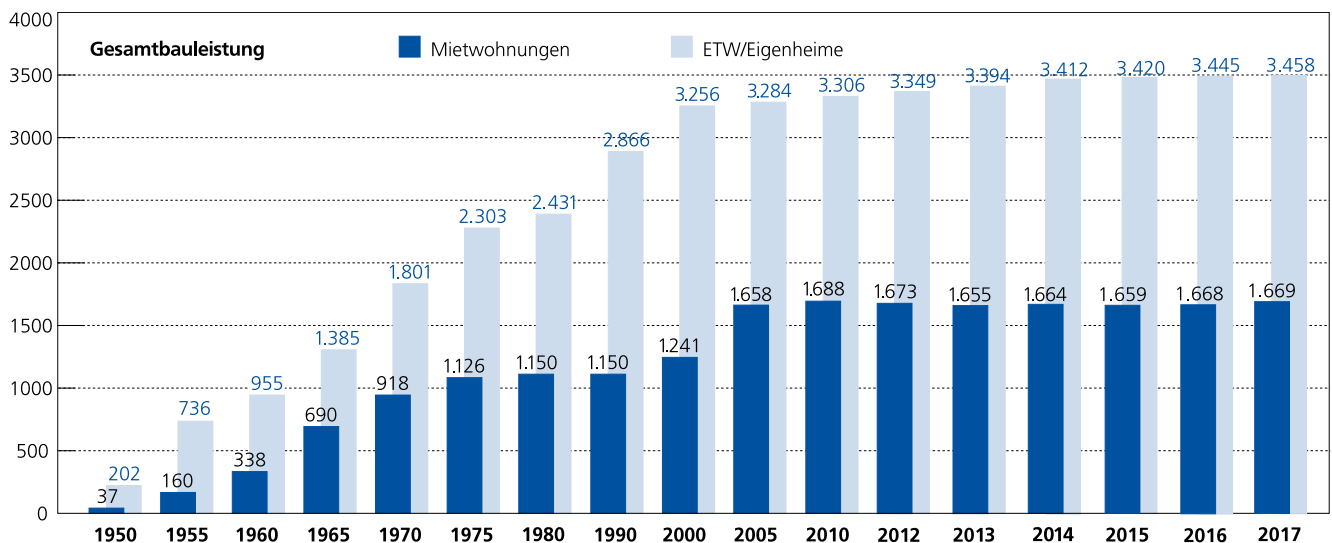
Auch für das Jahr 2018 erwarten wir eine nach wie vor hohe Nachfrage an Wohnungen und entsprechende Projekte sind in Vorbereitung.

Dementsprechend umfasst das Bauprogramm 2018 den Bau von Miet- und Eigen-

tumswohnungen in Ehingen, Laupheim, Ummendorf und Ulm. Erstmals wird ein Teil der Wohnungen in Ehingen (16 Wohnungen) und Ummendorf (7 Wohnungen) als geförderter Mietwohnungsbau erstellt.

Unser Bauprogramm 2018		Anzahl der Wohnungen
Eigentumswohnungen	Ehingen, „Gruorner Straße“	4
Mietwohnungen	Ehingen, „Lilienthalweg“	30
Mietwohnungen	Ehingen, „Otto-Hahn-Straße“	30 (davon 16 öffentlich gefördert)
Mietwohnungen	Laupheim, „Abt-Fehr-Straße“	9
Eigentumswohnungen	Ummendorf, „Marienpark“	24 (Betreutes Wohnen)
Mietwohnungen	Ummendorf, „Lindenstraße“	9 (davon 7 öffentlich gefördert)
Mietwohnungen	Ulm, „Postdörfle“	51

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1949 wurden insgesamt 5.127 Wohneinheiten erstellt bzw. erworben.



Hausbewirtschaftung

Bestand

Im Jahr 2017 bewirtschafteten wir 1.669 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 115.547,94 m², sowie 1.299 Stellplätze und Garagen.

Mietpreise

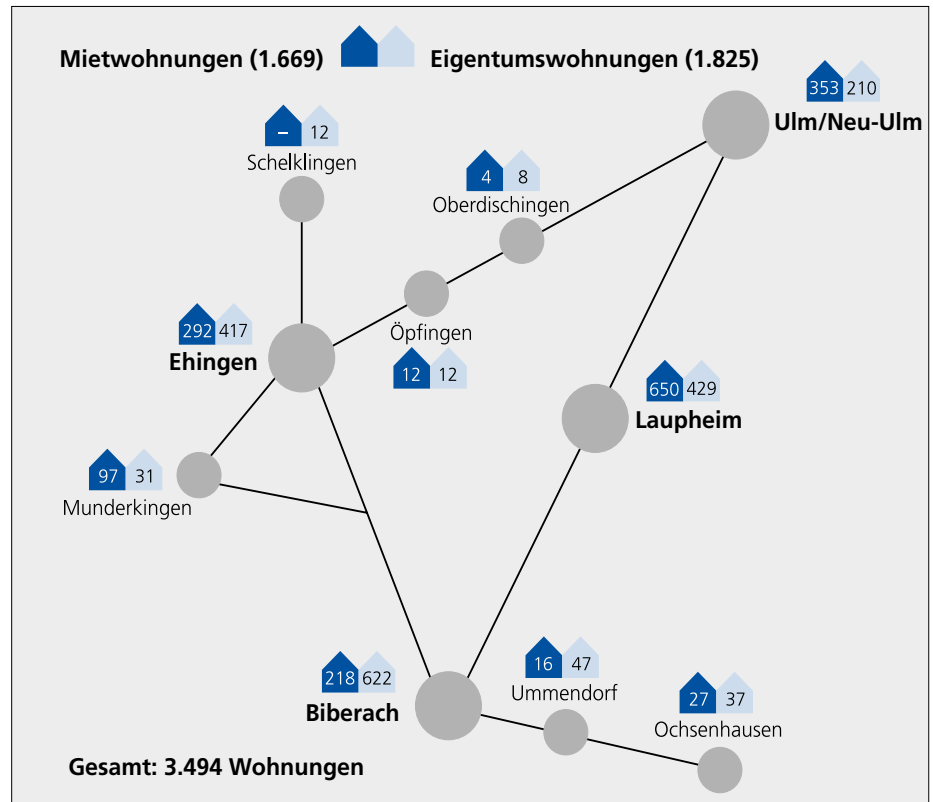
Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2017 je m² -Wohnfläche EUR 6,07 (im Jahr 2016 EUR 5,94). Es kann von moderaten Mietpreissteigerungen gesprochen werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² beträgt die monatliche Grundmiete einer GWO-eigenen Wohnung EUR 424,90.

