GWO

Raum fürs Leben.

Geschäftsbericht 2022

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 ... 43

Vorwort.
Dank des Vorstandes.

Die Corona-Pandemie war 2022 nicht die einzige Krise die es zu bewältigen galt.

Mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und seinen dramatischen humanitären und wirtschaftlichen Folgen, taten sich im Laufe des Jahres 2022 ganz neue Dimensionen und Herausforderungen auf. Die Folgen dieses Krieges beeinflussen unser aller Leben und haben dies verändert.

Die Auswirkungen haben auch die Geschäftstätigkeit der GWO nachhaltig beeinflusst. Nichtsdestotrotz konnte sich die GWO im Geschäftsjahr 2022 wieder gut behaupten und steht nach wie vor für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung in der Region. Allen negativen Auswirkungen des Krieges und der Coronakrise zum Trotz zeigten sich auch positive Folgen. So rückten alle enger zusammen und es wuchs der Zusammenhalt und die Hilfsbereitschaft der Bevölkerung. Es wurde z. B. unbürokratisch Wohnraum zur Verfügung gestellt um die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine aufzunehmen und so zusätzlichen Druck vom ohnehin schon sehr angespannten Wohnungsmarkt zu nehmen.

Denn der Bedarf vor allem an bezahlbaren Mietwohnungen in der Region ist ungebrochen hoch und dies bestätigt uns, dass das Festhalten an der Umsetzung unseres Wohnungsneubauprogrammes auch in 2022 richtig und notwendig war.

Gleiches gilt für unsere Bemühungen im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung des GWO-eigenen Wohnungsbestandes. Insbesondere in Anbetracht der explodierenden Energiekosten zeigt sich wie wichtig es ist, durch diese Investitionen die Nebenkosten möglichst niedrig zu halten.

Die stark steigenden Energiepreise, die hohe Inflation und besonders die starken Preissteigerungen für Lebensmittel belasten viele Haushalte enorm und über das leistbare Maß hinaus.

Gerade vor diesem Hintergrund ist es umso unverständlicher, dass die Politik Förderprogramme von einem Tag auf den anderen streicht. Die auf den Förderstopp folgende deutliche Verschärfung der Förderbedingungen und Förderanforderungen in Verbindung mit niedrigen Fördermitteln, führten nicht zu einer Verbesserung der Rahmenbedingungen. In Anbetracht von dramatisch gestiegenen Baukosten und stark gestiegenen Zinsen sind auskömmliche Fördermittel unverzichtbar für den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen. Nichtsdestotrotz hielt die Bundesregierung an ihrem Ziel jährlich 400.000 bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen fest.

Erst mit Jahresbeginn 2023 ist die Bundesregierung von diesem Ziel abgerückt, aber wir Wohnungsbaugenossenschaften, die für bezahlbaren und preisgedämpften Mietwohnraum stehen, fragen uns, wie es in einem Umfeld steigender Baukosten, steigender Zinsen und sinkender Fördermittel noch möglich sein soll, neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher sehen wir uns leider gezwungen, Projekte bis auf weiteres zurückzustellen.

Hinzu kommen noch ehrgeizige Klimaziele. So strebt Baden-Württemberg die CO2-Neutralität bis 2040 an. Es ist gut und wichtig, dass CO2-Einsparung und die Klimaziele in den Fokus rücken, aber dies stellt uns vor weitere Herausforderungen. Auch wenn diese Ziele ambitioniert sind, nehmen wir diese gerne an, übernehmen Verantwortung und leisten hier unseren Beitrag, verbunden mit der Hoffnung, dass die Politik in 2023 wieder positivere Rahmenbedingungen für den Bau von bezahlbarem Wohnraum und CO2-reduzierenden Maßnahmen schafft.

