

Raum zum Leben

GWO



Geschäftsbericht 2016



Betreutes Wohnen „Marienpark“, Ummendorf

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 (ab 22.06.2016)
	Heinz Fiesel	Stadtbaumeister a. D. Ehingen	(ab 22.06.2016)
	Rainer Kapellen	Oberbürgermeister Laupheim	
	Johann Krieger	Oberbürgermeister a. D. Ehingen	(bis 22.06.2016)
	Clemens Graf Leutrum	Landwirt Laupheim	
	Viola Moll	Geschäftsführerin i. R. Ehingen	
	Otto Sälzle	Hauptgeschäftsführer Ulm	
	Petra Schmid-Enkel	Rechtsanwältin Laupheim	stellvertretende Vorsitzende
	Bruno Schmid	Bürgermeister a. D. / Diakon Munderkingen	(bis 22.06.2016)
	Dr. Otmar M. Weigele	Diplom-Kaufmann Biberach	
Vorstand	Albert Klöckler	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Betriebswirt (VWA)	Vorsitzender
	Frank Zimmermann	Diplom-Kaufmann	
	Alfred Kloker	Bankkaufmann	(bis 31.01.2017)
	Herbert Schnabel	Diplom-Bankbetriebswirt (ADG)	(ab 01.02.2017)

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

Leitende Angestellte **Franz Braun** Prokurist

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	Der Geschäftsanteil beträgt EUR 180,00. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, mindestens 3 Geschäftsanteile zu übernehmen. Die Zahl der zu erwerbenden Geschäftsanteile erhöht sich bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung je nach Größe und Ausstattung auf bis zu acht Geschäftsanteile.
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

Unser qualifizierter Stamm von Mitarbeitern hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder dazu beigetragen, die vielfältigen Anforderungen und Aufgaben durch ein sehr hohes Maß an Fachkenntnis und Einsatzbereitschaft zu erfüllen. Dank dem großen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten wir einen reibungslosen und effizienten Geschäftsablauf gewährleisten.

Neben zwei hauptamtlichen und einem ehrenamtlichen Vorstandsmitglied beschäftigte unser Unternehmen zum 31.12.2016 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt
Kaufmännische Angestellte	8	10	18
Technische Angestellte	4	–	4
Regiehandwerker/Bote	4	–	4
Auszubildende/Praktikanten	1	–	1
Insgesamt	17	10	27

Hiervon ist mit vier 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. Derzeit nimmt ein Mitarbeiter an einer Fortbildungsmaßnahme zum Immobilienkaufmann (EBZ) teil. Darüber hinaus besuchen Mitarbeiter Tagesseminare, 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 2016 weist einen Bilanzgewinn von EUR 893.147,15 aus.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen als Antrag für die 33. ordentliche Vertreterversammlung vor, die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % für das Geschäftsjahr 2016 zu beschließen.

Gewinnverwendungsvorschlag		
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	EUR	105.672,49
Einstellung in Andere Ergebnismrücklagen	EUR	787.474,66
Bilanzgewinn	EUR	893.147,15

Dank des Vorstandes

Unsere engagierten und motivierten Mitarbeiter/innen bilden die Basis unseres Unternehmenserfolges. Nur gemeinsam können wir die immer differenzierteren Kundenwünsche erfüllen. Hoher persönlicher Einsatz war nötig, um unser Unternehmen in der Öffentlichkeit positiv zu präsentieren und die Zufriedenheit unserer Kunden sicherzustellen. Dafür gilt unser besonderer Dank und unsere Anerkennung allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Bei wichtigen und zukunftsweisenden Entscheidungen haben uns die Mitglieder des Aufsichtsrats fachgerecht beraten und unsere geschäftspolitischen Ziele vertrauensvoll unterstützt. Wir schließen sie ausdrücklich in unseren Dank ein.

Unser Dank gilt ebenso den Städten und Gemeinden, mit denen wir seit vielen Jahren partnerschaftlich und vertrauensvoll zusammenarbeiten. Ein herzliches Dankeschön sagen wir auch den Mitgliedern der

Vertreterversammlung und der Genossenschaft, den Wohnungskäufern, Mietern, Behörden, Sparkassen und Banken, den Handwerkern, den Architekten und Fachingenieuren und allen anderen, die unsere Arbeit unterstützt haben.

Laupheim, März 2017

Der Vorstand

Lagebericht



I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 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 Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 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 der Teilpreisindex „Wohnen“ 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.

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 Quartalen 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 weitere 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 Wande-

rungsgewinnen 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 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.

II. Geschäftsverlauf

Neubautätigkeit

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen im Jahr 2016 verlief mehr als zufriedenstellend. Sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer traten als Käufer auf.

Für das Jahr 2017 gehen wir von einer weiter anhaltenden Nachfrage aus. Entsprechende Planungen für neue Objekte wurden vorgenommen.

Auch in den kommenden Jahren wollen wir in Laupheim, Biberach, Ummendorf, Ehingen und Ulm neue Eigenheime und Wohnungen zum Verkauf und als Mietwohnungen erstellen.

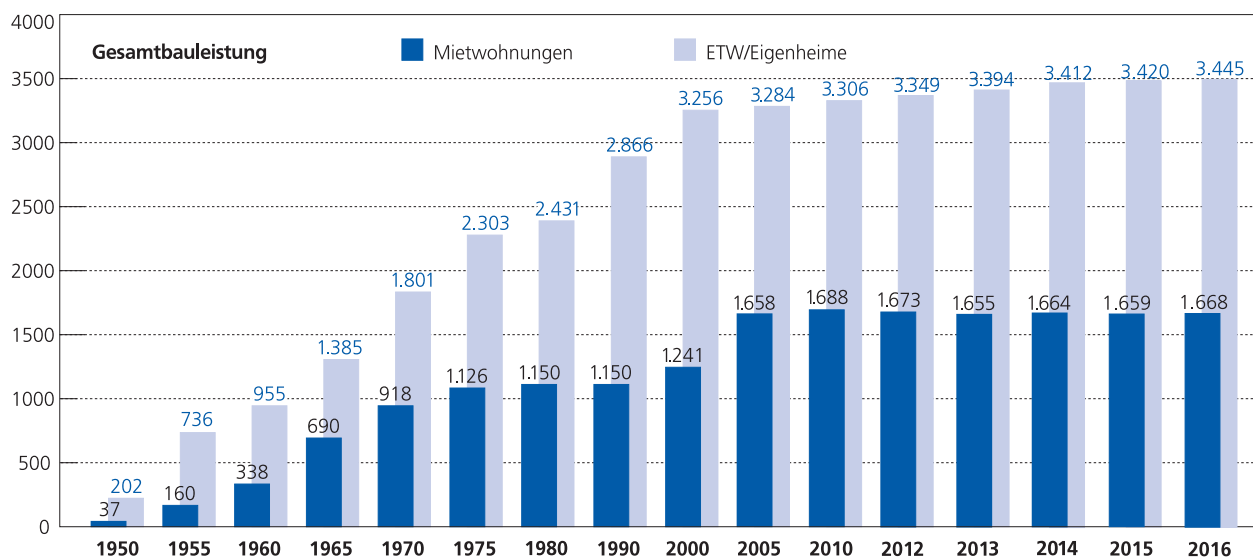
Im Geschäftsjahr wurden Eigenheime und Wohnungen in Laupheim und Biberach fertiggestellt und an die jeweiligen Erwerber übergeben.

