GWO

Raum fürs Leben.

Geschäftsbericht 2021

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

Satzerstellung & Druck
Bausenhart Druckerei e. K.
www.bausenhartdruckerei.de

Fotografien
Fotoatelier Emmenlauer

Inhalt

Vorwort – Dank des Vorstandes ... 2
Organe der Genossenschaft ... 4
Rechtliche Grundlagen ... 5
Personal und Organisation ... 6
Gewinnverwendungsvorschlag ... 8

LAGEBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen ... 10

II. Geschäftsverlauf
Neubautätigkeit ... 12
Hausbewirtschaftung ... 15
Wohnungsmarkt ... 16
Modernisierung und Instandhaltung ... 17
Verwaltung von Wohnungseigentum ... 19
Nachhaltigkeitsbericht ... 20
Die GWO in Zahlen ... 21

III. Lage der Genossenschaft
Vermögenslage ... 22
Finanzlage ... 24
Ertragslage ... 25

IV. Risiko- und Chancenbericht ... 25

V. Prognosebericht ... 27

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten ... 28

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ... 30

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz ... 32

Gewinn- und Verlustrechnung ... 34

Anhang des Jahresabschlusses ... 35

Mitgliedschaften ... 44

Vorwort.
Dank des Vorstandes.

Die GWO konnte sich 2021 wiederum gut am Wohnungsmarkt in der Region behaupten. Als bestandshaltende Wohnungsbaugenossenschaft steht sie für bezahlbare Mietwohnungen und ist ein verlässlicher Partner für die Versorgung der Bevölkerung der Region mit Wohnraum.

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

Nach wie vor lässt uns die Corona-Pandemie nicht aufatmen. Die Pandemie hat unser aller Leben verändert, sowohl in der Arbeitswelt als auch im privaten Bereich. Die Belastungen und Auswirkungen werden noch lange zu spüren sein und haben auch den Geschäftsbetrieb der GWO beeinflusst. Der Geschäftsbetrieb konnte jederzeit aufrechterhalten werden und die GWO konnte sich im Geschäftsjahr 2021 wieder gut behaupten. Nach wie vor ist die GWO ein zuverlässiger Partner für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in der Region.

Bei allen negativen Begleiterscheinungen der Pandemie zeigen sich auch positive Auswirkungen, z. B. das Bewusstsein, dass wir diese Krise nur gemeinsam überwinden können. Die Umsetzung unseres ambitionierten Wohnungsbauprogrammes stand 2021 weiter im Vordergrund unserer Aktivitäten. Durch den Bau von bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen schaffen wir den so dringend benötigten Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Sind es doch gerade die Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen die sich schwertun, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum in der Region zu finden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Region ungebrochen hoch und übersteigt das Angebot bei weitem, insbesondere was bezahlbaren Wohnraum angeht.

Die umfangreichen Investitionen in Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sichern die Zukunftsfähigkeit des Bestan-

des. Gerade im Hinblick auf die dramatisch gestiegenen und weiter steigenden Energiekosten wird deutlich wie wichtig diese Investitionen sind um auch die Nebenkosten bezahlbar zu halten.

Mit unseren laufenden Neubau- und Modernisierungsprojekten sind wir weitestgehend im Zeit- und Kostenrahmen und nur vereinzelt kam es zu Verzögerungen bzw. Kostensteigerungen.

Vor große Herausforderungen stellen uns bei unseren baulichen Aktivitäten aber künftig die dramatisch gestiegenen und weiter steigenden Baukosten, die Verknappung von Baustoffen und der Mangel an Fachkräften. Restriktionen der Politik und der nun Anfang 2022 über Nacht beschlossene Stopp der Förderprogramme sind völlig konträr zu den jüngst verkündeten Zielen bundesweit jährlich 400.000 bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen. Betroffen von dem Stopp sind auch die Förderungen von Modernisierungen/Sanierungen was gerade in Anbetracht der explodierenden Energiekosten völlig unverständlich ist und notwendige Investitionen verhindert.

Hinzu kommt nun noch der Krieg in der Ukraine. Eine humanitäre Katastrophe deren Folgen noch nicht absehbar sind.

Und uns Wohnungsbaugenossenschaften stellt sich die Frage, wie so künftig noch moderate Mieten möglich sein sollen. Insbesondere wenn die Wohnungsunternehmen nun künftig zudem noch höhere Auflagen im Hinblick auf die Klimaziele erfüllen müssen.

Die GWO stellt sich diesen Herausforderungen und ist sich ihrer Verantwortung bewusst und wir sind zuversichtlich, dass die Politik diese Spannungsfelder erkennt und gerade für Maßnahmen für preisgedämpften, bezahlbaren Wohnraum und klimafreundliche Maßnahmen entsprechende Erleichterungen bzw. Förderungen einräumt.

Leider wieder viel zu kurz kam im Geschäftsjahr 2021 der persönliche Kontakt mit unseren Mitgliedern. So hoffen wir nun im neuen Jahr Ihnen in unseren Geschäftsräumen wieder persönlich zur Verfügung stehen zu können und vor allem Sie zu unserer Vertreterversammlung mit Gästen und zu einem persönlichen Austausch begrüßen zu können.

Getragen von dem großen Einsatz unserer Mitarbeiter für unsere Genossenschaft können wir auch für das zurückliegende Geschäftsjahr erneut ein grundsolides Ergebnis ausweisen. Ein großes Dankeschön möchten wir für die gute Zusammenarbeit und das große Engagement unseren Mitarbeitern, den Mitgliedern des Aufsichtsrats, den Mitgliedern und Vertretern sowie allen Freunden der Genossenschaft, Geschäfts- und Finanzierungspartnern, den Behörden und Verwaltungen der Kommunen aussprechen.

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

Otto Sälzle
Hauptgeschäftsführer i. R.

Vorstand

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

Frank Zimmermann
Diplom-Kaufmann

Herbert Schnabel
Diplom-Bankbetriebswirt (ADG)

Vertreter

Adelmann, Oliver
Ankner, Klaus
Bausenhart, Markus
Bensch, Klaus
Braun, Eugen
Braun, Michael
Braunger, Fritz
Brodbeck, Karl
Brodbeck, Ralf
Brosig, Wolfgang
Denzler, Hermann
Döring, Ernst
Evers, Henrik
Fischbach, Franz
Friedrich, Günter
Fundel Sanitär GmbH
Gerhardt, Ulrich
Gleiter, Doris
Goeppel, Hugo
Gräber, Günter
Graf, Erwin
Hartwig, Lutz
Haut, Wilfried
Heimbach, Ralf
Hilker, Philip
Hirschle, Peter
Hochdorfer, Thomas
Humm, Ralf
Javorsky, Peter
Kessler, Alexander
Koch, Andrea
Kochno, Udo
Kölle, Peter
König, Dietmar
Kull, Isolde
Lemmermeyer, Margareta
Merk, Robert
Müller, Rolf
Müller, Dieter
Munz, Axel
Nix, Stefan
Oechsle, Ernst
Petermann, Paul
Pfender, Walter
Prestle, Benjamin
Raufeisen, Sabine
Schenk, Anton
Schick, Petra
Schliersmair, Alfred
Schnitzer, Hansjörg
Schobel, Rudolf
Schuster, Jochen
Schweizer, Steffen
Soldner, Ulrich
Spleis, Walter
Striebel, Claus
Teufel, Roland
Thielemann, Andreas
Walloner, Erwin
Walter, Reinhard
Zieher, Markus

Ersatzvertreter

Held, Reiner
Knaak, Hartmut
Mayer, Christian
Safronow, Daniela Christiane
Spohn GmbH
Rechtsteiner, Franz
Gross, Hans-Dieter
Filser, Eugen
Eckert, Thomas
Hagel, Wolfgang
Dr. Riess, Peter
Leonhardt, Lutz

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

11.09.2019
Neufassung der Satzung auf der Grundlage der Mustersatzung des GdW Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie aufgrund der Novelle des Genossenschaftsgesetzes zum 22.07.2017

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

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 trotz Einschränkungen durch die Corona Pandemie einen reibungslosen und effizienten Geschäftsablauf gewährleisten.