Die GWO wird ihr Engagement im Neubau fortsetzen, wenn die Rahmenbedingungen wieder stimmen und die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Der Neubau von Genossenschaftswohnungen bietet preisgedämpften Wohnraum, der den künftigen Ansprüchen gerecht wird und die Angebotsvielfalt für unsere Mitglieder erhöht, denn Wohnen bei der GWO soll auch in Zukunft für unsere Mitglieder attraktiv und bezahlbar sein.

Ein großer Dank für Einsatz und Engagement für die Belange der Genossenschaft gilt hier unseren Mitarbeitern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den Vertretern, unseren Mitgliedern, unseren Geschäfts- und Finanzierungspartnern, den Behörden und Verwaltungen der Kommunen sowie allen, die mit der GWO freundschaftlich verbunden sind.

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

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, Hubertus
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, Dieter
Müller, Rolf
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
Sahin, Hüseyin
Rechtsteiner, Franz
Gross, Hans-Dieter
Filser, Eugen
Eckert, Thomas
Hagel, Wolfgang
Dr. Riess, Peter
Leonhardt, Lutz

Rechtliche Grundlagen.
Daten & Fakten.

25.09.1949
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 31.12.2022 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 derzeit ein Mitarbeiter an einem berufsbegleitendem Studium zum Bachelor of Arts teil und zwei weitere Mitarbeiterinnen bilden sich zur „zertifizierten Verwalterin" sowie „Immobilienverwalterin IHK" fort.

Daneben beschäftigen wir zwei Auszubildende mit dem Berufsziel „Immobilienkaufmann/-frau". 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 / 10 weiblich / 17 gesamt*
Technische Angestellte	*3 männlich*
Regiehandwerker	*4 männlich*
Auszubildende	*2 weiblich*
Gesamt	14 männlich / 12 weiblich / 26 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 das Archiv- und Dokumentenmanagementsystem d3 der Firma d.velop AG im Einsatz. Daneben wird die mobile Wohnungsabnahme, tabletbasierend anhand der Software i mobil, genutzt.

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
Nicht im Bild: Herr Otto Sälzle

Der Jahresabschluss 2022 weist einen Bilanzgewinn von EUR 1.333.665,87 aus.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen als Antrag für die 39. ordentliche Vertreterversammlung vor, die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % für das Geschäftsjahr 2022 zu beschließen.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	EUR
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	109.872,00
Einstellung in die Andere Ergebnisrücklagen	1.223.793,87
Bilanzgewinn	**1.333.665,87**

Lagebericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs davon ausgegangen, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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.

Marktplatz, Laupheim

II. Geschäftsverlauf

Neubautätigkeit

Johannes-Palm-Straße, Ulm (Visualisierung AB Architekten)

Talfeldstraße, Biberach

Der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region trägt das umfangreiche Bauprogramm der GWO seit Jahren Rechnung. Der Wohnungsmarkt in der Region gerät immer mehr unter Druck und nach wie vor hoch ist somit auch die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen. Rückläufig hingegen ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Stark gestiegene Baukosten, Energiekosten und Zinsen stellen die Unternehmen vor große Herausforderungen, was insbesondere den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen angeht.

Laufende Bauprojekte werden umgesetzt und fertiggestellt, neue Projekte in Anbetracht der schwierigen Rahmenbedingungen zunächst zurückgestellt. Zu Jahresbeginn die Corona-Krise und dann die Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine mit dem damit verbundenen Mangel an Baustoffen, hatten auch auf die Bauvorhaben der GWO Auswirkungen und es kam auch zu Verzögerungen bei den Neubauvorhaben.

NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN

Ein Bauträgerobjekt in der Johannes-Palm-Straße in Ulm-Wiblingen mit 15 Wohnungen (kompakte 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen) und einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen befindet sich derzeit im Bau. Die Fertigstellung soll zum Frühjahr 2024 erfolgen.

NEUBAU MIETWOHNUNGEN

Im Berichtsjahr 2022 wurden 41 Mietwohnungen, davon 24 geförderte Wohnungen fertiggestellt:

8 geförderte Mietwohnungen mit Garagen und Stellplätzen im Gebäude Talfeldstraße in Biberach.

