

Raum zum Leben

GWO



Geschäftsbericht 2015



Modernisierte Mietwohnungen Wörthstraße 40-50, Ulm
Auszeichnung mit der Pro-Ulma-Plakette für vorbildliches Restaurieren alter Gebäude

	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. Nachtragsbericht	20
V. Risiko- und Chancenbericht	20
VI. Prognosebericht	21
 Bericht des Aufsichtsrates	 22
 Jahresabschluss	 23
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang des Jahresabschlusses	27
 Mitgliedschaften	 33
Unsere Zahlen auf einen Blick	35

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat	Johann Krieger	Oberbürgermeister a. D. Ehingen	Vorsitzender
	Rainer Kapellen	Oberbürgermeister Laupheim	
	Clemens Graf Leutrum	Landwirt Laupheim	
	Ralf Miller	Ltd. Kreisverwaltungsdirektor Biberach	stellvertretender Vorsitzender
	Viola Moll	Geschäftsführerin Ehingen	
	Otto Sälzle	Hauptgeschäftsführer Ulm	
	Petra Schmid-Enkel	Rechtsanwältin Laupheim	stellvertretende Vorsitzende
	Bruno Schmid	Bürgermeister a. D. / Diakon Munderkingen	
Vorstand	Dr. Otmar M. Weigele	Diplom-Kaufmann Biberach	
	Albert Klöckler	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Betriebswirt (VWA)	Vorsitzender
	Frank Zimmermann	Diplom-Kaufmann	
	Alfred Kloker	Bankkaufmann	

Vertreter

Bensch, Klaus	Ehingen	Gross, Hans-Dieter	Munderkingen	Müller, Rolf	Laupheim
Böttcher, Uli	Ehingen	Habrik, Max	Ochsenhausen	Müller, Ulrich	Laupheim
Branz, Hermann	Obermarchtal	Hagenacker, Herbert	Biberach	Munz, Axel	Biberach
Braunger, Fritz	Laupheim	Hähl, Dieter	Laupheim	Oelmayer, Bruno	Laupheim
Brodbeck, Karl	Biberach	Hartwig, Lutz	Laupheim	Ohnacker, Lore	Biberach
Brodbeck, Ralf	Biberach	Häussler, Egon	Laupheim	Prestle, Ulrich	Ummendorf
Brosig, Wolfgang	Laupheim	Hofmann, Willi	Laupheim	Raufeisen, Sabine	Achstetten
Bucher, Guido	Biberach	Dr.Hofmeister, Bernhard	Biberach	Schenk, Matthäus	Ehingen
Denzler, Hermann	Ehingen	Jäker, Günther	Laupheim	Schick, Petra	Laupheim
Döring, Ernst	Laupheim	Kallenberg, Dieter	Biberach	Schliersmair, Alfred	Biberach
Drechsel, Johanna	Ummendorf	Kochno, Udo	Mietingen	Schmid, Matthäus	Laupheim
Ehrhart, Alfred	Laupheim	König, Dietmar	Erlenmoos	Schnitzer, Hansjörg	Schemmerhofen
Endlichhofer, Manfred	Achstetten	Lehmann, Werner	Laupheim	Schobel, Rudolf	Laupheim
Fischbach, Franz	Laupheim	Lemmermeyer, Margareta	Laupheim	Schuster, Jochen	Mittelbiberach
Frei, Franz	Munderkingen	Leonhardt, Lutz	Ehingen	Sonnenmoser, Eugen	Munderkingen
Gleiter, Doris	Laupheim	Maier, Karl	Munderkingen	Spleis, Walter	Laupheim
Goeppel, Hugo	Illertissen	Mätzler, Georg	Laupheim	Steiger, Rita	Laupheim
Gräber, Günter	Biberach	Mäule, Inge	Biberach	Striebel, Claus	Laupheim
Graf, Erwin	Laupheim	Meneghini, Ludwig	Laupheim	Veser, Monika	Munderkingen
Grohse, Wilhelm	Ummendorf	Merk, Robert	Laupheim	Walloner, Erwin	Schelklingen
		Merkle, Karl	Ehingen-Kirchen	Wiest, Wilhelm	Munderkingen

Ersatzvertreter

Braun, Eugen	Mietingen	Hirschle, Peter	Ehingen	Friedrich, Günter	Ulm
Koch, Andrea	Biberach	Kull, Isolde	Biberach	Nix, Stefan	Grundsheim
Müller, Dieter	Biberach	Pfender, Walter	Dieterskirch	Heimbach, Ralf	Neu-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 073 92/70 97-0 Telefax 073 92/70 97-50 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 31.12.2015 folgende Mitarbeiter:

Mitarbeiter	männlich	weiblich	gesamt
Kaufmännische Angestellte	8	9	17
Technische Angestellte	3	–	3
Regiehandwerker/Bote	5	–	5
Auszubildende/Praktikanten	1	1	2
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 nehmen verschiedene Mitarbeiter/innen an Fortbildungsmaßnahmen zum Immobilienverwalter (AWI), Immobilienkaufmann (EBZ) sowie zur Fachkraft Finanzbuchhaltung (IHK) 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 imotion.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 2015 weist einen Bilanzgewinn von EUR 964.065,60 aus.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen als Antrag für die 32. ordentliche Vertreterversammlung vor, die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % für das Geschäftsjahr 2015 zu beschließen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	EUR	103.071,54
Einstellung in die Andere Ergebnisrücklagen	EUR	860.994,06
Bilanzgewinn	EUR	964.065,60

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 2016

Der Vorstand

Lagebericht



I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), 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 knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwer-

tung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau erreicht.

II. Geschäftsverlauf

Neubautätigkeit

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen im Jahr 2015 verlief befriedigend. Sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer traten als Käufer auf.

Für das Jahr 2016 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.