Neben zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied beschäftigte unser Unternehmen zum 31.12.2021 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 einem berufsbegleitendem Studium zum Bachelor of Arts teil und eine Mitarbeiterin erwirbt die Qualifikation als Ausbilderin.

Daneben beschäftigen wir zwei Auszubildende mit dem Berufsziel „Immobilienkaufmann/-frau" wovon eine Auszubildende nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss im kommenden Jahr in eine Festanstellung übernommen wird. 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	*8 männlich / 11 weiblich / 19 gesamt*
Technische Angestellte	*4 männlich*
Regiehandwerker	*3 männlich*
Auszubildende	*2 weiblich*
Gesamt	15 männlich / 13 weiblich / 28 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 Umsetzung unserer Digitalisierungsstrategie für die kommenden Jahre haben wir im Geschäftsjahr das Archiv- und Dokumentenmanagementsystem d3 der Firma d.velop AG eingeführt. Daneben wurde die mobile Wohnungsabnahme, tabletbasierend anhand der Software i mobil, eingeführt.

Weiter werden digitale Haustafeln in den Mietwohngebäude angebracht. Zukünftig sind weitere Digitalisierungsmaßnahmen geplant, wie u.a. die Einführung eines Mieterportals.

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 im Home-Office oder mobil genutzt werden.

Gewinnverwendungsvorschlag.

Aufsichtsrat und Vorstand der GWO

Der Jahresabschluss 2021 weist einen Bilanzgewinn von EUR 1.383.467,19 aus.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen als Antrag für die 38. ordentliche Vertreterversammlung vor, die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % für das Geschäftsjahr 2021 zu beschließen.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	EUR
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	111.456,00
Einstellung in die Andere Ergebnisrücklagen	1.272.011,19
Bilanzgewinn	**1.383.467,19**

Lagebericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschrei-

bung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württembergs lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60 Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 Vorausrechnung 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.

Für Unsicherheit sorgt die unklare Situation der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW. Nach dem ohne Vorwarnung verkündeten sofortigen kompletten Förderstopp erfolgte eine zumindest teilweise wieder Rücknahme. Die Überarbeitung der BEG-Förderung ist zwar angekündigt, allerdings ist weiterhin unklar, wie die künftige Förderlandschaft gestaltet sein wird und ab wann die in Aussicht gestellte Förderung beantragt werden kann. Somit fehlt die notwendige Planungssicherheit. So lange es diese nicht gibt, sind Verzögerungen bei Bauprojekten die Folge und das Ziel des bezahlbaren und klimaschonenden Mietwohnungsbaus wird dadurch massiv gefährdet.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

II. Geschäftsverlauf

Neubautätigkeit

Hölderlinstraße, Ummendorf

Spatenstich 2. & 3. Bauabschnitt Otto-Hahn-Straße, Ehingen

Der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region trägt das umfangreiche Bauprogramm der GWO seit Jahren Rechnung. Der Wohnungsmarkt in der Region ist immer noch angespannt und nach wie vor hoch ist somit auch die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Mit dem Bau von bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen schafft die GWO neuen Wohnraum. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt unverändert auf dem Bau von neuen Mietwohnungen.
Die Corona-Krise mit dem damit verbundenen Mangel an Baustoffen hatte auch auf die Bauvorhaben der GWO Auswirkungen und es kam auch zu Verzögerungen bei den Neubauvorhaben.

NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN

In der Hölderlinstraße in Ummendorf wurden 9 Eigentumswohnungen (2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen) und 9 Carports errichtet. Im Mai 2021 erfolgte die Übergabe an die Eigentümer.

Für ein weiteres Bauträgerobjekt in Ulm-Wiblingen mit 15 Wohnungen (kompakte 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen) und einer Tiefgarage liegt die Baugenehmigung vor. Der Verkauf der Wohnungen erfolgt bis zur Jahresmitte 2022. Der Baubeginn soll dann im Herbst 2022 erfolgen.

NEUBAU MIETWOHNUNGEN

In Biberach in der Talfeldstraße wurde ein Gebäude mit 8 geförderten Mietwohnungen, 6 Garagen und 2 Stellplätze 2021/ 2022 fertiggestellt.

In der Schweidnitzallee in Biberach entstehen 24 Mietwohnungen, eine Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen und 4 Außenstellplätzen. Die Fertigstellung ist zum Frühjahr 2023 geplant.

Die Bestandsgebäude Ritter-Burkhard-Straße 7-13 in Laupheim wurden abgebrochen und es werden 2 Gebäude mit 16 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen sowie 2 Außenstellplätzen neu errichtet. Alle diese Wohnungen sind mit Mitteln des Landeswohnraumförderprogrammes gefördert und die Fertigstellung ist für April 2022 geplant.

Talfeldstraße, Biberach

Marktplatz, Laupheim

Weiter im Bau befindet sich das Objekt Marktplatz 14/16 in Laupheim mit 17 Mietwohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen sowie 5 Außenstellplätzen. Die Fertigstellung ist für Mai 2022 geplant.

Am 21.10.2021 erfolgte der Spatenstich für den 2. und 3. Bauabschnitt für das Neubauprojekt Otto-Hahn-Straße in Ehingen mit 51 Wohnungen verbunden mit der Erweiterung der bestehenden Tiefgarage. Im 1. Bauabschnitt wurden bereits 30 Wohnungen errichtet und 2019 bezogen. Insgesamt werden dort dann 81 Wohnungen, davon 16 geförderte Mietwohnungen, 84 Tiefgaragenstellplätze und 12 Außenstellplätze entstehen.

Die auf Basis von erfolgreichen Konzeptvergaben entwickelten Projekte in Laupheim, Ulm und Neu-Ulm wurden weiterverfolgt. Die notwendigen Grundwerbe wurden 2021 getätigt und die Baugenehmigungen liegen vor. Insgesamt befinden sich im Berichtsjahr 2021 somit 116 Mietwohnungen im Bau.

Für das Frühjahr 2022 ist der Baubeginn für weitere 105 Mietwohnungen vorgesehen:

Ulm, Leimgrubenweg, mit einer Tagespflege, einer Senioren-WG, 41 Mietwohnungen, davon 14 geförderte Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 44 Plätzen.

