

GWO

Raum fürs Leben.



Geschäftsbericht 2020



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

Satzstellung & Druck

Bausenhardt Druckerei e. K.
www.bausenhardtdruckerei.de

Fotografien

Fotoatelier Emmenlauer
Architekturfotograf Martin Duckek
AB-Architekten
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	17
Wohnungsmarkt	18
Modernisierung und Instandhaltung	20
Verwaltung von Wohnungseigentum	25
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 GWO ist auch im schwierigen Jahr 2020 weiter auf Erfolgskurs geblieben. Trotz der durch die Corona-Pandemie verursachten massiven Krise, die sich auf alle Teile der Gesellschaft und des Wirtschaftslebens erstreckt und auswirkt.

Wir haben gegenüber unseren Mitgliedern, Mitarbeitern, Kunden und Partnern Verantwortung übernommen und die GWO konnte die mit der Krise verbundenen Herausforderungen meistern und sich in dieser äußerst schwierigen Situation behaupten.

Wir sind daher nun sehr dankbar und glücklich, Ihnen mit unserem Geschäftsbericht 2020 ein, im wahrsten Sinne des Wortes, in allen Teilen gesundes Unternehmen präsentieren zu dürfen.

Die für Juni 2020 geplante Vertreterversammlung mussten wir aufgrund der Corona-Pandemie verschieben. Im September 2020 konnten wir diese dann mit den Vertreter/innen mit einem entsprechenden Hygienekonzept ordnungsgemäß als Präsenzveranstaltung durchführen und alle für den Jahresabschluss 2019 notwendigen Beschlüsse fassen. Die für den Herbst 2020 geplanten Wahlen zur Vertreterversammlung mussten wir auf den Jahresbeginn 2021 verschieben.

Neben der Corona-Krise waren die beherrschenden Themen im Jahr 2020 für die Wohnungswirtschaft der Klimawandel, Nachhaltigkeit und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die erfolgreiche Vereinbarkeit dieser Themen unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit stellt eine große Herausforderung dar.

Die GWO ist sich ihrer Verantwortung für die Region bewusst und hat durch den Bau von neuen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen wieder einen Beitrag geleistet, um die angespannte

Wohnraumsituation in unserer Region zu entlasten. Zudem sorgt die GWO durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Wohnungsbestandes für zeitgemäßen und attraktiven Wohnraum für ihre Mitglieder.

Diese vielfältigen Aktivitäten der GWO sind mit einem großen finanziellen Engagement verbunden und dennoch erzielte die GWO im Geschäftsjahr 2020 wiederum ein sehr gutes Jahresergebnis. Dieses Ergebnis schafft wiederum die Grundlage, um auch zukünftig unserem satzungsgemäßen Auftrag nachzukommen und für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu sorgen. Die GWO wird sich auch in Zukunft weiter für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen in der Region engagieren und in die zukunftsorientierte Modernisierung und Sanierung unseres Wohnungsbestandes investieren.

Dafür haben sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahr 2020 wieder

sehr motiviert und engagiert eingesetzt. Wir bedanken uns ganz herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats gilt unser Dank für ihr Engagement in der Genossenschaft, die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen, welches sie dem Vorstand entgegenbringen.

Danken möchten wir den Vertreterinnen und Vertretern für ihren ehrenamtlichen Einsatz in der Genossenschaft und unseren Mitgliedern für ihre Unterstützung und ihr Verständnis, wenn sie von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen oder an ihren Gebäuden betroffen waren.

Ein herzlicher Dank gilt auch den Behörden, den Firmen und Banken, den Handwerkern, den Ingenieuren, den Architekten sowie allen, die unserer Genossenschaft partnerschaftlich verbunden sind. Alle gemeinsam haben mit ihrem Engagement wiederum zu einem für die GWO und ihre Mitglieder sehr erfolgreichen Jahr beigetragen.



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

Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender

Frank Zimmermann
Vorstand

Herbert Schnabel
Vorstand



Organe der Genossenschaft.

▶ Aufsichtsrat

Alexander Baumann

Oberbürgermeister
Vorsitzender

Petra Schmid

Rechtsanwältin
stellvertretende Vorsitzende

Kurt Hardt

Vorstand
stellvertretender Vorsitzender

Rainer Kapellen

Oberbürgermeister a. D.

Clemens Graf Leutrum

Landwirt

Viola Moll

Geschäftsführerin i. R.
(bis 30.09.2020)

Otto Sälzle

Hauptgeschäftsführer i. R.

▶ Vorstand

Jörg Schenkluhn

Dipl.-Ing. (FH), Betriebswirt (MBA)
Vorsitzender

Frank Zimmermann

Diplom-Kaufmann

Herbert Schnabel

Diplom-Bankbetriebswirt (ADG)





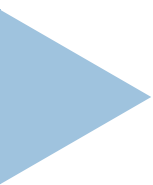
► Vertreter

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

Lemmermeyer, Margareta
Leonhardt, Lutz
Maier, Karl
Mäule, Inge
Merk, Robert
Müller, Dieter
Müller, Rolf
Müller, Ulrich
Munz, Axel
Nix, Stefan
Oelmayer, Bruno
Ohnacker, Lore
Pfender, Walter
Prestle, Ulrich
Raufeisen, Sabine
Rechtsteiner, Franz
Schenk, Anton
Schick, Petra
Schliersmair, Alfred
Schmid, Matthäus
Schnitzer, Hansjörg
Schobel, Rudolf
Schuster, Jochen
Spleis, Walter
Striebel, Claus
Thielemann, Andreas
Walloner, Erwin
Wiest, Wilhelm

► Ersatzvertreter

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 31.12.2020 folgende Mitarbeiter:

▶ Aus- und Weiterbildung

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, die wir jährlich in einem erheblichen Umfang fördern, besitzen in unserem Unternehmen einen hohen Stellenwert. So nimmt zum Beispiel derzeit ein Mitarbeiter an einer Fortbildungsmaßnahme zum Bachelor of Arts teil.

Daneben beschäftigen wir eine Auszubildende mit dem Berufsziel „Immobilienkaufmann/-frau“. Zwei Auszubildende haben ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und wurden dementsprechend in eine Festanstellung übernommen. Das ist Teil unserer Personalentwicklungsstrategie. Um den jeweiligen Kenntnisstand zu erweitern oder aufzufrischen nehmen unsere Mitarbeiter an Tages- oder mehrtägigen Seminaren teil. Insofern sind diese in der Lage, die an sie gestellten, ständig wachsenden Anforderungen kompetent zu erfüllen.

Kaufmännische Angestellte

7 männlich / 13 weiblich / 20 gesamt



Technische Angestellte

4 männlich



Regiehandwerker

4 männlich



Auszubildende

1 weiblich



Gesamt

15 männlich / 14 weiblich / 29 gesamt

Hiervon ist mit drei Mitarbeitern ein Teilzeitarbeitsvertrag geschlossen.



Das Team der GWO

► EDV-Hard- und Software

Das im Haus installierte Client-Server-Netzwerk ermöglicht jedem Mitarbeiter standortunabhängig den Zugriff auf abteilungsübergreifende Daten, Programme sowie die Nutzung gemeinsamer Ressourcen. Zum Einsatz kommen hauptsächlich Anwenderprogramme der Firma Microsoft und die modular aufgebaute wohnungswirtschaftliche Software immotion.net 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. Daneben kommt ergänzend insbesondere in der Abteilung Technik die Software BTS sowie California pro zum Einsatz. Die Lohnbuchhaltung wird über ein externes Rechenzentrum abgewickelt. Zur Vorbereitung unserer Digitalisierungsstrategie wurde im Geschäftsjahr die mobile Wohnungsabnahme anhand der Software i-mobil Tablet-basierend eingeführt. Daneben wurden vereinzelt digitale Haustafeln in Mietwohngebäuden eingebracht.