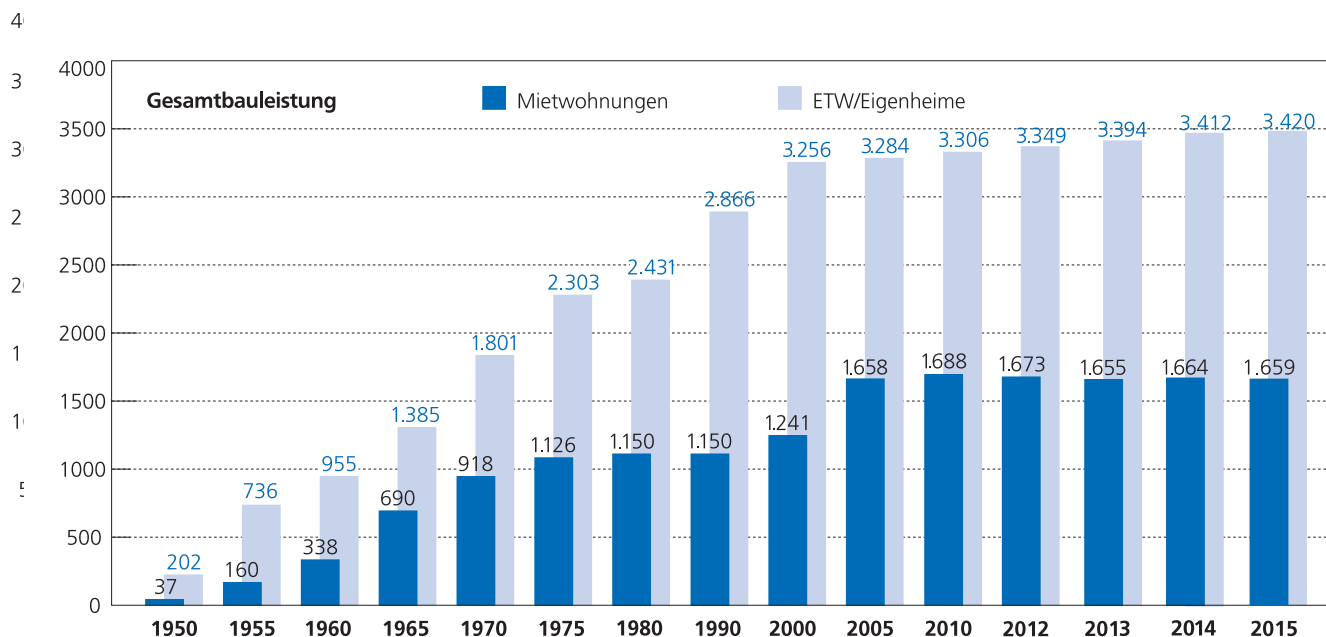
Im Geschäftsjahr wurden Eigenheime und Wohnungen in Laupheim und Ulm fertiggestellt und an die jeweiligen Erwerber übergeben.

Das Bauprogramm in 2016 umfasst Reiheneigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen in Laupheim, Ummendorf, Ehingen und Ulm.

Unser Bauprogramm 2016

Reiheneigenheime	Laupheim, „Neustadtallee“
Reiheneigenheime	Laupheim, „Ulmenweg“
Mietwohnungen	Laupheim, „Adam-Ries-Straße“
Mietwohnungen	Laupheim, „Abt-Fehr-Straße“
Mietwohnungen	Ehingen, „Lilienthalweg“
Mietwohnungen	Ulm, „Olgastraße“
Eigentumswohnungen	Ummendorf, „Wielandstraße“
Eigentumswohnungen	Ehingen, „Gruoner Straße“

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1949 wurden insgesamt 5.079 Wohneinheiten erstellt bzw. erworben.



Hausbewirtschaftung

Im Jahr 2015 bewirtschafteten wir 1.659 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Durchschnittsmieten

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2015 je m²-Wohnfläche EUR 5,79 (im Jahr 2014 EUR 5,64).

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² beträgt die monatliche Grundmiete einer GWO-eigenen Wohnung 405,30 EUR.

Kleine Instandhaltungsmaßnahmen

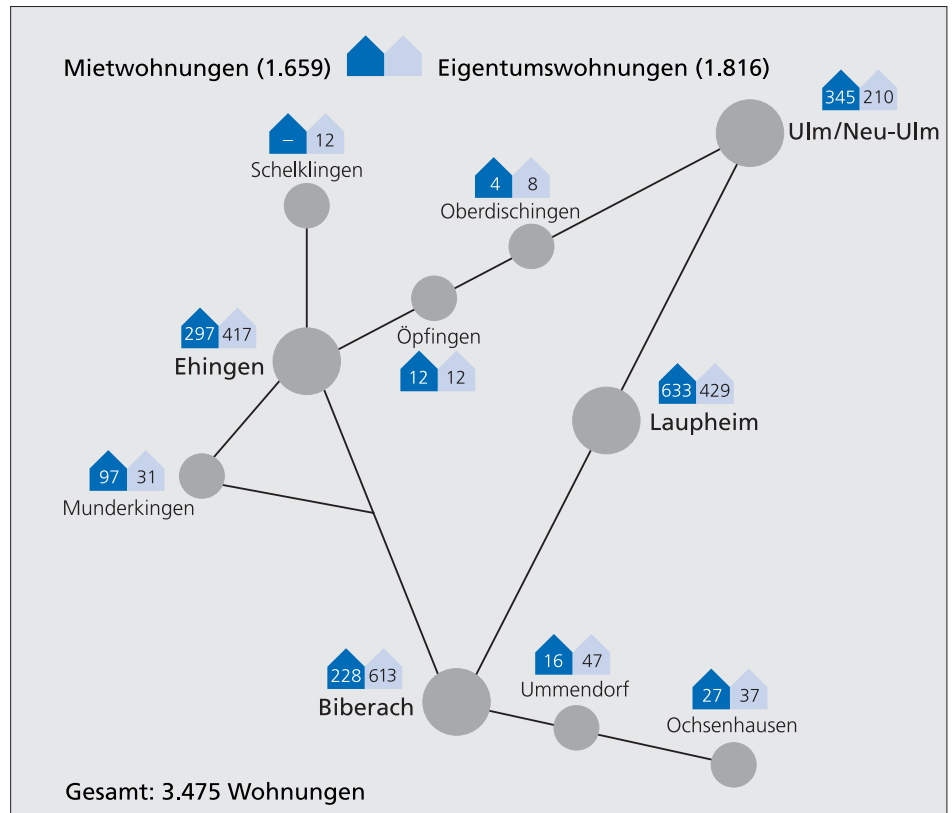
An den Mietwohngebäuden und innerhalb der Mietwohnungen wurden „kleine Instandhaltungsmaßnahmen“ in Höhe von EUR 1.100.000,00 durchgeführt.