Das Bauprogramm in 2017 umfasst Eigentumswohnungen und Mietwohnungen in Laupheim, Ummendorf, Ehingen und Ulm.

Unser Bauprogramm 2017

Eigentumswohnungen	Ehingen, „Gruorner Straße“
Mietwohnungen	Ehingen, „Lilienthalweg“
Mietwohnungen	Ehingen, „Otto-Hahn-Straße“
Mietwohnungen	Laupheim, „Abt-Fehr-Straße“
Betreutes Wohnen	Ummendorf, „Marienpark“
Mietwohnungen	Ummendorf, „Lindenstraße“
Mietwohnungen	Ulm, „Postdörfle“

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1949 wurden insgesamt 5.113 Wohneinheiten erstellt bzw. erworben.



Hausbewirtschaftung

Im Jahr 2016 bewirtschafteten wir 1.668 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Durchschnittsmieten

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2016 je m²-Wohnfläche EUR 5,94 (im Jahr 2015 EUR 5,79)

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² beträgt die monatliche Grundmiete einer GWO-eigenen Wohnung 415,80 EUR.

Kleine Instandhaltungsmaßnahmen

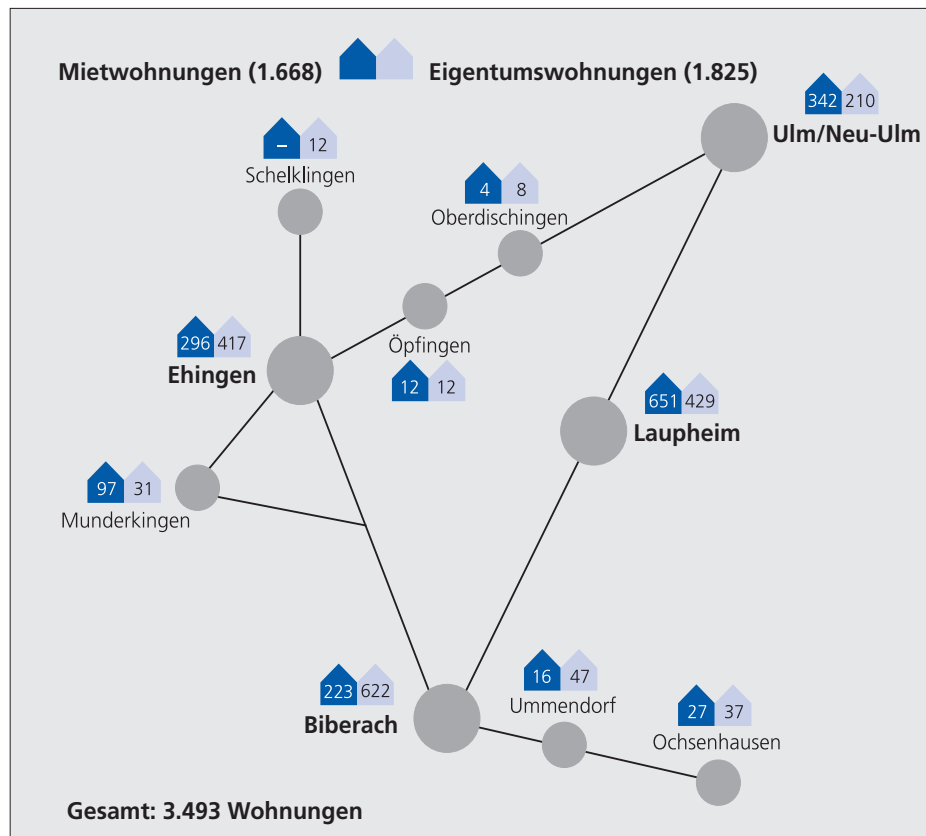
An den Mietwohngebäuden und innerhalb der Mietwohnungen wurden „kleine Instandhaltungsmaßnahmen“ in Höhe von EUR 1.000.000 durchgeführt.

Die Aufträge werden nahezu vollständig an ortsansässige Handwerksbetriebe, die oft schon seit Jahrzehnten für uns tätig sind, erteilt.