Neu-Ulm, Curd-Jürgens Straße, mit 24 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 36 Plätzen.

Laupheim, Fichtenweg, 3 Gebäude mit 40 Mietwohnungen, davon 13 Service-Wohnungen für Senioren und eine Tiefgarage mit 41 Plätzen. 22 der Wohnungen sind geförderte Wohnungen.

Die GWO bewirbt sich zudem weiter um Baugrundstücke in der Region. Im Rahmen von Konzeptvergaben hat die GWO dank überzeugender Konzepte den Zuschlag für weitere Baugrundstücke in Erbach und Bad-Waldsee erhalten: In Erbach sind 2 Gebäude mit 21 Mietwohnungen, davon 12 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Tiefgarage geplant; in Bad Waldsee sind 3 Gebäude mit 61 Mietwohnungen, davon 12 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Tiefgarage geplant.

Schweidnitzallee, Biberach

Ritter-Burkhard-Straße, Laupheim

Fichtenweg, Laupheim Visualisierung (ZG Architekten, Ulm)

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 31.12.2021 beträgt der Bestand der GWO 1.755 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 121.099,44 m^2, sowie 1.538 Stellplätze und Garagen.

MIETPREISE

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2021 je m^2 -Wohnfläche EUR 7,04 (im Jahr 2020 EUR 6,60). Moderate Mietpreissteigerungen sowie Mieten der Neubauten sind ursächlich für die Steigerung der Durchschnittsmiete.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 69 m^2 beträgt die monatliche Grundmiete einer GWO-eigenen Wohnung EUR 485,76.

INSTANDHALTUNG

An den Mietwohngebäuden und innerhalb der Mietwohnungen wurden „kleinere Instandhaltungsmaßnahmen" in Höhe von ca. EUR 1.400.000,00 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.

Die nachstehende Übersicht zeigt die räumliche Verteilung der Mietwohnungen des Anlagevermögens sowie der von uns verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften.

	MIETWOHNUNGEN	EIGENTUMSWOHNUNGEN
Ochsenhausen	27	37
Ummendorf	25	81
Biberach	209	622
Munderkingen	97	42
Ehingen	343	421
Schelklingen	-	12
Öpfingen	12	12
Oberdischingen	-	8
Laupheim	644	426
Ulm	336	160
Neu-Ulm	62	-
Gesamt	**1.755**	**1.821**

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Region war auch im Jahr 2021 von einer guten Nachfrage geprägt. Nach wie vor ist ein Trend zu kleineren Haushalten zu beobachten. Zunehmend wichtig werden für viele Mieter die Kosten der Wohnung aufgrund der im Verhältnis zu den Lebenshaltungskosten nur gering wachsenden Einkommen oder Renten.

Der Wohnungsbestand der GWO 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 wird die Bezahlbarkeit der Wohnung sichergestellt.

Darüberhinaus umfasst das Wohnungsangebot der GWO Wohnungen, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet und barrierefrei mit Aufzug ausgestattet sind und über einen Hausmeisterservice verfügen.

Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine weiterhin hohe Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Mietwohnungen erwartet.

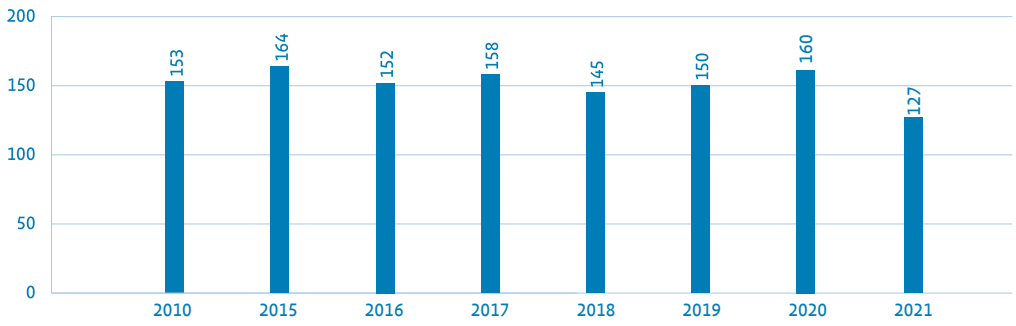
VERMIETUNG

Wie auch in den Vorjahren verlief die Vermietung der GWO-Wohnungen im Jahr 2021 weitestgehend problemlos. Es wurden 121 neue Mietverträge abgeschlossen. Leider konnten nicht alle Wohnungsbewerber bei der Vermietung berücksichtigt werden. Vor allem die Nachfrage nach günstigen Wohnungen ist größer als das Angebot.

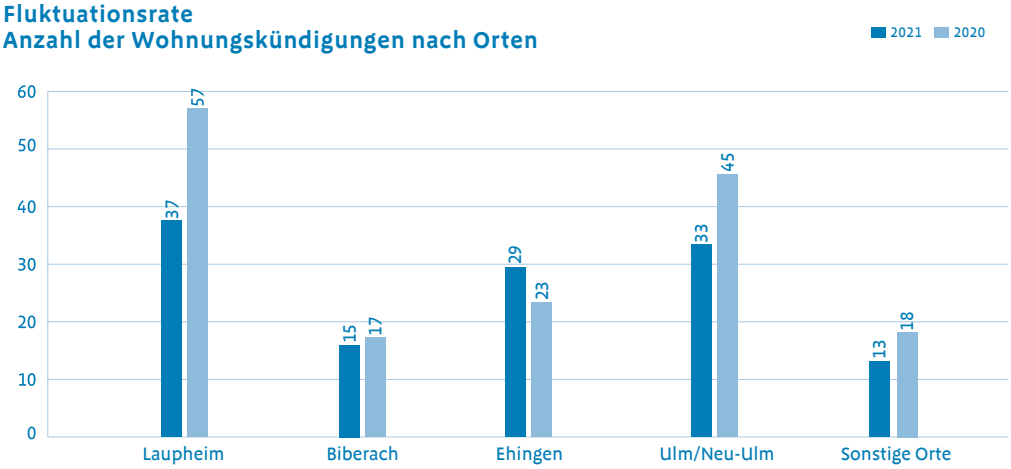
Im Jahr 2021 wurden insgesamt 127 Wohnungen (2020 = 160 Wohnungen) gekündigt.

Die Fluktuationsrate betrug damit 7,2 % gegenüber dem Vorjahr mit 9,1 %.

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.

Für die kontinuierliche Entwicklung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes sowie notwendige Anpassung an aktuelle Standards hat die GWO 2021 zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungsaufgaben ca. 5.300.000 EUR investiert.