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

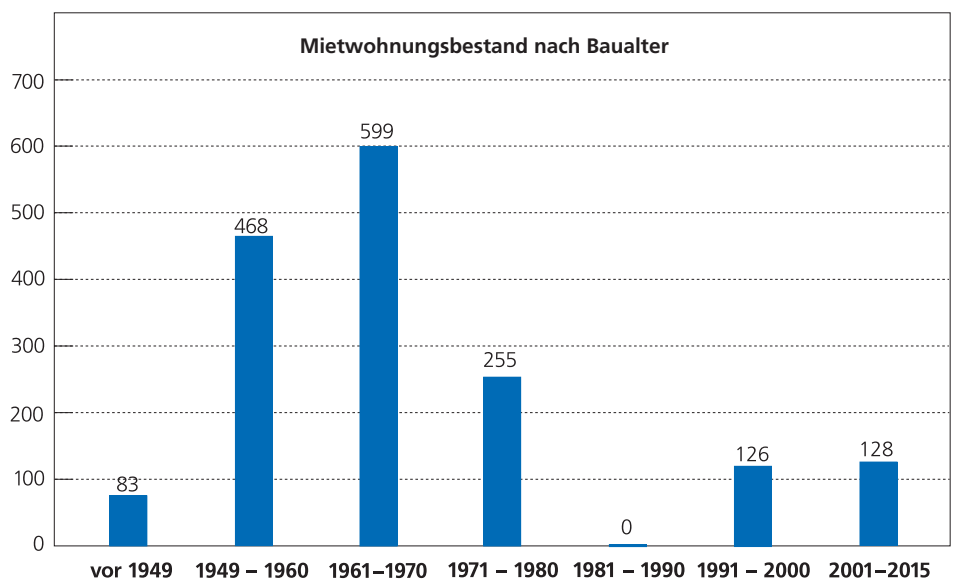
Betriebskosten

Für die GWO als Wohnungsunternehmen stellen die Betriebskosten nur einen durchlaufenden Posten dar, der den Mietern zuzüglich zur Grundmiete in Rechnung gestellt und mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet werden muss. Diese Kosten betrugen im Jahr 2015 EUR 2.580.000,00 für den gesamten Mietwohnungsbestand. Die einzelnen Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2015 wurden erstellt und den Mietern übersandt.

Der Anteil der abzurechnenden Betriebskosten an der Kaltmiete betrug 2015 durchschnittlich 32 % (2014 = 32 %).



Die obenstehende „Landkarte“ zeigt die räumliche Streuung der 1.659 Mietwohnungen des Anlagevermögens sowie die von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.816 Wohnungen im Landkreis Biberach und Altkreis Ehingen sowie Ulm und Neu-Ulm.

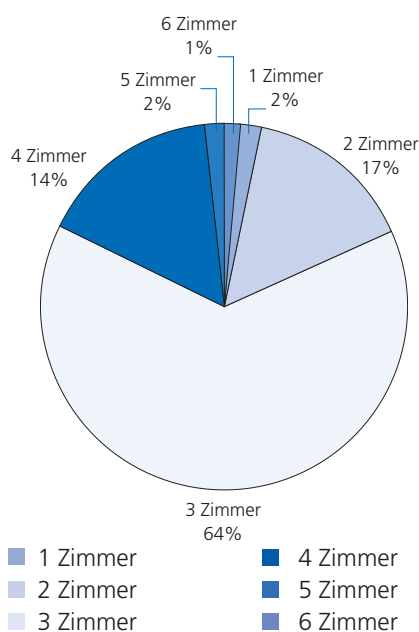


Wohnungsmarkt

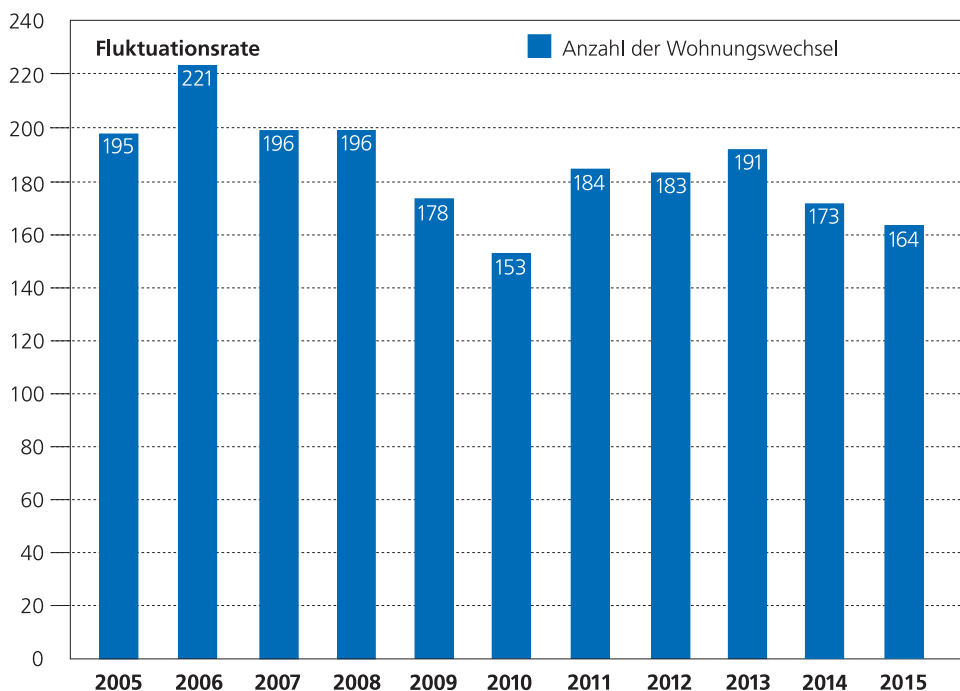
Die nebenstehende Grafik zeigt die Anzahl der Wohnungskündigungen in den letzten Jahren.