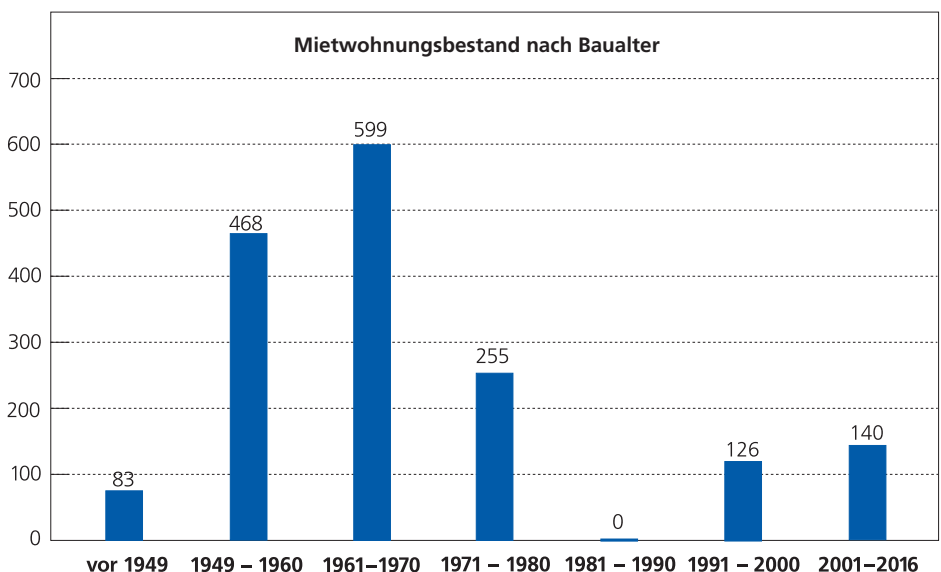
Betriebskosten

Für die GWO als Wohnungsunternehmen stellen die Betriebskosten nur einen durchlaufenden Posten dar, die den Mietern zuzüglich zur Grundmiete in Rechnung gestellt und mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet werden müssen. Diese Kosten betrugen im Jahr 2016 EUR 2.630.000 für den gesamten Mietwohnungsbestand. Die einzelnen Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2016 wurden erstellt und den Mietern übersandt.

Der Anteil der abzurechnenden Betriebskosten an der Kaltmiete betrug 2016 durchschnittlich 32 % (2015 = 32 %).



Die obenstehende „Landkarte“ zeigt die räumliche Streuung der 1.668 Mietwohnungen des Anlagevermögens sowie der von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.825 Wohnungen im Landkreis Biberach und Altkreis Ehingen sowie Ulm und Neu-Ulm.

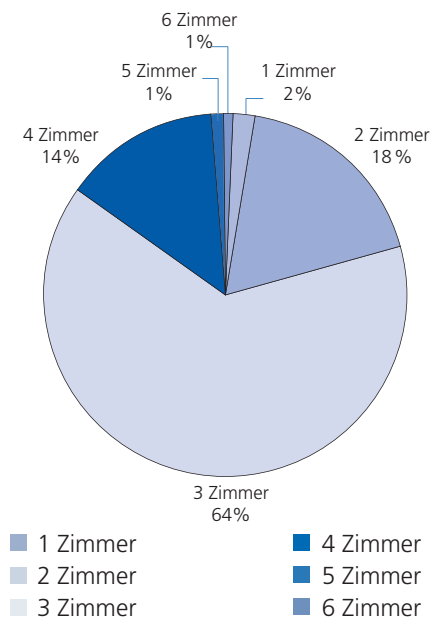


Wohnungsmarkt

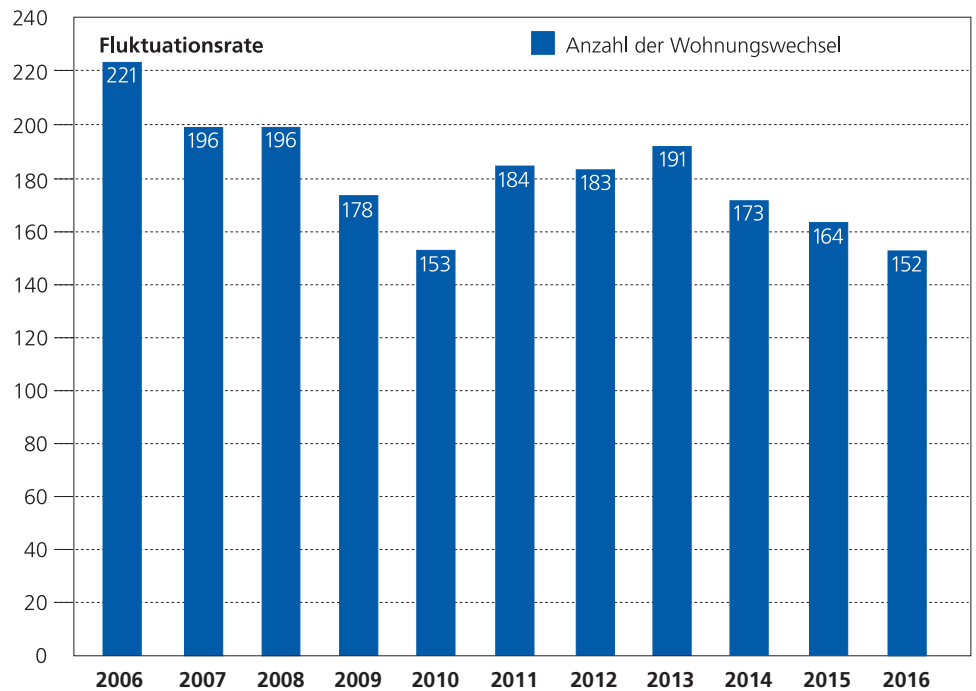
Die nebenstehende Grafik zeigt die Anzahl der Wohnungskündigungen in den letzten Jahren.

Unser Wohnungsbestand reicht von der 1 Zimmer-Single-Wohnung über attraktive 2 – 5 Zimmer-Wohnungen bis hin zum exklusiven Reiheneigenheim. Darüber hinaus bieten wir Wohnungen an, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind.

Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer



Leider konnten wir im Jahr 2016 nicht alle Wohnungsbewerber bei der Vermietung berücksichtigen. Vor allem die Nachfrage nach günstigen Familienwohnungen ist größer als das Angebot.



Wohnungskündigungen

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 152 (164) Wohnungen in Laupheim, Biberach, Ehingen, Ulm/Neu-Ulm und sonstigen Orten gekündigt und anschließend weitervermietet. Hiervon wurde keine Kündigung wegen anstehender Modernisierung durchgeführt.

Die Wohnungskündigungen verteilen sich auf die verschiedenen Orte wie folgt:

Laupheim	62	(69)
Biberach	30	(26)
Ehingen	18	(18)
Ulm/Neu-Ulm	26	(35)
Sonstige Orte	16	(16)

(Vorjahr in Klammer)

Ziel unserer Genossenschaft ist es, unseren langjährigen Mietern durch entsprechende Investitionen modern ausgestattete Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Auch für die kommenden Geschäftsjahre unterstellen wir eine anhaltende Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten Mietwohnungen.

Modernisierung und Instandhaltung

Für die Werterhaltung des eigenen Wohnungsbestandes hat die GWO 2016 zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungsaufgaben EUR 3.900.000 investiert und sichert sich damit die Zukunftstauglichkeit ihres attraktiven Wohnungsbestands.