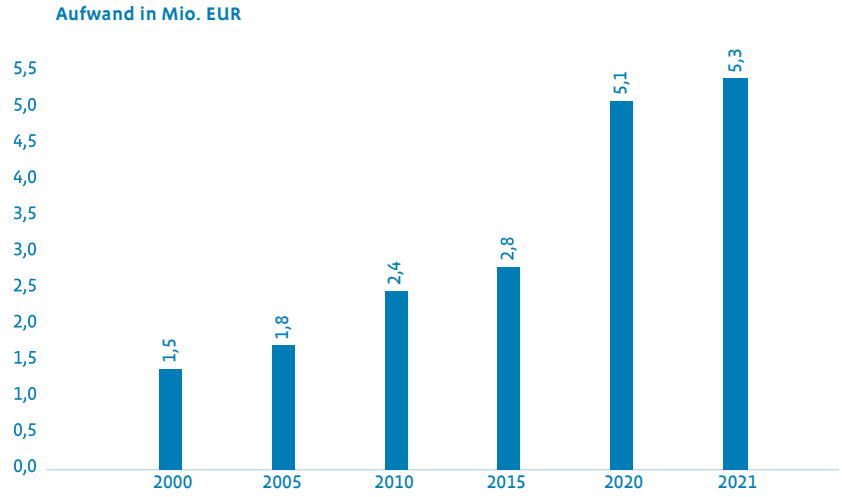
Auf Grundlage unseres Modernisierungsplans erfolgen die jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel, perspektivisch möglichst allen Mietern einen zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und eine nachhaltige Vermietbarkeit zu gewährleisten.

Die Maßnahmen mit den damit verbundenen Investitionen reichen dabei von einfachen kleinen Reparaturen über Badsanierungen und einzelne Wohnungssanierungen bei Mieterwechseln bis zur kompletten Sanierung von Gebäuden. Durch die unterschiedlichen Maßnahmen sollen die Wohnqualität gesteigert und der Energieverbrauch gesenkt werden. Zudem leistet die GWO durch diese energetischen Modernisierungen einen Beitrag zur CO2-Einsparung und zur Erreichung der Klimaschutzziele.

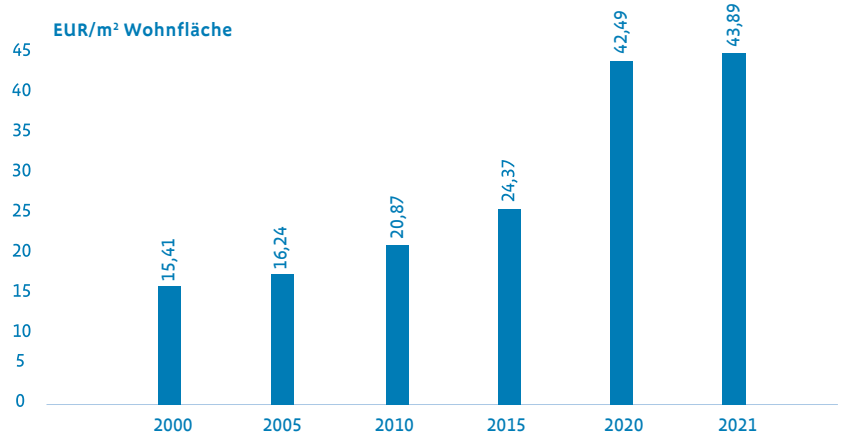
Die Maßnahmen beschränken sich aber nicht nur auf Verbesserungen der Gebäude und Wohnungen. Die Neugestaltung bestehender Grünflächen und der Gebäudezugänge, die Schaffung von ausgewiesenen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Mülltonnen sowie entsprechender Pkw-Stellplätze führt zu einer Aufwertung des jeweiligen Wohnumfeldes.

Bedingt durch die Corona-Pandemie kam es auch 2021 leider zu vereinzelten Verzögerungen bei der Umsetzung. Durch die erneute Verschärfung der pandemischen Lage wurde die Durchführung der für das Jahresende 2021 geplanten Sanierungen/Modernisierungen auf das Frühjahr 2022 verschoben.

Modernisierung und Instandhaltung



Modernisierung und Instandhaltung pro Quadratmeter Wohnfläche und Nutzfläche der Gewerbeeinheiten



Widdersteinstraße, Biberach

Meisenweg, Laupheim

MODERNISIERUNG 2021

Die wegen der Corona-Pandemie 2020 nicht mögliche komplette Sanierung der Bäder der Gebäude Hehlestraße 30/32 in Ehingen wurde nun 2021 durchgeführt und auch erfolgreich abgeschlossen.

Die Gebäude Meisenweg 9/11/13 (15 Wohnungen) in Laupheim und die Keltenstraße 4/6/8/10 (24 Wohnungen) in Ehingen wurden durch den Einbau von wämegedämmten Drei-Scheiben-Isolierglas-Fenster aus Kunststoff, neue Dacheindeckung und Dämmung an Fassaden, 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 wurden neue Hauseingangselemente und neue Wohnungseingangstüren eingebaut sowie Ergänzungen an der Elektroinstallation durchgeführt. Balkongeländer, Balkonbeläge und die Vordächer wurden erneuert.

An den Gebäuden der Widdersteinstraße 1/3, 5/7, 9 (40 Wohnungen) in Biberach erfolgte ebenfalls der Einbau von wärmegedämmten Drei-Scheiben-Isolierglas-Fenster aus Kunststoff, die Erneuerung der Dacheindeckung sowie die Montage neuer Wohnungseingangstüren. Zusätzlich erhielten die Gebäude neue Vorstellbalkone und einen neuen Fassadenanstrich auf dem bereits vorhandenen Vollwärmeschutz.

Die Außenanlagen wurden neu gestaltet und bestehende Gehwege, Hofflächen und die Entwässerung wurden saniert.

MODERNISIERUNG 2022

Die Belange des Klimaschutzes in Verbindung mit entsprechenden CO2 Einsparungen gewinnen immer mehr an Bedeutung. Dazu kommen noch die dramatisch steigenden Energiekosten. Die Nutzung von erneuerbarer Energie und die Umsetzung von ganzheitlichen energetischen Konzepten spielt somit eine immer größere Rolle und die GWO wird auch zukünftig auf eine effiziente Energieversorgung bei den anstehenden Sanierungen setzen.

Im Jahre 2022 werden folgende Gebäude modernisiert:

In Biberach wird die Siebenbürgenstraße 34 (8 Wohnungen), in Laupheim die Königsbergerstraße 21, 23, 25 (25 Wohnungen), der Erlenweg 7, 9 (12 Wohnungen) und die Stettiner Straße 12, 14, 16, 18 (24 Wohnungen) saniert.

An diesen Gebäuden werden umfangreiche energetische Maßnahmen an der Fassade und an der Anlagentechnik vorgenommen. Im Erlenweg 7, 9 werden zusätzlich die Bäder der Wohnungen modernisiert.

In diese umfassenden Modernisierungsmaßnahmen investiert die GWO ca. 3.850.000 EUR. Zudem werden an unseren restlichen Mietwohngebäuden Instandhaltungsmaßnahmen in der Größenordnung von rund 1.300.000 EUR durchgeführt.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Die GWO bietet sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung von Wohnungseigentümergemeinschaften an.

Zum Jahresende 2021 hat die GWO auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 95 Eigentumswohnanlagen mit

1.791 Wohneinheiten
30 Gewerbeeinheiten
1.367 Garageneinheiten

treuhänderisch verwaltet.

Zur Betreuung dieser Liegenschaften waren zum Jahresende 2021 64 Hauswarte nebenberuflich beschäftigt.