16 geförderte Mietwohnungen mit einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen sowie 2 Außenstellplätzen in zwei Gebäuden in der Ritter-Burkhard-Straße/Sachsstraße in Laupheim.

17 Mietwohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen sowie 5 Außenstellplätzen am Marktplatz in Laupheim.

Ritter-Burkhard-Straße, Laupheim

Marktplatz, Laupheim

Fichtenweg, Laupheim (Spatenstich)

Insgesamt befinden sich im Berichtsjahr 2022 183 Mietwohnungen im Bau:

In der Schweidnitzallee in Biberach entstehen 24 Mietwohnungen, 1 Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen und 4 Außenstellplätzen. Die Fertigstellung ist zur Jahresmitte 2023 geplant.

In der Otto-Hahn-Straße in Ehingen entstehen im 2. und 3. Bauabschnitt insgesamt 51 Mietwohnungen verbunden mit der Erweiterung der bestehenden Tiefgarage. Im 1. Bauabschnitt wurden bereits 30 Mietwohnungen errichtet und 2019 bezogen. Insgesamt werden dort dann 81 Mietwohnungen, davon 16 geförderte Mietwohnungen, 84 Tiefgaragenstellplätze und 12 Außenstellplätze entstehen. Die Fertigstellung ist zum Herbst 2023 geplant.

Im Fichtenweg in Laupheim entstehen in drei Gebäuden 40 Mietwohnungen, davon 13 Service-Wohnungen für Senioren und eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen. 22 der Wohnungen sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Die Fertigstellung ist zur Jahresmitte 2024 geplant.

Im Leimgrubenweg am Ulmer Safranberg entstehen zwei Gebäude mit einer Tagespflege, einer Senioren WG, 41 Mietwohnungen, davon 14 geförderte Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen. Die Fertigstellung ist zum Frühjahr 2024 geplant.

In der Curd-Jürgens Straße in Neu-Ulm entsteht ein Gebäude mit 27 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 36 Stellplätzen. Die Fertigstellung ist zur Jahresmitte 2024 geplant.

Der Grunderwerb für ein Projekt in Bad Waldsee mit drei Gebäuden mit 61 Mietwohnungen, davon 12 öffentlich geförderte Mietwohnungen und eine Tiefgarage wurde im Berichtsjahr getätigt.

Der Grunderwerb für ein Projekt in Erbach mit zwei Gebäuden mit 21 Mietwohnungen, davon 12 öffentlich geförderte Mietwohnungen und eine Tiefgarage, ist für das Frühjahr 2023 geplant.

Safranberg, Ulm (aktuelle Baustelle)

Fichtenweg, Laupheim (aktuelle Baustelle)

Otto-Hahn-Straße, Ehingen (aktuelle Baustelle)

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 31.12.2022 beträgt der Bestand der GWO insgesamt 1.790 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 123.365,25 m^2 sowie 1.604 Stellplätze und Garagen.

Die Übersicht zeigt die räumliche Verteilung der Mietwohnungen des Anlagevermögens.

STANDORT	MIETWOHNUNGEN
Ochsenhausen	27
Ummendorf	25
Biberach	213
Munderkingen	97
Ehingen	340
Öpfingen	12
Laupheim	678
Ulm	336
Neu-Ulm	62
Gesamt	**1.790**

MIETPREISE

Die monatliche Grundmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2022 je m^2-Wohnfläche EUR 7,40 (im Jahr 2021 EUR 7,04). Es kann von moderaten Mietpreissteigerungen gesprochen werden.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 69 m^2 beträgt die monatliche Grundmiete einer GWO-eigenen Wohnung EUR 510,60.

INSTANDHALTUNG

An den Mietwohngebäuden und innerhalb der Mietwohnungen wurden sogenannte „kleine Instandhaltungsmaßnahmen" in Höhe von EUR 2.000.000 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.