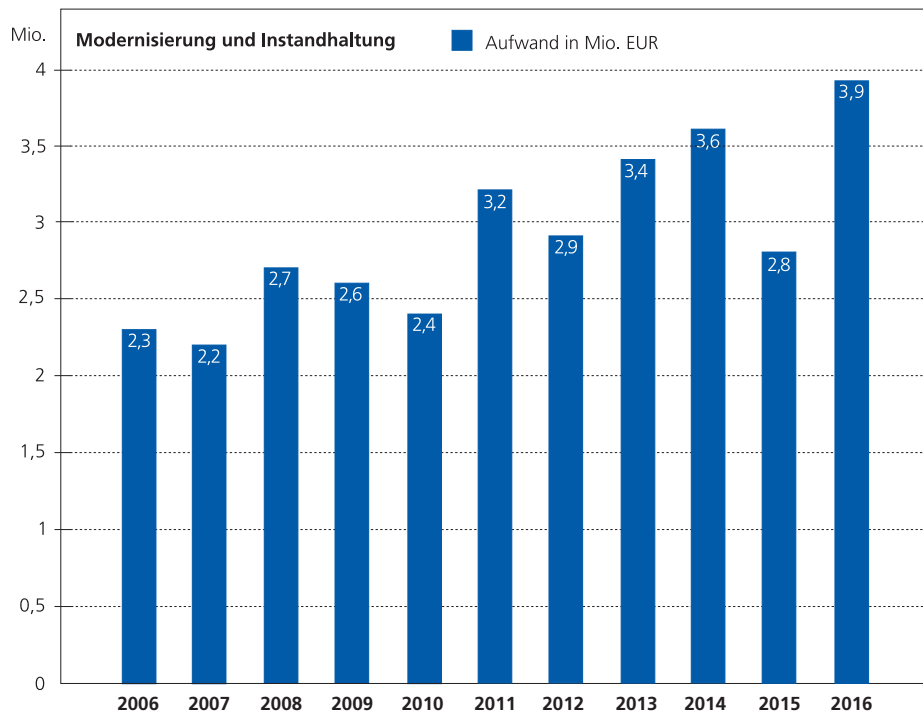
Die notwendigen Baumaßnahmen für Wärmedämmung, neue Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage, Integration von Solaranlagen werden aufeinander abgestimmt, um Betriebskosten zu senken und durch niedrigen Energieverbrauch die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen aufrecht zu erhalten.

Um die langfristige Vermietung unserer Wohnungen sicherstellen zu können, ist es notwendig, auch in den kommenden Jahren weitere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei 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 einer höheren Kundenzufriedenheit.

Die Maßnahmen beschränken sich aber nicht nur auf Verbesserungen innerhalb der Wohnung. Mit der Neugestaltung bestehender Grünflächen wird das Wohnumfeld in die Modernisierungsmaßnahmen mit einbezogen und durch Ruhezonen und PKW-Stellplätze aufgewertet.

Modernisierung 2016

In Biberach wurde das Wohngebäude Mozartstraße 2 (15 Wohnungen) energieeffizient saniert. Die bestehende Öl-Zentralheizung wurde durch eine Gas-Brennwertheizkesselanlage mit Solaranlage zur Brauchwassererwärmung ersetzt. Die durchgeführten Maßnahmen betrafen



in erster Linie die Gebäudehülle. Aussenwandflächen, Dach und die Kellerdecke mussten gedämmt und Drei-Scheiben-Isolierglas-Fenster aus Kunststoff eingebaut werden, die ihren Anteil zur energetischen Gesamtbilanz beitragen. Bei der Gestaltung der Aussenanlage konnten neue Zugangswege sowie Pkw-Stellplätze angelegt werden.

Neben dem Einbau von Drei-Scheiben-Isolierglasfenster im Guttenbrunnweg 18, 18/1 und 18/2 (30 Wohnungen) wurden in Biberach noch an den Wohngebäuden Guttenbrunnweg 24, 26, 26/3, 26/5, 18, 18/1 und 18/2 umfangreiche Fassaden-sanierungsarbeiten ausgeführt.

Am Gebäude Königsberger Straße 26 (6 Wohnungen) in Laupheim wurden durch den Einbau von wärmedämmten Drei-Scheiben-Isolierglasfenster aus Kunststoff, Neueindeckung des Ziegeldaches, Ausführung von Dämmarbeiten an Fassade, Bühnenboden und Kellerdecke

umfassende Maßnahmen zur Erfüllung der EnEV umgesetzt.

In Ulm konnte die Sanierung des II. BA im „Postdörfle“ in der Wörthstraße 54-64 (21 Wohnungen) unter Einbezug von Strasse, Kanal und Außenanlage (18 Pkw-Stellplätze) abgeschlossen werden.

Modernisierung 2017

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

In Laupheim werden die Gebäude Kantstraße 33 (6 Wohnungen), Amselweg 7/9 (12 Wohnungen) und Meisenweg 5/7 (12 Wohnungen) energetisch optimiert.

Um die stetig steigenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG)

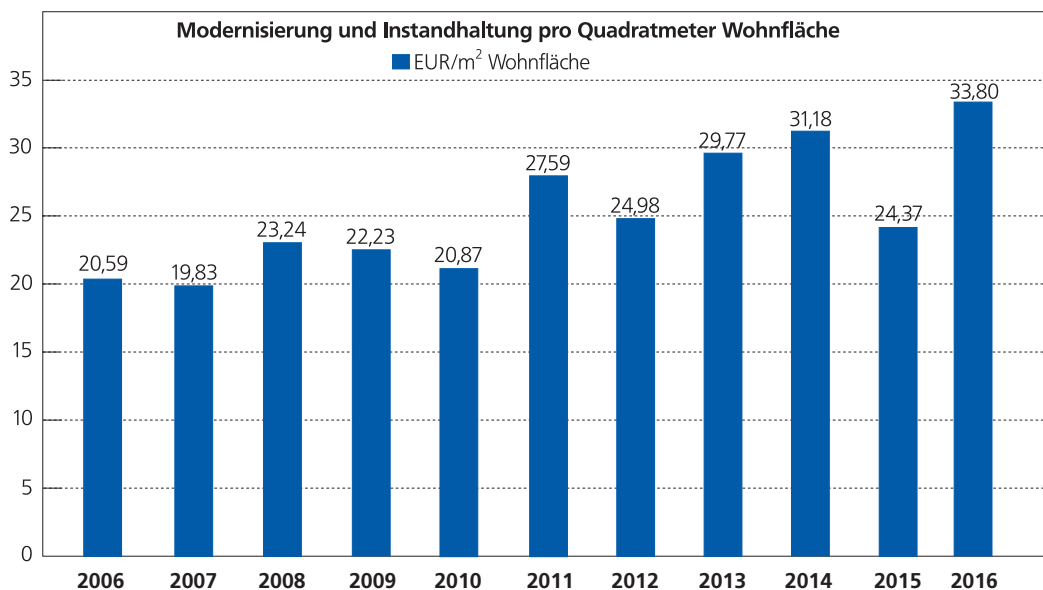
zu erfüllen, setzen wir auf umfassende Maßnahmen wie Einbau von wärmege-
dämmten Drei-Scheiben-Isolierglas-Fens-
tern aus Kunststoff, Ausführung von
Dämmarbeiten an Fassade, Dach und Kel-
lerdecken.