► Bürokommunikation

Alle Arbeitsplätze sind mit zeitgemäßen Bürokommunikationsmitteln ausgestattet. Medien wie Internet, E-Mail, Fax, Druck und Scan können sowohl von jedem einzelnen Arbeitsplatz im Geschäftsgebäude als auch von zuhause im sog. Home-Office oder 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 CdW Bundesverband dt. Wohnungsunternehmen e.V. sowie aufgrund der Euro-Umstellung

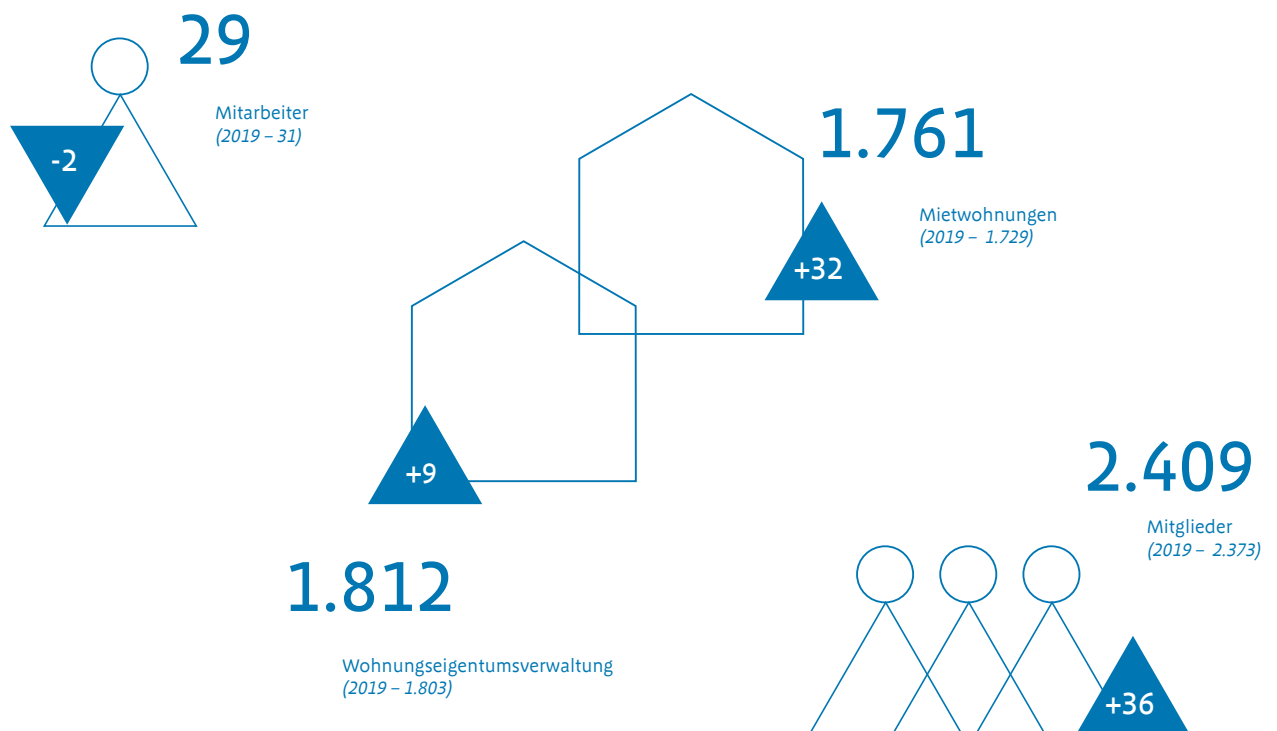
▶ **19.08.2008**

Neufassung der Satzung auf der Grundlage der Mustersatzung des CdW Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie aufgrund der Novelle des Genossenschaftsgesetzes zum 18.08.2006

▶ **11.09.2019**

Neufassung der Satzung auf der Grundlage der Mustersatzung des CdW Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie aufgrund der Novelle des Genossenschaftsgesetzes zum 22.07.2017

Die GWO auf einen Blick.



► Geschäftsanteile

Der Geschäftsanteil beträgt EUR 180,00. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit mindestens 3 Geschäftsanteilen zu beteiligen. Die Zahl der zu erwerbenden Geschäftsanteile erhöht sich bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung, abhängig von deren Zimmerzahl, 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

Gewinnverwendungsvorschlag.



Aufsichtsrat und Vorstand der GWO (Frau Moll bis 30.09.2020)

Der Jahresabschluss 2020 weist einen Bilanzgewinn von EUR 998.243,54 aus.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen als Antrag für die 37. ordentliche Vertreterversammlung vor, die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % für das Geschäftsjahr 2020 zu beschließen.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	EUR
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	110.819,93
Einstellung in die Andere Ergebnisrücklagen	887.423,61

► **Bilanzgewinn** **998.243,54**

Lagebericht



I.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorherseh-

baren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversi-

cherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.



II. Geschäftsverlauf

► Neubautätigkeit



Postdörfle, Ulm (Wörthstraße | Blücherstraße)

Der Bau von neuen Mietwohnungen ist zentraler Bestandteil der Strategie der GWO. Durch den Neubau von Wohnungen können die veränderten Anforderungen an Grundrisse, Wohnungsgrößen und die aktuellen Standards erfüllt werden und somit ein zukunftsweisendes Wohnungsangebot der GWO geschaffen werden. Zudem ist der Wohnungsmarkt in der Region nach wie vor angespannt und unverändert hoch ist somit auch die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen.

Dementsprechend gut hat sich der Bauträgerbereich im Jahr 2020 entwickelt:

In der Hölderlinstraße in Ummendorf entsteht ein Gebäude mit 9 Eigentumswohnungen (2-/3/4-Zimmerwohnungen) und Carports. Alle Wohnungen

konnten im Berichtsjahr verkauft werden. Der Baubeginn ist noch im Jahr 2019 erfolgt und die Gesamtfertigstellung des Objektes und die Übergabe an die Eigentümer soll im Frühjahr 2021 erfolgen.

Ein weiteres Bauträgerobjekt in Ulm-Wiblingen mit 15 Wohnungen (1-, 2- und 3 Zimmerwohnungen) und einer Tiefgarage ist projektiert. Der Verkauf der Wohnungen soll ab Herbst 2021 erfolgen. Der Baubeginn soll dann im Frühjahr 2022 erfolgen.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt aber nach wie vor auf dem Bau von neuen Mietwohnungen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region ist unverändert hoch. Vor allem der Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen nimmt weiter zu.

In der Ulmer Weststadt haben die GWO und Landesbaugenossenschaft Württemberg eG gemeinsam 102 bezahlbare Mietwohnungen mit einer Tiefgarage mit 102 Stellplätzen im Innenhof des sogenannten „Postdörfle“ errichtet, davon 51 Wohnungen und 51 Stellplätze für die GWO. Nach einer Bauzeit von nur circa 1,5 Jahren waren die Wohnungen zur Jahresmitte 2020 bezugsfertig und in kürzester Zeit vermietet.

Um neuen zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen werden weitere Möglichkeiten für Neubauten im eigenen Bestand der GWO untersucht. So wird geprüft, ob zum Beispiel bestehende Quartiere und Grundstücke Nachverdichtungspotential bieten und auch der Abbruch und Neubau von nicht zeitgemäßen und sanierungsfähigen Gebäuden wurde untersucht.



Spatenstich Ritter-Burkhardt-Straße 16 | 16 WE Laupheim

So wurden die nicht mehr sanierungsfähigen GWO-Gebäude Ritter-Burkhardt-Straße 7-13 in Laupheim abgebrochen und es entstehen nun dort 2 Gebäude mit 16 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen. Alle diese Wohnungen sind mit Mitteln des Landeswohnraumförderprogrammes gefördert und stehen als sozial gebundener Wohnraum den Beziehern unterer und mittlerer Einkommen zur Verfügung. Am 06. Oktober 2020 war der Spatenstich und die Fertigstellung ist für Frühjahr 2022 geplant. In Biberach in der Talfeldstraße konnte ein maroder Garagenhof der GWO mit einem kleinen städtischen Grundstück arrondiert werden. 8 geförderte Mietwohnungen mit Garagen entstehen nun auf diesem Grundstück.

Die GWO bewirbt sich zudem aktiv im Rahmen von Konzeptvergaben um Baugrundstücke in der Region. Im Rahmen dieser Konzeptvergaben hat die GWO dank überzeugender Konzepte den Zuschlag für weitere Baugrundstücke in Laupheim und Neu-Ulm erhalten: In Neu-Ulm „Wiley Nord“ ist ein Gebäude mit 27 Mietwohnungen und Tiefgarage geplant; im Fichtenweg in Laupheim sind 3 Gebäude mit 34 Mietwohnungen geplant, davon 13 Service-Wohnungen für Senioren und 14 geförderte Wohnungen.

Im Bau befinden sich zudem die Objekte Marktplatz 14/16 in Laupheim mit 17 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten und Schweidnitzallee in Biberach mit 24 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit.



Talfeldstraße, Biberach

Die Corona-Krise mit dem damit verbundenen zweimaligen Lockdown hatte auch auf die Bauvorhaben der GWO Auswirkungen. So konnten nicht alle geplanten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden und es kam auch zu Verzögerungen bei zwei Neubauvorhaben.

