

GWO

Raum fürs Leben.



Geschäftsbericht
2018

IMPRESSUM

Herausgeber

Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO)
Marktplatz 18 | 88471 Laupheim
Gen.-Reg.-Nr. 640099 | Amtsgericht Ulm

Konzeption & Design

Buck et Baumgärtel
www.bb-ulm.eu

Druck

Bausenhardt Druckerei e. K.
www.bausenhardtdruckerei.de

Fotografien

Archiv Foto Emmenlauer
www.foto-emmenlauer.de
Archiv GWO

Inhalt

Vorwort – Dank des Vorstandes	2
Organe der Genossenschaft	4
Personal und Organisation	6
Rechtliche Grundlagen	8
Die GWO auf einen Blick	9
Gewinnverwendungsvorschlag	10

► LAGEBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	12
II. Geschäftsverlauf	
Neubautätigkeit	14
Hausbewirtschaftung	18
Wohnungsmarkt	20
Modernisierung und Instandhaltung	22
Verwaltung von Wohnungseigentum	26
III. Lage der Genossenschaft	
Vermögenslage	28
Finanzlage	30
Ertragslage	31
IV. Risiko- und Chancenbericht	31
V. Prognosebericht	33
VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	34

► BERICHT DES AUFSICHTSRATES	36
---	-----------

► JAHRESABSCHLUSS

Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang des Jahresabschlusses	41

Die GWO in Zahlen	50
Mitgliedschaften	52

Vorwort.

Dank des Vorstandes.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG im Jahr 2018 erstreckte sich auf die wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche mit Schwerpunkt der Hausbewirtschaftung, der Verwaltung von Wohnungseigentum und bauliche Aktivitäten.

Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand – neben der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes – der Bau von neuen Mietwohnungen für die Mitglieder der GWO sowie der Bau von Eigentumswohnungen.

Die GWO erzielte im Geschäftsjahr 2018 ein sehr gutes Jahresergebnis und schafft damit die Grundlage für ein weiterhin zukunftsfähiges Wohnungsangebot wie auch für den Mietwohnungsneubau.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2018 mit Ihrem großen Engagement, hohem persönlichem Einsatz und Leistungswillen dazu beigetragen, dass die Unternehmensziele erreicht werden konnten. Dafür gilt Ihnen unser herzlicher Dank und unsere große Anerkennung.

Wir bedanken uns auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit bei der Verfolgung der Unternehmensziele der GWO. Den Vertreterinnen und Vertretern danken wir für ihr ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft und unseren Mitgliedern für das uns entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Ein herzliches Dankeschön gilt den vielen Akteuren, die um und für die GWO wirken, wie unseren Geschäftspartnern in der Bauwirtschaft, unseren Partnern bei den Banken und Behörden, den Architekten und Fachingenieuren sowie alle Freunden der Genossenschaft für deren Engagement, die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Durch unsere partnerschaftliche Zusammenarbeit haben sie Anteil am Erfolg der GWO.

Die wachsende Wohnungsnachfrage war bei der GWO auch im Geschäftsjahr 2018 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt.

Die GWO ist sich Ihrer Verantwortung in der Region bewusst und wird sich auch in Zukunft neben der Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes dem Neubau von Mietwohnungen in langfristig attraktiven Lagen zu angemessenen Mieten zuwenden. Mit Neubaumaßnahmen können aktuelle Standards hergestellt und ein zukunftssicherer Wohnungsbestand erzielt sowie ein Beitrag zum Abbau der bestehenden Wohnungsgenpässe in der Region geleistet werden.



Vorstand der GWO. Von links: Jörg Schenkluhn, Frank Zimmermann, Herbert Schnabel

Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender

Frank Zimmermann
Vorstand

Herbert Schnabel
Vorstand



Organe der Genossenschaft.

► Aufsichtsrat

Alexander Baumann
Oberbürgermeister
Vorsitzender

Petra Schmid-Enkel
Rechtsanwältin
stellvertretende Vorsitzende

Kurt Hardt
Vorstand
stellvertretender Vorsitzender
(ab 28.06.2018)

Heinz Fiesel
Stadtbaumeister a. D.

Rainer Kapellen
Oberbürgermeister a. D.

Clemens Graf Leutrum
Landwirt

Ralf Miller
Erster Bürgermeister
(bis 31.01.2019)

Viola Moll
Geschäftsführerin i. R.

Otto Sälzle
Hauptgeschäftsführer

Dr. Otmar M. Weigele
Diplom-Kaufmann
(bis 28.06.2018)

► Vorstand

Jörg Schenkluhn
Dipl.-Ing. (FH), Betriebswirt (MBA)
Vorsitzender (ab 01.01.2018)

Frank Zimmermann
Diplom-Kaufmann

Herbert Schnabel
Diplom-Bankbetriebswirt (ADG)





► Vertreter

Bensch, Klaus
Böttcher, Uli
Braun, Eugen
Braunger, Fritz
Brodbeck, Karl
Brodbeck, Ralf
Brosig, Wolfgang
Denzler, Hermann
Döring, Ernst
Drechsel, Johanna
Ehrhart, Alfred
Fischbach, Franz
Friedrich, Günter
Gleiter, Doris
Goepfel, Hugo
Gräber, Günter
Graf, Erwin
Gross, Hans-Dieter
Hähl, Dieter
Hartwig, Lutz
Häussler, Egon
Hirschle, Peter
Dr. Hofmeister, Bernhard
Jäker, Günther
Kallenberg, Dieter
Koch, Andrea
Kochno, Udo
König, Dietmar
Kull, Isolde

Lemmermeyer, Margareta
Leonhardt, Lutz
Maier, Karl
Mätzler, Georg
Mäule, Inge
Meneghini, Ludwig
Merk, Robert
Müller, Dieter
Müller, Rolf
Müller, Ulrich
Munz, Axel
Nix, Stefan
Oelmayer, Bruno
Ohnacker, Lore
Pfender, Walter
Prestle, Ulrich
Raufeisen, Sabine
Schick, Petra
Schliersmair, Alfred
Schmid, Matthäus
Schnitzer, Hansjörg
Schobel, Rudolf
Schuster, Jochen
Sonnenmoser, Eugen
Spleis, Walter
Striebel, Claus
Walloner, Erwin
Wiest, Wilhelm

► Ersatzvertreter

Kölle, Peter
Humm, Ralf
Schenk, Anton
Thielemann, Andreas
Rechtsteiner, Franz
Knaak, Hartmut
Hochdorfer, Thomas
Hofmann, Rainer
Gerhardt, Ulrich
Petermann, Paul
Oechsle, Ernst
Römer, Thomas
Zieher, Markus
Eckert, Thomas
Adelmann, Oliver
Rüttinger, Jan
Heimbach, Ralf
Tänzer, Michael

Personal und Organisation.

▶ Personelle Situation

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

Neben zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied beschäftigte unser Unternehmen zum 31.12.2018 folgende Mitarbeiter:

▶ Aus- und Weiterbildung

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, die wir jährlich in einem erheblichen Umfang fördern, besitzen in unserem Unternehmen einen hohen Stellenwert. Drei Mitarbeiter nahmen im Geschäftsjahr an einer Fortbildungsmaßnahme zum »zertifizierten Immobilienverwalter« teil. Darüber hinaus wurden Tagesseminare besucht, um den jeweiligen Kenntnisstand zu erweitern oder aufzufrischen. Insofern sind unsere Mitarbeiter in der Lage, die an sie gestellten, ständig wachsenden Anforderungen kompetent zu erfüllen.

Kaufmännische Angestellte

9 männlich / 12 weiblich / 21 gesamt



Technische Angestellte

3 männlich



Regiehandwerker/Bote

4 männlich



Auszubildende/Praktikanten

1 männlich / 1 weiblich / 2 gesamt



Gesamt

17 männlich / 13 weiblich / 30 gesamt

Hiervon ist mit fünf Mitarbeitern ein Teilzeitarbeitsvertrag geschlossen.



Das Team der GWO

► 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.

Rechtliche Grundlagen.

Daten & Fakten.

► **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.

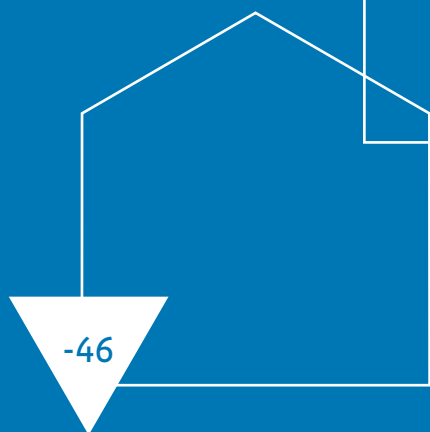
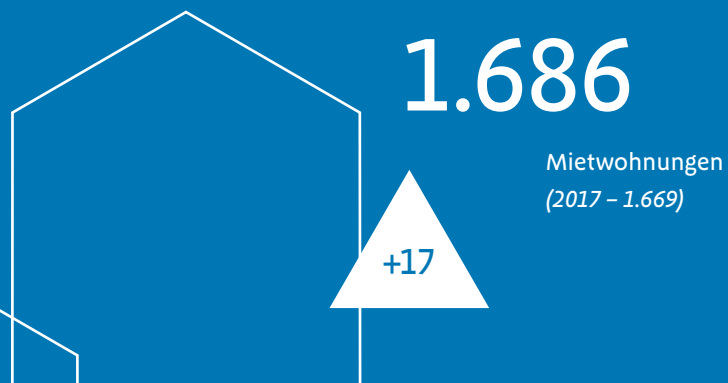
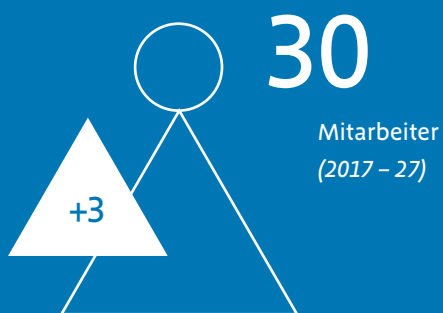
► **Prüfungsverband**

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart

► **Sitz der Genossenschaft**

Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO)
Marktplatz 18, 88471 Laupheim
Gen.-Reg.-Nr. 640099, Amtsgericht Ulm

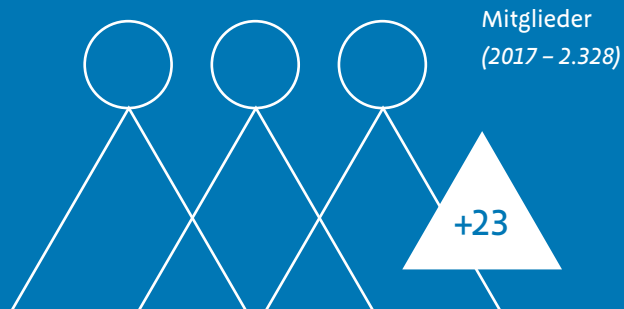
Die GWO auf einen Blick.