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 2015 nicht alle Wohnungsbewerber bei der Vermietung berücksichtigen. Vor allem die Nachfrage nach günstigen Familienwohnungen ist größer als das Angebot.



Wohnungskündigungen

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 164 (173) 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	69	(70)
Biberach	26	(20)
Ehingen	18	(29)
Ulm/Neu-Ulm	35	(31)
Sonstige Orte	16	(23)

(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 2015 zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungsaufgaben EUR 2.800.000 investiert.

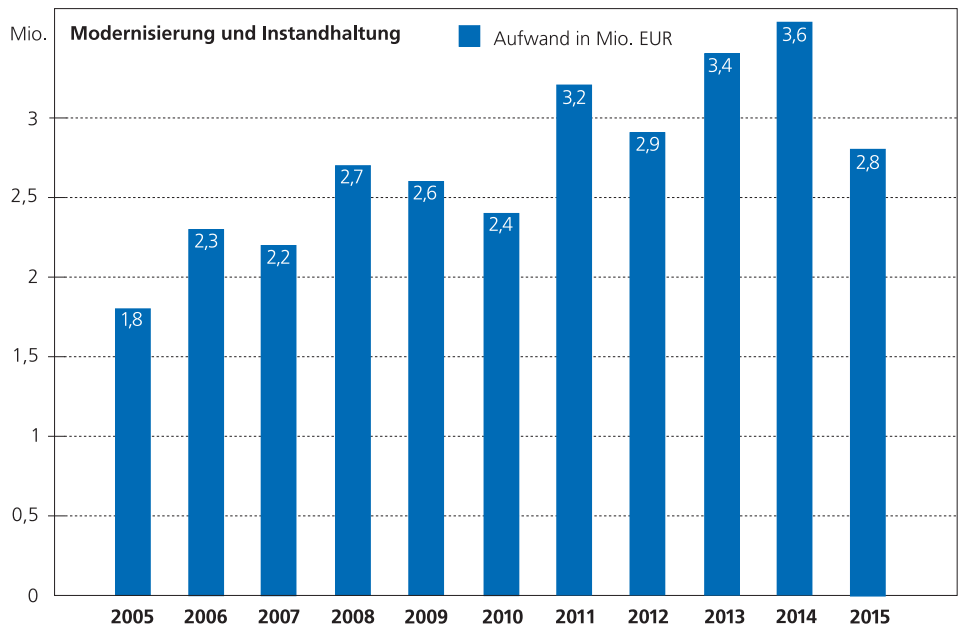
Die notwendigen Baumaßnahmen für Wärmedämmung, neue Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage, Integration von Solaranlagen werden aufeinander abgestimmt, um Betriebskosten zu senken und durch niedrigen Energieverbrauch die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen aufrecht zu erhalten.

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 Ruhezeiten und PKW-Stellplätze aufgewertet.

Modernisierung 2015

Das Gebäude Richard-Wagner-Straße 12 mit 6 Wohnungen in Laupheim wurde an eine Holz-Pellets-Anlage angeschlossen; über Fernleitung wird der Heizungs- und Warmwasserbedarf abgedeckt. Maßnahmen, wie Grundrissänderungen in Verbindung mit Wohnraumerweiterung durch Erstellung einer Balkonanlage wurden umgesetzt. Die Bäder neu gestaltet, Wohnungseingangs- und Zimmertüren komplett erneuert und das Dach mit



Dachgauben ergänzt und neu eingedeckt. Dämm-Maßnahmen an Fassade, Kellerdecken und Dach und der Einbau von Drei-Scheiben-Isolierglasfenster aus Kunststoff haben zur Erfüllung der Anforderung der Energieeinsparverordnung beigetragen. In Ulm konnte der I. BA im „Postdörfle“ in der Wörthstraße 40-50 (21 Wohnungen) der Sanierung unter Einbezug von Straße, Kanal und Außenanlage abgeschlossen werden.

In Laupheim wurde im Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 19 mit 28 Wohneinheiten die Trinkwasserversorgung und Warmwassererwärmungsanlage saniert.

Modernisierung 2016

Ressourcenschonung, Nutzung von erneuerbarer Energie und Umsetzung von ganzheitlichen Raumkonzepten sind das erklärte

Ziel der anstehenden energieeffizienten Sanierungen.

In Biberach wird das Gebäude Mozartstraße 2 mit 15 Wohnungen energetisch saniert.

Um die Anforderung der Energieeinsparverordnung zu erfüllen, setzen wir auf umfassende Maßnahmen wie Einbau von wärmedämmten Drei-Scheiben-Isolierglasfenstern aus Kunststoff, Ausführung von Dämmarbeiten an Fassade, Dach und Kellerdecken, die bestehende Heizung wird gegen eine Brennwertheizungsanlage ausgetauscht und zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung eine Solaranlage installiert.

In Laupheim werden in den Gebäuden Stettiner Straße 12/14 und 16/18 mit 24 Wohnungen die bestehende Heizung aus-

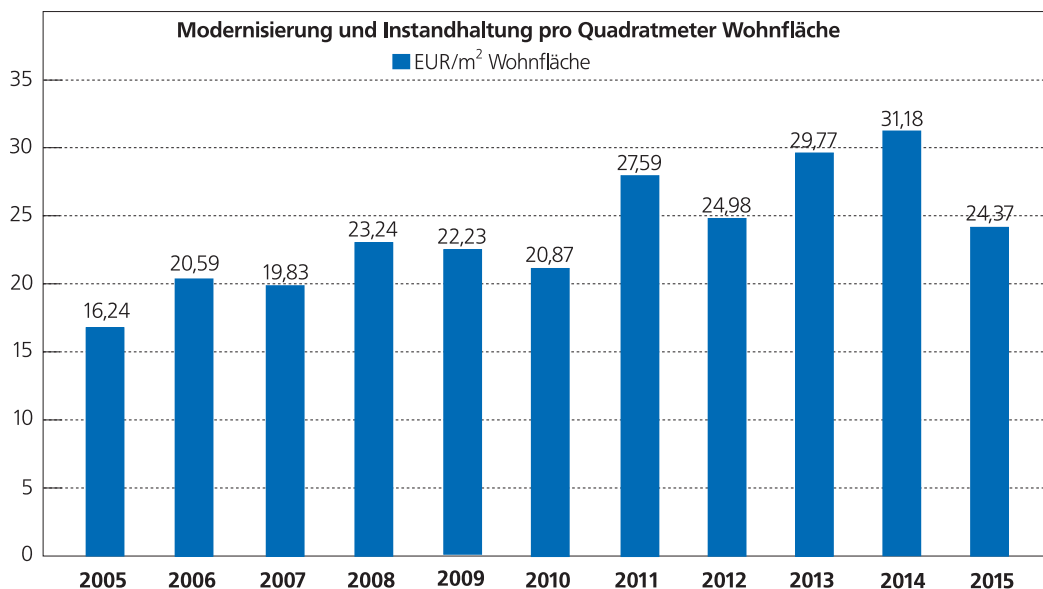
getauscht. Der Austausch unterliegt dem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG).