Für 2021 ist zudem noch der Baubeginn vorgesehen für die Projekte:

- Ulm Safranberg mit einer Tagespflege, einer Senioren WG, 14 öffentlich geförderten und 27 frei finanzierten Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 44 Plätzen
- Neu-Ulm Wiley Nord mit 27 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 36 Plätzen



Marktplatz 14,16, Laupheim

UNSER BAUPROGRAMM 2021

Mietwohnungen

- **Laupheim, »Marktplatz 14/16«**
17 Wohnungen/2 Gewerbeeinheiten
- **Laupheim, »Ritter-Burkhard-Straße«**
16 öffentlich geförderte Wohnungen
- **Biberach, »Schweidnitzallee«**
24 Wohnungen/ 1 Gewerbeeinheit
- **Biberach, »Talfeldstraße«**
8 öffentlich geförderte Wohnungen
- **Ehingen, »Otto-Hahn-Straße«**
48 Wohnungen

Eigentumswohnungen

- **Neu-Ulm, »Wiley-Nord«**
27 Wohnungen
- **Ulm, »Safranberg«**
41 Wohnungen /
1 Gemeinschaftsraum
(davon 14 öffentlich gefördert,
davon 7 Service-Wohnungen)
1 Senioren-Wohngemeinschaft
mit 6 Apartments,
1 Gästeapartment,
1 Tagespflegeeinrichtung
- **Ummendorf, »Hölderlinstraße«**
9 Wohnungen
- **Ulm, »Johannes-Palm-Straße«**
15 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.

Zum 31.12.2020 beträgt der Bestand der GWO 1.761 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 121.370,69 m² sowie 1.577 Stellplätzen und Garagen.

MIETPREISE

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2020 je m² -Wohnfläche EUR 6,60 (im Jahr 2019 EUR 6,34). Es kann von moderaten Mietpreissteigerungen gesprochen werden.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 69,00 m² beträgt die monatliche Grundmiete einer GWO-eigenen Wohnung EUR 455,40.

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 2020 EUR 2.935.824,53 für den gesamten Mietwohnungsbestand. Die einzelnen Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2020 werden derzeit erstellt und den Mietern übersandt.

Der Anteil der abzurechnenden Betriebskosten an der Kaltmiete betrug 2020 durchschnittlich 31 % (2019 = 33 %).

Die nebenstehende Übersicht zeigt die räumliche Verteilung der Mietwohnungen des Anlagevermögens sowie der von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften in der Region.

	MIETWOHNUNGEN	EIGENTUMSWOHNUNGEN
Ochsenhausen	27	37
Ummendorf	25	72
Biberach	210	622
Munderkingen	97	42
Ehingen	348	421
Schelklingen	-	12
Öpfingen	12	12
Oberdischingen	-	8
Laupheim	644	426
Ulm	336	160
Neu-Ulm	62	-

► Gesamt

1.761

1.812

► Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Region war auch im Jahr 2020 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- – 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 Wohnung sicherstellen.

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

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

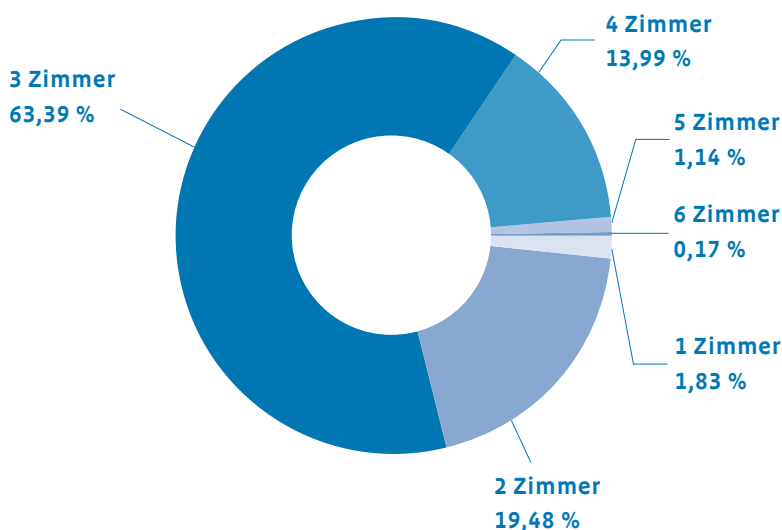
VERMIETUNG

Wie auch in den Vorjahren verlief die Vermietung unserer Wohnungen im Jahr 2020 weitestgehend problemlos. Es wurden 205 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.

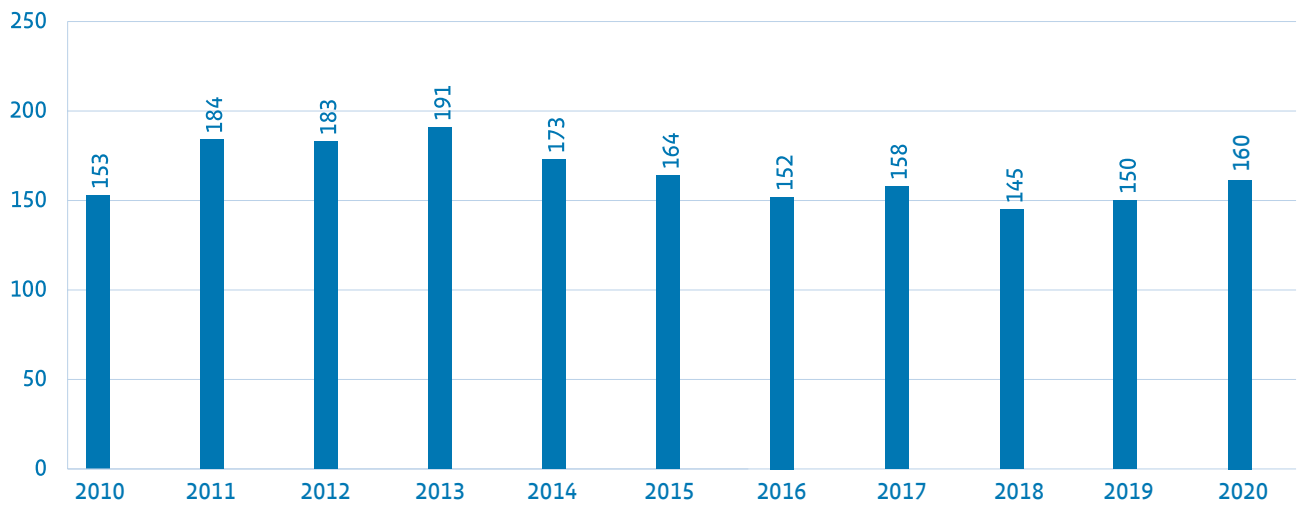
Im Jahr 2020 wurden insgesamt 160 Wohnungen (2019 = 150 Wohnungen) gekündigt.

Die Fluktuationsrate betrug damit 9,1% (gegenüber dem Vorjahr mit 8,67%).

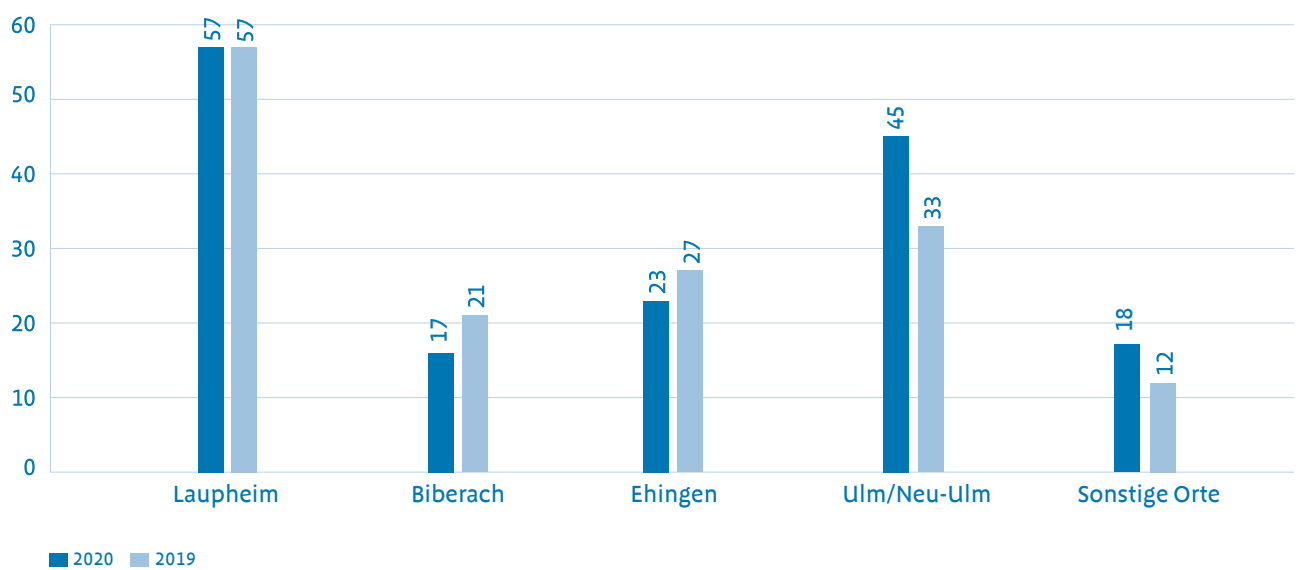
Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer



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. Die GWO verfügt über Wohnungsbestände aus nahezu allen Bauphasen ihrer über 70-jährigen Geschichte. Dementsprechend unterschiedlich sind die Bauweisen und Ausstattungen der Gebäude und somit die Anforderungen an die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen. Daneben gilt es die entsprechende Energieeinsparverordnung und die Klimaschutzziele zu erfüllen.