In den Gebäuden Stettiner Straße 12/14
und 16/18 (24 Wohnungen), Königs-
berger-Straße 26 (6 Wohnungen), Kant-
straße 33 (6 Wohnungen) in Laupheim
sowie die Gebäude Guttenbrunnweg 18,
18/1, 18/2 (30 Wohnungen) in Biberach

wird die bestehende Heizung gegen eine
Brennwertheizungsanlage ausgetauscht
und zur Unterstützung der Brauchwasser-
erwärmung eine Solaranlage installiert.
Der Austausch unterliegt dem Gesetz zur
Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in
Baden-Württemberg (EWärmeG).

Für das unter Denkmalschutz stehende
Wohnquartier „Postdörfle“ in Ulm (75
Wohnungen) mit den Gebäudegruppen
Wörthstraße 40-50 (27 Wohnungen),
Wörthstraße 54-64 (21 Wohnungen)

und Blücherstraße 37-49 (27 Wohnun-
gen) steht der III. Sanierungsabschnitt an;
die Fassaden sollen saniert und erhalten
werden. Zusätzlich ist hier eine komplet-
te Sanierung des Dachstuhls, der Dach-
deckung und der Spenglerarbeiten not-
wendig. Bei der Sanierung der Gebäude
ist auch die Gestaltung der Außenanlagen
mit einbezogen; bestehende Gehwege,
Straßen und die Kanalisation im Innen-
bereich werden erneuert.



Verwaltung von Wohnungseigentum

Die GWO verwaltete zum Jahresende 2016 auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 94 Eigentumswohnanlagen mit

1.794 Wohneinheiten
31 Gewerbeeinheiten
1.384 Garageneinheiten.

Zum Jahresende 2016 waren bei Wohnungseigentümergeinschaften 67 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 1.683 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.

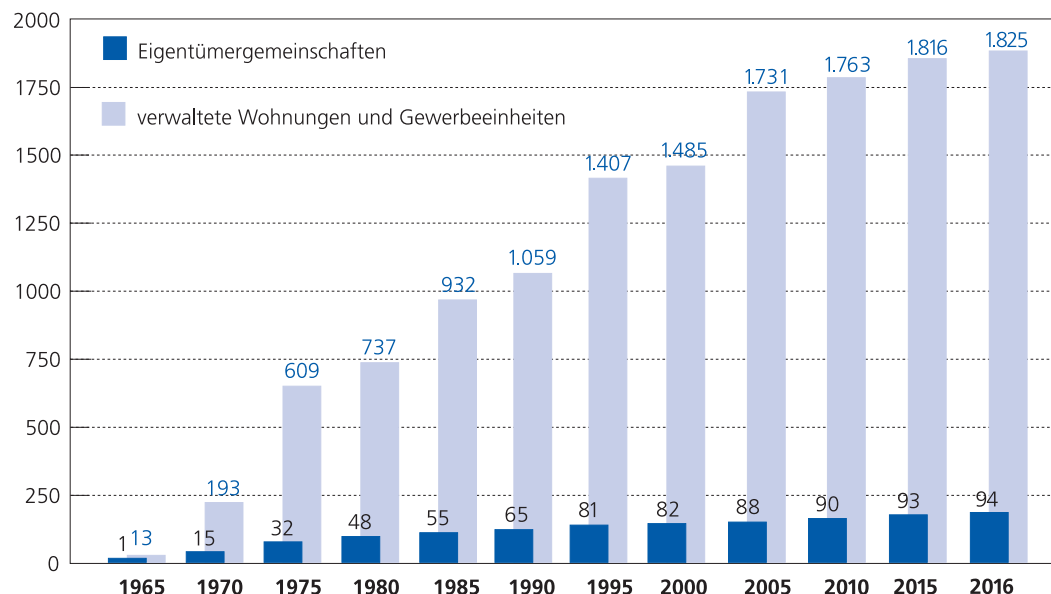
Das treuhänderisch verwaltete Geldvermögen beträgt ca. TEUR 10.667,0. Diese

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 2016 sind erstellt und von den Gemeinschaften anerkannt worden. Alle Eigentümerversammlungen wurden zum Berichtszeitpunkt für das Wirtschaftsjahr 2016 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		
	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	56.663,5	54.378,6
Finanzanlagen	7,9	7,9
	56.671,4	54.386,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich		
Verkaufsmaßnahmen	827,2	3.574,1
Andere Vorräte	144,4	179,1
Forderungen	463,1	321,8
Flüssige Mittel	2.659,3	1.827,5
Übrige Vermögensgegenstände	366,7	366,8
	4.460,7	6.269,3
Bilanzvolumen	61.132,1	60.655,8

Passiva		
	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich		
Eigenkapital	28.486,2	26.808,5
Pensionsrückstellungen	37,1	38,4
Übrige Verbindlichkeiten	70,3	76,1
Fremdmittel	30.605,5	30.214,3
	59.199,1	57.137,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich		
Übrige Rückstellungen	314,9	384,8
Übrige Verbindlichkeiten	1.512,4	3.030,6
Vorgeschlagene Dividende	105,7	103,1
	1.933,0	3.518,5
Bilanzvolumen	61.132,1	60.655,8

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

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	63.765,2	63.231,3
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-2.633,1	-2.575,5
Bilanzsumme laut Vermögenslage	61.132,1	60.655,8

Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen geringfügig gegenüber dem Vorjahr um TEUR 476,3 erhöht. Zugängen bei den Sachanlagen und beim Eigenkapital stehen Abgänge bei den Verkaufsmaßnahmen und bei den übrigen Verbindlichkeiten in annähernd gleicher Höhe gegenüber.