Instandhaltung

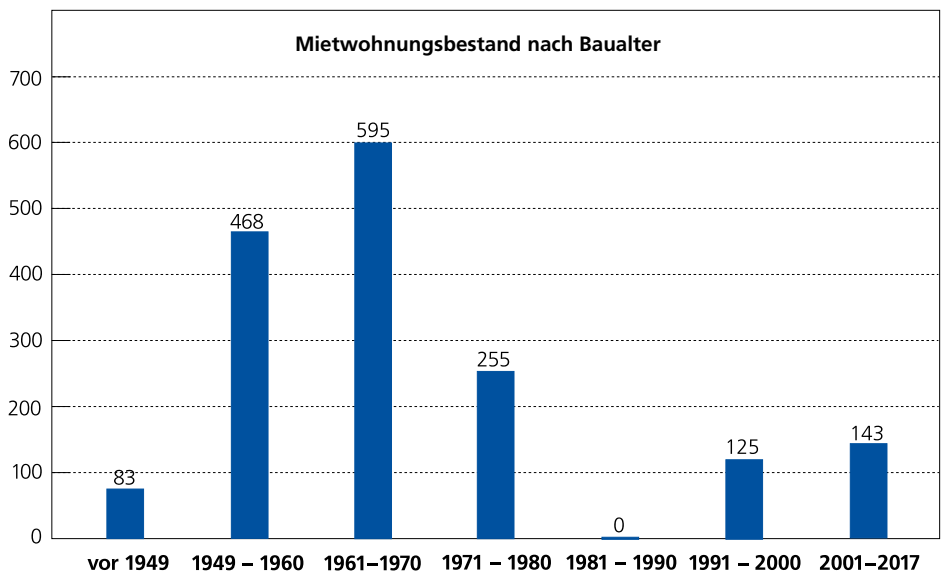
An den Mietwohngebäuden und innerhalb der Mietwohnungen wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1.100.000 durchgeführt. Die Maßnahmen reichen von kleinen Reparaturen während der Mietzeit bis hin zur vollständigen Sanierung der Wohnungen bei einem Mieterwechsel. Die Aufträge werden nahezu vollständig an ortsansässige Handwerksbetriebe, die oft schon viele Jahre für uns tätig sind, erteilt.

Betriebskosten

Neben der Grundmiete sind von den Mietern die Betriebskosten in monatlichen Vorauszahlungen zu leisten. Diese werden jährlich den tatsächlichen angefallenen Kosten (Energieversorgung, Grundsteuer, Hausmeister etc.) gegenübergestellt und mit der Betriebskostenabrechnung berechnet. Diese Kosten betragen im Jahr 2017 EUR 2.700.000 für den gesamten Mietwohnungsbestand. Die einzelnen Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2017 werden derzeit erstellt und den Mietern übersandt. Der Anteil der abzurechnenden Betriebskosten an der Kaltmiete betrug 2017 durchschnittlich 32 % (2016 = 32 %).



Die obenstehende „Landkarte“ zeigt die räumliche Streuung der 1.669 Mietwohnungen des Anlagevermögens sowie der von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.825 Wohnungen im Landkreis Biberach und Altkreis Ethingen sowie Ulm und Neu-Ulm

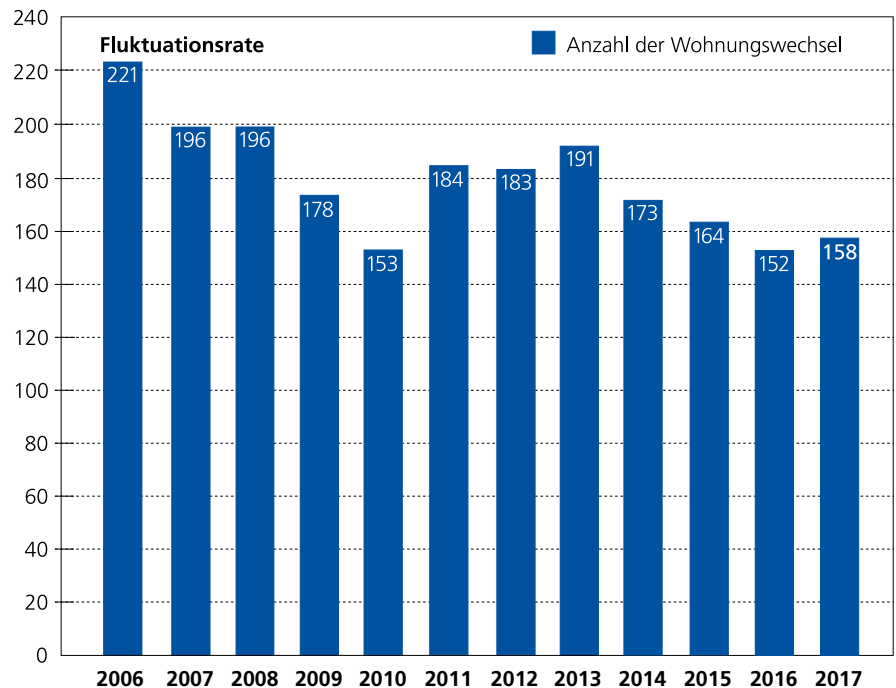
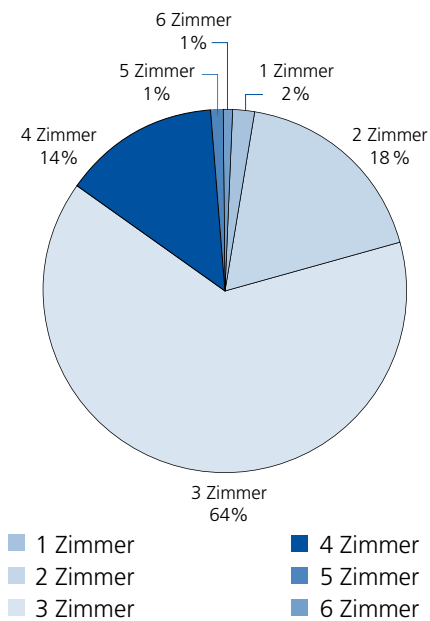


Wohnungsmarkt

Die nebenstehende Grafik zeigt die Anzahl der Wohnungskündigungen in den letzten Jahren.

Unser Wohnungsbestand reicht vom 1 Zimmer-Appartement über attraktive 2 – 6 Zimmer-Wohnungen bis hin zum exklusiven Reihenhaus. Darüber hinaus bieten wir Wohnungen an, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet und barrierefrei mit Aufzug und Hausmeisterservice ausgestattet sind.

Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer



Vermietung

Wie auch in den Vorjahren verlief die Vermietung unserer Wohnungen im Jahr 2017 weitestgehend problemlos. Es wurden 155 neue Mietverträge abgeschlossen. Leider konnten wir nicht alle Wohnungsbewerber bei der Vermietung berücksichtigen. Vor allem die Nachfrage nach günstigen Familienwohnungen ist größer als das Angebot.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 158 (152) Wohnungen in Laupheim, Biberach, Ehingen, Ulm/Neu-Ulm und sonstigen Orten gekündigt.

Die Wohnungskündigungen verteilen sich auf die verschiedenen Orte wie folgt

Laupheim	41	(62)
Biberach	27	(30)
Ehingen	24	(18)
Ulm/Neu-Ulm	50	(26)
Sonstige Orte	16	(16)

(Vorjahr in Klammer)

Ziel unserer Genossenschaft ist es, unseren Mietern durch entsprechende Investitionen zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Wir sind der Ansicht, dass auch für die kommenden Geschäftsjahre die Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten Mietwohnungen anhalten wird.

Modernisierung und Instandhaltung

Für die Werterhaltung des eigenen Wohnungsbestandes hat die GWO 2017 zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungsaufgaben EUR 4.600.000 investiert und sichert sich damit die Zukunftstauglichkeit ihres attraktiven Wohnungsbestands.