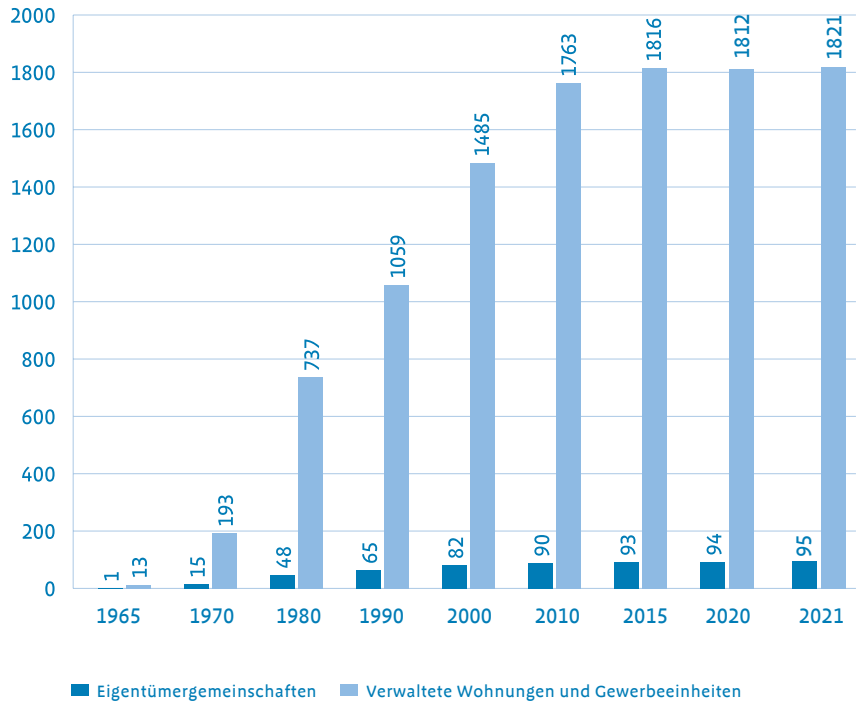
Für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den verwalteten Gebäuden, welche im Auftrag der Eigentümergemeinschaften abgewickelt worden sind, wurden rund TEUR 1.390 aufgewendet.

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.

Leider konnten aufgrund der Corona-Pandemie und den gesetzlichen Auflagen die Eigentümerversammlungen nicht wie üblich in den ersten Monaten 2021 einberufen und abgehalten bzw. in physischer Form abgehalten werden. Bis zum Jahresende 2021 wurden dann alle Versammlungen abgehalten bzw. notwendige Beschlüsse im Umlaufverfahren eingeholt.

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



Nachhaltigkeitsbericht

Die Gesellschaft, damit auch die Wohnungswirtschaft, und insbesondere die GWO als Genossenschaft stehen vor großen Herausforderungen im Bereich Wohnen und Umwelt. Politische Ziele wie die Energiewende und die Bewältigung des demografischen Wandels können nur erreicht werden, wenn die Unternehmen Nachhaltigkeitsstrategien entwickeln – von der Energieeinsparung bis zur Personalführung.

Die GWO stellt sich diesen Herausforderungen und ist sich Ihrer Verantwortung bewusst. Die Werte, die die Grundlagen für das nachhaltige und verantwortungsbewusste Handeln der GWO bilden, sind im Unternehmensleitbild der GWO fixiert:

Wir sind zuverlässig.
Unsere Mitarbeiter, Mitglieder, Mieter, Kunden und Partner können auf uns bauen. Denn in den über siebzig Jahren unseres Bestehens, wurden wir zum Inbegriff für Beständigkeit. Damit sind wir für die Menschen ein verlässlicher Partner und engagieren uns für die nachhaltige Entwicklung unserer Region.

Wir sind verantwortungsbewusst.
Mit verantwortungsvollem Handeln begleiten und betreuen wir unsere Mieter, Kunden und Partner – kontinuierlich, engagiert und persönlich. Wir stehen für partnerschaftliches Wohnen und moderne Wohnmodelle. Zufriedene Mitarbeiter, Mitglieder, Mieter, Kunden und Partner sind uns ein großes Anliegen.

Wir sind leistungsorientiert.
Wir entwickeln vorausschauende Konzepte und bieten attraktive Wohnungen mit fairem Preis-Leistungs-Verhältnis und einen kundenfreundlichen Service. Klar und konsequent streben wir nach stetiger Weiterentwicklung unserer Prozesse und Systeme und erweitern unsere Qualifizierungen und unsere Kompetenzen.

Wir denken zukunftsorientiert.
Darum achten wir auf den Puls der Zeit. So erkennen wir frühzeitig Entwicklungen, Trends und Erfordernisse. Mit diesem Wissen entwickeln wir neue Konzepte für die Menschen in unserer Region.

Bei unserem Handeln und Tun haben wir den demographischen Wandel und kommende Generationen im Blick und übernehmen soziale Verantwortung:

Unsere neuen Wohnangebote verfügen über barrierearme und barrierefreie Wohnungen und kompakte Grundrisse. Wir bieten besondere Wohnformen an wie z.B. Wohngemeinschaften für Senioren, Service-Wohnen für Senioren, Mehrgenerationenwohnen mit Angeboten zur Begegnung und gemeinsamen Aktivitäten. Darüber hinaus unterstützen wir Vereine, Organisationen und soziale Einrichtungen in der Region und setzen uns für ein gutes Miteinander ein. Unseren Wohnungsbestand bewahren wir für künftige Generationen, in dem wir unter nachhaltigen und zunftsorientierten Kriterien modernisieren.

Wir achten auch auf die Schonung von Ressourcen und Minimierung des CO2-Austoßes, stärken die regionale Wirtschaft und sind Partner der Kommunen.

Die Neubauten der GWO werden als Energieeffizienzhäuser, mindestens im KfW-55- Standard, realisiert. Innovative Heizungen wie Luft-Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen und Solarthermie sind bei uns Standard. Dies gilt im Übrigen auch für unseren Wohnungsbestand, den wir unter nachhaltigen und zukunftsorientierten Kriterien modernisieren bzw. durch moderne Neubauten ersetzen und durch Nachverdichtungen mit zeitgemäßem Wohnraum ergänzen.
Den Großteil unserer Aufträge erteilen wir an Handwerker, Ingenieurbüros und Dienstleister in der Region und bieten attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in vielen Kommunen an.

Wir sind eine starke Gemeinschaft und die Belange von Mitarbeitern und Mitgliedern sind uns wichtig:

Seit vielen Jahren bilden wir junge Fachkräfte aus. Wir ermöglichen unseren Mitarbeitern Aus- und Weiterbildungen und bieten attraktive Rahmenbedingungen, die die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen. Als Genossenschaft sind wir nicht nur ein sicherer und zuverlässiger Arbeitgeber, sondern bieten unseren Mitgliedern sicheren, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum.

Die GWO in Zahlen.
Auf einen Blick.