Das sogenannte „Postdörfle“ in Ulm (Wohnquartier mit 75 Wohnungen) mit den Gebäudegruppen Wörthstraße 40-50 (21 Wohnungen), Wörthstraße 54-64 (21 Wohnungen) und Blücherstraße 37-49 (27 Wohnungen) steht unter Denkmalschutz. Hier ist der II. Bauabschnitt (Wörthstraße 54-64) der Sanierung geplant; die Fassaden sollen saniert und erhalten

werden. Zusätzlich ist hier eine komplette Sanierung des Dachstuhls, der Dachdeckung und der Spenglerarbeiten notwendig. Bei der Sanierung der Gebäude ist auch geplant, die bestehenden Gehwege, Straßen und Kanalisation im Innenbereich zu erneuern und die Gestaltung der Außenanlagen (18 Pkw-Stellplätze werden neu geschaffen) mit einzubeziehen.

Neben diesen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die Kosten in Höhe von 2.500.000 EUR verursachen, werden

an unseren restlichen Mietwohngebäuden Instandhaltungsmaßnahmen in der Größenordnung von rund EUR 1.000.000 durchgeführt.



Verwaltung von Wohnungseigentum

Die GWO verwaltete zum Jahresende 2015 auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 93 Eigentumswohnanlagen mit

1.785 Wohneinheiten
31 Gewerbeeinheiten
1.375 Garageneinheiten.

Zum Jahresende 2015 waren bei Wohnungseigentümergeinschaften 64 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 1.416 aufgewendet. Wie in den Vorjahren wurden dabei an mehreren Gebäuden grundlegende Renovations- und Instandhaltungs-

maßnahmen 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.

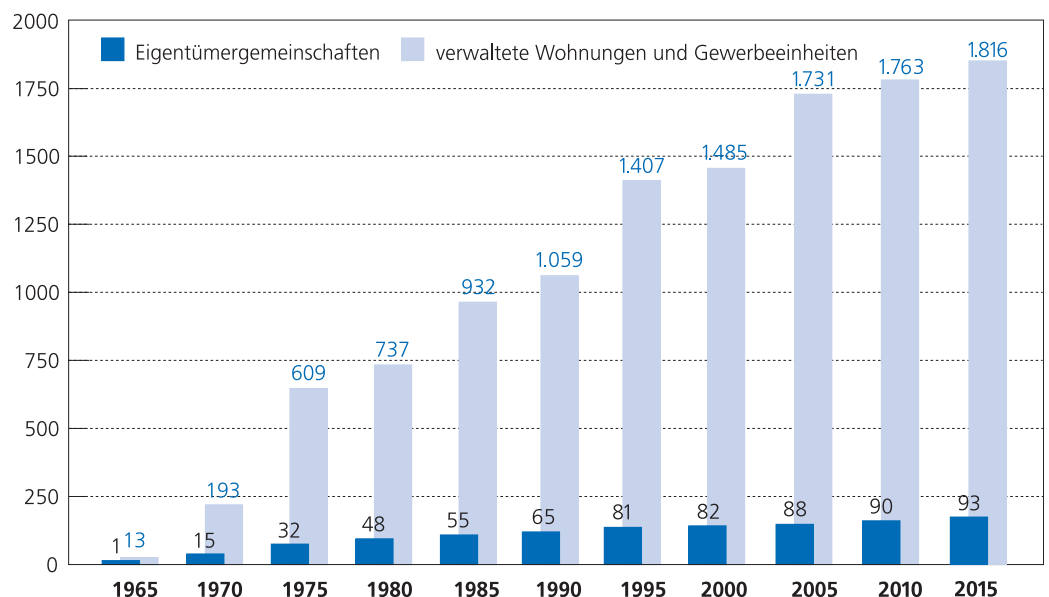
Mit der Umstellung der Trinkwasserverordnung, welche zum 01.11.2011 in Kraft getreten ist, ist eine nicht unerhebliche Mehrbelastung auf die Verwaltung zugekommen. Nach dieser Verordnung sind Anlagen zur Trinkwassererwärmung an repräsentativen Probeentnahmestellen auf Legionellen zu überprüfen.

Das treuhänderisch verwaltete Geldvermögen beträgt ca. TEUR 10.213,0. 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 2015 sind erstellt und von den Gemeinschaften anerkannt worden. Alle Eigentümerversammlungen wurden zum Berichtszeitpunkt für das Wirtschaftsjahr 2015 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		
	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	54.378,6	51.019,6
Finanzanlagen	7,9	7,9
	54.386,5	51.027,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich		
Verkaufsmaßnahmen	3.574,1	2.673,7
Andere Vorräte	179,1	175,8
Forderungen	321,8	348,1
Flüssige Mittel	1.827,5	3.992,2
Übrige Vermögensgegenstände	366,8	432,6
	6.269,3	7.622,4
Bilanzvolumen	60.655,8	58.649,9

Passiva		
	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich		
Eigenkapital	26.808,5	25.032,6
Pensionsrückstellungen	38,4	38,9
Übrige Verbindlichkeiten	76,1	80,5
Fremdmittel	30.214,3	31.991,3
	57.137,3	57.143,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich		
Übrige Rückstellungen	384,8	229,4
Übrige Verbindlichkeiten	3.030,6	1.178,3
Vorgeschlagene Dividende	103,1	98,9
	3.518,5	1.506,6
Bilanzvolumen	60.655,8	58.649,9

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

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	63.231,3	61.114,4
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-2.575,5	-2.464,5
Bilanzsumme laut Vermögenslage	60.655,8	58.649,9

Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.005,9 erhöht. Ursächlich hierfür sind im wesentlichen Zugänge bei den Sachanlagen und Verkaufsmaßnahmen bei gleichzeitiger Erhöhung des Eigenkapitals sowie der übrigen Verbindlichkeiten.