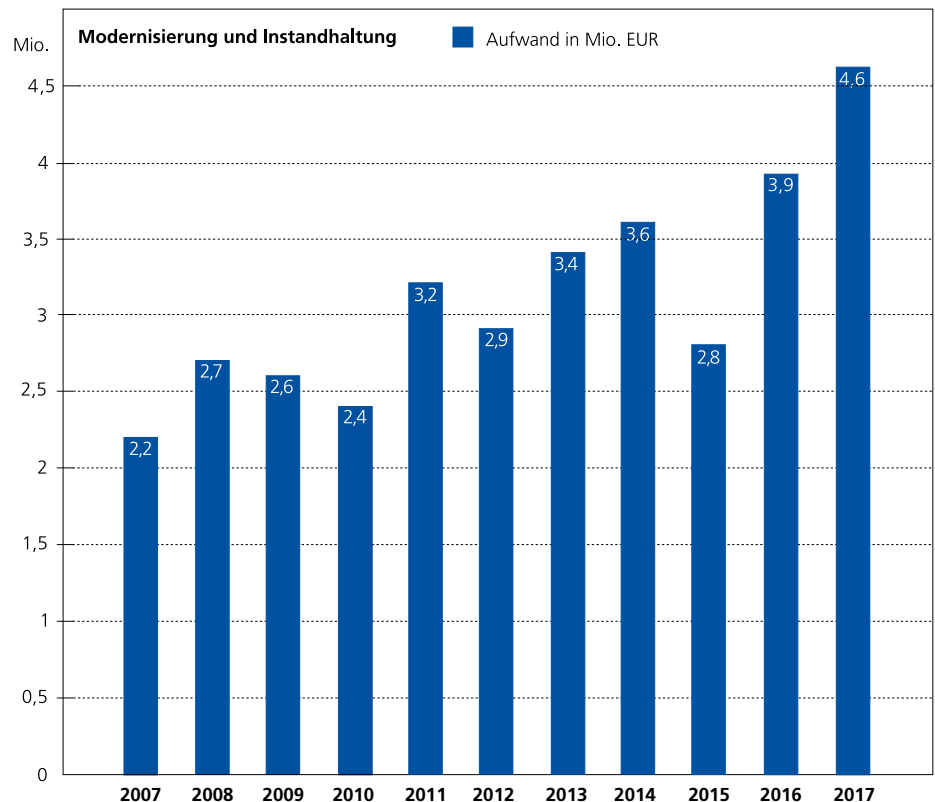
Grundlage für die jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen ist der jährlich fortgeschriebene Modernisierungsplan mit dem Ziel, möglichst allen Mietern einen modernen und angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die notwendigen Baumaßnahmen für die Wärmedämmung, neue Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage, Integration von Solaranlagen werden aufeinander abgestimmt. Zur Senkung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten wird der Heizungs- und Warmwasserbereitung steigende Bedeutung beigemessen. Als optimale Lösung erhalten unsere Wohnhäuser Heizsysteme mit Brennwerttechnik. Dies führt zu deutlichen Reduzierungen beim Energieverbrauch und zu einem höheren Wohnkomfort.

Die Maßnahmen beschränken sich aber nicht nur auf energetische Verbesserungen der Gebäude, sondern auch auf die Wohnungen und insgesamt somit mehr Wohnqualität. Mit der Neugestaltung bestehender Grünflächen, Gebäudezugängen, Ruhezonen und Pkw-Stellplätzen werden die Außenanlagen aufgewertet.

Modernisierung 2017

In den Gebäuden Stettiner Straße 12/14 und 16/18 (24 Wohnungen), Königberger Straße 26 (6 Wohnungen) in Laupheim sowie den Gebäuden Guttenbrunnweg 18, 18/1, 18/2 (30 Wohnungen) in Biber-



ach wurde die bestehende Heizung gegen eine Brennwertheizungsanlage ausgetauscht.

In den Gebäuden Kantstraße 33 (6 Wohnungen), Amselweg 7/9 (12 Wohnungen) und Meisenweg 5/7 (12 Wohnungen) in Laupheim wurden die Heizungsanlage erneuert und zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung eine Solaranlage installiert. Der Austausch unterliegt dem Gesetz der Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG). Durch den Einbau von wärmedämmten Drei-Scheiben-Isolierglasfenster aus Kunststoff, Neueindeckung des Ziegeldaches, Ausführung von Dämmarbeiten an Fassade, Bühnenboden und Kellerdecke wurden umfassende Maßnahmen zur Erfüllung der EnEV umgesetzt.

Für das unter Denkmalschutz stehende Wohnquartier „Postdörfle“ in Ulm konnte der III. BA in der Blücherstraße 37-49 (27 Wohnungen) der Sanierung unter Einbezug von Straße, Kanal und Außenanlage abgeschlossen werden.

Modernisierung 2018

Nutzung von erneuerbarer Energie und Umsetzung von ganzheitlichen Raumkonzepten sind das erklärte Ziel der anstehenden energieeffizienten Sanierungen.

In Laupheim wird das Gebäude Silberweg 16/18 (12 Wohnungen), in Biberach das Gebäude Volmarweg 19 (6 Wohnungen), in Munderkingen das Gebäude Welfenstraße 57/59 (12 Wohnungen) und in Neu-Ulm/Offenhausen die

Gebäude Johann-Strauß-Straße 33 und Robert-Stolz-Straße 25 (14 Wohnungen) energetisch optimiert.

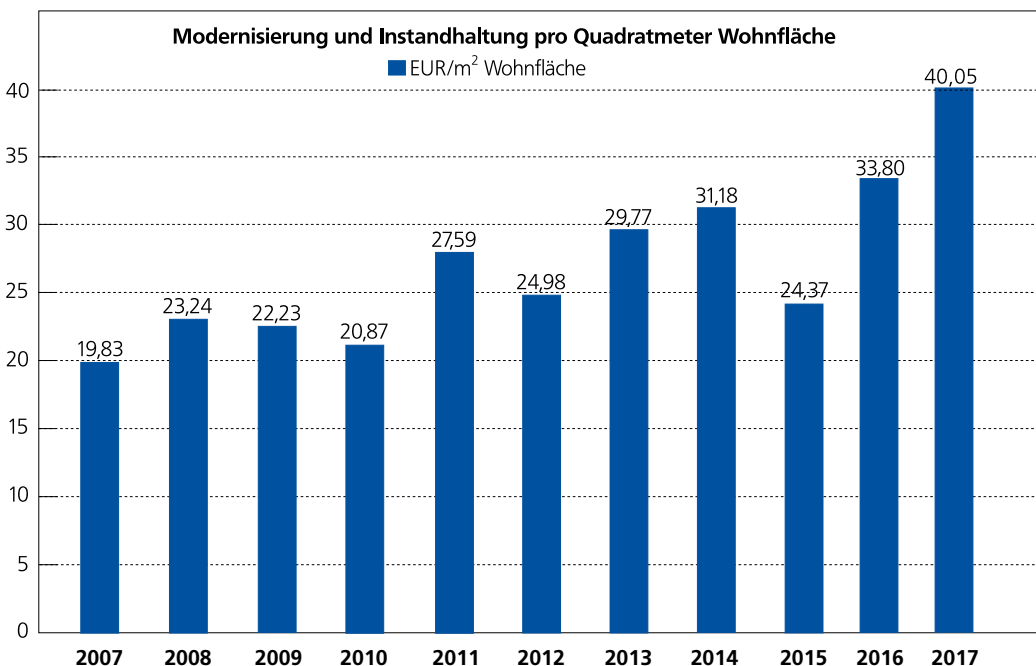
Das Gebäude Welfenstraße 57/59 (12 Wohnungen) in Munderkingen erhält ein neues Heizsystem mit Brennwerttechnik und eine Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung, die Bäder werden neu gestaltet, die Balkonbeläge einschließlich Balkongeländer werden erneuert, das Dach wird neu eingedeckt, Einbau von neuem Hauseingangselement, neue Wohnungseingangs- und Innentüren sowie Ergänzung der Elektroinstallation. Zur energetischen Bilanz werden Dämmarbeiten an der Fassade (WDVS), Bühnenboden und an der Kellerdecke ausgeführt; zusätzlich werden Maler-/

Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten in den Wohnräumen erbracht.