Der Vermögensaufbau der GWO ist zum 31.12.2016 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (TEUR 56.671,4) wird am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 59.199,1 durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Somit

finanzieren die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel neben langfristigen Vermögenswerten noch TEUR 2.527,7 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.

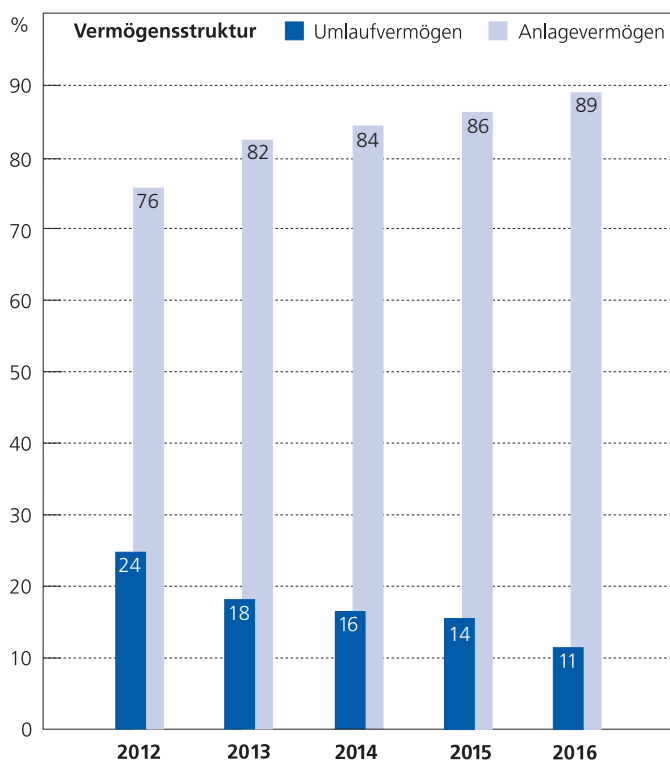
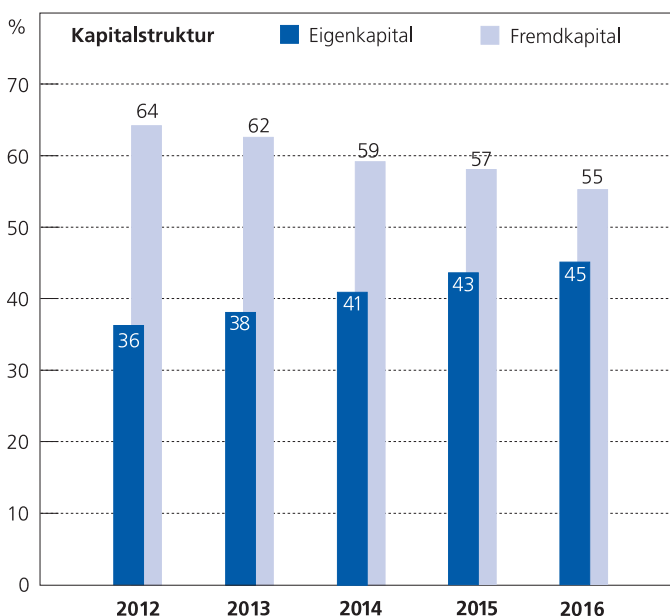
Das kurz- und mittelfristig gebundene Vermögen reduzierte sich insbesondere

wegen Abverkäufen von Eigentumsmaßnahmen bei moderatem Zuwachs von flüssigen Mitteln.

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

Die im mittel- und kurzfristigen Bereich vorhandenen Vermögensquellen verringerten sich im Berichtsjahr, wobei hierfür im wesentlichen Abgänge 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 2017 prognostiziert eine Überdeckung an liquiden Mitteln zum 31.12.2017. Die Neubaufertigstellungen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind solide finanziert.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 hat die GWO ein Jahresergebnis von TEUR 1.743,1 erzielt, das sich aus einem ordentlichen Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 1.324,9 sowie einem betriebsleistungsfremden Ergebnis von TEUR 418,2 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 aufgrund enormer Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen bei geringeren Zinsaufwendungen maßgeblich reduziert.

Der Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung verlief zufriedenstellend.

Die Sparte Bau- und Verkaufstätigkeit entwickelte sich sehr erfreulich.

Mittelzufluss/-abfluss 2016

	2016
aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR
Jahresüberschuss	+ 1.743,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	+ 1.360,7
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 106,5
Veränderungen der Rückstellungen	- 71,2
Veränderungen der Verbindlichkeiten	- 1.524,0
Teilschulderlasse von Darlehen	- 61,8
	+ 1.340,3
aus Investitionstätigkeit	
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 4.762,7
Investitionen in Verkaufsmaßnahmen	- 1.469,5
Abgänge von Verkaufsmaßnahmen	+ 4.216,4
Abgänge von Sachanlagen	+ 1.117,1
	- 898,7
aus Finanzierungstätigkeit	
Aufnahme langfristiger Darlehen	+ 26.758,9
planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 1.770,8
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 24.535,1
Dividendenausschüttung	- 103,1
Zunahme von Geschäftsguthaben	+ 40,3
	+ 390,2
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr	+ 831,8
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	+ 1.827,5
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	+ 2.659,3

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 Risikoerkennung 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 Modernisierung 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 Instandhaltungsstau 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 2017 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 2017 geht von einem reduzierten Jahresüberschuss gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 aus. Die Erwartungen für das Jahresergebnis werden getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung und Wohnungseigentumsverwaltung bei geringeren Umsätzen im Bauträgergeschäft. Im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung wird insbesondere wegen erhöhten Moderni-

sierungsaufwendungen bei steigenden Mieterlösen sowie sinkenden Zinsaufwendungen eine Ergebnisreduzierung erwartet. Desweiteren wird sich aufgrund verringerter Vermarktungsobjekte in 2017 das Ergebnis im Bauträgergeschäft reduzieren. Sowohl für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung als auch für das betrieblleistungsfremde Ergebnis werden im Vergleich zu 2016 nahezu gleiche Ergebnisbeiträge prognostiziert.