Der Vermögensaufbau der GWO ist zum 31.12.2015 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (TEUR 54.386,5) wird am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 57.137,3 durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Somit finanzieren die dem Unternehmen

langfristig zur Verfügung stehenden Mittel neben langfristigen Vermögenswerten noch TEUR 2.750,8 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen erhöhte sich hauptsächlich aufgrund Umwidmungen aus dem Umlaufvermögen von ursprünglich als Verkaufsmaßnahmen vorgesehenen Objekten bei hinter diesen liegenden Abverkäufen von Restanten aus dem Anlagevermögen.

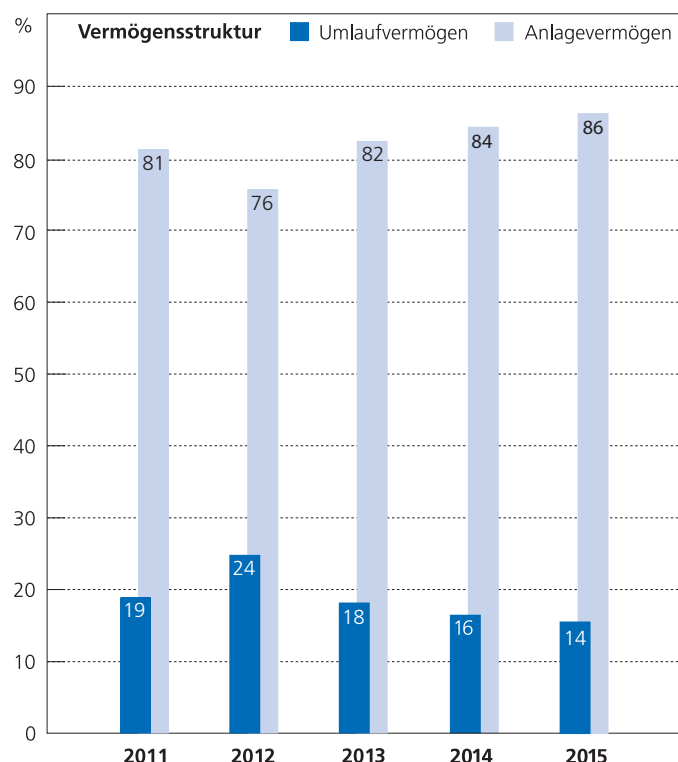
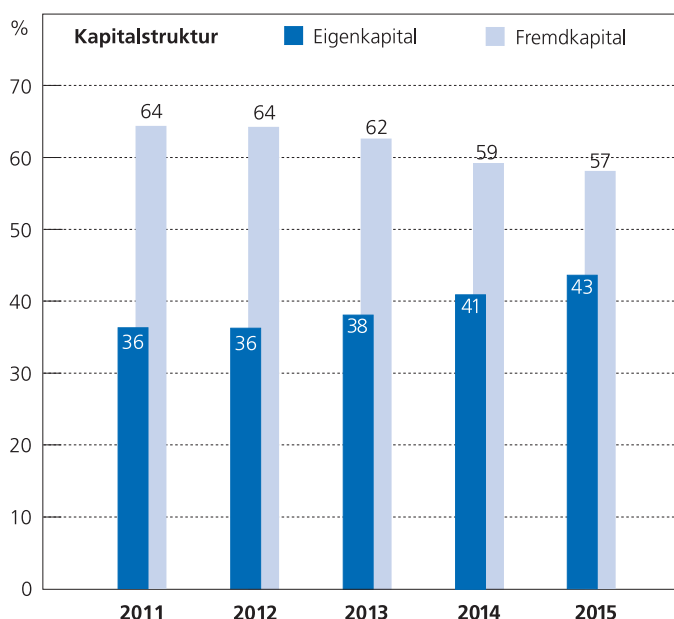
Das kurz- und mittelfristig gebundene Vermögen reduzierte sich insbesondere wegen dem Abbau von flüssigen Mitteln

bei moderatem Zuwachs von Investitionen in Verkaufsmaßnahmen.

Das langfristig zur Verfügung stehende Kapital entwickelte sich im Geschäftsjahr nahezu unverändert. Zugängen beim Eigenkapital stehen Abgänge bei den Fremdmitteln in annähernd gleicher Höhe entgegen.

Die im mittel- und kurzfristigen Bereich vorhandenen Vermögensquellen erhöhten sich um TEUR 2.011,9 wobei hierfür im wesentlichen Zugänge bei den übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen 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 2016 prognostiziert eine Überdeckung an liquiden Mitteln zum 31.12.2016. Die Neubaufertigstellungen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind solide finanziert.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 hat die GWO ein Jahresergebnis von TEUR 1.814,1 erzielt, das sich aus einem ordentlichen Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 1.672,6 sowie einem betriebsleistungsfremden Ergebnis von TEUR 141,5 zusammensetzt.

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

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund gesteigener Mieten bei reduzierten Modernisierungs- und Zinsaufwendungen weiter verbessert.

Die Geschäftsbereiche Wohnungseigentumsverwaltung sowie Bau und Verkauf entwickelten sich erfreulich.

Mittelzufluss/-abfluss 2015

	2015
aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR
Jahresüberschuss	+ 1.814,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	+ 1.336,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	+ 88,8
Veränderungen der Rückstellungen	+ 154,9
Veränderungen der Verbindlichkeiten	+ 1.847,9
Teilschulderlasse von Darlehen	- 38,7
	+ 5.203,0
aus Investitionstätigkeit	
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 5.456,4
Investitionen in Verkaufsmaßnahmen	- 5.068,3
Abgänge von Verkaufsmaßnahmen	+ 4.167,9
Abgänge von Sachanlagen	+ 761,4
	- 5.595,4
aus Finanzierungstätigkeit	
Aufnahme langfristiger Darlehen	+ 1.236,0
planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 1.700,9
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 1.273,5
Dividendenausschüttung	- 98,9
Zunahme von Geschäftsguthaben	+ 65,0
	- 1.772,3
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr	- 2.164,7
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	+ 3.992,2
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	+ 1.827,5

IV. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, ergaben sich nicht.