+ 8.772,5

Bilanzsumme
(2020 – 91.320,6 TEUR)

100.093,1 TEUR

+ 1.624,4

TEUR 35.672,8

Eigenkapital
(2020 - 34.048,4 TEUR)

+ 385,3

Jahresüberschuss
(2020 – 1.398,2 TEUR)

1.783,5 TEUR

+ 10.917,1

Anlagevermögen
(2020 – 81.064,6 TEUR)

91.981,7 TEUR

+0,2

Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand
(2020 – 5,1 Mio. EUR)

5,3 Mio. EUR

III.
Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

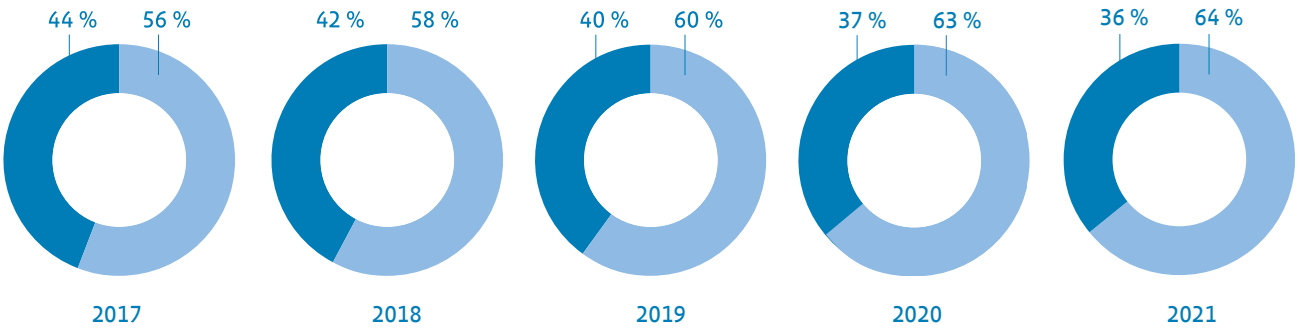
Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur ergeben in gekürzter und zusammengefasster Form, abweichend von den handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, folgendes Bild:

AKTIVA	31.12.2021 | TEUR	31.12.2020 | TEUR
LANGFRISTIGER BEREICH		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	91.972,0	81.056,7
Finanzanlagen	9,7	7,9
	91.981,7	**81.064,6**
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Verkaufsmaßnahmen	652,8	1.798,9
Unfertige Leistungen	3.133,6	2.935,8
Andere Vorräte	166,8	129,8
Forderungen	56,1	91,9
Flüssige Mittel	3.697,4	4.871,7
Übrige Vermögensgegenstände	404,7	427,9
	8.111,4	**10.256,0**
▶ **Bilanzvolumen**	**100.093,1**	**91.320,6**

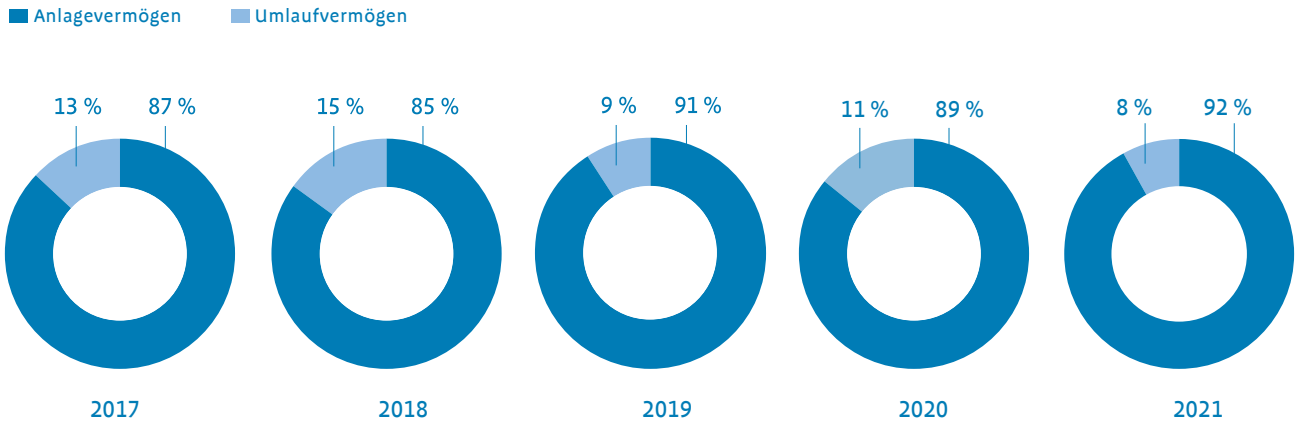
PASSIVA	31.12.2021 | TEUR	31.12.2020 | TEUR
LANGFRISTIGER BEREICH		
Eigenkapital	35.396,8	33.764,4
Übrige Verbindlichkeiten	51,1	54,3
Fremdmittel	59.090,2	49.635,1
	94.538,1	**83.453,8**
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Übrige Rückstellungen	290,6	797,5
Übrige Verbindlichkeiten	5.152,9	6.958,5
Vorgeschlagene Dividende	111,5	110,8
	5.555,0	**7.866,8**
▶ **Bilanzvolumen**	**100.093,1**	**91.320,6**

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

Kapitalstruktur



Vermögensstruktur



Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.772,5 erhöht. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich Investitionen ins Sachanlagevermögen bei gleichzeitiger Erhöhung der Fremdmittel sowie des Eigenkapitals.

Der Vermögensaufbau der GWO ist zum 31.12.2021 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (TEUR 91.981,7) wird am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 94.538,1 durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Somit finanzieren die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel neben langfristigen Vermögenswerten noch TEUR 2.556,4 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 verringerte sich insbesondere wegen Abverkäufen von Eigentumsmaßnahmen sowie aufgrund von Abgängen 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 reduzierten sich im Berichtsjahr, wobei hierfür im wesentlichen Abgänge bei den übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen 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 2022 prognostiziert eine Überdeckung an liquiden Mitteln zum 31.12.2022. Die Neubaufertigstellungen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind solide finanziert.

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS 2021	2021 | TEUR
AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	
Jahresüberschuss	+ 1.783,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	+ 1.931,2
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 175,8
Veränderungen der Rückstellungen	- 506,9
Veränderungen der Verbindlichkeiten	- 1.808,8
Teilschulderlasse von Darlehen	- 247,1
	+ 976,1
AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 13.664,8
Investitionen in Finanzanlagen	- 1,8
Investitionen in Verkaufsmaßnahmen	- 1.241,3
Abgänge von Verkaufsmaßnahmen	+ 2.387,4
Abgänge von Sachanlagen	+ 818,3
	- 11.702,2
AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	
Aufnahme langfristiger Darlehen	+ 13.416,1
Planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 2.186,0
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 1.527,9
Dividendenausschüttung	- 110,8
Abnahme von Geschäftsguthaben	- 39,6
	+ 9.551,8
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr	**- 1.174,3**
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	**+ 4.871,7**
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	**+ 3.697,4**

▶ Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 hat die GWO ein Jahresergebnis von TEUR 1.783,5 erzielt, das sich aus einem ordentlichen Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 1.056,5 sowie einem betriebsleistungsfremden Ergebnis von TEUR 727,0 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 Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen bei gestiegenen Mieteinnahmen mit gegenläufigen Auswirkungen. Damit konnte die Prognose dort nahezu erfüllt werden. Die Sparte Bau- und Verkaufstätigkeiten entsprach vollkommen den gemachten Erwartungen.