1.779

Wohnungseigentumsverwaltung
(2017 - 1.825)

2.351



Gewinnverwendungsvorschlag.



Aufsichtsrat und Vorstand der GWO

Der Jahresabschluss 2018 weist einen Bilanzgewinn von EUR 927.238,97 aus.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen als Antrag für die 35. ordentliche Vertreterversammlung vor, die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % für das Geschäftsjahr 2018 zu beschließen.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	EUR
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	107.899,86
Einstellung in die Andere Ergebnismrücklagen	819.339,11
► Bilanzgewinn	927.238,97

Lagebericht



I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und

Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+ 7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen



+ ca. 1,6 %

Bruttoinlandsprodukt (BIP)
deutschlandweit
(Schätzung für 2018)



+ 5,2 %

Baupreise in Baden-Württemberg
für Neubau von Wohngebäuden



+ 9 %

Zwischen Januar und September 2018
wurden in Baden-Württemberg
31.943 Neubauwohnungen zum Bau
freigegeben



+ 4,7 %

Anzahl der Haushalte
in Baden-Württemberg
(Prognose für 2030)

gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und

Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

II. Geschäftsverlauf

► Neubautätigkeit



1 **Neubau »Marienpark« in Ummendorf**
Insgesamt werden 24 betreute Seniorenwohnungen (2- und 3-Zimmerwohnungen) mit attraktiven Grundrissen in bester Lage erstellt.

2 **Neubau »Postdörfle« in Ulm**
Gemeinsam mit der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG bebaut die GWO den Innenhof des sogenannten »Postdörfle«. Hier entstehen 102 bezahlbare Mietwohnungen mit einer Tiefgarage, davon 51 Wohnungen für die GWO.

3 **Neubau Lilienthalweg 2/4 in Ehingen**
Zum Jahresbeginn 2018 wurde in Ehingen der Neubau Lilienthalweg 2/4 mit 30 Mietwohnungen fertig gestellt und bezogen.

Der Wohnungsmarkt ist in vielen Regionen Baden-Württembergs unverändert angespannt, so auch in unserer Region. Die nach wie vor prosperierende Wirtschaftsregion zieht durch attraktive Arbeitsplätze viele Menschen an. So ist die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen weiterhin groß.

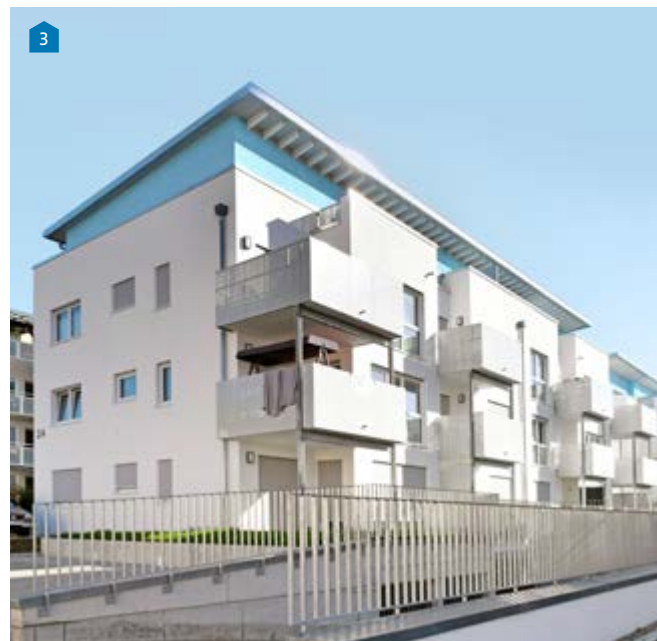
Im Bauträgerbereich wurde im Jahr 2018 die Erstellung der Wohnanlage »Marienpark« in Ummendorf weiter fortgeführt. Insgesamt werden 24 betreute Seniorenwohnungen (2- und 3-Zimmerwohnungen) mit attraktiven Grundrissen in bester Lage erstellt.

Insgesamt konnten hier nun bereits 21 Wohnungen verkauft werden. Der Bezug der ersten Wohnungen erfolgte im Dezember 2018. Die Gesamtfertigstellung aller Wohnungen ist für das erste Quartal 2019 vorgesehen.

Der Bau von neuen Mietwohnungen ist nicht nur der unverändert angespannten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Region geschuldet, sondern zentrales Ziel der Investitionsstrategie der GWO. Nur durch Neubau von Mietwohnungen können die veränderten Anforderungen an Wohnraum erfüllt werden, können aktuelle

Standards hergestellt und damit ein vielfältiges und zukunftsfähiges Wohnungsangebot garantiert werden.

Zum Jahresbeginn 2018 wurde in Ehingen der Neubau Lilienthalweg 2/4 mit 30 Mietwohnungen fertig gestellt und bezogen. In der Otto-Hahn-Straße in Ehingen wurde mit dem Bau von 30 Mietwohnungen begonnen. Ebenso schreitet der Bau von 9 Mietwohnungen in der Lindenstraße 7 in Ummendorf weiter voran. 16 der Wohnungen in Ehingen und 7 der Wohnungen in Ummendorf sind mit Mitteln des Landeswohnraumförderungsprogrammes



gefördert und stehen als sozial gebundener Wohnraum den Beziehern unterer und mittlerer Einkommen zur Verfügung. Darüber hinaus können 9 Mietwohnungen in der Abt-Fehr-Straße 8/1 in Laupheim zum Jahresbeginn 2019 vermietet werden.

Gemeinsam mit der Landes-Baugenossenschaft Württemberg eG bebaut die GWo den Innenhof des sogenannten »Postdörfle«, im Bereich der Blücher- und Wörthstraße in der Ulmer Weststadt. Im Rahmen der Projektpartnerschaft der beiden Wohnungsbaugenossenschaften entstehen hier 102

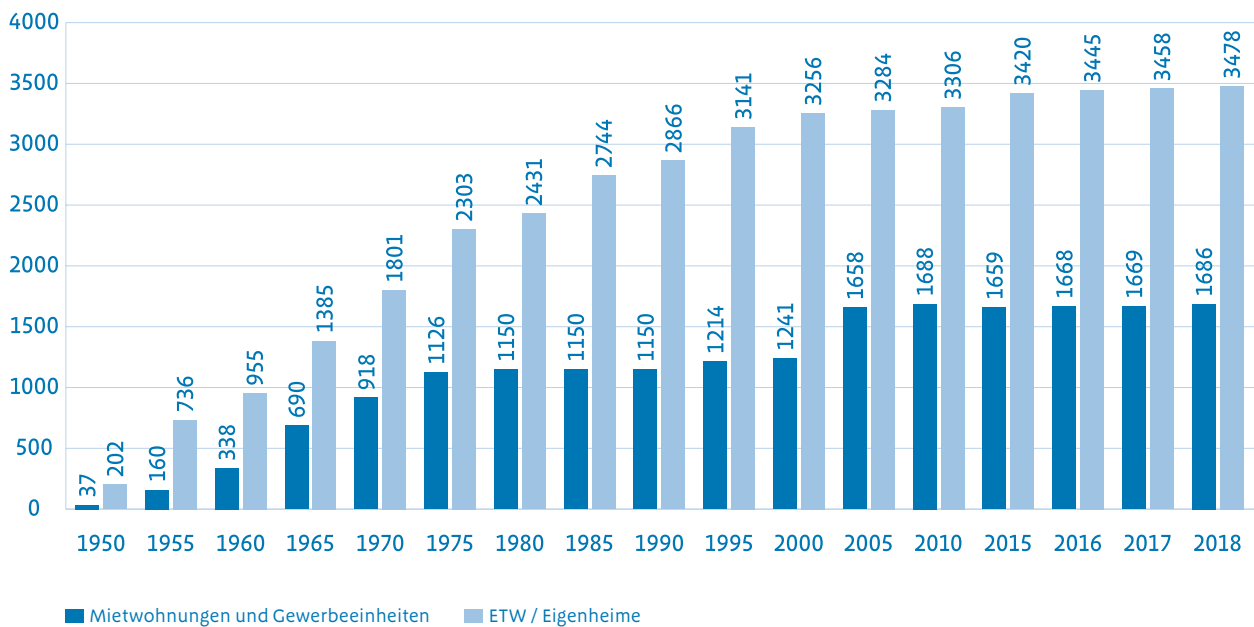
bezahlbare Mietwohnungen mit einer Tiefgarage, davon 51 Wohnungen für die GWo. Alle Wohnungen bleiben im Besitz der beiden Wohnungsbaugenossenschaften und werden vermietet. Der Spatenstich fand im Oktober 2018 statt.