Für die kontinuierliche Entwicklung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes sowie notwendige Anpassung an aktuelle Standards hat die GWO 2020 zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungsaufgaben circa EUR 5.100.000 investiert und sichert somit den Wertehalt und die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität ihres Wohnungsbestands.

Die jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen erfolgen auf Grundlage unseres Modernisierungsprogramms mit dem Ziel, perspektivisch möglichst

allen Mietern einen zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Art und Umfang der Investitionen reichen dabei von einfachen kleinen Instandhaltungsmaßnahmen über einzelne Wohnungsanierungen bei Mieterwechseln bis zur kompletten Sanierung von Gebäuden.

Die notwendigen Baumaßnahmen für die Wärmedämmung, neue Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage, Integration von Solaranlagen werden aufeinander abgestimmt. Zur Senkung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten wird der Heizungs- und Warmwasserbereitung steigende Bedeutung beigemessen.

Wo es möglich ist, erhalten unsere Wohngebäude als neues Heizsystem eine Luft-Wärme-Pumpe. Ist dies nicht möglich wird die Erneuerung der Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik ausgeführt. Dies führt zu deutlichen Reduzierungen beim Energieverbrauch und somit Einsparung an Kosten sowie zu einer besseren Wohnqualität und nachhaltigen Vermietbarkeit. Zudem leistet die GWO durch diese energetischen Modernisierungen ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele und reduziert den CO₂-Ausstoß.

Die Maßnahmen beschränken sich aber nicht nur auf Verbesserungen der Gebäude und Wohnungen. Ziel ist es auch das jeweilige Wohnumfeld aufzuwerten. Die Neugestaltung bestehender Grünflächen und der Gebäudezugänge, die Schaffung von ausgewiesenen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Mülltonnen sowie entsprechender Pkw-Stellplätze bilden den Kern der Maßnahmen.

Wegen der Corona-Pandemie konnten nicht alle für 2020 geplanten Maßnahmen durchgeführt werden und es kam auch zu vereinzelt kleineren Verzögerungen bei der Umsetzung. Die geplante komplette Sanierung der Bäder der Gebäude Hehlestraße 30/32 in Ehingen konnte nicht erfolgen und ist nun für das Jahr 2021 vorgesehen. Durch die erneute Verschärfung der pandemischen Lage wurden die für das Jahresende 2020 geplanten Sanierungen/Modernisierungen einzelner Wohnungen auf das Frühjahr 2021 verschoben.





Königsberger Straße 20, 22, 24, Laupheim



Königsberger Straße 6, 8, 10, Laupheim

MODERNISIERUNG 2020

Im Jahr 2019 wurden in einem 1. Bauabschnitt bereits die Gebäude Königsberger Straße 2/4 (12 Wohnungen) Königsberger Straße 16/18 (9 Wohnungen) in Laupheim saniert und modernisiert. Im abschließenden 2. Bauabschnitt waren es 2020 nun die Gebäude Königsberger Straße 6/8/10 (20 Wohnungen), Königsberger Straße 12/14 (12 Wohnungen) und Königsberger Straße 20/22/24 (22 Wohnungen).

Es wurden die Heizungsanlagen erneuert. Die Brauchwassererwärmung wurde durch die Installation einer Solaranlage unterstützt; durch den Einbau von wärmedämmten Drei-Scheiben-Isolierglasfenster aus Kunststoff, neue Ziegeldach-Eindeckung, Ausführung von Wärmedämmverbundsystemen an

Fassaden, durch Dämmung von Bühnenboden und Kellerdecken wurden umfassende Maßnahmen umgesetzt, die zum einen die Vorgaben der EnEV erfüllen und andererseits die Nachweispflicht aufgrund dem Gesetz der Nutzung von erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeC) erbringen. Im Zuge der Sanierungen wurden die Außenanlagen durch Ergänzung der bestehenden Gehwege sowie Hofflächen mit Entwässerung neugestaltet.

Die Gebäude Hehlestraße 26/28 erhielten ein neues Heizsystem mit Brennwertechnik und eine Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung. Die Balkonbeläge einschließlich Balkongeländer wurden er

neuert, die Dächer werden neu eingedeckt, Einbau von Isolierglas-Fenster, neue Hauseingangselemente, neue Wohnungseingangstüren wurden eingebaut sowie eine Ergänzung der Elektro-Installation vorgenommen. Zur energetischen Bilanz werden Dämmarbeiten an der Fassade (WDVS), Bühnenboden und an der Kellerdecke ausgeführt.

Das Gebäude der Hehlestraße 30/32 wurde analog zur Hehlestraße 26/28 modernisiert. Der Einbau der neuen Zentralheizung mit Wärmepumpe sowie die Modernisierung der Bäder erfolgt nun im Jahre 2021.

► Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien in der Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Energiewende und zur Erreichung von Klimaschutzzielen. Der GWO ist dies ein echtes Anliegen und daher werden Maßnahmen für den Klimaschutz und zukunftsweisende Energiekonzepte umgesetzt. So zum Beispiel im Zuge der Sanierung der Hauptgeschäftsstelle der GWO, Markt- platz 18 in Laupheim.

Solarstrom aus der hauseigenen Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem Stromspeicher decken künftig einen Großteil des eigenen Stromverbrauchs ab. Es ist ein direkter Eigenverbrauch der Photovoltaikanlage von ca. 16.000 kWh zu erwarten. Mit einer prognostizierten Nutzungsdauer dieser Photovoltaikanlage von 25 Jahren lassen sich somit ca. 200 t CO² einsparen. Der Stromspeicher wiederum gibt die tagsüber eingefangene Sonnenenergie bedarfsgerecht an die elektrischen Verbraucher im Gebäu-

de ab und abends an die Ladestationen für die Versorgung von E-Fahrzeugen. Somit stehen am nächsten Morgen wieder betriebsbereit geladene E-Fahrzeuge zur Verfügung.

Mit zwei Elektrofahrzeugen und einem E-Bike sind die Mitarbeiter der GWO nun künftig umweltfreundlich mit selbst produziertem GWO-Solarstrom für die Belange der Genossenschaft unterwegs.



E-Mobilität GWO



Marktplatz 18, Laupheim

MODERNISIERUNG 2021

Eine immer größere Bedeutung kommt in Zeiten steigender Kosten den Nebenkosten zu. Bei der Nutzung von erneuerbarer Energie und Umsetzung von ganzheitlichen energetischen Konzepten spielt die Haustechnik eine immer größere Rolle und dabei werden wir auch zukünftig auf eine effiziente Energieversorgung bei den anstehenden Sanierungen setzen.

In Laupheim wird das Gebäude Meisenweg 9/11/13 (15 Wohnungen) in Ehingen das Gebäude Keltenstraße 4/6/8/10 (24 Wohnungen) und in Biberach werden die Gebäude Widdersteinstraße 1/3; 5/7; 9 (40 Wohnungen) energetisch optimiert.

Die Gebäude Meisenweg 9/11/13 in Laupheim und die Keltenstraße 4/6/8/10 in Ehingen werden durch den Einbau von wärmegeprägten

Drei-Scheiben-Isolierglas-Fenster aus Kunststoff, neue Dacheindeckung und Dämmung an Fassaden WDVS, Bühnenboden und Kellerdecken den Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gerecht. Die bestehenden Heizsysteme werden im Meisenweg 9/11/13 mit einer Wärmepumpe sowie in der Keltenstraße 4/6/8/10 mit einer thermischen Solaranlage erweitert um so die Vorgaben des GEG zu erfüllen.

Im Weiteren werden neue Hauseingangselemente, neue Wohnungseingangstüren eingebaut sowie Ergänzungen an der Elektroinstallation durchgeführt. Balkongeländer, Balkonbeläge sowie die Vordächer werden erneuert.

An den Gebäuden der Widdersteinstraße 1/3; 5/7; 9 erfolgt ebenfalls der Einbau von wärmegeprägten

Drei-Scheiben-Isolierglas-Fenster aus Kunststoff, neue Dacheindeckung sowie neue Wohnungseingangstüren. Zusätzlich erhalten die Gebäude neue Vorstellbalkone und einen neuen Fassadenanstrich.