V. 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. Sorg-

fältige 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 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.

VI. Prognosebericht

Im ersten Quartal 2016 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 2016 geht von einem nahezu unveränderten Jahresüberschuss gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 aus. Die Erwartungen für das Jahresergebnis werden getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung und Wohnungseigentumsverwaltung bei erwartet positiven Einzeldeckungsbeiträgen im Bauträgergeschäft. Im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung wird

insbesondere wegen maßgeblich erhöhten Modernisierungsaufwendungen bei steigenden Mieterlösen sowie sinkenden Zinsaufwendungen eine Ergebnisreduzierung erwartet. Diese wird nahezu vollständig durch die aussichtsreiche Entwicklung im Bauträgergeschäft sowie des betriebsleistungsfremden Ergebnisses kompensiert werden. Die Wohnungseigentumsverwaltung wird ertragsstabil verlaufen.

Laupheim, den 1. März 2016
Der Vorstand



Albert Klöckler



Frank Zimmermann



Alfred Klocker

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2015 entsprechend der Satzung und den gesetzlichen Vorschriften unterrichtet. In vier 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 Im-

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

In der 31. ordentlichen Vertreterversammlung am 18.06.2015 wurden Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig entlastet.

Die Abschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2015 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 2016
Für den Aufsichtsrat



Johann Krieger
Vorsitzender

Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva		
	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	515,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	47.676.902,19	49.657.622,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.302.726,75	953.215,22
Grundstücke ohne Bauten	504.392,35	198.946,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.918,00	133.733,00
Anlagen im Bau	4.581.175,76	0,00
Bauvorbereitungskosten	225.497,87	75.567,48
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	7.158,09
Andere Finanzanlagen	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	54.386.521,01	51.027.508,30
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	119.833,59	251.820,42
Bauvorbereitungskosten	18.600,75	103.542,01
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.435.631,44	2.318.323,77
Unfertige Leistungen	2.575.484,51	2.464.554,90
Andere Vorräte	179.103,15	175.781,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	105.828,73	94.687,44
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	212.535,20	249.486,05
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.465,00	3.924,00
Sonstige Vermögensgegenstände	366.794,47	432.613,71
Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten	1.827.464,53	3.992.176,87
Bilanzsumme	63.231.262,38	61.114.418,70

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passiva		
	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	149.760,00	126.990,10
der verbleibenden Mitglieder	2.641.812,31	2.576.788,61
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	4.212.137,66	3.362.137,66
Bauerneuerungsrücklage	3.967.749,12	3.967.749,12
Andere Ergebnisrücklagen	15.125.812,48	14.491.550,57
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.814.065,60	833.198,22
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 850.000,00	- 100.000,00
Eigenkapital insgesamt	27.061.337,17	25.258.414,28
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	38.405,00	38.917,00
Steuerrückstellungen	82.162,47	39.389,65
Sonstige Rückstellungen	302.650,21	190.056,73
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.233.669,72	32.012.316,45
Erhaltene Anzahlungen	4.688.340,16	2.900.806,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	147.034,34	147.285,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	634.902,38	474.075,21
Sonstige Verbindlichkeiten	42.760,93	53.158,14
Bilanzsumme	63.231.262,38	61.114.418,70

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 - 31.12.2015

	2015	2014
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.565.344,10	10.320.243,65
b) aus Verkauf von Grundstücken	737.527,05	2.656.479,16
c) aus Betreuungstätigkeit	402.105,36	369.333,02
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.627,67	77.898,13
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.824.542,77	- 324.599,35
Sonstige betriebliche Erträge	514.265,55	989.534,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.498.288,37	6.167.203,49
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.408.188,19	2.587.423,29
Rohergebnis	6.215.935,94	5.334.262,01
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.380.765,62	1.331.501,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	305.509,38	271.614,00
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.335.984,60	1.346.700,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	384.698,54	425.634,71
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.312,65	1.142,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.185,30	19.387,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	767.026,33	911.996,01
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.050.449,42	1.067.344,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag	44.733,35	44.191,00
Sonstige Steuern	191.650,47	189.955,13
Jahresüberschuss	1.814.065,60	833.198,22
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	850.000,00	100.000,00
Bilanzgewinn	964.065,60	733.198,22

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen ("Grundstücke mit Wohnbauten" bzw. "Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten") werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 3 Jahren bei den immateriellen Vermögensgegenständen bzw. der Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei vor dem Eintritt in die Steuerpflicht erstellten Wohnbauten, Verwaltungsbauten und bei den sonstigen Bauten. Später hergestellte oder angeschaffte Bauten werden grundsätzlich linear mit Abschreibungssätzen von 2,0 %, 2,5 % und 3 %, teilweise aber auch degressiv mit aktuellen Abschreibungssätzen von 2,5 % und 4,0 % abgeschrieben. Bei nachträglich errichteten bzw. angeschafften Stell- und Tiefgaragenplätzen erfolgt die Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren. Stell- und Tiefgaragenplätze, die in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem

Gebäude stehen, werden mit diesem zusammen abgeschrieben.

2. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung mit 4 % bis 33 % der Anschaffungskosten. Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten bis EUR 410,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.
3. Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.
4. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.
5. Beim Umlaufvermögen wurde das Niederstwertprinzip gemäß § 253 Abs. 4 HGB beachtet.
6. Der Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke liegen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zugrunde. Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge der zum Verkauf bestimmten Grundstücke erfolgt grundsätzlich im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs.
7. Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.
8. Energievorratsbestände sind nach der Fifo-Methode bewertet.
9. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
10. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach der Projected Unit Credit Method unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz von 2,46 % 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.