Der wachsende Bedarf an Wohnungen in der Region wird allerdings nicht mit der Zahl der fertiggestellten oder in Planung befindlichen Wohnungen abgedeckt. Eine Entspannung des Wohnungsmarktes ist daher kurzfristig weder landesweit, noch für den Wohnungsmarkt in der Region zu erwarten.

Demzufolge sind entsprechende weitere Projekte der GWo in Vorbereitung und das Bauprogramm 2019 umfasst den Neubau von Wohnungen in Biberach, Ehingen, Laupheim, Ulm und Ummendorf.

Gesamtbauleistung seit Gründung 1949

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1949 wurden insgesamt 5.164 Wohneinheiten erstellt bzw. erworben.



UNSER BAUPROGRAMM 2019

Mietwohnungen

- **Laupheim, »Abt-Fehr-Straße«** ¹
9 Wohnungen
- **Laupheim, »Marktplatz 14/16«**
12 Wohnungen /
3 Gewerbeeinheiten
- **Ehingen, »Otto-Hahn-Straße«** ²
30 Wohnungen
(davon 16 öffentlich gefördert)
- **Ulm, »Postdörfle«**
51 Wohnungen

- **Biberach, »Hauderboschen«**
23 Wohnungen
- **Ummendorf, »Lindenstraße«** ³
9 Wohnungen
(davon 7 öffentlich gefördert)

Eigentumswohnungen

- **Ummendorf, »Marienpark«**
24 Wohnungen
(Betreutes Wohnen)
- **Ummendorf, »Hölderlinstraße«**
9 Wohnungen



▶ Hausbewirtschaftung

BESTAND

Das Kerngeschäft der GWO ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Das Geschäftsgebiet der GWO erstreckt sich auf Städte und Gemeinden im Landkreis Biberach, im Alb-Donau-Kreis sowie die Städte Ulm und Neu-Ulm.

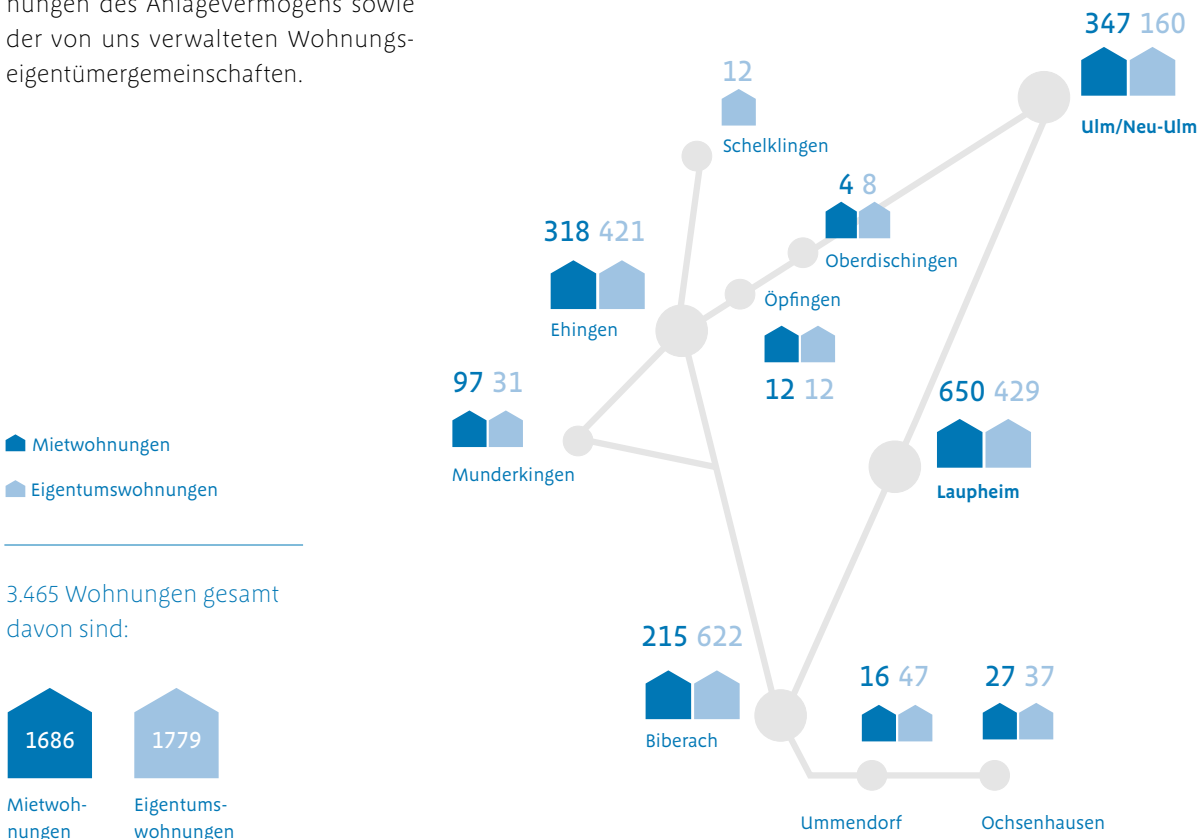
MIETPREISE

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2018 je m²-Wohnfläche EUR 6,22 (im Jahr 2017 EUR 6,07). Es kann von moderaten Mietpreissteigerungen gesprochen werden.

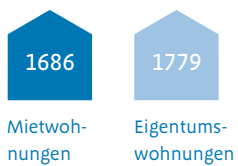
Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 69 m² beträgt die monatliche Grundmiete einer GWO-eigenen Wohnung EUR 429,18.

Übersicht Standorte

Räumliche Verteilung der Mietwohnungen des Anlagevermögens sowie der von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften.



3.465 Wohnungen gesamt
davon sind:



INSTANDHALTUNG

An den Mietwohngebäuden und innerhalb der Mietwohnungen wurden »kleinere Instandhaltungsmaßnahmen« in Höhe von EUR 1.100.000,00 durchgeführt. Die Maßnahmen reichen von kleinen Reparaturen während der Mietzeit bis hin zur vollständigen Sanierung der Wohnungen bei einem Mieterwechsel.

Die Aufträge werden nahezu vollständig an ortsansässige Handwerksbetriebe erteilt, zu denen schon zum Teil Jahrzehntelange Geschäftsbeziehungen bestehen.

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

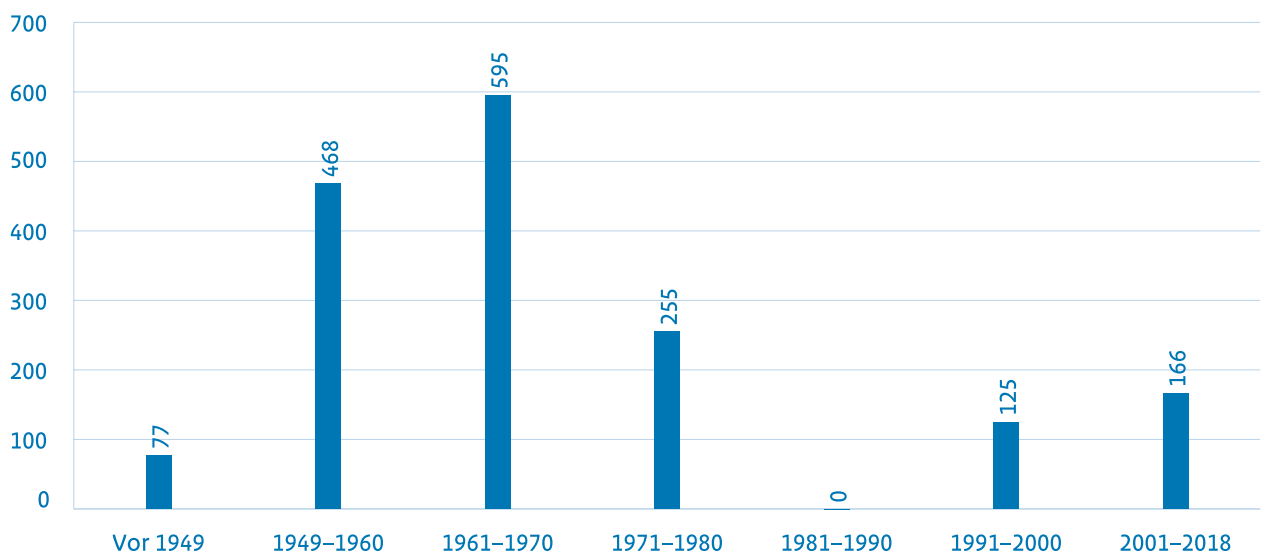
BETRIEBSKOSTEN

Neben der Grundmiete sind von den Mietern die Betriebskosten in monatlichen Vorauszahlungen zu leisten. Diese werden jährlich den tatsächlichen angefallenen Kosten (Energieversorgung, Grundsteuer, Hausmeister etc.) gegenübergestellt und mit der Betriebskostenabrechnung berechnet.

Diese Kosten betragen im Jahr 2018 EUR 2.733.320,00 für den gesamten Mietwohnungsbestand. Die einzelnen Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2018 werden derzeit erstellt und den Mietern übersandt.

Der Anteil der abzurechnenden Betriebskosten an der Kaltmiete betrug 2018 durchschnittlich 31,5 % (2017 = 32 %).