Laupheim, den 2. März 2017
Der Vorstand



Albert Klöckler

Frank Zimmermann



Herbert Schnabel

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 entsprechend der Satzung und den gesetzlichen Vorschriften unterrichtet. In sechs gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über die Lage der Genossenschaft und über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik informiert. Themen waren die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, das Verkaufsprogramm, Investitionen für Modernisierung, Sanierung und Grunderwerb.

Den Prüfungen und Sitzungen lagen ausführliche Informationen durch den Vorstand zugrunde. Auch außerhalb der Sitzungen fand ein ständiger Informationsfluss zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Die Prüfungsberichte des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immo-

bilienunternehmen hat der Aufsichtsrat eingehend behandelt, zu Beanstandungen gab es keinen Grund.

In der 32. ordentlichen Vertreterversammlung am 22.06.2016 wurden Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig entlastet.

Die Abschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2016 mit Gewinnverwendungsvorschlag lagen dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor und wurden von ihm einstimmig gebilligt. Durch das gute Ergebnis der Hausbewirtschaftung und die ordentlichen Ergebnisse aus Bautätigkeit und Wohnungseigentumsverwaltung konnte die Ertragslage mehr als befriedigen.

Erhebliche Investitionen in die Modernisierung haben die Substanz zahlreicher Mietwohnungen nachhaltig verbessert und marktfähig gehalten.

Es ist mir ein besonderes Anliegen, dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete, engagierte und verantwortungsvolle Arbeit herzlich zu danken. Unseren Mitgliedern danke ich für ihre Treue zur GWO und bitte sie weiterhin um eine wohlwollende Begleitung unseres Unternehmens.

Laupheim, März 2017
Für den Aufsichtsrat



Ralf Miller
Vorsitzender

Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva		
	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	671,00	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	48.850.649,54	47.676.902,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.263.309,75	1.302.726,75
Grundstücke ohne Bauten	0,51	504.392,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.684,00	87.918,00
Anlagen im Bau	6.439.186,02	4.581.175,76
Bauvorbereitungskosten	0,00	225.497,87
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	7.158,09
Andere Finanzanlagen	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	56.671.408,91	54.386.521,01
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	400.447,71	119.833,59
Bauvorbereitungskosten	41.126,78	18.600,75
Grundstücke mit unfertigen Bauten	385.616,88	3.435.631,44
Unfertige Leistungen	2.633.062,47	2.575.484,51
Andere Vorräte	144.417,58	179.103,15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	98.843,24	105.828,73
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	349.079,80	212.535,20
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.199,81	3.465,00
Sonstige Vermögensgegenstände	366.697,99	366.794,47
Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten	2.659.303,34	1.827.464,53
Bilanzsumme	63.765.204,51	63.231.262,38

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passiva		
	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	122.040,00	149.760,00
der verbleibenden Mitglieder	2.682.073,32	2.641.812,31
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	5.062.137,66	4.212.137,66
Bauerneuerungsrücklage	3.967.749,12	3.967.749,12
Andere Ergebnisrücklagen	15.986.806,54	15.125.812,48
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.743.147,15	1.814.065,60
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 850.000,00	- 850.000,00
Eigenkapital insgesamt	28.713.953,79	27.061.337,17
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	37.118,00	38.405,00
Steuerrückstellungen	45.735,14	82.162,47
Sonstige Rückstellungen	269.170,78	302.650,21
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.620.645,98	30.233.669,72
Erhaltene Anzahlungen	2.896.902,74	4.688.340,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	159.960,13	147.034,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	972.054,87	634.902,38
Sonstige Verbindlichkeiten	49.663,08	42.760,93
Bilanzsumme	63.765.204,51	63.231.262,38

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 - 31.12.2016

	2016	2015
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.972.118,67	10.565.344,10
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.774.460,20	737.527,05
c) aus Betreuungstätigkeit	403.213,31	402.105,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.149,10	78.627,67
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.969.910,57	4.824.542,77
Sonstige betriebliche Erträge	1.052.217,12	514.265,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.694.565,07	5.498.288,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.460.419,19	5.408.188,19
Rohergebnis	6.163.263,57	6.215.935,94
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.445.070,83	1.380.765,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	315.288,29	305.509,38
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.360.707,40	1.335.984,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen	487.797,08	384.698,54
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.397,66	1.312,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.579,14	7.185,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	582.122,64	767.026,33
Steuern vom Einkommen und Ertrag	46.601,05	44.733,35
Ergebnis nach Steuern	1.931.653,08	2.005.716,07
Sonstige Steuern	188.505,93	191.650,47
Jahresüberschuss	1.743.147,15	1.814.065,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	850.000,00	850.000,00
Bilanzgewinn	893.147,15	964.065,60

Anhang des Jahresabschlusses 2016

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.
8. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) ab dem

01.01.2016 werden erstmalig Erträge aus der Erbringung von Dienstleistungen für Mieter oder Dritte als Umsatzerlöse ausgewiesen. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen nicht vergleichbar, weil diese Beträge im Vorjahr noch unter sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen waren.

Die Beträge sind von untergeordneter Bedeutung. Deswegen wird auf die Angabe der angepassten Vorjahreswerte, wie sie sich nach BilRUG ergeben hätten, verzichtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. 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.
2. 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.

3. Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.
4. 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.
5. Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
6. Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.
7. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

8. 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 (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz von 2,75% 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 1.129,00.
9. 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 entsprechenden 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 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-)	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	73.214,39	755,65	0,00	0,00	73.970,04
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.380.233,89	278.690,15	1.557.939,29	+ 3.276.426,36 (U)	73.377.411,11
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	504.392,35	0,00	0,00	- 504.391,84 (U)	0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	607.674,43	78.737,10	73.560,22	0,00	612.851,31
Anlagen im Bau	4.581.175,76	4.404.546,91	0,00	+ 504.391,84 (U) - 3.276.426,36 (U) + 225.497,87 (U)	6.439.186,02
Bauvorbereitungskosten	225.497,87	0,00	0,00	- 225.497,87 (U)	0,00
Sachanlagen gesamt	79.326.695,01	4.761.974,16	1.631.499,51	0,00	82.457.169,66
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	79.407.817,49	4.762.729,81	1.631.499,51	0,00	82.539.047,79