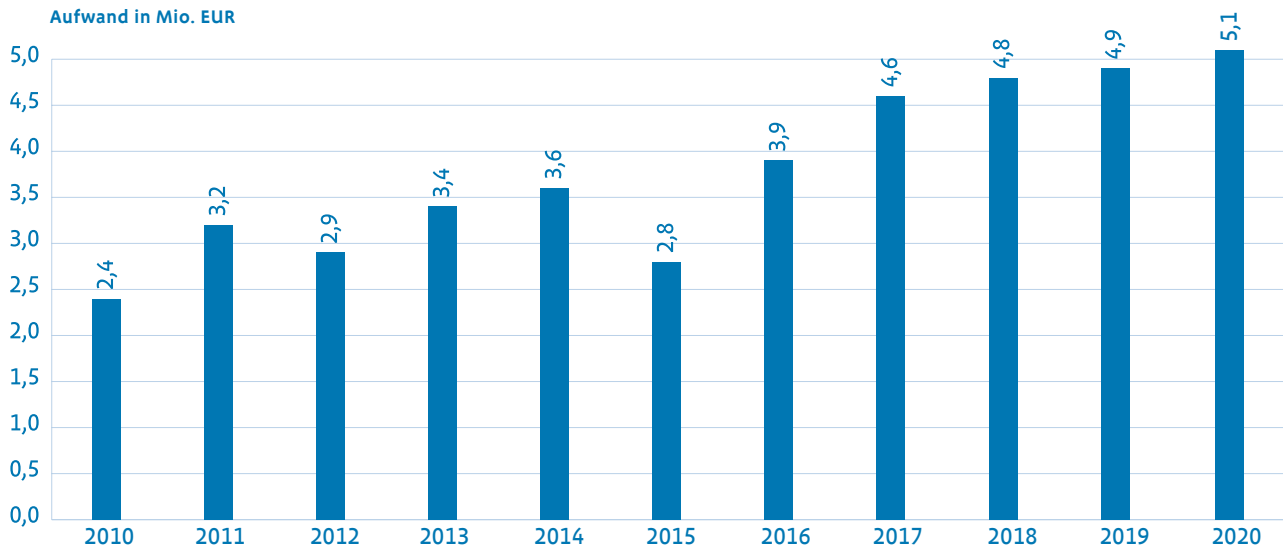
Bei den Sanierungsmaßnahmen der Gebäude ist auch die Gestaltung der Außenanlage mit einbezogen, Ergänzung der bestehenden Gehwege, Hofflächen und Entwässerung werden erneuert.

Neben diesen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, mit einem Investitionsvolumen von ca. 3.900.000 EUR, werden an unseren restlichen Mietwohngebäuden Instandhaltungsmaßnahmen in der Größenordnung von rund EUR 1.100.000 durchgeführt.

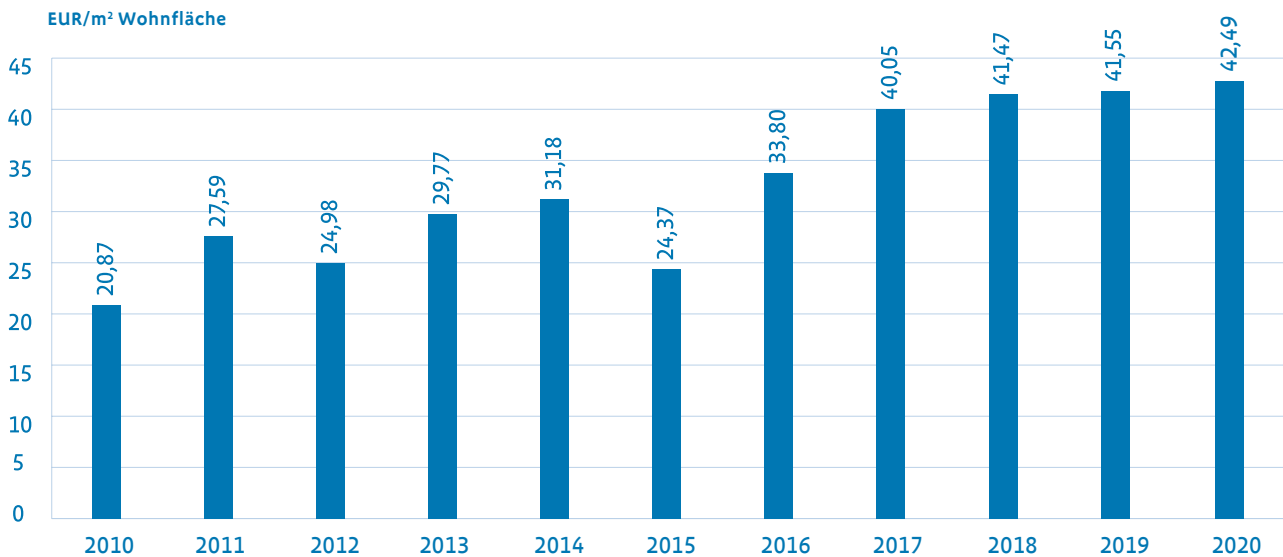


Hehlestraße 26, 28, 30, 32, Ehingen

Modernisierung und Instandhaltung



Modernisierung und Instandhaltung pro Quadratmeter Wohnfläche und Nutzfläche der Gewerbeeinheiten



► 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 2020 hat die GWO auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 94 Eigentumswohnanlagen mit

- 1.782 Wohneinheiten
- 30 Gewerbeeinheiten
- 1.367 Garageneinheiten

treuhänderisch verwaltet.

Zur Betreuung dieser Liegenschaften waren zum Jahresende 2020 63 Hauswarte nebenberuflich beschäftigt. Für diese Hauswarte werden monatlich Lohn- / Gehaltsabrechnungen erstellt.

Für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den verwalteten Wohnungen, welche im Auftrag der Eigentümergemeinschaften abgewickelt worden sind, wurden rund TEUR 1.580 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. Bedingt durch die Corona-Pandemie konnten im Berichtsjahr 2020 nicht alle WEG-Versammlungen in physischer Form abgehalten werden.

Wo Versammlungen nicht möglich waren wurden die notwendigen Beschlüsse im Umlaufverfahren eingeholt.

Energieeffiziente Maßnahmen an den Außenfassaden einschließlich Erneuerung der Holzfenster durch Kunststofffenster wurden nach Beschlussfassung organisiert und veranlasst. Mehrere Aufzugsanlagen in Biberach, Ehingen und Laupheim wurden modernisiert bzw. komplett erneuert.

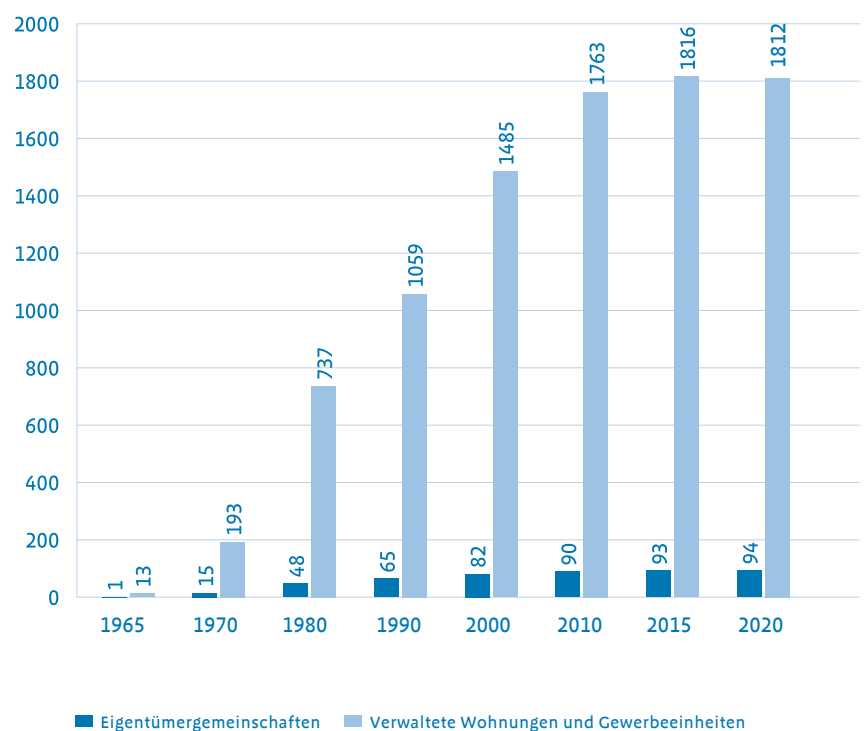
Das treuhänderisch verwaltete Geldvermögen beträgt ca. 12 Mio EUR. Diese Gelder sind solide und sicher bei örtlichen Kreditinstituten angelegt und werden von den Finanzmitteln der Genossenschaft und denen anderer Gemeinschaften getrennt geführt.

Aufgrund der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes, welches am 01.12.2020 in Kraft getreten ist, wurden die Verwaltungsabrechnung und der Wirtschaftsplan angepasst.

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.

Aufgrund der Corona-Pandemie und den gesetzlichen Auflagen konnten die ursprünglich geplanten Eigentümerversammlungen in den Monaten Januar – März 2021 noch nicht einberufen und abgehalten werden.