Mietwohnungsbestand nach Baualter



► Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Region war auch im Jahr 2018 von einer guten Nachfrage geprägt. Nach wie vor ist ein Trend zu kleineren Haushalten zu beobachten. Zunehmend wichtig werden für viele unserer Mieter die Kosten der Wohnung aufgrund der im Verhältnis zu den Lebenshaltungskosten nur gering wachsenden Einkommen oder Renten.

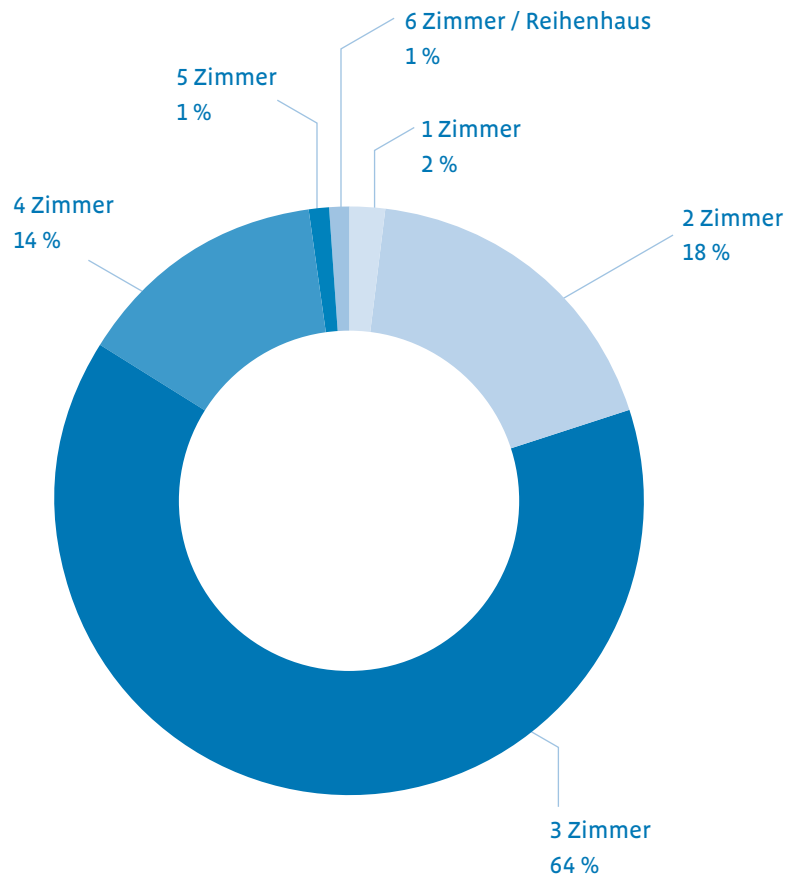
Unser Wohnungsbestand deckt zwar ein breites Spektrum an Wohnungen ab, vom 1-Zimmer-Appartement über attraktive 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen. Aber der Bedarf an kompakten 2- und 3-Zimmer Wohnungen nimmt zu und dieser Trend fließt bei der Entwicklung von Neubauvorhaben ein.

Durch Neubau von Wohnungen mit optimierten und funktionalen Grundrissen und durch die damit reduzierte Wohnfläche wollen wir die Bezahlbarkeit der Wohnungen sicherstellen.

Darüber hinaus bieten wir Wohnungen an, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet und barrierefrei mit Aufzug und Hausmeisterservice ausgestattet sind.

Wir erwarten auch für die kommenden Geschäftsjahre eine weiterhin hohe Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Mietwohnungen.

Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer





VERMIETUNG

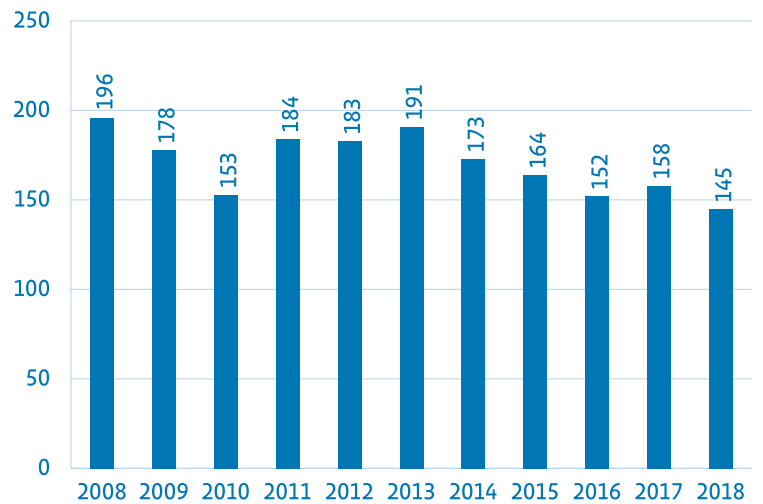
Wie auch in den Vorjahren verlief die Vermietung unserer Wohnungen im Jahr 2018 weitestgehend problemlos. Es wurden 175 neue Mietverträge abgeschlossen. Leider konnten wir nicht alle Wohnungsbewerber bei der Vermietung berücksichtigen. Vor allem die Nachfrage nach günstigen Familienwohnungen ist größer als das Angebot.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 145 Wohnungen gekündigt. Damit ist die Entwicklung der Kündigungen gegenüber dem Vorjahr mit 158 gekündigten Wohnungen rückläufig.

Die Fluktuationsrate betrug damit 8,60 % gegenüber dem Vorjahr mit 9,47 %.

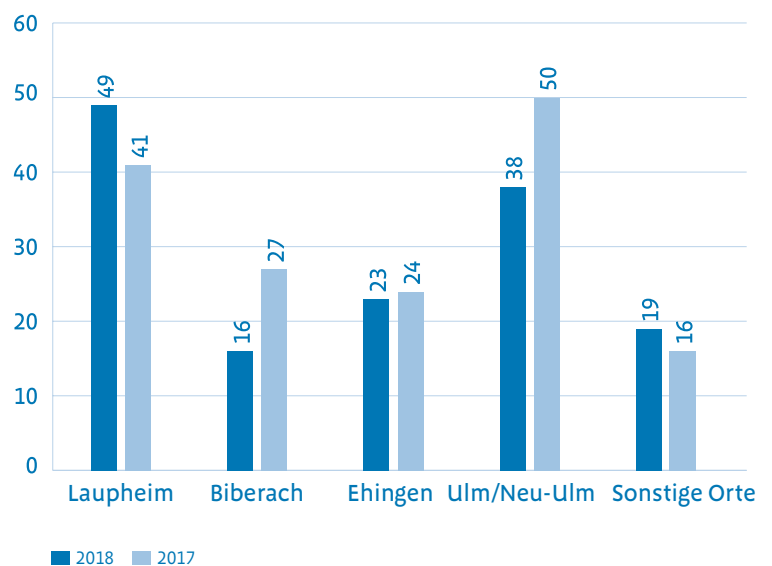
Die Wohnungskündigungen verteilen sich auf die verschiedenen Orte wie in nebenstehender Grafik dargestellt.

Entwicklung der Wohnungskündigungen in den letzten Jahren



Fluktuationsrate

Anzahl der Wohnungskündigungen nach Orten



► Modernisierung und Instandhaltung

Eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft ist der satzungsgemäße Zweck der GWO. Dafür bilden die Wohnungsbestände die Basis und die Grundlage der Genossenschaft. Investitionen in den Wohnungsbestand sichern somit die Zukunft der GWO. Als 1949 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft verfügt die GWO somit über Wohnungsbestände aus nahezu allen Bauphasen der letzten 70 Jahre. Dementsprechend unterschiedlich sind die Bauweisen und Ausstattungen der Gebäude und somit die Anforderungen an die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen. Für die Entwicklung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes und notwendige Anpassung an aktuelle Standards hat die GWO 2018 zur Umsetzung von

Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungsaufgaben EUR 4.800.000 investiert und sichert somit die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität ihres Wohnungsbestands.

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

Art und Umfang der Investitionen reichen von der einfachen Instandhaltungsmaßnahme bis zur kompletten Sanierung.

Die notwendigen Baumaßnahmen für die Wärmedämmung, neue Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage, Inte-

gration von Solaranlagen werden aufeinander abgestimmt. Zur Senkung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten wird der Heizungs- und Warmwasserbereitung steigende Bedeutung beigemessen. Als optimale Lösung erhalten unsere Wohnhäuser Heizsysteme mit Brennwerttechnik. Dies führt zu deutlichen Reduzierungen beim Energieverbrauch und zu einer höheren Kundenzufriedenheit.

Die Maßnahmen beschränken sich aber nicht nur auf Verbesserungen innerhalb der Wohnung. Mit der Neugestaltung bestehender Grünflächen, Gebäudezugängen, Ruhezeiten und Pkw-Stellplätzen werden die Außenanlagen und das Wohnumfeld aufgewertet.



Volmarweg 19, Biberach



Welfenstraße 57/59, Munderkingen



Johann-Strauß-Straße 33 und Robert-Stolz-Straße 25 in Neu-Ulm/Offenhausen

MODERNISIERUNG 2018

Im Gebäude Keltenstraße 2/4/6/8 (24 Wohnungen) in Ehingen wurde die Heizung ausgetauscht. Der bestehende Gasbrenner wurde von 4 neuen Gasbrennwertgeräten ersetzt und somit gegenüber der Baurechtsbehörde die Anforderungen des EWärmeG nachgewiesen.