Die Gebäude Silcherweg 16/18 (12 Wohnungen) in Laupheim, Volmarweg 19 (6 Wohnungen) in Biberach und Johann-Strauß-Straße 33 und Robert-Stolz-Straße 25 (14 Wohnungen) werden durch den Einbau von wärmegeämmten Drei-Scheiben-Isolierglas-Fenster aus Kunststoff, neue Dacheindeckung bzw. Flachdach-Sanierung und Ausführung von Dämmung an Fassade, Dach und Kellerdecken den Anforderungen der EnEV und EWärmeG gerecht. Der Einbau einer neuen Heizung mit Solar vervollständigt die Maßnahmen und bei der Sanierung der Gebäude ist auch die Gestaltung der Außenanlage mit einbezogen, beste-

hende Gehwege, Hofflächen und Entwässerung werden erneuert.

Neben diesen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen mit Investitionen in Höhe von EUR 3.300.000 werden an unseren weiteren Mietwohngebäuden Instandhaltungsmaßnahmen in der Größenordnung von rund EUR 1.000.000 durchgeführt.



Verwaltung von Wohnungseigentum

Die GWO verwaltete zum Jahresende 2017 auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 94 Eigentumswohnanlagen mit

1.794 Wohneinheiten
31 Gewerbeeinheiten
1.384 Garageneinheiten.

Zum Jahresende 2017 waren bei Wohnungseigentümergeinschaften 65 Hauswarte nebenberuflich beschäftigt. Für diese Hauswarte werden monatlich Lohn- / Gehaltsabrechnungen erstellt.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den verwalteten Wohnungen, welche im Auftrag der Eigentümergeinschaften abgewickelt worden sind, wurden rund TEUR 1.835 aufgewendet. Wie in den Vorjahren wurden dabei an mehreren Gebäuden grundlegende Renovations- und Instandhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum ausgeführt. Aufgrund

der zunehmenden Alterung der Gebäude werden im laufenden Geschäftsjahr weitere Sanierungsvorhaben vorbereitet und geplant.

Nach der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV werden die energetischen Anforderungen bei Ausführung von Sanierungsvorhaben erhöht. Energieeffizientere Maßnahmen an den Außenfassaden und Geschossdecken werden in Absprache mit den Wohnungseigentümern organisiert und veranlasst.

Mit der Umstellung der Trinkwasserverordnung, welche zum 01.11.2011 in Kraft getreten ist, ist eine nicht unerhebliche Mehrbelastung auf die Verwaltung zugekommen. Nach dieser Verordnung sind Anlagen zur Trinkwassererwärmung an repräsentativen Probeentnahmestellen auf Legionellen zu überprüfen.

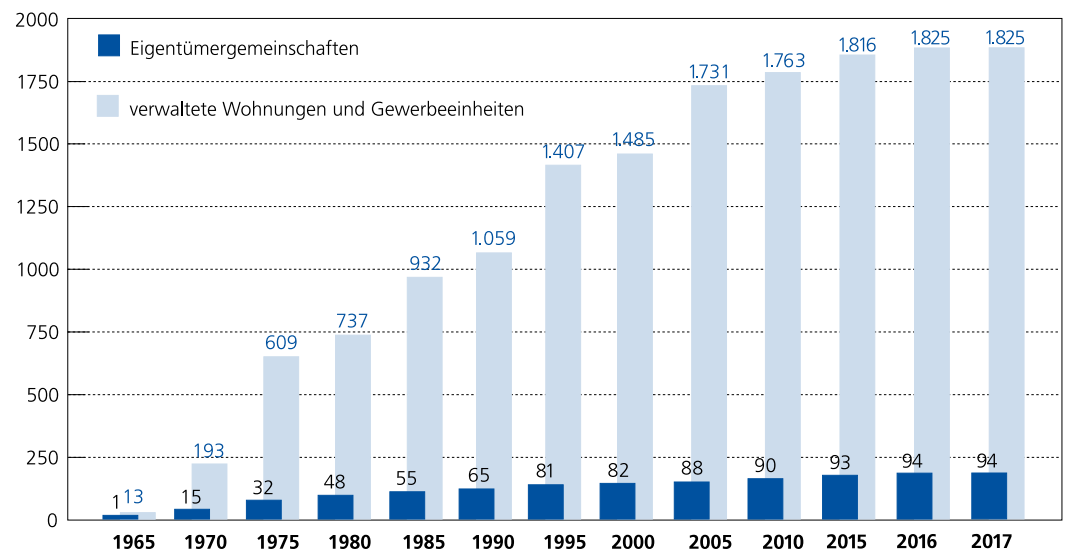
Das treuhänderisch verwaltete Geldvermögen beträgt ca. TEUR 10.909,0. Diese

Gelder sind solide und sicher bei örtlichen Kreditinstituten angelegt und werden von den Finanzmitteln der Genossenschaft und denen anderer Gemeinschaften getrennt geführt.

Sämtliche Verwaltungsabrechnungen für das Jahr 2017 sind erstellt und von den Gemeinschaften anerkannt worden. Alle Eigentümerversammlungen wurden zum Berichtszeitpunkt für das Wirtschaftsjahr 2017 abgehalten.

Trotz ständiger Veränderungen bei den Rahmenbedingungen ist es für die GWO selbstverständlich, unseren Kunden auch weiterhin eine kompetente und qualifizierte Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu bieten.

Die Anzahl der Eigentümergeinschaften und die fremdverwalteten Wohnungen und Gewerbeeinheiten entwickelten sich über die letzten Jahre wie folgt:



III. Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur ergeben in gekürzter und zusammengefasster Form abweichend von den handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert folgendes Bild:

Aktiva		
	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	58.727,2	56.663,5
Finanzanlagen	7,9	7,9
	58.735,1	56.671,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich		
Verkaufsmaßnahmen	2.664,2	827,2
Andere Vorräte	146,4	144,4
Forderungen	469,2	463,1
Flüssige Mittel	2.170,4	2.659,3
Übrige Vermögensgegenstände	493,0	366,7
	5.943,2	4.460,7
Bilanzvolumen	64.678,3	61.132,1

Passiva		
	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich		
Eigenkapital	29.553,3	28.486,2
Pensionsrückstellungen	35,9	37,1
Übrige Verbindlichkeiten	64,1	70,3
Fremdmittel	31.779,1	30.605,5
	61.432,4	59.199,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich		
Übrige Rückstellungen	435,8	314,9
Übrige Verbindlichkeiten	2.702,8	1.512,4
Vorgeschlagene Dividende	107,3	105,7
	3.245,9	1.933,0
Bilanzvolumen	64.678,3	61.132,1

In dieser Darstellung ist folgende Verrechnung vorgenommen, wie die Ableitung der Bilanzsumme zeigt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	67.377,6	63.765,2
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-2.699,3	-2.633,1
Bilanzsumme laut Vermögenslage	64.678,3	61.132,1

Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.546,2 erhöht. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich Investitionen ins Sachanlagevermögen, aber auch in Verkaufsmaßnahmen bei gleichzeitiger Erhöhung der Fremdmittel, übrigen Verbindlichkeiten sowie des Eigenkapitals.