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





Postdörfle Ulm (Wörthstraße | Blücherstraße)



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:

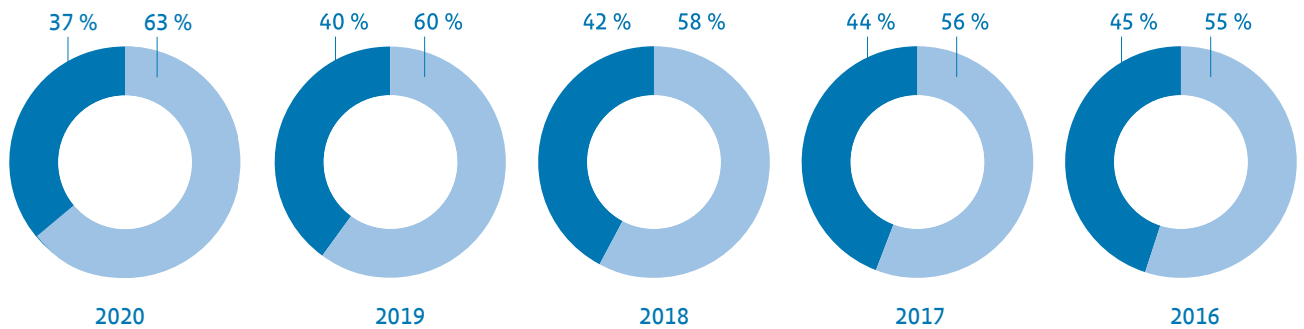
AKTIVA	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
LANGFRISTIGER BEREICH		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	81.056,7	76.121,3
Finanzanlagen	7,9	7,9
	81.064,6	76.129,2
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Verkaufsmaßnahmen	1.798,9	1.000,8
Unfertige Leistungen	2.935,8	2.968,9
Andere Vorräte	129,8	142,7
Forderungen	91,9	123,6
Flüssige Mittel	4.871,7	2.547,4
Übrige Vermögensgegenstände	427,9	373,9
	10.256,0	7.157,3
► Bilanzvolumen	91.320,6	83.286,5

PASSIVA	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
LANGFRISTIGER BEREICH		
Eigenkapital	33.764,4	32.461,1
Übrige Verbindlichkeiten	54,3	58,9
Fremdmittel	49.635,1	45.593,0
	83.453,8	78.113,0
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Übrige Rückstellungen	797,5	419,6
Übrige Verbindlichkeiten	6.958,5	4.644,3
Vorgeschlagene Dividende	110,8	109,6
	7.866,8	5.173,5
► Bilanzvolumen	91.320,6	83.286,5

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

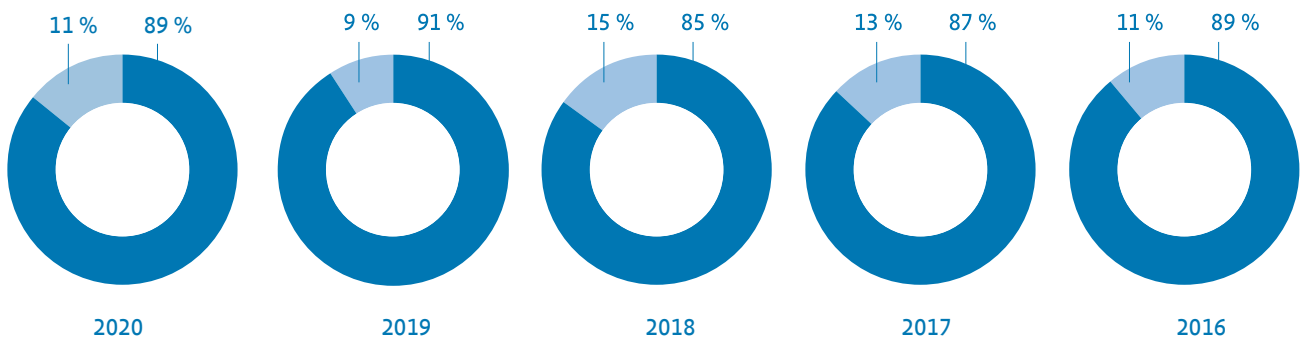
Kapitalstruktur

■ Eigenkapital ■ Fremdkapital



Vermögensstruktur

■ Anlagevermögen ■ Umlaufvermögen



Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.034,1 erhöht. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich Investitionen ins Sachanlagevermögen bei gleichzeitiger Erhöhung der Fremdmittel, übrigen Verbindlichkeiten sowie des Eigenkapitals.

Der Vermögensaufbau der GWO ist zum 31.12.2020 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldtteilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (TEUR 81.064,6) wird am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 83.453,8 durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital

finanziert. Somit finanzieren die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel neben langfristigen Vermögenswerten noch TEUR 2.389,2 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

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

Das kurz- und mittelfristig gebundene Vermögen erhöhte sich insbesondere

wegen Investitionen in Eigentumsmaßnahmen 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 GWG 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 2021 prognostiziert eine Überdeckung an liquiden Mitteln zum 31.12.2021. Die Neubaufertigstellungen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind solide finanziert.

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS 2020		2020 TEUR
AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss		+ 1.398,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		+ 1.810,5
Veränderungen im Umlaufvermögen		+ 23,7
Veränderungen der Rückstellungen		+ 377,9
Veränderungen der Verbindlichkeiten		+ 2.309,6
Teilschulderlasse von Darlehen		- 622,8
		+ 5.297,1
AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 7.254,2
Investitionen in Verkaufsmaßnahmen		- 816,0
Abgänge von Verkaufsmaßnahmen		+ 17,9
Abgänge von Sachanlagen		+ 508,3
		- 7.544,0
AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Aufnahme langfristiger Darlehen		+ 7.826,6
planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen		- 2.148,3
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Darlehen		- 1.013,4
Dividendenausschüttung		- 109,6
Zunahme von Geschäftsguthaben		+ 15,9
		+ 4.571,2
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr		+ 2.324,3
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs		+ 2.547,4
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs		+ 4.871,7

► Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GWo ein Jahresergebnis von TEUR 1.398,2 erzielt, das sich aus einem ordentlichen Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 809,3 sowie einem betriebsleistungsfremden Ergebnis von TEUR 588,9 zusammensetzt. Insgesamt konnte insofern ein gutes Ergebnis erwirtschaftet werden. Das Ergebnis entspricht damit der zum Jahresbeginn abgegebenen Prognose mit entsprechenden unterjährigen Planfortschreibungen. Zur Ursprungsprognose zum Jahresbeginn ergaben sich im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung Abweichungen hauptsächlich aufgrund erhöhten Modernisierungsaufwendungen bei gestiegenen Mieteinnahmen mit einem entsprechend leicht reduzierten Ergebnis, wohingegen sich für die Sparte Bau- und Verkaufstätigkeit aufgrund verzögerter Baufertigstellungen die Prognose im Ganzen nicht erfüllte.

Der Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung entsprach annähernd den Erwartungen.

Das betriebsleistungsfremde Ergebnis lag im wesentlichen aufgrund reduzierten Gebäudeabbruchkosten über der gemachten Einschätzung.

Das Finanzergebnis lag wegen einer zu Jahresbeginn nicht erwarteten Zinszahlung für Steuererstattungsansprüche weit über der abgegebenen Prognose.

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 bei nochmals

höheren Investitionen in Modernisierung/Instandhaltung und erhöhten Abschreibungen geringfügig verbessert. Insgesamt bewegt sich dieser Geschäftsbereich weiter auf einem hohen absoluten Niveau.

Aufgrund fehlender Baufertigstellungen von Vermarktungsobjekten konnte die Sparte Bau- und Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr keinen maßgeblichen Deckungsbeitrag erwirtschaften.

Im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung konnte ein annähernd ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden.

Das betriebsleistungsfremde Ergebnis wurde hauptsächlich aufgrund von Abverkäufen von Restanten aus dem Anlagevermögen erzielt.

IV. Risiko- und Chancenbericht

► Risikomanagement

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

Mit Hilfe unseres Risikomanagementsystems, das von den Abteilungen entsprechend unserer Organisations- und Verantwortungsstruktur umgesetzt wird, werden gemäß dem jeweiligen

Risikoprofil unterschiedliche Verfahren zur Risikoerkennung eingesetzt.

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

Bei unternehmerischen Entscheidungen sind auch mögliche rechtliche Risiken zu berücksichtigen. Durch eine rechtliche Beratung, hauptsächlich

durch externe Fachleute, sichern wir unsere Entscheidungen im Vorfeld ab.

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

► Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklungen

Die GWO ist in den Geschäftsbereichen Vermietung und Verpachtung von eigenem Mietwohnungsbestand, dem Bauträgergeschäft sowie der 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 von im Berichtsjahr durchgeführten und zukünftigen geplanten 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 regionalen Finanzierungspartnern bestehen keine Anschlussfinanzierungsrisiken. Unser Wohnungsbestand

entspricht weitestgehend zeitgemäßen Wohnbedürfnissen. Ein Instandhaltungsstau besteht nicht. Mit gravierenden Mietausfällen und Leerständen ist daher nicht zu rechnen. Die derzeitige Leerstandsquote liegt deutlich unter 1%.