Der Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung konnte die abgegebene Einschätzung nicht ganz erfüllen.

Das betriebsleistungsfremde Ergebnis lag im wesentlichen aufgrund erhöhten Abverkäufen von Restanten 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.

Die Sparte Bau- und Verkaufstätigkeit entwickelte sich sehr erfreulich.

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 erwartet 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 Cashflow 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Der Ukraine-Krieg könnte zu zusätzlich steigenden Energiekosten und somit zu steigenden Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

V. Prognosebericht

Im ersten Quartal 2022 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 und des Ukraine-Konflikts schwierig zu greifen und es bleibt abzuwarten wie hier die künftige Entwicklung verläuft und welche Auswirkungen diese auf die gesamtwirtschaftliche Situation und das Unternehmen hat.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 geht von einem positiven Jahresergebnis in der Bandbreite zwischen Mio. EUR 1,8 und Mio. EUR 2,2 aus. Die Erwartungen für das Jahresergebnis werden getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung und Wohnungseigentumsverwaltung bei nahezu unerheblichen Umsätzen im Bauträgergeschäft. Im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung wird insbesondere wegen steigenden Mieterlösen und Zuschüssen sowie geringfügig reduzierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen bei erhöhten Abschreibungen und Zinsaufwendungen eine ordentliche Ergebnissteigerung erwartet. Aufgrund fehlender aktueller Vermarktungsobjekte wird sich das Ergebnis im Bauträgergeschäft auf einen marginalen Beitrag verringern. Für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung wird im Vergleich zu 2021 ein nahezu unverändertes Ergebnis prognostiziert. Dagegen wird sich das betriebsleistungsfremde Ergebnis aufgrund erhöhter Abverkäufe von Restanten nochmals verbessern.

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 01. März 2022
Der Vorstand

Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender

Frank Zimmermann
Vorstand

Herbert Schnabel
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates
für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Arbeit der Geschäftsleitung sorgfältig und regelmäßig überwacht, gefördert und beraten.

Das Jahr 2021 stand leider immer noch unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, die das Land nach wie vor fest im Griff hatte und Gesellschaft und Unternehmen vor enorme Herausforderungen stellte. Den wirtschaftlichen Risiken der Corona-Krise begegnete der Vorstand mit finanzieller Vorsorge und organisatorischen Maßnahmen und stellte so die Handlungsfähigkeit der GWO jederzeit sicher. Der Aufsichtsrat geht weiterhin davon aus, dass unsere Genossenschaft die Auswirkungen der Pandemie ohne langfristige Verwerfungen im Unternehmen bewältigt.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2021 zu insgesamt vier Sitzungen zusammen. In diesen Sitzungen diskutierte der Aufsichtsrat ausführlich über die Berichte des Vorstands und erörterte gemeinsam mit dem Vorstand die Entwicklung des Unternehmens sowie die strategischen Fragestellungen. Der Aufsichtsrat traf alle Entscheidungen seines Verantwortungsbereichs und fasste die entsprechenden Beschlüsse. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen steht der Aufsichtsratsvorsitzende jederzeit in regelmäßigem Informationsaustausch mit dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung.

Trotz der Corona-Pandemie konnte die Vertreterversammlung am 15.06.2021 als Präsenzveranstaltung, aber leider nur ohne Gäste, durchgeführt werden. Alle notwendigen Beschlüsse konnten gefasst werden. Turnusgemäß wurden auch Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Frau Petra Schmid, Herr Kurt Hardt und Clemens Graf Leutrum stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 2021 einverstanden und stimmt dem Ergebnis der Prüfung und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns einstimmig zu.

Mit einer guten Wahlbeteiligung fanden im Januar 2021 die Wahlen zur Vertreterversammlung statt. Der Aufsichtsrat hat das Wahlverfahren eng begleitet und dankt den zahlreichen Mitgliedern die sich für das Vertreteramt zur Verfügung gestellt haben. Die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter traten Ihr Ehrenamt nach der Vertretersammlung 2021 an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeitrinnen und Mitarbeiter. Sie haben die positive Entwicklung der GWO entscheidend mitgestaltet indem sie sich den Herausforderungen an wohnwirtschaftliche Unternehmen gestellt und sich für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt haben. Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Laupheim, März 2022
Für den Aufsichtsrat

Alexander Baumann
Vorsitzender

Jahresabschluss

Jahresabschluss
Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA		
ANLAGEVERMÖGEN	**31.12.2021 | EUR**	**31.12.2020 | EUR**
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.239,00	11.560,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	69.761.373,82	72.258.815,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	733.019,86	765.560,86
Grundstücke ohne Bauten	3.448.588,46	1.138.258,26
Technische Anlagen und Maschinen	195.725,00	207.866,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.269,00	290.231,00
Anlagen im Bau	15.756.834,36	5.253.705,56
Bauvorbereitungskosten	1.827.988,22	1.130.680,23
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	7.158,09
Andere Finanzanlagen	2.500,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	**91.981.695,81**	**81.064.585,07**

UMLAUFVERMÖGEN	31.12.2021 | EUR	31.12.2020 | EUR
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	360.763,61	0,00
Bauvorbereitungskosten	187.801,77	19.527,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	104.266,66	1.779.297,00
Unfertige Leistungen	3.133.645,97	2.935.824,53
Andere Vorräte	166.772,56	129.783,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	46.919,75	71.679,01
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.724,15	17.174,15
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	400,13	3.087,96
Sonstige Vermögensgegenstände	404.739,18	427.969,73
Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten	3.697.397,99	4.871.655,87
▶ **Bilanzsumme**	**100.093.127,58**	**91.320.583,81**

PASSIVA		
EIGENKAPITAL	**31.12.2021 | EUR**	**31.12.2020 | EUR**
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	164.520,00	172.792,09
der verbleibenden Mitglieder	2.746.800,00	2.786.400,00
aus gekündigten Geschäftguthaben	0,00	360,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	7.572.137,66	7.172.137,66
Bauerneuerungsrücklage	3.967.749,12	3.967.749,12
Andere Ergebnisrücklagen	19.838.145,14	18.950.721,53
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.783.467,19	1.398.243,54
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-400.000,00	-400.000,00
Eigenkapital insgesamt	**35.672.819,11**	**34.048.403,94**

RÜCKSTELLUNGEN	31.12.2021 | EUR	31.12.2020 | EUR
Steuerrückstellungen	0,00	48.376,63
Sonstige Rückstellungen	290.587,55	749.159,02

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2021 | EUR	31.12.2020 | EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.091.501,38	49.637.614,78
Erhaltene Anzahlungen	3.420.042,76	5.638.429,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	157.626,14	160.996,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.334.696,05	872.011,38
Sonstige Verbindlichkeiten	125.854,59	165.592,14
▶ **Bilanzsumme**	**100.093.127,58**	**91.320.583,81**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.–31.12.2021

	2021 | EUR	2020 | EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.406.044,18	12.704.472,32
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.804.896,66	20.065,84
c) aus Betreuungstätigkeit	468.015,88	458.002,11
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.352,04	106.335,03
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.308.934,13	764.893,51
Sonstige betriebliche Erträge	1.012.968,99	1.081.726,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.575.929,78	8.131.773,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	897.360,99	860.891,67
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	69.584,65	54.184,90
Rohergebnis	**6.937.468,20**	**6.088.645,33**
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.695.128,10	1.789.791,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	376.795,84	370.691,12
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.931.271,85	1.810.409,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen	642.462,22	615.137,44
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.735,32	7,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	669,85	372.377,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	294.501,61	277.364,04
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1,66	0,00
Ergebnis nach Steuern	**2.000.715,41**	**1.597.636,67**
Sonstige Steuern	217.248,22	199.393,13
Jahresüberschuss	**1.783.467,19**	**1.398.243,54**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	400.000,00	400.000,00
▶ **Bilanzgewinn**	**1.383.467,19**	**998.243,54**

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 16. Oktober 2020 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.