Durch die stark gestiegenen Energiekosten drohen steigende Belastungen für unsere Mieter. Die GWO hat bereits vor dem Ausbruch des Kriegs in der Ukraine langfristige Verträge mit Energieversorgungsunternehmen geschlossen und somit konnten Preissteigerungen im Geschäftsjahr 2022 vermieden werden und für das Jahr 2023 sind somit nur vergleichsweise wenige Haushalte von stark steigenden Betriebskosten betroffen.

Diese Kosten betrugen im Jahr 2022 EUR 3.211.665 für den gesamten Mietwohnungsbestand. Die einzelnen Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 werden derzeit erstellt und den Mietern übersandt.

Der Anteil der abzurechnenden Betriebskosten an der Kaltmiete betrug 2022 durchschnittlich 29 % (2021 = 31 %).

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Region war auch im Jahr 2022 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 vom 1-Zimmer-Appartement über attraktive 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen ab, jedoch nimmt der Bedarf an kompakten 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu. Dieser Trend fließt bei der Entwicklung von Neubauvorhaben ein.

Durch den Neubau von Wohnungen mit optimierten und funktionalen Grundrissen und durch die damit reduzierte Wohnfläche, stellen wir die Bezahlbarkeit der Wohnung sicher.

Zudem bieten wir Wohnungen an, die sich an den Bedürfnissen älterer Menschen orientieren, barrierefrei sind und durch Serviceleistungen ergänzt werden.

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

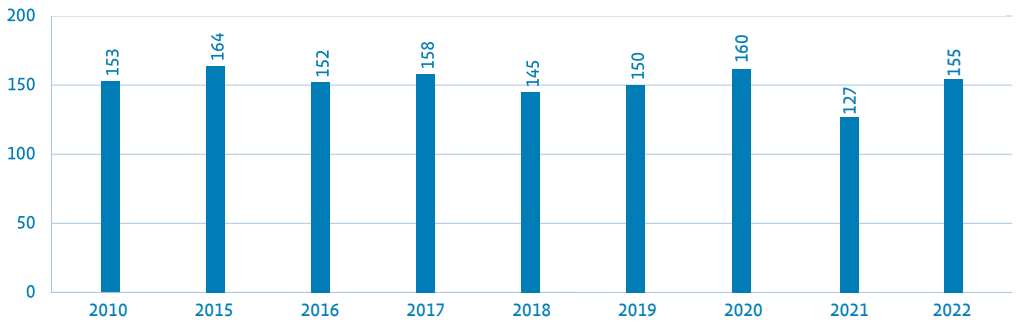
VERMIETUNG

Wie auch in den Vorjahren verlief die Vermietung unserer Wohnungen im Jahr 2022 reibungslos. Es wurden 167 neue Mietverträge abgeschlossen. Leider konnten wir nicht alle Wohnungsbewerber bei der Vermietung berücksichtigen.

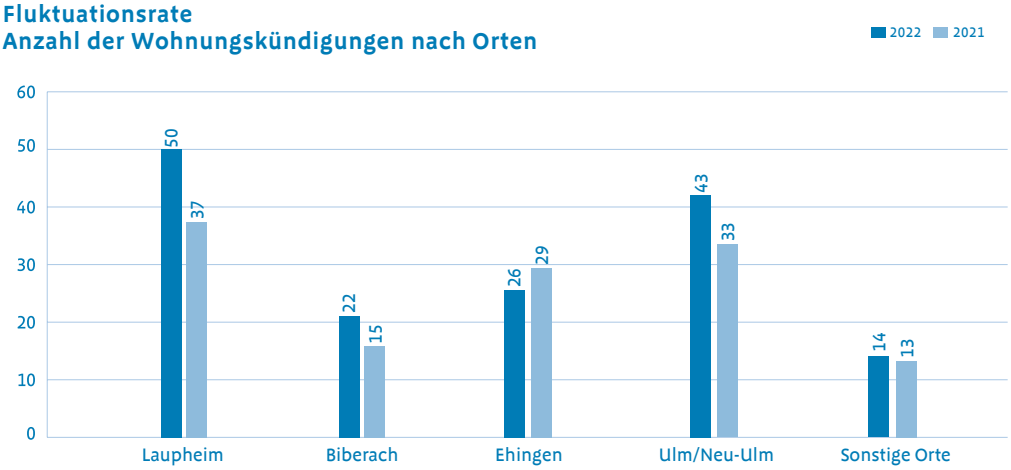
Im Jahr 2022 wurden insgesamt 155 Wohnungen (2021 = 127 Wohnungen) gekündigt.