Der Vermögensaufbau der GWO ist zum 31.12.2017 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (TEUR 58.735,1) wird am Bilanzstichtag in Höhe von

TEUR 61.432,4 durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Somit finanzieren die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel neben langfristigen Vermögenswerten noch TEUR 2.697,3 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

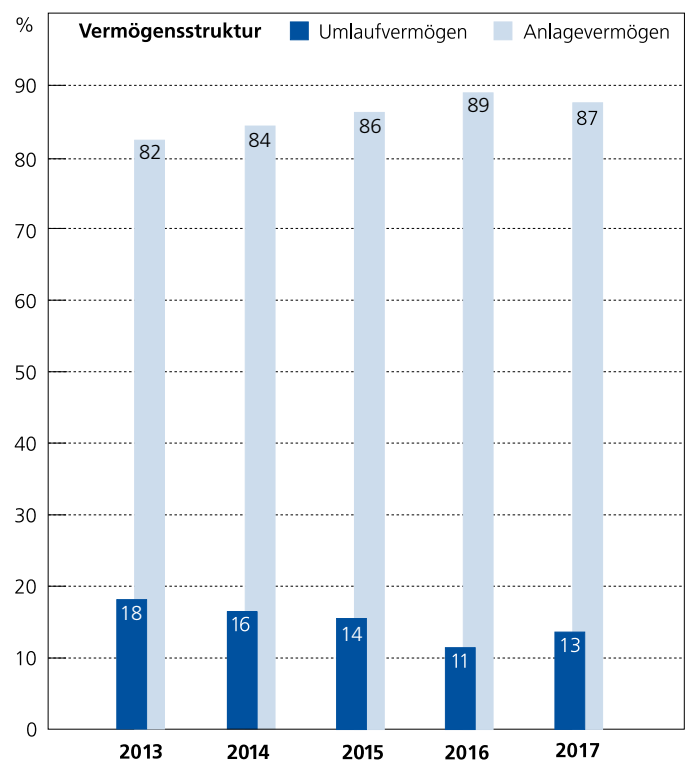
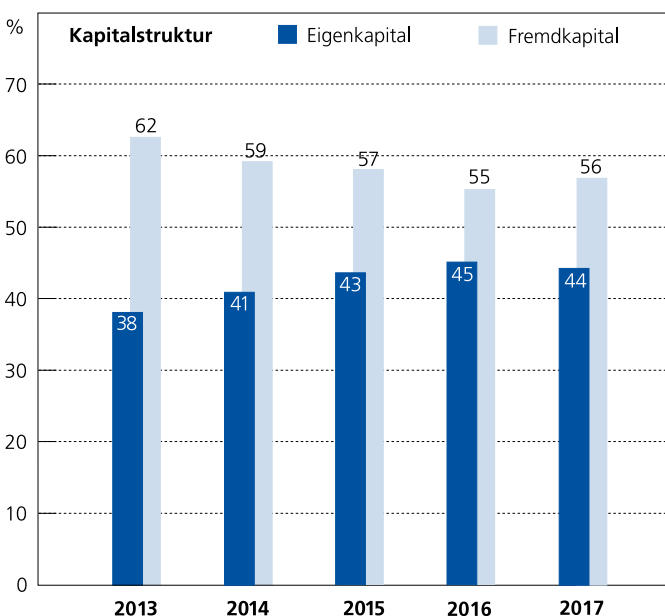
Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen erhöhte sich hauptsächlich aufgrund von Neuinvestitionen in Mietwohnungsneubauten bei hinter diesen liegenden Abverkäufen von Restanten aus dem Anlagevermögen sowie durchgeführten planmäßigen Abschreibungen.

Das kurz- und mittelfristig gebundene Vermögen erhöhte sich insbesondere wegen Investitionen in Eigentumsmaßnahmen bei moderatem Abfluss von flüssigen Mitteln.

Das langfristig zur Verfügung stehende Kapital erhöhte sich im Geschäftsjahr vorwiegend aufgrund von Zuwächsen beim Eigenkapital sowie bei den Fremdmitteln.

Die im mittel- und kurzfristigen Bereich vorhandenen Vermögensquellen erhöhten sich im Berichtsjahr, wobei hierfür im wesentlichen Zugänge bei den übrigen Verbindlichkeiten verantwortlich zeichnen.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich gemäß handelsrechtlicher Bilanzstruktur über einen Zeitraum von 5 Jahren wie folgt entwickelt:



Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der GWO wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei die Zahlungsströme ab, die darüber Auskunft geben, wie im Geschäftsjahr finanzielle Mittel erwirtschaftet und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet, ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachkommen. Der Finanzplan für 2018 prognostiziert eine Überdeckung an liquiden Mitteln zum 31.12.2018. Die Neubaufertigstellungen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind solide finanziert.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 hat die GWO ein Jahresergebnis von TEUR 1.158,9 erzielt, das sich aus einem ordentlichen Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 856,5 sowie einem betriebsleistungsfremden Ergebnis von TEUR 302,4 zusammensetzt.

Die Genossenschaft erzielte Erlöse aus den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung, Bau- und Verkaufstätigkeit sowie Wohnungseigentumsverwaltung.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich bei geringfügig gestiegenen Mieten gegenüber dem Vorjahr durch höhere Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung bei geringeren Zinsaufwendungen moderat verringert. Insgesamt bewegt sich dieser Geschäftsbereich weiter auf einem hohen absoluten Niveau.

Die Sparte Bau- und Verkaufstätigkeit blieb konstant.

Im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung konnte ein annähernd ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden.

Mittelzufluss/-abfluss 2017

	2017
aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR
Jahresüberschuss	+ 1.158,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	+ 1.394,4
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 134,4
Veränderungen der Rückstellungen	+ 119,7
Veränderungen der Verbindlichkeiten	+ 1.184,2
Teilschulderlasse von Darlehen	- 75,0
	+ 3.647,8
aus Investitionstätigkeit	
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 4.419,1
Investitionen in Verkaufsmaßnahmen	- 2.292,9
Abgänge von Verkaufsmaßnahmen	+ 455,9
Abgänge von Sachanlagen	+ 961,0
	- 5.295,1
aus Finanzierungstätigkeit	
Aufnahme langfristiger Darlehen	+ 4.035,0
planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 1.607,3
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 1.179,1
Dividendenausschüttung	- 105,7
Zunahme von Geschäftsguthaben	+ 15,5
	+ 1.158,4
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr	- 488,9
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	+ 2.659,3
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	+ 2.170,4

IV. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Unternehmerische Verantwortung setzt den bewussten Umgang mit sich bietenden Chancen und sich ergebenden Risiken voraus. Im Rahmen unseres unternehmerischen Handelns wollen wir die Risiken frühzeitig erkennen, ihre Folgen bewerten und, soweit nötig, Vorsorge treffen.