In den Gebäuden Silberweg 16/18 (12 Wohnungen) in Laupheim, Wellenstraße 57/59 (12 Wohnungen) in Munderkingen, Volmarweg 19 (6 Wohnungen) in Biberach und Johann-Strauß-Straße 33 und Robert-Stolz-Straße 25

(14 Wohnungen) in Neu-Ulm/Offenhausen wurden die Heizungsanlagen erneuert. Zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung eine Solaranlage installiert, durch den Einbau von wärmegeprägten Drei-Scheiben-Isolierglasfenstern aus Kunststoff, neue Ziegeldach-Eindeckung bzw. Flachdachsanierung, Ausführung von Wärmedämmverbundsystemen an Fassaden, durch Dämmung von Bühnen-Boden und Kellerdecken wurden umfassende Maßnahmen umgesetzt, die zum einen Vorgaben der EnEV erfüllen und andererseits die

Nachweispflicht aufgrund dem Gesetz der Nutzung von erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) erbringen.

Am Gebäude Stundenstein 3/5 (12 Wohnungen) in Ehingen wurde das Dach saniert, eine Dachdämmung eingebracht und die Dacheindeckung komplett erneuert.

MODERNISIERUNG 2019

Eine immer größere Bedeutung kommt in Zeiten steigender Kosten den Nebenkosten zu. Nutzung von erneuerbarer Energie und Umsetzung von ganzheitlichen energetischen Konzepten sind das erklärte Ziel der anstehenden energieeffizienten Sanierungen um die Nebenkosten so gering wie möglich zu halten.

Erstmalig wird die GWO 2019 ein Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausstatten, um den so produzierten Strom im Rahmen eines Mieterstrommodells günstig den Mietern anbieten zu können.

In Laupheim werden die Gebäude Königsberger Straße 2/4 (12 Wohnungen) und das Gebäude Königsberger Straße 16/18 (9 Wohnungen), in Ehingen das Gebäude Stoffelbergstraße 1/3/5 (24 Wohnungen), in Munderkingen das Gebäude Minister-Schmid-Straße 22 (6 Wohnungen) und in Ulm das Gebäude Stifterweg 117/119/121 (15 Wohnungen) energetisch optimiert.

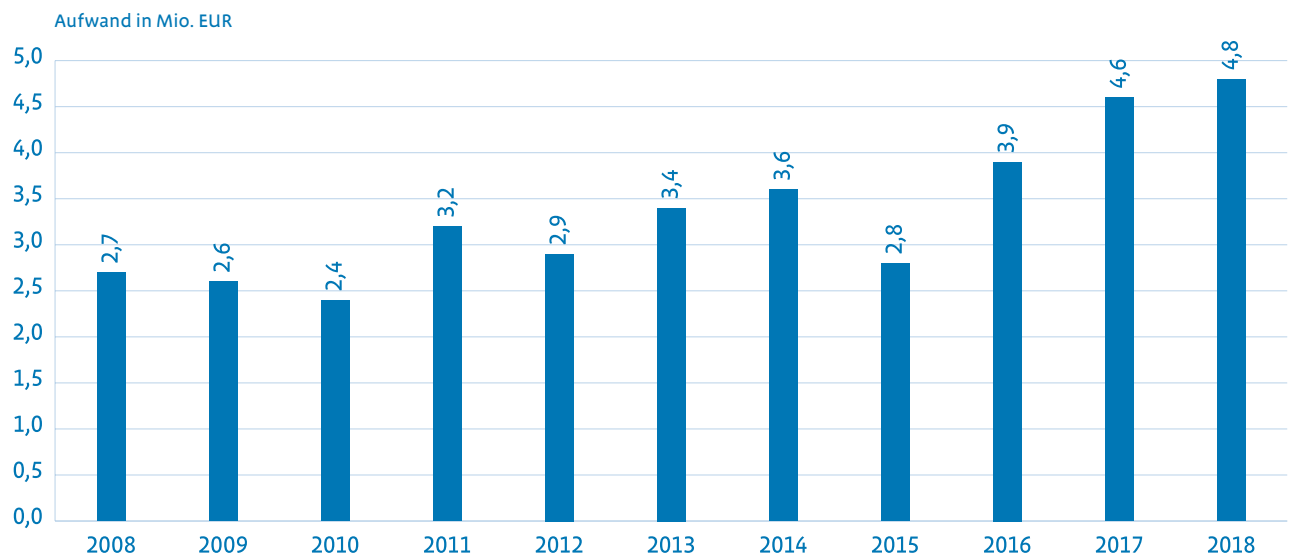
Das Gebäude Minister-Schmid-Straße 22 (6 Wohnungen) in Munderkingen erhält ein neues Heizsystem mit Brennwerttechnik und eine Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung, die Balkonbeläge einschließlich Balkongeländer werden erneuert, das Dach wird neu eingedeckt. Zudem erfolgt der Einbau von Isolierglasfenstern, eines neuen Hauseingangselementes und Wohnungseingangstüren sowie die Ergänzung der Elektroinstallation. Zur energetischen Bilanz werden Dämmarbeiten an der Fassade (WDVS), Bühnenboden und an der Kellerdecke ausgeführt.

Die Gebäude Stifterweg 117–121 (15 Wohnungen) in Ulm, Stoffelbergstraße 1/3/5 (24 Wohnungen) in Ehingen, Königsberger Straße 2/4 und 16/18 (12 bzw. 9 Wohnungen) in Laupheim werden durch den Einbau von wärmegeprägten Drei-Scheiben-Isolierglas-Fenstern aus Kunststoff, neue Dacheindeckung und Ausführung von Dämmung an Fassade, Dach und Kellerdecken den An-

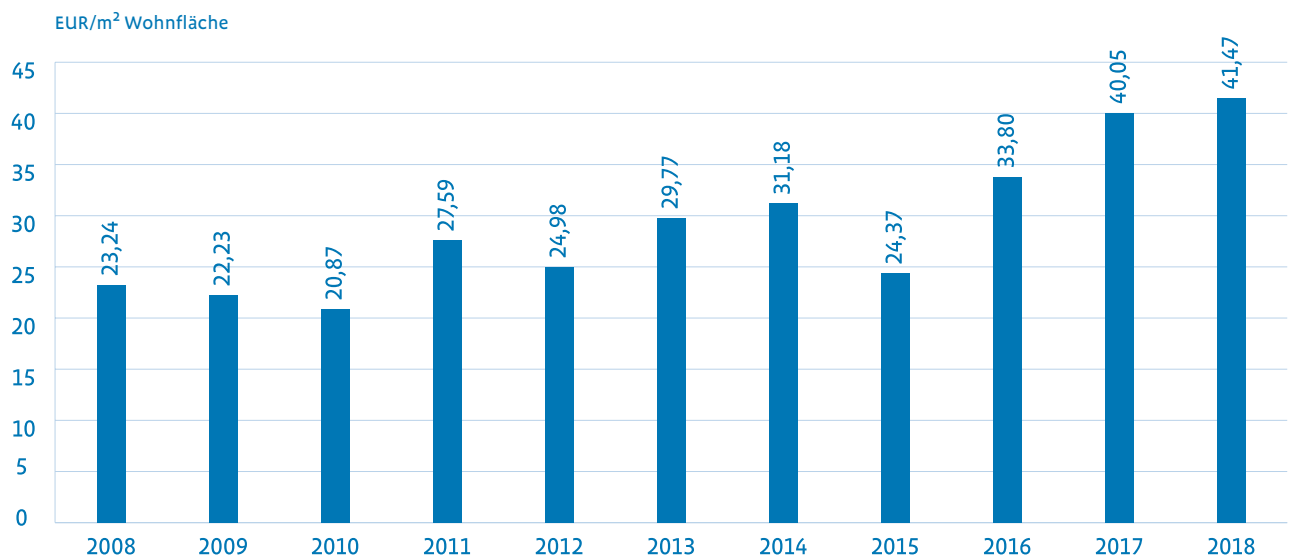
forderungen der EnEV und EWärmeG gerecht. Der Einbau einer neuen Heizung mit Solar bzw. Luft-Wärme-Pumpe vervollständigt die Maßnahmen. Auf dem Dach des Gebäudes Stoffelbergstraße 1/3/5 wird eine Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Luft-Wärme-Pumpe und zur Stromproduktion installiert; durch den Betrieb der Photovoltaikanlage bietet die GWO hier dann „Mieterstrom“ an. Bei Sanierungsmaßnahmen der Gebäude ist auch die Gestaltung der Außenanlage mit einbezogen: Aufstellung einer Müll-/Fahrradbehaltung, Ergänzung der bestehenden Gehwege, Hofflächen und Entwässerung werden erneuert.

Neben diesen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die Kosten in Höhe von 3.700.000 EUR verursachen, werden an unseren restlichen Mietwohngebäuden Instandhaltungsmaßnahmen in der Größenordnung von rund EUR 1.000.000 durchgeführt

Modernisierung und Instandhaltung



Modernisierung und Instandhaltung pro Quadratmeter Wohnfläche



► Verwaltung von Wohnungseigentum

Die GWO bietet als fachkundige Dienstleistung sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung an.