Die Fluktuationsrate betrug damit 8,65 % gegenüber dem Vorjahr mit 7,24 %.

Entwicklung der Wohnungskündigungen in den letzten Jahren



Fluktuationsrate
Anzahl der Wohnungskündigungen nach Orten



Modernisierung und Instandhaltung

Auftrag und Zweck der GWO ist gemäß der Satzung eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Wohnungsbestände bilden dafür die Basis und die Grundlage der Genossenschaft.

Für die kontinuierliche Entwicklung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes sowie notwendige Anpassung an aktuelle Anforderungen, hat die GWO zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungsaufgaben im Jahr 2022 ca. 5.579.000 EUR investiert.

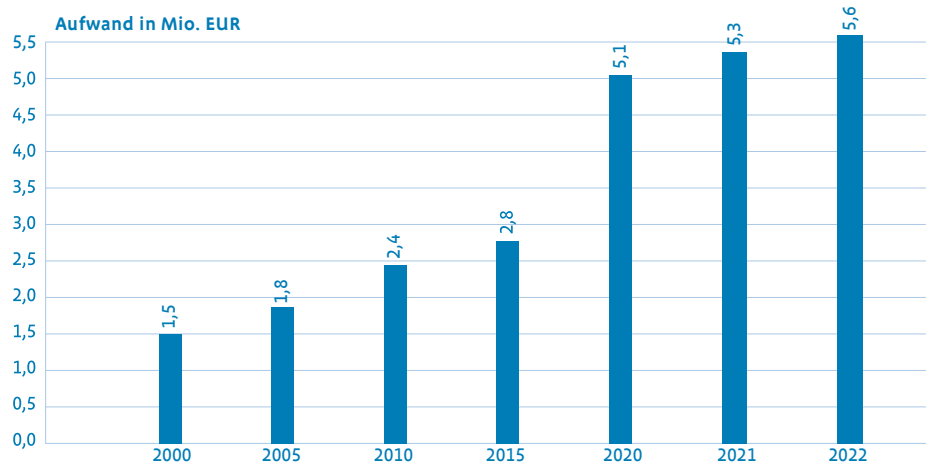
Auf Grundlage eines Modernisierungsplans erfolgen die jeweiligen Maßnahmen mit dem Ziel, perspektivisch möglichst allen Mietern einen zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, eine nachhaltige Vermietbarkeit zu gewährleisten und die entsprechenden energetischen Standards zu erfüllen.

Dies beinhaltet einfache kleine Reparaturen, Badsanierungen, einzelne Wohnungssanierungen bei Mieterwechseln und die komplette umfassende Sanierung von Gebäuden. Durch die unterschiedlichen Maßnahmen soll die Wohnqualität gesteigert und der Energieverbrauch gesenkt werden. Zudem leistet die GWO durch diese energetischen Modernisierungen ein Beitrag zur CO2-Einsparung und zur Erreichung der Klimaschutzziele.