11. 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 durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.
12. 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-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge
	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	73.484,88	0,00	270,49
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.357.088,15	0,00	1.001.249,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.647.295,94	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	198.946,84	305.445,51	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	601.430,59	15.063,06	8.819,22
Anlagen im Bau	0,00	1.229.181,92	0,00
Bauvorbereitungskosten	75.567,48	225.497,87	0,00
Sachanlagen gesamt	74.880.329,00	1.775.188,36	1.010.069,10
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00
Finanzanlagen gesamt	7.908,09	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	74.961.721,97	1.775.188,36	1.010.339,59

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

2. In dem Posten "Unfertige Leistungen" sind EUR 2.575.484,51 (Vorjahr EUR 2.464.554,90) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-) EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert zum 31.12.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	73.214,39	0,00	515,00
+ 24.395,62 (UW)	0,00	23.703.331,70	47.676.902,19	1.243.678,30
+ 380.424,77 (UW)	0,00	724.993,96	1.302.726,75	30.913,24
0,00	0,00	0,00	504.392,35	0,00
0,00	0,00	519.756,43	87.918,00	60.878,06
+ 3.276.426,36 (UW) + 75.567,48 (U)	0,00	0,00	4.581.175,76	0,00
- 75.567,48 (U)	0,00	0,00	225.497,87	0,00
+ 3.681.246,75	0,00	24.948.082,09	54.378.612,92	1.335.469,60
0,00	0,00	0,00	7.158,09	0,00
0,00	0,00	0,00	750,00	0,00
0,00	0,00	0,00	7.908,09	0,00
+ 3.681.246,75 (UW)	0,00	25.021.296,48	54.386.521,01	1.335.984,60

3. 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	30.233.669,72 (32.012.316,45)	1.760.480,91 (2.765.857,47)	8.225.823,55 (7.429.817,15)
Erhaltene Anzahlungen	4.688.340,16 (2.900.806,15)	4.688.340,16* (2.900.806,15)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	147.034,34 (147.285,09)	96.298,00 (93.604,99)	25.368,17 (26.840,05)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	634.902,38 (474.075,21)	581.533,10 (427.485,06)	53.369,28 (46.590,15)
Sonstige Verbindlichkeiten	42.760,93 (53.158,14)	42.760,93 (53.158,14)	
Gesamtbetrag	35.746.707,53 (35.587.641,04)	7.169.413,10 (6.240.911,81)	8.304.561,00 (7.503.247,35)

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bürgschaft

* = steht zur Verrechnung an

4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	105.828,73	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	212.535,20	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.465,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	366.794,47	295.012,07
Gesamtbetrag	688.623,40	295.012,07

		gesichert	Art der Sicherung
	über 5 Jahre EUR	EUR	EUR
	20.247.365,26 (21.816.641,83)	30.233.669,72 (32.012.316,45)	GPR GPR
	25.368,17 (26.840,05)	76.104,50 (80.520,15)	BÜ BÜ
	20.272.733,43 (21.843.481,88)	30.309.774,22 (32.092.836,60)	GPR BÜ

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentlichen periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens EUR 415.002,20

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.361,9 (Vorjahr TEUR 3.439,9). Gleichwertige entsprechende Rückgriffsrechte stehen diesen gegenüber.
2. Zum Geschäftsjahresende bestehen Mietgarantien mit einem Volumen von EUR 2.350,00 pro Monat. Die aktuell erzielten Mieten übersteigen die abgegebenen Mietgarantien geringfügig. Die Restlaufzeit der Garantien beträgt durchschnittlich 5 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.
3. Die Genossenschaft hat eine Garantie bis zum 31.12.2022 zur Abnahme von Pflegedienstleistungen mit einem monatlichen Volumen von 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 Seniorenanlage 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.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Daneben wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

	2015	2.296
Anfang	2015	2.272
Zugang	2015	168
Abgang	2015	144
Ende	2015	2.296

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 65.023,70 erhöht. Es besteht gemäß § 18 der Satzung keine Nachschusspflicht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

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

Frank Zimmermann
Diplom-Kaufmann /
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Alfred Klokner
Bankkaufmann /
ehrenamtliches Vorstandsmitglied

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Johann Krieger
Oberbürgermeister a. D.
(Vorsitzender)

Rainer Kapellen
Oberbürgermeister

Clemens Graf Leutrum
Landwirt

Ralf Miller
Ltd. Kreisverwaltungsdirektor
(stellvertretender Vorsitzender)

Viola Moll
Geschäftsführerin

Otto Sälzle
Hauptgeschäftsführer

Petra Schmid-Enkel
Rechtsanwältin
(stellvertretende Vorsitzende)

Bruno Schmid
Bürgermeister a. D. / Diakon

Dr. Otmar M. Weigele
Diplom-Kaufmann

Laupheim, den 1. März 2016
Der Vorstand


Albert Klöckler


Frank Zimmermann


Alfred Klokner



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 Wohnungsunternehmen

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 Wohnungs- und 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)

Unsere Zahlen auf einen Blick

	2015	2014
Mitarbeiter	27	25
Mietwohnungen	1.659	1.664
Wohnungseigentumsverwaltung	1.816	1.822
Mitglieder	2.296	2.272
Eigenkapital	27.061,3 TEUR	25.258,4 TEUR
Bilanzsumme	63.231,3 TEUR	61.114,4 TEUR
Jahresüberschuss	1.814,1 TEUR	833,2 TEUR
Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand	2,8 Mio. EUR	3,6 Mio. EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.565,3 TEUR	10.320,2 TEUR
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	737,5 TEUR	2.656,5 TEUR
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	402,1 TEUR	369,3 TEUR

Unser Bauprogramm 2016:

Reiheneigenheime	Laupheim, „Neustadtallee“
Reiheneigenheime	Laupheim, „Ulmenweg“
Mietwohnungen	Laupheim, „Adam-Ries-Straße“
Mietwohnungen	Laupheim, „Abt-Fehr-Straße“
Mietwohnungen	Ehingen, „Lilienthalweg“
Mietwohnungen	Ulm, „Olgastraße“
Eigentumswohnungen	Ummendorf, „Wielandstraße“
Eigentumswohnungen	Ehingen, „Gruoner Straße“

**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