Zum Jahresende 2018 hat die GWO auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 94 Eigentumswohnanlagen treuhänderisch verwaltet mit:

- 1.750 Wohneinheiten
- 29 Gewerbeeinheiten
- 1.340 Garageneinheiten

Zur Betreuung dieser Liegenschaften waren zum Jahresende 2018 65 Hauswarte nebenberuflich beschäftigt. Für diese Hauswarte werden monatlich Lohn- / Gehaltsabrechnungen erstellt.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den verwalteten Wohnungen, welche im Auftrag der Eigentümergeinschaften abgewickelt worden sind, wurden rund TEUR 1.370 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 energie-

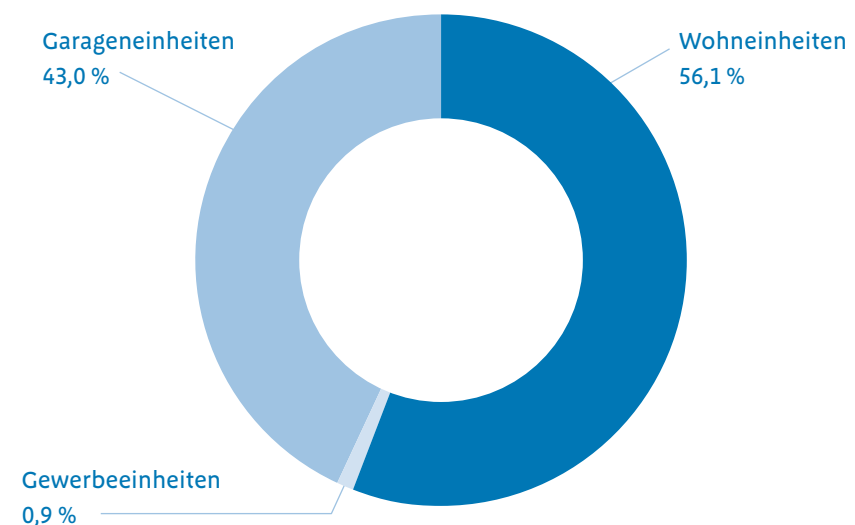
tischen Anforderungen bei Ausführung von Sanierungsvorhaben erhöht. Energieeffizientere Maßnahmen an den Außenfassaden einschließlich Erneuerung der Holzfenster sowie Erneuerung der Heizungsanlagen werden nach Beschlussfassung organisiert und veranlasst.

An den Gebäuden Weinbergweg 286–292, 296, 298 und Trollingerweg 62–68 (104 Wohnungen) in Ulm werden die wärme gedämmten Drei-Scheiben-Isolierglas-Fenster aus Kunststoff eingebaut, Vorbaubalkone angebracht und die Außenfassade durch die Anbringung des WDVS energetisch saniert. Mehrere Aufzugsanlagen in Biberach und Laupheim wurden modernisiert.

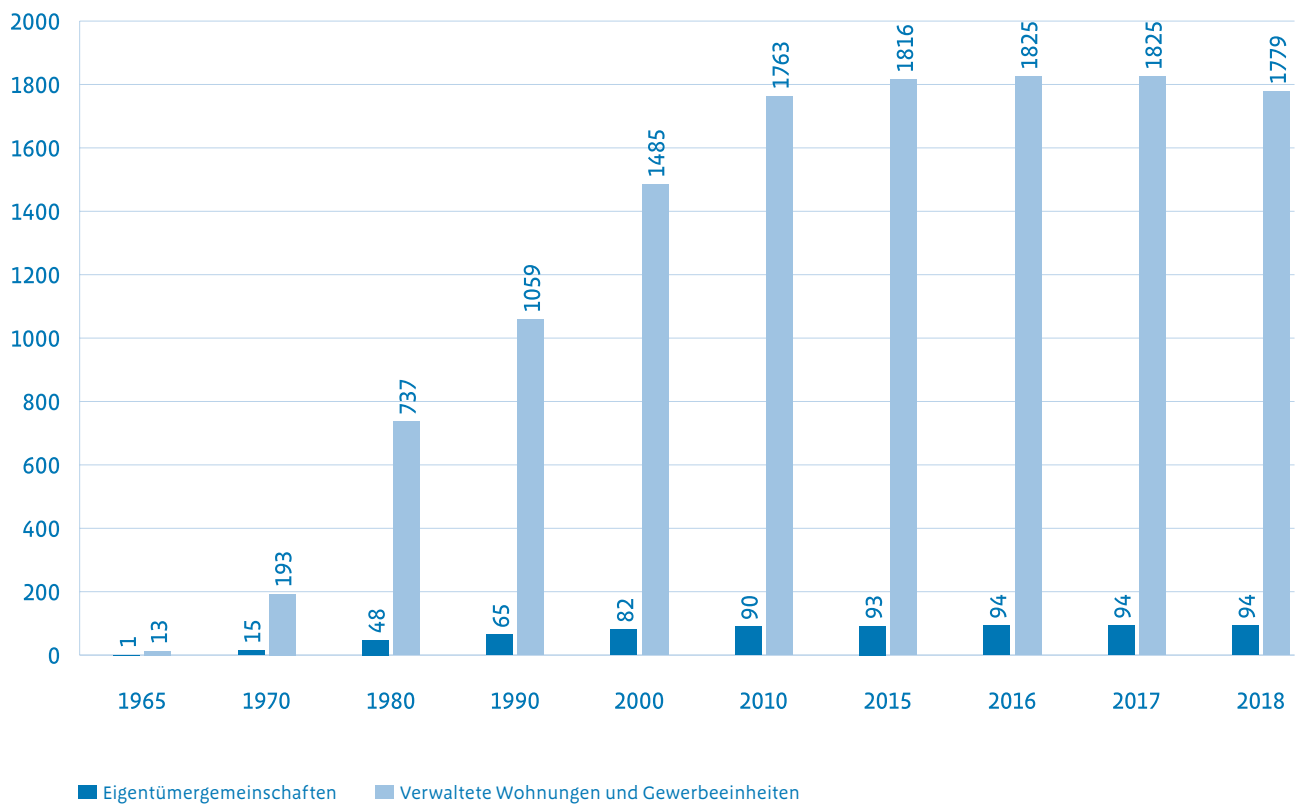
Das treuhänderisch verwaltete Geldvermögen beträgt ca. TEUR 11.300,00. Diese Gelder sind solide und sicher bei örtlichen Kreditinstituten angelegt und werden von den Finanzmitteln der Genossenschaft und denen anderer Gemeinschaften getrennt geführt.

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

Zusammensetzung der treuhänderisch verwalteten Eigentumswohnanlagen



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



III. Lage der Genossenschaft

▶ Vermögenslage

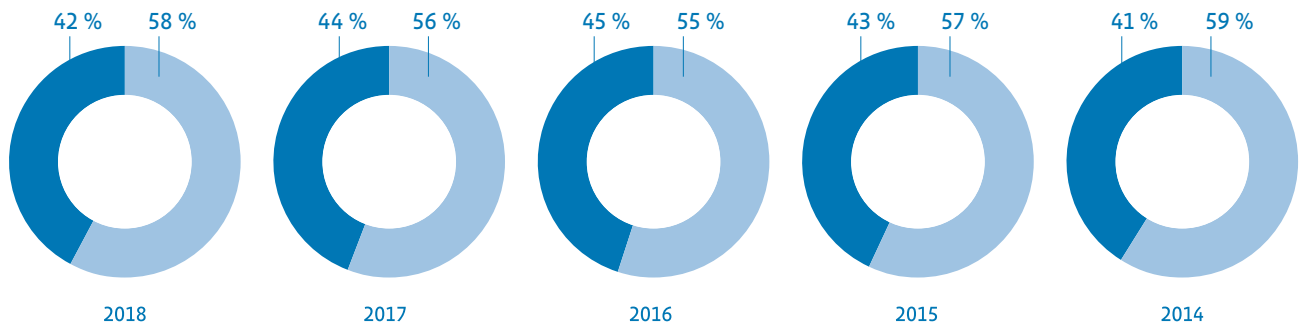
Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur ergeben in gekürzter und zusammengefasster Form abweichend von den handelsrechtlichen Bilanzierungs- und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert folgendes Bild:

AKTIVA	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
LANGFRISTIGER BEREICH		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	65.419,6	58.727,2
Finanzanlagen	7,9	7,9
	65.427,5	58.735,1
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Verkaufsmaßnahmen	3.824,3	2.664,2
Unfertige Leistungen	2.733,3	2.699,3
Andere Vorräte	125,8	146,4
Forderungen	473,9	469,2
Flüssige Mittel	3.828,9	2.170,4
Übrige Vermögensgegenstände	356,1	493,0
	11.342,3	8.642,5
▶ Bilanzvolumen	76.769,8	67.377,6
PASSIVA		
LANGFRISTIGER BEREICH		
Eigenkapital	31.613,9	29.553,3
Pensionsrückstellungen	0,0	35,9
Übrige Verbindlichkeiten	61,8	64,1
Fremdmittel	36.420,4	31.779,1
	68.096,1	61.432,4
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Übrige Rückstellungen	463,8	435,8
Übrige Verbindlichkeiten	8.102,0	5.402,1
Vorgeschlagene Dividende	107,9	107,3
	8.673,7	5.945,2
▶ Bilanzvolumen	76.769,8	67.377,6

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

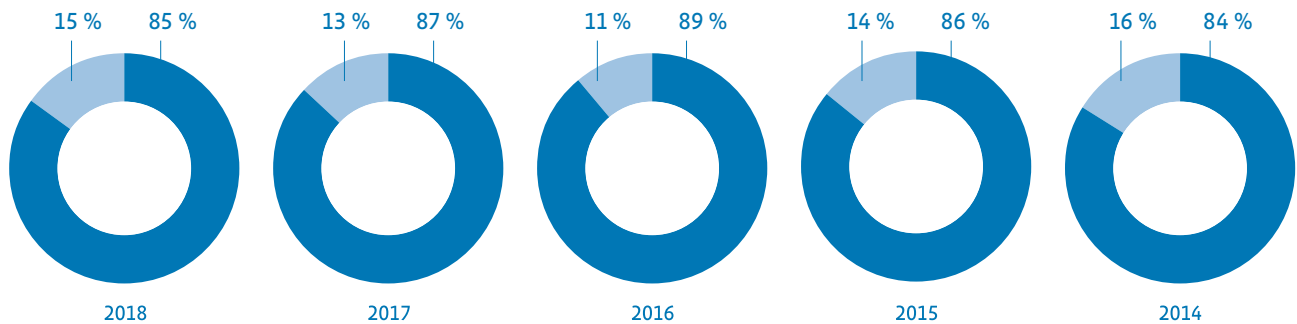
Kapitalstruktur

■ Eigenkapital ■ Fremdkapital



Vermögensstruktur

■ Anlagevermögen ■ Umlaufvermögen



Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen gegenüber dem Vorjahr maßgeblich um TEUR 9.392,2 erhöht. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich Investitionen ins Sachanlagevermögen, aber auch in Verkaufsmaßnahmen bei gleichzeitiger Erhöhung der Fremdmittel, übrigen Verbindlichkeiten sowie des Eigenkapitals.