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 drei 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 2021 ist bisher 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. Allerdings sind die erwartungsgemäß negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie schwierig zu greifen und es bleibt abzuwarten wie hier die künftige Entwicklung verläuft und welche Auswirkungen diese auf die gesamtwirtschaftliche Situation hat.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 geht von einem positiven Jahresergebnis in der Bandbreite zwischen Mio. EUR 1,2 und Mio. EUR 1,6 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 sowie geringfügig reduzierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen bei erhöhten Abschreibungen und Zinsaufwendungen eine marginale Ergebnissteigerung erwartet. Des Weiteren wird sich aufgrund der erhöhten Anzahl von Vermarktungsobjekten in 2021 das Ergebnis im Bauträgergeschäft wesentlich verbessern. Für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung wird im Vergleich zu 2020 ein nahezu unverändertes Ergebnis prognostiziert. Dagegen wird sich das Finanzergebnis auf Grund geringerer Sondereinflüsse maßgeblich verringern. Das betriebsleistungsfremde Ergebnis wird geringfügig niedriger ausfallen.

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 02. März 2021
Der Vorstand



Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender



Frank Zimmermann
Vorstand



Herbert Schnabel
Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung zukommenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht.

Im Jahr 2020 hatte die Corona-Pandemie das Land fest im Griff. Der Aufsichtsrat stand in ständigem Austausch mit dem Vorstand und die GWO war während der Zeit der öffentlichen Shutdowns jederzeit handlungsfähig.

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand zu vier Sitzungen zusammen, in denen er sich über die Lage der Genossenschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie die wesentlichen wirtschaftlichen, organisatorischen und finanziellen Fragen berichten ließ, alle Entscheidungen seines Verantwortungsbereichs traf und die entsprechenden Beschlüsse fasste.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Termin für die Vertreterversammlung auf den 30.09.2020 verschoben und diese konnte dann auch als Präsenzveranstaltung, leider ohne Gäste, durchgeführt werden. Alle notwendigen Beschlüsse konnten gefasst werden. Turnusgemäß wurden auch Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Die Vertreter haben beschlossen, die Größe des Aufsichtsrats auf 6 Personen festzulegen. Herr Rainer Kapellen stellte sich zur Wiederwahl und wurde einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Viola Moll konnte aufgrund der Altersregelung in der Satzung nicht wiederge-



Aufsichtsrat der GWO (Frau Moll bis 30.09.2020)

wählt werden. Frau Moll, die sich seit 2008 als Mitglied im Aufsichtsrat für die Belange der GWO engagiert und eingesetzt hat, wurde im Rahmen der Vertreterversammlung verabschiedet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 und der Lagebericht sind vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Prüfungsverband) geprüft worden. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 einverstanden und stimmt dem Ergebnis der Prüfung und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns einstimmig zu.

Im Januar 2021 fanden die Wahlen zur Vertreterversammlung statt. Der Aufsichtsrat hat das Wahlverfahren begleitet und sich über die große Bereitschaft der Mitglieder sich für das Vertreteramt zur Wahl zu stellen genauso gefreut, wie über die gute Wahlbeteiligung.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll. Dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat seinen großen Dank für die erfolgreiche Arbeit und das große Engagement aus, gerade in dieser Ausnahmesituation. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern für die Verbundenheit mit unserer Genossenschaft.

Laupheim, März 2021
Für den Aufsichtsrat

Alexander Baumann
Vorsitzender

Jahresabschluss



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA		
ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.560,00	15.146,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	72.258.815,07	60.608.759,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	765.560,86	799.235,86
Grundstücke ohne Bauten	1.138.258,26	1.479.912,62
Technische Anlagen und Maschinen	207.866,00	149.503,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	290.231,00	323.766,00
Anlagen im Bau	5.253.705,56	12.145.178,80
Bauvorbereitungskosten	1.130.680,23	593.657,43
Geleistete Anzahlungen	0,00	6.102,31
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	7.158,09
Andere Finanzanlagen	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	81.064.585,07	76.129.169,88
UMLAUVERMÖGEN	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Bauvorbereitungskosten	19.527,00	0,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.779.297,00	1.000.874,98
Unfertige Leistungen	2.935.824,53	2.968.880,04
Andere Vorräte	129.783,49	142.709,27
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	71.679,01	67.889,51
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	17.174,15	48.997,31
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.087,96	6.763,80
Sonstige Vermögensgegenstände	427.969,73	373.865,71
Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten	4.871.655,87	2.547.358,91
▶ Bilanzsumme	91.320.583,81	83.286.509,41

PASSIVA		
EIGENKAPITAL	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	172.792,09	156.600,00
der verbleibenden Mitglieder	2.786.400,00	2.770.498,22
aus gekündigten Geschäftsanteilen	360,00	1.260,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	7.172.137,66	6.772.137,66
Bauerneuerungsrücklage	3.967.749,12	3.967.749,12
Andere Ergebnisrücklagen	18.950.721,53	18.245.302,68
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.398.243,54	924.969,19
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-400.000,00	-110.000,00
<hr/>		
Eigenkapital insgesamt	34.048.403,94	32.728.516,87
<hr/>		
RÜCKSTELLUNGEN	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Steuerrückstellungen	48.376,63	48.376,63
Sonstige Rückstellungen	749.159,02	371.216,51
<hr/>		
VERBINDLICHKEITEN	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.637.614,78	45.598.898,40
Erhaltene Anzahlungen	5.638.429,20	3.168.535,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.996,72	151.636,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	872.011,38	1.152.482,50
Sonstige Verbindlichkeiten	165.592,14	66.847,10
► Bilanzsumme	91.320.583,81	83.286.509,41

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.–31.12.2020

	2020 EUR	2019 EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.704.472,32	11.942.835,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	20.065,84	4.840.995,00
c) aus Betreuungstätigkeit	458.002,11	437.954,25
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.335,03	97.348,74
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	764.893,51	-2.331.662,40
Sonstige betriebliche Erträge	1.081.726,21	1.137.340,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.131.773,12	7.971.806,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	860.891,67	1.795.673,89
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	54.184,90	45.414,04
Rohergebnis	6.088.645,33	6.311.916,34
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.789.791,11	1.851.818,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	370.691,12	362.610,59
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.810.409,45	1.662.659,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen	615.137,44	1.010.757,78
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,50	1.552,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	372.377,00	1.353,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	277.364,04	254.728,82
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	48.784,78
Ergebnis nach Steuern	1.597.636,67	1.123.463,05
Sonstige Steuern	199.393,13	198.493,86
Jahresüberschuss	1.398.243,54	924.969,19
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	400.000,00	110.000,00
▶ Bilanzgewinn	998.243,54	814.969,19

Anhang des Jahresabschlusses 2020

► 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
Technische Anlagen und Maschinen	10 und 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23 Jahre
Personenkraftwagen	6 Jahre
Lastkraftwagen	9 Jahre

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand EUR 800,00 nicht übersteigen.

Geleistete Anzahlungen werden mit ihrem Nennwert angesetzt.

- Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
- Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
- Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

8. Flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert angesetzt.
9. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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

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

10. Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



▶ C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

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

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-)	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	112.907,09	3.570,00	0,00	0,00	116.477,09
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.234.507,91	1.653.230,95	729.686,13	+ 12.145.178,80 (U)	101.303.231,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.632.453,31	0,00	20.046,09	0,00	1.612.407,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.479.912,62	568.026,18	0,00	- 909.680,54 (U)	1.138.258,26
Technische Anlagen und Maschinen	150.759,66	62.034,96	0,00	+ 6.102,31 (U)	218.896,93
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	785.291,89	86.242,06	23.700,00	0,00	847.833,95
Anlagen im Bau	12.145.178,80	3.751.191,38	0,00	- 12.145.178,80 (U) + 1.502.514,18 (U)	5.253.705,56
Bauvorbereitungskosten	593.657,43	1.129.856,44	0,00	- 592.833,64 (U)	1.130.680,23
Geleistete Anzahlungen	6.102,31	0,00	0,00	- 6.102,31 (U)	0,00
Sachanlagen gesamt	105.027.863,93	7.250.581,97	773.432,22	+ 0,00 (U)	111.505.013,68
Finanzanlagen					
Wertpapiere des Anlagevermögen	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	105.148.679,11	7.254.151,97	773.432,22	+ 0,00	111.629.398,86

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERT		
Stand 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-)	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
97.761,09	7.156,00	0,00	0,00	0,00	104.917,09	11.560,00	15.146,00	
27.625.748,14	1.650.350,62	231.682,30	0,00	0,00	29.044.416,46	72.258.815,07	60.608.759,77	
833.217,45	32.568,00	18.939,09	0,00	0,00	846.846,36	765.560,86	799.235,86	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.138.258,26	1.479.912,62	
1.256,66	9.774,27	0,00	0,00	0,00	11.030,93	207.866,00	149.503,00	
461.525,89	110.560,56	14.483,50	0,00	0,00	557.602,95	290.231,00	323.766,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.253.705,56	12.145.178,80	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.130.680,23	593.657,43	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.102,31	
28.921.748,14	1.803.253,45	265.104,89	0,00	0,00	30.459.896,70	81.045.116,98	76.106.115,79	
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	
29.019.509,23	1.810.409,45	265.104,89	0,00	0,00	30.564.813,79	81.064.585,07	76.129.169,88	

2. Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden Tilgungszuschüsse i. H. v. TEUR 195,0 abgesetzt.
3. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind EUR 2.935.824,53 (Vorjahr EUR 2.968.880,04) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. 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	345.811,86	323.156,94
▶ Gesamtbetrag	345.811,86	323.156,94

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

Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltungsaufwendungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB i. H. v. TEUR 478, 1 (Vorjahr TEUR 0,00).