Mit Hilfe unseres Risikomanagementsystems, das von den Abteilungen entsprechend unserer Organisations- und Verantwortungsstruktur umgesetzt wird, werden gemäß dem jeweiligen Risikoprofil unterschiedliche Verfahren zur Risikoeerkennung eingesetzt.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle stellen wir sicher, dass sich die im Unternehmen verbleibenden Risiken in Grenzen halten bzw. ausgeschlossen werden.

Bei unternehmerischen Entscheidungen sind auch mögliche rechtliche Risiken zu berücksichtigen. Durch eine rechtliche Beratung, hauptsächlich durch externe Fachleute, sichern wir unsere Entscheidungen im Vorfeld ab.

Geschäftliche Risiken ergeben sich auch aus Investitionsentscheidungen. Diese Aktivitäten sind wegen ihrer Zukunftsorientierung für den Fortbestand des Unternehmens notwendig, gleichzeitig jedoch aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten mit Risiken behaftet. Sorgfältige Prüfungen von Investitionen werden genutzt, um die operativen Risiken zu steuern und zu reduzieren.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die GWO ist in den Geschäftsbereichen Vermietung und Verpachtung von eigenem Mietwohnungsbestand, Bauträgergeschäft sowie Wohnungseigentumsverwaltung tätig.

In einem Prognosezeitraum von 5 Jahren rechnen wir im Bereich der Vermietung und Verpachtung von eigenen Wohnungen mit einem weiteren Anstieg des Ergebnisbeitrages auf gleichbleibend hohem Niveau. Aufgrund im Berichtsjahr durchgeführter und zukünftig geplanter Modernisierungen werden die Mieterlöse im Zeitablauf voraussichtlich weiter ansteigen und damit das Ergebnis verbessern. Das niedrige Zinsniveau haben wir für günstige Umfinanzierungen, Investitionen sowie zur Stärkung unserer Kapitalausstattung genutzt. Eventuelle Zinsänderungsrisiken sind aufgrund der Streuung der Zinsbindungsfristen und durch vorausschauende Liquiditätsplanung minimiert. Wegen unserer erstklassigen Bonität, hohen werthaltigen Beleihungsreserven sowie intensiver offener Kommunikation mit unseren örtlichen Finanzierungspartnern bestehen keine Anschlussfinanzierungsrisiken. Unser Wohnungsbestand entspricht zeitgemäßen Wohnbedürfnissen. Ein Instandhaltungstau besteht nicht. Mit gravierenden Mietausfällen und Leerständen ist nicht zu rechnen. Die derzeitige Leerstandsquote beträgt nahezu 0%. Trotz aktuell positivem Trend beim Wohnungsbau wird dieser aufgrund der in der Vergangenheit nicht ausreichenden Baufertigstellungen zu keiner maßgeblichen Ausweitung des Angebots von adäquatem Wohnraum im Geschosswohnungsbau führen. Weiter wird für unsere Region auch wegen eines

positiven Wanderungssaldos aus dem Ausland eine Bevölkerungszunahme prognostiziert. Vor diesem Hintergrund erwarten wir auch zukünftig eine stabile Entwicklung im Mietwohnungsbereich hinsichtlich Preisbildung und Vollvermietung.

Schwieriger stellt sich die Prognose im Bauträgergeschäft dar. Aufgrund des derzeit verbesserten Marktumfeldes erwarten wir eine ordentliche Nachfrage nach Eigenheimen sowie Eigentumswohnungen bei erwartet positiven Einzeldeckungsbeiträgen. Insofern wird die Genossenschaft ihr Engagement in diesem Geschäftsbereich zumindest im Prognosezeitraum von 3 Jahren auf einem moderaten Maß beibehalten. Die Finanzierung von Neubaumaßnahmen erfolgt teilweise mit Eigenmitteln. Insofern ergeben sich bei eventuell stagnierendem Absatz und nicht kostendeckenden Preisentwicklungen keine beträchtlichen negativen Veränderungen in der Liquidität bzw. im wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Eventuelle Cash flow Rückgänge können durch Mittelzuflüsse in der Hausbewirtschaftung kompensiert werden.

Der Geschäftsbereich der Wohnungseigentumsverwaltung wird sich in Zukunft sowohl hinsichtlich Erfolgsbeitrag als auch finanziellem Beitrag zufriedenstellend entwickeln.

Die GWO kann auf eine lange Tradition gewachsener guter Geschäftsbeziehungen verweisen und gilt als zuverlässiger und seriöser Partner.

Aufgrund der für den Prognosezeitraum abgegebenen Erwartungen sind die Risiken der zukünftigen Entwicklung als sehr gering einzustufen.

V. Prognosebericht

Im ersten Quartal 2018 ist insgesamt keine wesentliche Veränderung oder Abweichung der erwarteten Entwicklung eingetreten. Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation ist daher mit einem Erreichen der geplanten unternehmerischen Ziele und der Fortsetzung der positiven Vermögens-, Finanz- und Ertragsentwicklung der Genossenschaft zu rechnen.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 geht von einem erhöhten Jahresüberschuss gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 aus. Die Erwartungen für das Jahresergebnis werden getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung und Wohnungseigentumsverwaltung bei höheren Umsätzen im Bauträgergeschäft. Im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung wird insbesondere wegen reduzierter Modernisierungsaufwendungen bei

steigenden Mieterlösen sowie sinkenden Zinsaufwendungen eine Ergebnissteigerung erwartet. Des Weiteren wird sich aufgrund der größeren Anzahl von Vermarktungsobjekten in 2018 das Ergebnis im Bauträgergeschäft erhöhen. Sowohl für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung als auch für das betriebleistungsfremde Ergebnis werden im Vergleich zu 2017 nahezu gleiche Ergebnisbeiträge prognostiziert.

Laupheim, den 2. März 2018
Der Vorstand



Jörg Schenkluhn



Frank Zimmermann



Herbert Schnabel

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft befasst und wurde vom Vorstand entsprechend der Satzung und den gesetzlichen Vorschriften mündlich und schriftlich unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen beschäftigt. Er hat sich in den sechs gemeinsamen Sitzungen ein umfassendes Bild von der Lage der Genossenschaft gemacht. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere der Jahresabschluss, die Wirtschafts- und Finanzplanung, die Vermögens- und Ertragslage sowie das Investitionsprogramm für Modernisierung, Sanierung und Neubauten. Darüber hinaus gab es auch außerhalb der Sitzungen einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand.

Seiner satzungsgemäßen Aufgabe, die Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 in vollem Umfang nachgekommen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden in der 33. ordentlichen Vertreterversammlung am 22.06.2017 einstimmig entlastet. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen und der Jahresabschluss 2017 wurde uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der Jahresabschluss, der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie der Lagebericht ausführlich besprochen. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2017 einstimmig zu.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets vertrauensvoll, konstruktiv und zielführend. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für ihren Einsatz und ihr Engagement und den Mitgliedern für Ihr Vertrauen in die GWO.