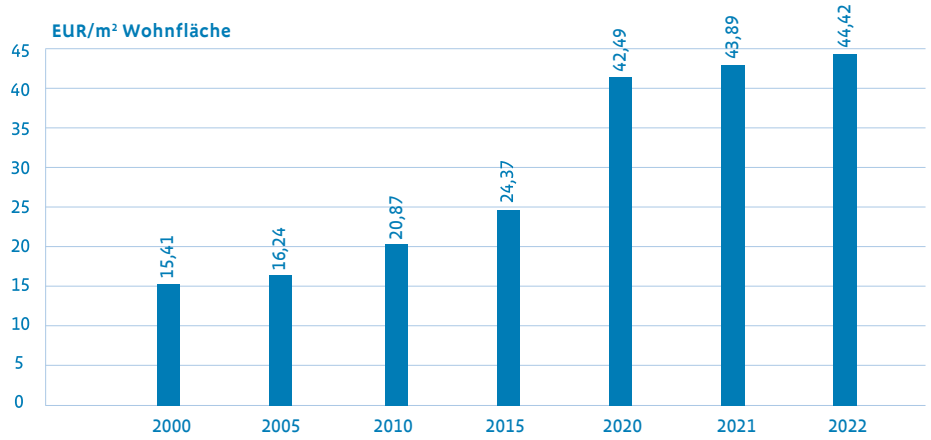
Bei den Maßnahmen wird auch Wert auf Verbesserungen des Wohnumfeldes gelegt. Die Neugestaltung bestehender Grünflächen und der Gebäudezugänge, die Schaffung von ausgewiesenen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Mülltonnen sowie entsprechender Pkw-Stellplätze, bilden den Schwerpunkt dieser aufwertenden Maßnahmen.

Die Corona-Pandemie und der russische Angriffskrieg in der Ukraine wirkte sich auch auf diese Vorhaben aus, wodurch es leider zu vereinzelten Verzögerungen bei der Umsetzung gekommen ist.

Modernisierung und Instandhaltung



Modernisierung und Instandhaltung pro Quadratmeter Wohnfläche und Nutzfläche der Gewerbeeinheiten



Erlenweg, Laupheim (vor Modernisierung)

Erlenweg, Laupheim (nach Modernisierung)

MODERNISIERUNG 2022

Die Gebäude Königsberger Straße 21 (7 Wohnungen), Königsberger Straße 23/25 (18 Wohnungen), Stettiner Straße 12/14/16/18 (24 Wohnungen) und Erlenweg 7/9 (12 Wohnungen) in Laupheim sowie die Siebenbürgenstr. 34 (8 Wohnungen) in Biberach wurden durch den Einbau von wämegedämmten Drei-Scheiben-Isolierglas-Fenster aus Kunststoff, neue Dacheindeckung und Dämmung an Fassaden, Bühnenboden und Kellerdecken energetisch modernisiert und mit Hybrid-Heizsystemen (Wärmepumpe mit einem Gas-Spitzenlastkessel) ausgestattet. Im Weiteren wurden neue Hauseingangselemente und neue Wohnungseingangstüren eingebaut sowie Ergänzungen an der Elektroinstallation durchgeführt. Balkongeländer, Balkonbeläge und Vordächer wurden erneuert und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durchgeführt.

Am Gebäude Siebenbürgenstraße 34 in Biberach wurden zusätzlich Vorstellbalkone montiert. Am Gebäude Erlenweg 7/9 in Laupheim wurde im Zuge der energetischen Sanierung sämtliche Bäder in den Wohnungen komplett saniert. In der Breslauer Str. 25/27/29 (28 Wohnungen) in Ehingen wurde durch den Einbau einer Wärmepumpe mit einem Gas-Spitzenlastkessel die Heizung modernisiert.

MODERNISIERUNG 2023

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

Im Jahre 2023 werden folgende Gebäude modernisiert:

In Biberach wird die Herrmann-Volz-Straße 9/11/13 (24 Wohnungen), in Laupheim die Königsbergerstraße 9/11/13 (22 Wohnungen), in Ehingen der Alter Postweg 16 (6 Wohnungen) und Am Wenzelstein 33/35/37 (18 Wohnungen) saniert.