Der Vermögensaufbau der GWO ist zum 31.12.2018 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldtteilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (TEUR 65.427,5) wird am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 68.096,1 durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital

finanziert. Somit finanzieren die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel neben langfristigen Vermögenswerten noch TEUR 2.668,6 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

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

Das kurz- und mittelfristig gebundene Vermögen erhöhte sich insbesondere wegen Investitionen in Eigentumsmaß-

nahmen sowie aufgrund von Zugängen bei den flüssigen Mitteln.

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

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

▶ 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 2019 prognostiziert eine Überdeckung an liquiden Mitteln zum 31.12.2019. Die Neubaufertigstellungen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind solide finanziert.

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS 2018		2018 TEUR
AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss		+ 2.127,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		+ 1.471,9
Veränderungen im Umlaufvermögen		+ 118,8
Veränderungen der Rückstellungen		- 7,9
Veränderungen der Verbindlichkeiten		+ 2.697,6
Teilschulderlasse von Darlehen		- 345,9
		+ 6.061,7
AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 9.240,3
Investitionen in Verkaufsmaßnahmen		- 2.827,9
Abgänge von Verkaufsmaßnahmen		+ 1.667,8
Abgänge von Sachanlagen		+ 1.076,0
		- 9.324,4
AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Aufnahme langfristiger Darlehen		+ 7.215,5
planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen		- 1.711,3
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Darlehen		- 517,0
Dividendenausschüttung		- 107,3
Zunahme von Geschäftsguthaben		+ 41,3
		+ 4.921,2
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr		+ 1.658,5
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs		+ 2.170,4
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs		+ 3.828,9

IV. Risiko- und Chancenbericht

► Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 hat die GWO ein Jahresergebnis von TEUR 2.127,2 erzielt, das sich aus einem ordentlichen Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 1.312,7 sowie einem betriebsleistungsfremden Ergebnis von TEUR 814,5 zusammensetzt.

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

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund gestiegener Mieten, reduzierten Zinsaufwendungen bei nochmals höheren Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung geringfügig verbessert. Insgesamt bewegt sich dieser Geschäftsbereich weiter auf einem hohen absoluten Niveau.

Die Sparte Bau- und Verkaufstätigkeit entwickelte sich zufriedenstellend.

Im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung konnte ein annähernd ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden.

► 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 Modernisierungen werden die Mieterlöse im Zeitablauf voraussichtlich weiter ansteigen und damit das Ergebnis verbessern. Das niedrige Zinsniveau haben wir für günstige Umfinanzierungen, Investitionen sowie zur Stärkung unserer Kapitalausstattung genutzt. Eventuelle Zinsänderungsrisiken sind aufgrund der Streuung der Zinsbindungsfristen und durch vorausschauende Liquiditätsplanung minimiert. Wegen unserer erstklassigen Bonität, hohen werthaltigen Beleihungsreserven sowie intensiver offener Kommunikation mit unseren örtlichen Finanzierungspartnern bestehen keine Anschlussfinanzierungsrisiken. Unser Wohnungsbestand

entspricht zeitgemäßen Wohnbedürfnissen. Ein 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.

Etwas schwieriger stellt sich die Prognose im Bauträgergeschäft dar. Aufgrund des derzeit verbesserten Marktumfeldes erwarten wir eine ordentliche Nachfrage nach Eigenheimen sowie Eigentumswohnungen bei erwarteten 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 2019 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 2019 geht von einem positiven Jahresergebnis in der Bandbreite zwischen Mio. EUR 1,3 und Mio. EUR 1,8 aus. Die Erwartungen für das Jahresergebnis werden getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung

und Wohnungseigentumsverwaltung bei höheren Umsätzen im Bauträgergeschäft. Im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung wird insbesondere wegen steigenden Mieterlösen bei geringfügig erhöhten Abschreibungen und Zinsaufwendungen eine Ergebnissteigerung erwartet. Desweiteren wird sich aufgrund der größeren Anzahl von Vermarktungsobjekten in 2019 das Ergebnis im Bauträgergeschäft erhöhen. Für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung wird im Vergleich zu 2018 ein nahezu unverändertes Ergebnis prognostiziert. Dagegen wird sich das betriebsleistungsfremde Ergebnis aufgrund geringerer Sonderinflüsse wesentlich verringern.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der

Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken wie Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken.

Aufgrund der Streuung der Zinsbindungsfristen hat die Genossenschaft das Zinsänderungsrisiko minimiert. Die Entwicklung der Zinsen wird von der Genossenschaft aufmerksam verfolgt und durch eine vorausschauende Liquiditätsplanung wird angestrebt, das Zinsänderungsrisiko so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung eines sogenannten »Cluster-Risikos« verteilen sich die Bankverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Institute mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden von der Genossenschaft nicht eingesetzt.

Laupheim, den 14. März 2019
Der Vorstand



Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender



Frank Zimmermann
Vorstand



Herbert Schnabel
Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018



Aufsichtsrat der GWO

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft und der Situation des Wohnungsmarktes in der Region befasst und es war wieder ein sehr gutes Jahr für unsere Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat ist seiner satzungsgemäßen Aufgabe die Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern im Geschäftsjahr 2018 in vollem Umfang nachgekommen. Er hat sich in den gemeinsamen Sitzungen, in der Klausurtagung und durch Begehungen des Wohnungsbestands ein Bild von der Lage der Genossenschaft gemacht. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die wirtschaftliche Lage berichten lassen. Er hat sich mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements beschäftigt.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden insgesamt vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt sowie

eine zweitägige Klausurtagung im Oktober 2018. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere der Jahresabschluss, die Mehrjahres-, Wirtschafts- und Finanzplanung, die Quartalsberichte sowie das Investitionsprogramm. Der Schwerpunkt der Klausurtagung lag auf der zukünftigen strategischen Entwicklung der Genossenschaft. Darüber hinaus gab es viele Informationen zu aktuellen und geplanten Bauvorhaben. Zudem konnte sich der Aufsichtsrat bei einer Rundfahrt selbst ein Bild über die möglichen Standorte von Neubauten in der Region machen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen und der Jahresabschluss 2018 wurde uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich besprochen. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2018 einstimmig zu.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte stets vertrauensvoll und konstruktiv. Der Aufsichtsrat freut sich dass der nahtlose Wechsel des Vorstandsvorsitzenden sehr gut gelungen ist und dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr Engagement. Das sehr gute Jahresergebnis spiegelt das vertrauensvolle Zusammenwirken und die Sachkunde der Gremien und Mitarbeiter wieder.

Laupheim, März 2019
Für den Aufsichtsrat

Alexander Baumann
Vorsitzender

Jahresabschluss



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA		
ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	167,00	419,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	52.247.105,82	50.034.859,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.184.478,75	1.223.893,75
Grundstücke ohne Bauten	570.232,08	676.078,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.783,00	138.757,00
Anlagen im Bau	11.237.031,09	6.189.348,76
Bauvorbereitungskosten	823,79	463.874,57
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	7.158,09
Andere Finanzanlagen	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	65.427.529,62	58.735.139,19
UMLAUFVERMÖGEN	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	256.194,68	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.213,70	0,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.566.885,14	2.664.214,28
Unfertige Leistungen	2.733.318,58	2.699.372,80
Andere Vorräte	125.792,45	146.372,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	79.816,83	86.669,61
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	389.378,40	377.926,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.682,16	4.599,58
Sonstige Vermögensgegenstände	356.036,10	492.978,00
Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten	3.828.980,65	2.170.376,81
▶ Bilanzsumme	76.769.828,31	67.377.648,74

PASSIVA		
EIGENKAPITAL	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	136.165,19	162.000,00
der verbleibenden Mitglieder	2.738.758,47	2.697.496,38
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	6.662.137,66	5.462.137,66
Bauerneuerungsrücklage	3.967.749,12	3.967.749,12
Andere Ergebnisrücklagen	17.425.963,57	16.774.281,20
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.127.238,97	1.158.965,30
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.200.000,00	-400.000,00
Eigenkapital insgesamt	31.858.012,98	29.822.629,66
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	0,00	35.867,00
Steuerrückstellungen	48.095,71	47.306,52
Sonstige Rückstellungen	415.727,24	388.446,98
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.425.637,49	31.793.001,85
Erhaltene Anzahlungen	6.168.505,78	3.529.536,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.983,40	162.025,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.607.069,28	1.499.114,78
Sonstige Verbindlichkeiten	104.796,43	99.720,28
► Bilanzsumme	76.769.828,31	67.377.648,74

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.–31.12.2018

	2018 EUR	2017 EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.584.880,90	11.172.720,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.823.364,14	439.212,28
c) aus Betreuungstätigkeit	410.272,86	440.895,16
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.316,19	90.621,26
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.248.241,92	2.303.780,95
Sonstige betriebliche Erträge	2.067.984,90	1.311.459,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.666.609,56	7.372.710,55
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.882.456,21	2.825.199,08
Rohergebnis	6.670.995,14	5.560.780,26
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.547.911,26	1.654.103,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	322.496,94	328.076,78
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.471.895,26	1.394.403,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	720.763,73	430.410,63
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.560,18	1.567,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	675,50	457,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	238.562,29	349.879,93
Steuern vom Einkommen und Ertrag	48.506,92	47.778,21
Ergebnis nach Steuern	2.323.094,42	1.358.152,45
Sonstige Steuern	195.855,45	199.187,15
Jahresüberschuss	2.127.238,97	1.158.965,30
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.200.000,00	400.000,00
▶ Bilanzgewinn	927.238,97	758.965,30

Anhang des Jahresabschlusses

2018

► A. Allgemeine Angaben

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



▶ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 800,00 (Trivial-Software). Diese werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.
2. Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und 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
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.