6. 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 EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.637.614,78 (45.598.898,40)	2.437.769,04 (2.226.097,57)	10.209.540,68 (9.697.979,66)	36.990.305,06 (33.674.821,17)	49.637.614,78 (45.598.898,40)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.638.429,20 (3.168.535,03)	5.638.429,20 * (3.168.535,03)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.996,72 (151.636,37)	124.801,25 (112.374,58)	18.097,73 (19.630,89)	18.097,74 (19.630,90)	54.293,20 (58.892,68)	BÜ BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	872.011,38 (1.152.482,50)	840.273,18 (1.052.389,54)	31.738,20 (100.092,96)			
Sonstige Verbindlichkeiten	165.592,14 (66.847,10)	165.592,14 (66.847,10)				
► Gesamtbetrag	56.474.644,22 (50.138.399,40)	9.206.864,81 (6.626.243,82)	10.259.376,61 (9.817.703,51)	37.008.402,80 (33.694.452,07)	49.691.907,98 (45.657.791,08)	GPR BÜ

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

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

- Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens i. H. v. EUR 557.846,67 (Vorjahr EUR 694.112,64)
- Erträge aus der Gewährung von Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen und sonstigen Zuschüssen i. H. v. EUR 440.075,00 (Vorjahr EUR 325.250,00)

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

- Erstattungszinsen zur Umsatzsteuer gemäß § 233 AO aufgrund Rückabwicklung § 13b UStG i. H. v. EUR 372.377,00 (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 2.602,9 (Vorjahr TEUR 3.403,9).
2. 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.
3. Aus bereits begonnen Neubau- und Modernisierungsvorhaben bzw. dafür erteilten Aufträgen bestehen zum 31.12.2020 finanzielle Verpflichtungen von rd. Mio. EUR 10,2 (Vorjahr Mio EUR 5,3).

4. Aus Leasing- und Mietverträgen bestehen zum 31.12.2020 finanzielle Verpflichtungen von rund TEUR 26,5 (Vorjahr TEUR 0,00)
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VZ	TZ
Kaufmännische Mitarbeiter	16 (16)	3 (2)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	0 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Bote	4 (4)	0 (1)
▶ Gesamt	24 (24)	3 (3)

VZ = Vollzeitbeschäftigte | TZ = Teilzeitbeschäftigte

Aktuell wird eine Auszubildende beschäftigt, zwei Auszubildende wurden nach Abschluss fest eingestellt.

* Werte in Klammern stellen Vorjahreszahlen dar.

6. Mitgliederbewegung

Jahr		Mitglieder
2020	Anfang	2.373
2020	Zugang	+ 194
2020	Abgang	- 158
▶ 2020	Ende	2.409

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 15.901,78 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)
Frank Zimmermann
Diplom-Kaufmann
hauptamtliches Vorstandsmitglied
Herbert Schnabel
Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)
nebenamtliches Vorstandsmitglied
9. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Alexander Baumann
Oberbürgermeister (Vorsitzender)
Petra Schmid
Rechtsanwältin
(stellvertretende Vorsitzende)
Kurt Hardt
Vorstand (stellvertretender Vorsitzender)
Rainer Kapellen
Oberbürgermeister a. D.
Clemens Graf Leutrum
Landwirt
Viola Moll
Geschäftsführerin i. R.
(bis 30.09.2020)
Otto Sälzle
Hauptgeschäftsführer i. R.

► E. Weitere Angaben

- Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, ergaben sich nicht.
- Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung eines noch am 26.04.2021 zu erfolgenden Beschlusses des Vorstandes und Aufsichtsrates unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 998.243,54 in Höhe von EUR 110.819,93 (entspricht 4% Dividende) an die Mitglieder auszuschütten sowie den Betrag in Höhe von EUR 887.423,61 in die Andere Ergebnismrücklagen einzustellen.

Laupheim, den 02. März 2021
Der Vorstand



Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender

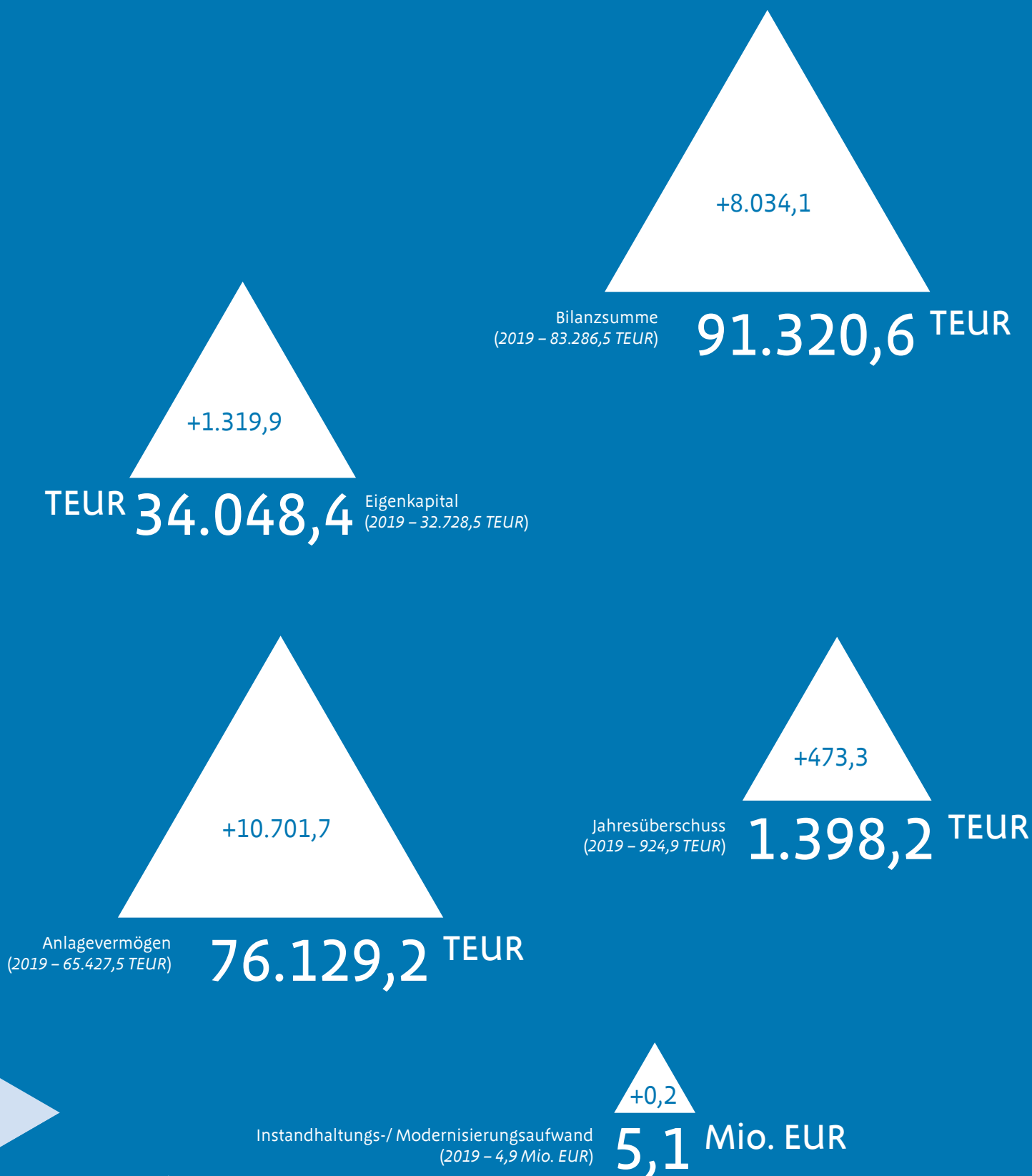


Frank Zimmermann
Vorstand



Herbert Schnabel
Vorstand

Die GWO in Zahlen. Auf einen Blick.





Postdörfle Ulm (Wörthstraße | Blücherstraße)

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

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

www.wohnungsbaugenossenschaften.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