Laupheim, März 2018
Für den Aufsichtsrat



Ralf Miller
Vorsitzender

Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva		
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	419,00	671,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	50.034.859,24	48.850.649,54
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.223.893,75	1.263.309,75
Grundstücke ohne Bauten	676.078,78	0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.757,00	109.684,00
Anlagen im Bau	6.189.348,76	6.439.186,02
Bauvorbereitungskosten	463.874,57	0,00
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	7.158,09
Andere Finanzanlagen	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	58.735.139,19	56.671.408,91
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	0,00	400.447,71
Bauvorbereitungskosten	0,00	41.126,78
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.664.214,28	385.616,88
Unfertige Leistungen	2.699.372,80	2.633.062,47
Andere Vorräte	146.372,47	144.417,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	86.669,61	98.843,24
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	377.926,00	349.079,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.599,58	15.199,81
Sonstige Vermögensgegenstände	492.978,00	366.697,99
Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten	2.170.376,81	2.659.303,34
Bilanzsumme	67.377.648,74	63.765.204,51

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva		
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	162.000,00	122.040,00
der verbleibenden Mitglieder	2.697.496,38	2.682.073,32
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	5.462.137,66	5.062.137,66
Bauerneuerungsrücklage	3.967.749,12	3.967.749,12
Andere Ergebnisrücklagen	16.774.281,20	15.986.806,54
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.158.965,30	1.743.147,15
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-400.000,00	- 850.000,00
Eigenkapital insgesamt	29.822.629,66	28.713.953,79
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	35.867,00	37.118,00
Steuerrückstellungen	47.306,52	45.735,14
Sonstige Rückstellungen	388.446,98	269.170,78
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.793.001,85	30.620.645,98
Erhaltene Anzahlungen	3.529.536,35	2.896.902,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	162.025,32	159.960,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.499.114,78	972.054,87
Sonstige Verbindlichkeiten	99.720,28	49.663,08
Bilanzsumme	67.377.648,74	63.765.204,51

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 - 31.12.2017

	2017	2016
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.172.720,66	10.972.118,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	439.212,28	4.774.460,20
c) aus Betreuungstätigkeit	440.895,16	403.213,31
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.621,26	86.149,10
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.303.780,95	-2.969.910,57
Sonstige betriebliche Erträge	1.311.459,58	1.052.217,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.372.710,55	6.694.565,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.825.199,08	1.460.419,19
Rohergebnis	5.560.780,26	6.163.263,57
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.654.103,44	1.445.070,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	328.076,78	315.288,29
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.394.403,55	1.360.707,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	430.410,63	487.797,08
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
	1.567,68	1.397,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	457,05	4.579,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	349.879,93	582.122,64
Steuern vom Einkommen und Ertrag	47.778,21	46.601,05
Ergebnis nach Steuern	1.358.152,45	1.931.653,08
Sonstige Steuern	199.187,15	188.505,93
Jahresüberschuss	1.158.965,30	1.743.147,15
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	400.000,00	850.000,00
Bilanzgewinn	758.965,30	893.147,15

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

1. Die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) mit Sitz in Laupheim ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ulm unter der Registernummer GnR 640099 eingetragen.
2. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242ff. HGB und §§ 264ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und den Regelungen der Satzung aufgestellt.
3. Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.
4. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.
5. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen gem. § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.
6. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
7. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Nettoanschaffungskosten bis EUR 410,00 (Trivial-Software). Diese werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.
- Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, teilweise aber auch degressiv. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	40 bis 50 Jahre
Geschäftsbauten	33 Jahre
Stell- und Tiefgaragenplätze	20 und 50 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23 Jahre

- Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand EUR 410,00 nicht übersteigen.
- Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.
 - Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
 - Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
 - Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.
 - Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
 - Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der „Projected Unit Credit Method“ errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richtafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz von 2,31% zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0% p. a. berücksichtigt. Gehaltssteigerungen und Fluktuationsraten wurden nicht berücksichtigt, da zum Bilanzstichtag keine Anwartschaften auf Rentenleistungen bestehen. Der Abzinsungssatz wurde auf Basis des von der Deutschen Bundesbank gemäß RückAbzinsV ermittelten und veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Geschäftsjahre angesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt EUR 966,00.
 - Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als

einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurde eine entsprechende Rückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellung wurde eine mittlere Verweildauer von 5 Jahren und eine voraussichtliche Kostensteigerung von 1,0% p. a. zugrunde gelegt. Die Rückstellung wird mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre bei einer Restlaufzeit von fünf Jahren abgezinst.

Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung vertraglicher Gewährleistungsverpflichtungen wurde eine entsprechende Rückstellung in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellung wurde die jeweilige Gewährleistungsfrist und eine voraussichtliche Kostensteigerung von 2,0% p. a. zugrunde gelegt. Die Rückstellung, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entspre-

chenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

10. Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-)	Stand 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	73.970,04	0,00	0,00	0,00	73.970,04
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.377.411,11	89.692,71	1.346.022,41	+ 3.373.438,84 (U)	75.494.520,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.027.720,71	0,00	0,00	0,00	2.027.720,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	676.078,27	0,00	0,00	676.078,78
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	612.851,31	65.920,01	50.599,00	0,00	628.172,32
Anlagen im Bau	6.439.186,02	3.123.601,58	0,00	- 3.373.438,84 (U)	6.189.348,76
Bauvorbereitungskosten	0,00	463.874,57	0,00	0,00	463.874,57
Sachanlagen gesamt	82.457.169,66	4.419.167,41	1.396.621,41	0,00	85.479.715,39
Finanzanlagen					
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	0,00	0,00	0,00	7.158,09
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00
Finanzanlagen gesamt	7.908,09	0,00	0,00	0,00	7.908,09
Anlagevermögen insgesamt	82.539.047,79	4.419.167,14	1.396.621,41	0,00	85.561.593,52

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert		
Stand 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-)	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
73.299,04	252,00	0,00	0,00	0,00	73.551,04	419,00	671,00
24.526.761,57	1.317.888,54	384.989,10	0,00	0,00	25.459.661,01	50.034.859,24	48.850.649,54
764.410,96	39.416,00	0,00	0,00	0,00	803.826,96	1.223.893,75	1.263.309,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	676.078,78	0,51
503.167,31	36.847,01	50.599,00	0,00	0,00	489.415,32	138.757,00	109.684,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.189.348,76	6.439.186,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	463.874,57	0,00
25.794.339,84	1.394.151,55	435.588,10	0,00	0,00	26.752.903,29	58.726.812,10	56.662.829,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.158,09	7.158,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.908,09	7.908,09
25.867.638,88	1.394.403,55	435.588,10	0,00	0,00	26.826.454,33	58.735.139,19	56.671.408,91

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind EUR 2.699.372,80 (Vorjahr EUR 2.633.062,47) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	312.239,25	314.319,77
Gesamtbetrag	312.239,25	314.319,77

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für noch anfallende Baukosten i. H. v. TEUR 101,3 (Vorjahr TEUR 89,5).

Rückstellung für noch ausstehende Leistungen an Mitarbeiter i. H. v. TEUR 131,0 (Vorjahr TEUR 0,0).