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert		
Stand 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-) EUR	Zuschrei- bungen EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2015 EUR
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
73.214,39	84,65	0,00	0,00	0,00	73.299,04	671,00	0,00
23.703.331,70	1.274.676,89	451.247,02	0,00	0,00	24.526.761,57	48.850.649,54	47.676.902,19
724.993,96	39.417,00	0,00	0,00	0,00	764.410,96	1.263.309,75	1.302.726,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	504.392,35
519.756,43	46.528,86	63.117,98	0,00	0,00	503.167,31	109.684,00	87.918,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.439.186,02	4.581.175,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.497,87
24.948.082,09	1.360.622,75	514.365,00	0,00	0,00	25.794.339,84	56.662.829,82	54.378.612,92
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
25.021.296,48	1.360.707,40	514.365,00	0,00	0,00	25.867.638,88	56.671.408,91	54.386.521,01

2. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind EUR 2.633.062,47 (Vorjahr EUR 2.575.484,51) 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	314.319,77	295.012,07
Gesamtbetrag	314.319,77	295.012,07

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

Rückstellung für noch anfallende Baukosten i. H. v. TEUR 89,5 (Vorjahr TEUR 140,0).

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.620.645,98 (30.233.669,72)	1.724.808,55 (1.760.480,91)	7.062.759,52 (8.225.823,55)
Erhaltene Anzahlungen	2.896.902,74 (4.688.340,16)	2.896.902,74* (4.688.340,16)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	159.960,13 (147.034,34)	113.080,80 (96.298,00)	23.439,67 (25.368,17)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	972.054,87 (634.902,38)	922.200,57 (581.533,10)	49.854,30 (53.369,28)
Sonstige Verbindlichkeiten	49.663,08 (42.760,93)	49.663,08 (42.760,93)	
Gesamtbetrag	34.699.226,80 (35.746.707,53)	5.706.655,74 (7.169.413,10)	7.136.053,49 (8.304.561,00)

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
21.833.077,91 (20.247.365,26)		30.620.645,98 (30.233.669,72)	GPR GPR
23.439,66 (25.368,17)		70.319,00 (76.104,50)	BÜ BÜ
21.856.517,57 (20.272.733,43)		30.690.964,98 (30.309.774,22)	GPR BÜ

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge:

- Es ergaben sich folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens i. H. v. EUR 934.157,72 (Vorjahr EUR 415.002,20)

D. Sonstige Angaben

- 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 3.927,9 (Vorjahr TEUR 3.361,9).

- Zum Geschäftsjahresende bestehen Mietgarantien mit einem Volumen von EUR 2.350,00 (Vorjahr EUR 2.350,00) pro Monat. Die aktuell erzielten Mieten übersteigen die abgegebenen Mietgarantien geringfügig. Die Restlaufzeit der Garantien beträgt durchschnittlich 4 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.

- 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.

- Aus bereits begonnen Neubau- und Modernisierungsvorhaben bzw. dafür erteilten Aufträgen bestehen zum 31.12.2016 finanzielle Verpflichtungen von rd. Mio. EUR 3,0.
- 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 1.129,00, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages diesen Betrag nicht übersteigen.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	4
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Bote	3	1
	20	5

Daneben wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

- Mitgliederbewegung

Anfang	2016	2.296
Zugang	2016	143
Abgang	2016	114
Ende	2016	2.325

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 40.261,01 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:

Albert Klöckler
Betriebswirt (VWA) /
hauptamtliches Vorstandsmitglied
(Vorsitzender)

Frank Zimmermann
Diplom-Kaufmann /
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Alfred Kloker
Bankkaufmann /
ehrenamtliches Vorstandsmitglied
(bis 31.01.2017)

Herbert Schnabel
Dipl. Bankbetriebswirt (ADG) /
ehrenamtliches Vorstandsmitglied
(ab 01.02.2017)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralf Miller
Ltd. Kreisverwaltungsdirektor
(Vorsitzender)

Alexander Baumann
Oberbürgermeister
(stellvertretender Vorsitzender)
(ab 22.06.2016)

Heinz Fiesel
Stadtbaumeister a. D.
(ab 22.06.2016)

Rainer Kapellen
Oberbürgermeister

Johann Krieger
Oberbürgermeister a. D.
(bis 22.06.2016)

Clemens Graf Leutrum
Landwirt

Viola Moll
Geschäftsführerin i. R.

Otto Sälzle
Hauptgeschäftsführer

Petra Schmid-Enkel
Rechtsanwältin
(stellvertretende Vorsitzende)

Bruno Schmid
Bürgermeister a. D. / Diakon
(bis 22.06.2016)

Dr. Otmar M. Weigele
Diplom-Kaufmann

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 893.147,15 in Höhe von EUR 105.672,49 (entspricht 4% Dividende) an die Mitglieder auszusütten sowie den Betrag in Höhe von EUR 787.474,66 in die Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Laupheim, den 2. März 2017
Der Vorstand



Albert Klöckler



Frank Zimmermann



Herbert Schnabel

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 26.04.2017 zu erfolgenden Beschlusses des Vorstandes und Aufsichtsrates unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.



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), JKLM Büro für Architektur

Unsere Zahlen auf einen Blick

	2016	2015
Mitarbeiter	27	27
Mietwohnungen	1.668	1.659
Wohnungseigentumsverwaltung	1.825	1.816
Mitglieder	2.325	2.296
Eigenkapital	28.713,9 TEUR	27.061,3 TEUR
Bilanzsumme	63.765,2 TEUR	63.231,3 TEUR
Jahresüberschuss	1.743,1 TEUR	1.814,1 TEUR
Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand	3,9 Mio. EUR	2,8 Mio. EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.972,1 TEUR	10.565,3 TEUR
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	4.774,4 TEUR	737,5 TEUR
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	403,2 TEUR	402,1 TEUR

Unser Bauprogramm 2017	
Eigentumswohnungen	Ehingen, „Gruorner Straße“
Mietwohnungen	Ehingen, „Lilienthalweg“
Mietwohnungen	Ehingen, „Otto-Hahn-Straße“
Mietwohnungen	Laupheim, „Abt-Fehr-Straße“
Betreutes Wohnen	Ummendorf, „Marienpark“
Mietwohnungen	Ummendorf, „Lindenstraße“
Mietwohnungen	Ulm, „Postdörfle“

**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