An diesen Gebäuden werden umfangreiche energetische Maßnahmen an der Fassade und an der Anlagentechnik wie Wärmepumpen und Photovolthaikanlagen (PV-Anlagen) vorgenommen. Zudem werden die Dächer der Gebäude Eselsbergsteige 61/63 in Ulm und Guttenbrunnweg 18 - 18/2 in Biberach modernisiert und mit einer PV-Anlage versehen. Das Gebäude Stundenstein 3/5 (12 Wohnungen) in Ehingen erhält eine neue Wärmepumpe mit einem Gas-Spitzenlastkessel und PV-Anlage.

In diese umfassenden Modernisierungsmaßnahmen investiert die GWO ca. 4.200.000 EUR. Zudem werden an unseren restlichen Mietwohngebäuden Instandhaltungsmaßnahmen in der Größenordnung von rund 1.400.000 EUR durchgeführt.

Verwaltung von Wohnungseigentum

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

Zum Jahresende 2022 hat die GWO auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 96 Eigentümergemeinschaften mit folgenden Einheiten treuhänderisch verwaltet:

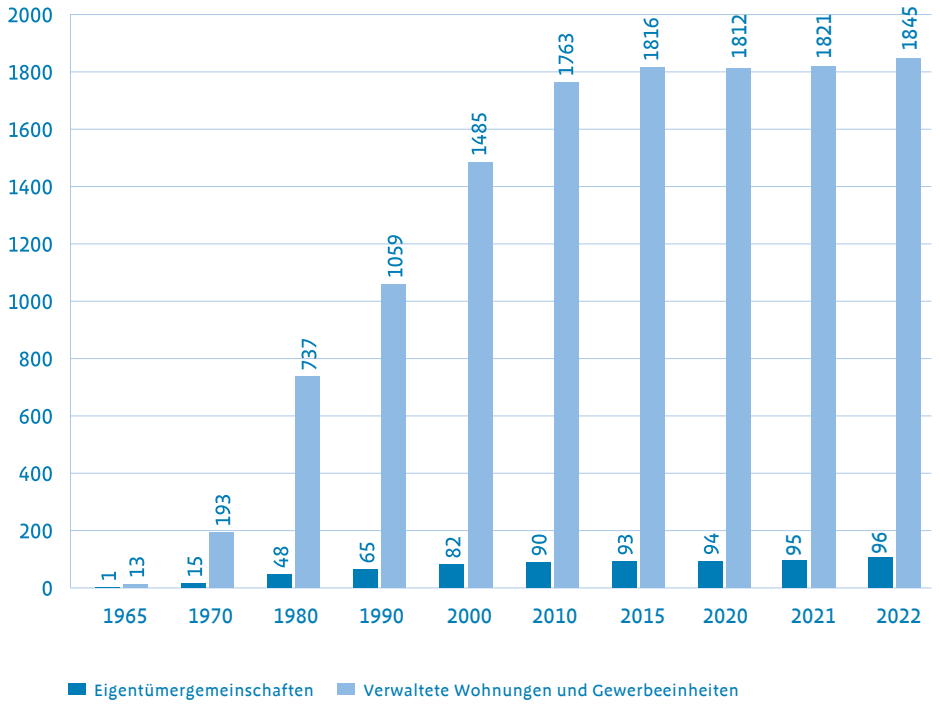
1.815 Wohneinheiten
30 Gewerbeeinheiten
1.392 Garageneinheiten

Zur Betreuung dieser Liegenschaften waren zum Jahresende 2022 60 Hauswarte nebenberuflich beschäftigt.

Für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den verwalteten Gebäuden, welche im Auftrag der Eigentümergemeinschaften abgewickelt worden sind, wurden rund TEUR 2.880 aufgewendet. Wie in den Vorjahren wurden dabei an mehreren Gebäuden grundlegende Renovierungs- und Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum ausgeführt. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gebäude und der gesetzlichen Anforderungen werden im laufenden Geschäftsjahr weitere, vor allem energetische Sanierungsvorhaben vorbereitet und geplant.