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.793.001,85 (30.620.645,98)	1.818.656,61 (1.724.808,55)	7.710.269,68 (7.062.759,52)
Erhaltene Anzahlungen	3.529.536,35 (2.896.902,74)	3.529.536,35* (2.896.902,74)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	162.025,32 (159.960,13)	119.286,22 (113.080,80)	21.369,55 (23.439,67)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.499.114,78 (972.054,87)	1.394.220,71 (922.200,57)	104.894,07 (49.854,30)
Sonstige Verbindlichkeiten	99.720,28 (49.663,08)	99.720,28 (49.663,08)	
Gesamtbetrag	37.083.398,58 (34.699.226,80)	6.961.420,17 (5.706.655,74)	7.836.533,30 (7.136.053,49)

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bürgschaft

* = steht zur Verrechnung an

	gesichert	Art der Sicherung
über 5 Jahre EUR	EUR	EUR
22.264.075,56 (21.833.077,91)	31.793.001,85 (30.620.645,98)	GPR GPR
21.369,55 (23.439,66)	64.108,65 (70.319,00)	BÜ BÜ
22.285.445,11 (21.856.517,57)	31.857.110,50 (30.690.964,98)	GPR BÜ

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge:

1. Es ergaben sich folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens i. H. v. EUR 1.033.790,22 (Vorjahr EUR 934.157,72)

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundpfandrechte) für fremde Verbindlichkeiten. Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Fremdmitteln der Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der Erwerber an die Genossenschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.576,9 (Vorjahr TEUR 3.927,9).
2. Zum Geschäftsjahresende bestehen Mietgarantien mit einem Volumen von EUR 1.600,00 (Vorjahr EUR 2.350,00) pro Monat. Die aktuell erzielten Mieten übersteigen die abgegebenen Mietgarantien geringfügig. Die Restlaufzeit der Garantien beträgt durchschnittlich 3 Jahre. Die Vermietungssituation an dem betroffenen Standort ist gut. Kurzfristig kann es wegen Fluktuation zu einer geringfügigen Inanspruchnahme der abgegebenen Mietgarantien kommen.

Mittelfristig kann aufgrund zu erwartender Mietpreissteigerungen eine weitere Überdeckung der erzielbaren Mieten im Vergleich zur garantierten Miete eintreten. Eine Besicherung der Ansprüche ist nicht erfolgt.

3. Die Genossenschaft hat eine Garantie bis zum 31.12.2022 zur Abnahme von Pflegedienstleistungen mit einem monatlichen Volumen von EUR 2.378,00 (Vorjahr EUR 2.378,00) an ein Pflegedienstleistungsunternehmen abgegeben. Die Garantie dient der Sicherstellung der Wohnform „Betreutes Wohnen“ in einer Seniorenwohnanlage in Ulm. Im Rahmen der Vermietung bzw. Verwaltung der Seniorenwohnanlage werden die empfangenen Pflegedienstleistungen an die jeweiligen Mieter bzw. Eigentümer weiterberechnet. Die Garantie greift ab einem Leerstand von 17%. Mit einer Inanspruchnahme der Garantie ist aufgrund der guten Vermietungssituation nicht zu rechnen. Eine Besicherung des Anspruchs ist nicht erfolgt.
4. Aus bereits begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben bzw. dafür erteilten Aufträgen bestehen zum 31.12.2017 finanzielle Verpflichtungen von rd. Mio. EUR 10,6.
5. Zum Abschlusstichtag unterliegen folgende Beträge einer Ausschüttungssperre:
Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz i. H. v. EUR 966,00, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages diesen Betrag nicht übersteigen.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	4
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Bote	3	1
	21	5

Daneben wurde durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

Anfang	2017	2.325
Zugang	2017	156
Abgang	2017	153
Ende	2017	2.328

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 15.423,06 erhöht. Es besteht gemäß § 18 der Satzung keine Nachschusspflicht.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

Jörg Schenkluhn

Dipl.-Ing. (FH),
Betriebswirt (MBA) /
hauptamtliches Vorstandsmitglied
(Vorsitzender)
(ab 01.01.2018)

Frank Zimmermann

Diplom-Kaufmann /
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Herbert Schnabel

Dipl.-Bankbetriebswirt (ADG) /
nebenamtliches Vorstandsmitglied
(ab 01.02.2017)

Albert Klöckler

Betriebswirt (VWA) /
hauptamtliches Vorstandsmitglied
(Vorsitzender)
(bis 31.12.2017)

Alfred Kloker

Bankkaufmann /
nebenamtliches Vorstandsmitglied
(bis 31.01.2017)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralf Miller

Ltd. Kreisverwaltungsdirektor
(Vorsitzender)

Alexander Baumann

Oberbürgermeister
(stellvertretender Vorsitzender)

Heinz Fiesel

Stadtbaumeister a. D.

Rainer Kapellen

Oberbürgermeister

Clemens Graf Leutrum

Landwirt

Viola Moll

Geschäftsführerin i. R.

Otto Sälzle

Hauptgeschäftsführer

Petra Schmid-Enkel

Rechtsanwältin
(stellvertretende Vorsitzende)

Dr. Otmar M. Weigele

Diplom-Kaufmann

E. Weitere Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, ergaben sich nicht.
2. Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung eines noch am 24.04.2018 zu erfolgenden Beschlusses des Vorstandes und Aufsichtsrates unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 758.965,30 in Höhe von EUR 107.282,93 (entspricht 4% Dividende) an die Mitglieder auszuschütten sowie den Betrag in Höhe von EUR 651.682,37 in die Andere Ergebnismrücklagen einzustellen.

Laupheim, den 2. März 2018

Der Vorstand

Jörg Schenkluhn

Frank Zimmermann

Herbert Schnabel



vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Der vbw ist der zukunftsorientierte Interessenvertretungs- und Prüfungsverband für über 300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg.
www.vbw-online.de



GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen ist der Verband der Landesverbände und repräsentiert zusammen mit seinen Mitgliedsverbänden die ganze Vielfalt der Wohnungswirtschaft.
www.gdw.de



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

www.agv-online.de



Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

www.deswos.de



Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

www.vhw.de



Industrie- und Handelskammer Ulm

www.ulm.ihk24.de

Impressum:

Text: GWO

Gesamtherstellung: Bausenhardt Druckerei, Laupheim
www.bausenhardtdruckerei.de

Bildnachweis: GWO, bluedesign (fotolia), ARS Architektur und Stadtplanung Stuttgart



	2017	2016
Mitarbeiter	27	27
Mietwohnungen	1.669	1.668
Wohnungseigentumsverwaltung	1.825	1.825
Mitglieder	2.328	2.325
Eigenkapital	29.822,6 TEUR	28.713,9 TEUR
Bilanzsumme	67.377,6 TEUR	63.765,2 TEUR
Jahresüberschuss	1.158,9 TEUR	1.743,1 TEUR
Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand	4,6 Mio. EUR	3,9 Mio. EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.172,7 TEUR	10.972,1 TEUR
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	439,2 TEUR	4.774,4 TEUR
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	440,8 TEUR	403,2 TEUR

Unser Bauprogramm 2018		Anzahl Wohnungen
Eigentumswohnungen	Ehingen, „Gruorner Straße“	4
Mietwohnungen	Ehingen, „Lilienthalweg“	30
Mietwohnungen	Ehingen, „Otto-Hahn-Straße“	30 (davon 16 öffentlich gefördert)
Mietwohnungen	Laupheim, „Abt-Fehr-Straße“	9
Eigentumswohnungen	Ummendorf, „Marienpark“	24 (Betreutes Wohnen)
Mietwohnungen	Ummendorf, „Lindenstraße“	9 (davon 7 öffentlich gefördert)
Mietwohnungen	Ulm, „Postdörfle“	51

**Genossenschaft
für Wohnungsbau
Oberland eG**

Marktplatz 18
88471 Laupheim
Telefon 07392/7097-0
Telefax 07392/7097-50
www.GWO.de
E-Mail info@gwo.de
Gen.-Reg.-Nr. 640099
Amtsgericht Ulm