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 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 2,0 % 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 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-) EUR	Stand 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	**116.477,09**	**40.999,05**	**0,00**	**0,00**	**157.476,14**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.303.231,53	38.800,00	993.077,14	0,00	100.348.954,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.612.407,22	0,00	0,00	0,00	1.612.407,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.138.258,26	2.880.561,77	0,00	-570.231,57 (U)	3.448.588,46
Technische Anlagen und Maschinen	218.896,93	0,00	0,00	0,00	218.896,93
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	847.833.95	74.392,79	146.958,67	0,00	775.268,07
Anlagen im Bau	5.253.705,56	9.526.584,71	0,00	+ 976.544,09 (U)	15.756.834,36
Bauvorbereitungskosten	1.130.680,23	1.103.620,51	0,00	- 406.312,52 (U)	1.827.988,22
Sachanlagen gesamt	**111.505.013,68**	**13.623.959,78**	**1.140.035,81**	**+ 0,00 (U)**	**123.988.937,65**
Finanzanlagen					
Wertpapiere des Anlagevermögen	7.158,09	0,00	0,00	0,00	7.158,09
Andere Finanzanlagen	750,00	1.750,00	0,00	0,00	2.500,00
Finanzanlagen gesamt	**7.908,09**	**1.750,00**	**0,00**	**0,00**	**9.658,09**
▶ Anlagevermögen insgesamt	**111.629.398,86**	**13.666.708,83**	**1.140.035,81**	**+ 0,00**	**124.156.071,88**

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERT	
Stand 01.01.2021 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-) EUR	Zuschreibungen EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2020 EUR
104.917,09	**15.320,05**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**120.237,14**	**37.239,00**	**11.560,00**
29.044.416,46	1.771.444,51	228.280,40	0,00	0,00	30.587.580,57	69.761.373,82	72.258.815,07
846.846,36	32.541,00	0,00	0,00	0,00	879.387,36	733.019,86	765.560,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.448.588,46	1.138.258,26
11.030,93	12.141,00	0,00	0,00	0,00	23.171,93	195.725,00	207.866,00
557.602,95	99.825,29	93.429,17	0,00	0,00	563.999,07	211.269,00	290.231,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.756.834,36	5.253.705,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.827.988,22	1.130.680,23
30.459.896,70	**1.915.951,80**	**321.709,57**	**0,00**	**0,00**	**32.054.138,93**	**91.934.798,72**	**81.045.116,98**
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	2.500,00	750,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.658,09**	**7.908,09**
30.564.813,79	**1.931.271,85**	**321.709,57**	**0,00**	**0,00**	**32.174.376,07**	**91.981.695,81**	**81.064.585,07**

2. Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden Tilgungszuschüsse i.H.v. TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 195,0) abgesetzt.

3. In dem Posten „Unfertige Leistungen" sind EUR 3.133.645,97 (Vorjahr EUR 2.935.824,53) 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	351.106,57	345.811,86
▶ Gesamtbetrag	**351.106,57**	**345.811,86**

5. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten (Vorjahr TEUR 478,1).

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
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.091.501,38 (49.637.614,78)	2.511.852,18 (2.437.769,04)	11.467.141,12 (10.209.540,68)	45.112.508,08 (36.990.305,06)	59.091.501,38 (49.637.614,78)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.420.042,76 (5.638.429,20)	3.420.042,76 * (5.638.429,20)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	157.626,14 (160.996,72)	123.574,68 (124.801,25)	17.025,73 (18.097,73)	17.025,73 (18.097,74)	51.077,19 (54.293,20)	BÜ BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.334.696,05 (872.011,38)	1.264.932,06 (840.273,18)	69.763,99 (31.738,20)			
Sonstige Verbindlichkeiten	125.854,59 (165.592,14)	125.854,59 (165.592,14)				
▶ Gesamtbetrag	**64.129.720,92** (56.474.644,22)	**7.446.256,27** (9.206.864,81)	**11.553.930,84** (10.259.376,61)	**45.129.533,81** (37.008.402,80)	**59.142.578,57** (49.691.907,98)	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 686.400,63 (Vorjahr EUR 557.846,67).

- Erträge aus der Gewährung von Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen und sonstigen Zuschüssen i. H. v. EUR 261.917,23 (Vorjahr EUR 440.075,00).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Es ergaben sich keine Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (Vorjahr EUR 372.377,00).

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundpfandrechte) für fremde Verbindlichkeiten. Im Rahmen der Veräußerung von Immobilien 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 1.560,9 (Vorjahr TEUR 2.602,9).

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 31.12.2021 finanzielle Verpflichtungen von ca. Mio. EUR 18,3 (Vorjahr Mio. EUR 10,2).

4. Aus Leasing- und Mietverträgen bestehen zum 31.12.2021 finanzielle Verpflichtungen von rund TEUR 66,8 (Vorjahr TEUR 26,5).

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

	VZ	TZ
Kaufmännische Mitarbeiter	17 (16)	3 (3)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	0 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Bote	3 (4)	0 (0)
Gesamt	**24 (24)**	**3 (3)**

VZ = Vollzeitbeschäftigte | TZ = Teilzeitbeschäftigte

Daneben wurden durchschnittlich zwei (zwei) Auszubildende beschäftigt.

** Werte in Klammern stellen Vorjahreszahlen dar.*

6. Mitgliederbewegung

Jahr		Mitglieder
2021	Anfang	2.409
2021	Zugang	+ 128
2021	Abgang	- 156
2021	**Ende**	**2.381**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 39.600,00 verringert. 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
   Otto Sälzle
   Hauptgeschäftsführer i. R.

E. Weitere Angaben

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

2. Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung eines noch am 26.04.2022 zu erfolgenden Beschlusses des Vorstandes und Aufsichtsrates unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

   Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 1.383.467,19 in Höhe von EUR 111.456,00 (entspricht 4% Dividende) an die Mitglieder auszuschütten sowie den Betrag in Höhe von EUR 1.272.011,19 in die Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Laupheim, den 01. März 2022
Der Vorstand

Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender

Frank Zimmermann
Vorstand

Herbert Schnabel
Vorstand

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

Marketingsinitiative 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