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 800,00 nicht übersteigen.

8. 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.

9. 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 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-)		Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	73.970,04	0,00	0,00	0,00		73.970,04
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.494.520,25	808.858,08	1.493.470,76	+ 3.851.237,80 (U)		78.661.145,37
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	676.078,78	0,00	0,00	- 105.846,70 (U)		570.232,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	628.172,32	101.449,49	58.542,29	0,00		671.079,52
				- 3.851.237,80 (U)		
				+ 105.846,70 (U)		
				+ 463.050,78 (U)		
Anlagen im Bau	6.189.348,76	8.019.611,07	0,00	+ 310.411,58 (UW)		11.237.031,09
Bauvorbereitungskosten	463.874,57	0,00	0,00	- 463.050,78 (U)		823,79
Sachanlagen gesamt	85.479.715,39	8.929.918,64	1.552.013,05	+ 310.411,58 (UW)		93.168.032,56
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	85.561.593,52	8.929.918,64	1.552.013,05	+ 310.411,58 (UW)		93.249.910,69

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERT		
Stand 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-)	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
73.551,04	252,00	0,00	0,00	0,00	73.803,04	167,00	419,00	
25.459.661,01	1.371.804,77	417.426,23	0,00	0,00	26.414.039,55	52.247.105,82	50.034.859,24	
803.826,96	39.415,00	0,00	0,00	0,00	843.241,96	1.184.478,75	1.223.893,75	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	570.232,08	676.078,78	
489.415,32	60.423,49	58.542,29	0,00	0,00	491.296,52	179.783,00	138.757,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.237.031,09	6.189.348,76	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	823,79	463.874,57	
26.752.903,29	1.471.643,26	475.968,52	0,00	0,00	27.748.578,03	65.419.454,53	58.726.812,10	
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	
26.826.454,33	1.471.895,26	475.968,52	0,00	0,00	27.822.381,07	65.427.529,62	58.735.139,19	

2. In dem Posten »Unfertige Leistungen« sind EUR 2.733.318,58 (Vorjahr EUR 2.699.372,80) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

FORDERUNGEN MIT RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr 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	315.741,33	312.239,25
▶ Gesamtbetrag	315.741,33	312.239,25

4. In den »Sonstigen Rückstellungen« sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für noch anfallende Baukosten i. H. v. TEUR 242,1 (Vorjahr TEUR 101,3).



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

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen.
 GPR = Grundpfandrecht
 BÜ = Bürgschaft
 * = steht zur Verrechnung an

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT			GESICHERT	ART DER SICHERUNG
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.425.637,49 (31.793.001,85)	1.837.982,44 (1.818.656,61)	8.202.739,11 (7.710.269,68)	26.384.915,94 (22.264.075,56)	36.425.637,49 (31.793.001,85)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.168.505,78 (3.529.536,35)	6.168.505,78* (3.529.536,35)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.983,40 (162.025,32)	100.811,74 (119.286,22)	20.585,83 (21.369,55)	20.585,83 (21.369,55)	61.757,49 (64.108,65)	BÜ BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.607.069,28 (1.499.114,78)	1.531.987,40 (1.394.220,71)	75.081,88 (104.894,07)			
Sonstige Verbindlichkeiten	104.796,43 (99.720,28)	104.796,43 (99.720,28)				
► Gesamtbetrag	44.447.992,38 (37.083.398,58)	9.744.083,79 (6.961.420,17)	8.298.406,82 (7.836.533,30)	26.405.501,77 (22.285.445,11)	36.487.394,98 (31.857.110,50)	GPR BÜ

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

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

- Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögen i. H. v. EUR 1.648.359,03 (Vorjahr EUR 1.033.790,22)

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

- Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögen i. H. v. EUR 103.508,60 (Vorjahr EUR 0,00)
- Gebäudeabbruchkosten i. H. v. EUR 86.122,28 (Vorjahr EUR 0,00)

▶ D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundpfandrechte) für fremde Verbindlichkeiten. Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Fremdmitteln der Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der Erwerber an die Genossenschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag TEUR 4.083,9 (Vorjahr TEUR 2.576,9).
2. Zum Geschäftsjahresende bestehen Mietgarantien mit einem Volumen von EUR 1.600,00 (Vorjahr EUR 1.600,00) 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. Aufgrund der kurzen Restlaufzeit ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Eine Besicherung der Ansprüche ist nicht erfolgt.
3. Die Genossenschaft hat eine Garantie bis zum 31.12.2022 zur Abnahme von Pflegedienstleistungen mit einem monatlichen Volumen von EUR 2.378,00 (Vorjahr EUR 2.378,00) an ein Pflegedienstleistungsunternehmen abgegeben. Die Garantie dient der Sicherstellung der Wohnform »Betreutes Wohnen« in einer Seniorenwohnanlage in Ulm. Im Rahmen der Vermietung bzw. Verwaltung der Seniorenwohnanlage werden die empfangenen

Pflegedienstleistungen an die jeweiligen Mieter bzw. Eigentümer weiterberechnet. Die Garantie greift ab einem Leerstand von 17 %. Mit einer Inanspruchnahme der Garantie ist aufgrund der guten Vermietungssituation nicht zu rechnen. Eine Besicherung des Anspruchs ist nicht erfolgt.

4. Aus bereits begonnen Neubau- und Modernisierungsvorhaben bzw. dafür erteilten Aufträgen bestehen zum 31.12.2018 finanzielle Verpflichtungen von rd. Mio. EUR 13,4.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug

	VZ	TZ
Kaufmännische Mitarbeiter	16	4
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Bote	3	1
▶ Gesamt	22	5

VZ = Vollzeitbeschäftigte | TZ = Teilzeibeschäftigte

Daneben wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Jahr	Mitglieder
2018 Anfang	2.328
2018 Zugang	+161
2018 Abgang	-138

▶ 2018 Ende 2.351

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 41.262,09 erhöht. Es besteht gemäß § 18 der Satzung keine Nachschusspflicht.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

8. **Mitglieder des Vorstandes:**

Jörg Schenkluhn

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

Frank Zimmermann

Diplom-Kaufmann
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Herbert Schnabel

Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)
nebenamtliches Vorstandsmitglied

9. **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Alexander Baumann

Oberbürgermeister (Vorsitzender)

Heinz Fiesel

Stadtbaumeister a. D.

Kurt Hardt

Vorstand (stellvertretender
Vorsitzender) (ab 28.06.2018)

Rainer Kapellen

Oberbürgermeister a. D.

Clemens Graf Leutrum

Landwirt

Ralf Müller

Erster Bürgermeister (bis 31.01.2019)

Viola Moll

Geschäftsführerin i. R.

Otto Sälzle

Hauptgeschäftsführer

Petra Schmid-Enkel

Rechtsanwältin

(stellvertretende Vorsitzende)

Dr. Otmar M. Weigele

Diplom-Kaufmann (bis 28.06.2018)

► 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 07.05.2019 zu erfolgenden Beschlusses des Vorstandes und Aufsichtsrates unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 927.238,97 in Höhe von EUR 107.899,86 (entspricht 4% Dividende) an die Mitglieder auszuschütten sowie den Betrag in Höhe von EUR 819.339,11 in die Andere Ergebnismrücklagen einzustellen.

Laupheim, den 14. März 2019

Der Vorstand



Jörg Schenkluhn

Vorstandsvorsitzender



Frank Zimmermann

Vorstand



Herbert Schnabel

Vorstand

Die GWO in Zahlen. Auf einen Blick.



+9.392,2

Bilanzsumme
(2017 – 67.377,6 TEUR)

76.769,8 TEUR



+2.035,40

TEUR

31.858,0

Eigenkapital
(2017 – 29.822,6 TEUR)



+1.384,2

Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden
(2017 – 439,2 TEUR)

1.823,4 TEUR



+968,30

TEUR

2.127,2

Jahresüberschuss
(2017 – 1.158,9 TEUR)



+0,2

Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand
(2017 – 4,6 Mio. EUR)

4,8^{Mio. EUR}



+412,2

TEUR

11.584,9

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
(2017 – 11.172,7 TEUR)

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit
(2017 – 440,8 TEUR)

410,3^{TEUR}



-30,5

Mitgliedschaften.

Unsere Partner und Verbände.

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



Daheim in der Region.
wir vermieten,
verkaufen, verwalten.



Genossenschaft für Wohnungsbau
Oberland eG (GWO)
Marktplatz 18
88471 Laupheim

T 07392/7097-0
F 07392/7097-50
info@gwo.de

www.gwo.de