Leider konnten aufgrund der Corona-Pandemie und den gesetzlichen Auflagen die Eigentümerversammlungen nicht wie gewohnt in den ersten Monaten 2022 einberufen und abgehalten werden. Bis zum Jahresende 2022 wurden alle Versammlungen abgehalten.

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



Nachhaltigkeitsbericht

Die gesellschaftliche- und politische Verantwortung und Wahrnehmung für die Themen Klima und Umwelt wächst weiter. Die Erreichung der Klimaschutzziele sehen wir in diesem Zusammenhang neben der Schaffung von bezahlbaren Wohnraum als eine der größten Herausforderungen der heutigen Zeit für die Wohnungswirtschaft.

Gesellschaft und Wirtschaft sind dabei gefordert, die Erreichung der Ziele aktiv durch wirksame Maßnahmen und verantwortungsvolles Handeln zu unterstützen. Die Wohnungswirtschaft spielt hier eine zentrale Rolle, denn der Bau und die Bewirtschaftung von Immobilien verursacht einen nicht unerheblichen Ausstoß an Treibhausgasen.

Die deutsche Bundesregierung strebt vor diesem Hintergrund einen bundesweiten klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 an. Einige Bundesländer, u. a. auch Baden-Württemberg, gehen hier noch einen Schritt weiter und streben dieses Ziel bereits bis zum Jahr 2040 an.

Am 01. Februar 2023 hat der Landtag von Baden-Württemberg das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg verabschiedet. Mit diesem Gesetz wird das Klimaschutzgesetz aus dem Jahr 2013, das in Jahren 2020 und 2021 novelliert wurde, fortentwickelt. Zentrales Element des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz sind die Klimaschutziele für die Jahre 2030 und 2040.

Für das 2030-Ziel werden nun für einzelne Sektoren, wie auch die Immobilienwirtschaft, konkrete Einsparvorgaben beim Treibhausgasausstoß vorgegeben. So soll der Treibhausgasausstoß im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 bis 2030 um mindestens 65 % reduziert werden. Die GWO bekennt sich zu den Zielen, die Emissionen bis 2030 um 65 % zu reduzieren und den gesamten Gebäudebestand bis 2040 klimaneutral zu gestalten.

Um dies zu erreichen, entwickelt die GWO gemeinsam mit den Experten von eco2nomy einen Klimapfad für den gesamten Gebäudebestand. Erste Analysen zeigen, dass die Modernisierungsmaßnahmen, wie sie bisher umgesetzt wurden, ebenso wenig ausreichen wie eine weitere Steigerung der Sanierungstiefe. Notwendig wird die Kombination aus einer erhöhten Energieeffizienz mit einem wesentlichen Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung sowie perspektivisch, die Weiterentwicklung zukunftsweisender Technologien zu dezentraler Energieerzeugung und Energiespeicherung in den Quartieren.

Die bewährten Modernisierungsmodelle der GWO haben wir weiterentwickelt. Neben der Optimierung der Gebäudehülle wird der Wechsel auf CO2-ärmere Energieträger weiter an Bedeutung gewinnen.

Neben diesen ökologischen Zielen verfolgt die GWO auch ökonomische Nachhaltigkeitsziele. Hierbei steht nicht die Gewinnmaximierung, sondern die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände im Vordergrund. Der Wohnungsbestand wird im Rahmen der laufenden Instandhaltung erhalten und erfährt durch Modernisierungsmaßnahmen zudem eine Wertsteigerung. Durch den Bau neuer Mietwohnungen entwickeln wir den Bestand zukunftsfähig weiter und verjüngen zudem unser Immobilienportfolio.

Die GWO hat sich zudem auch soziale Ziele gesetzt. So liegt die Quote bei unseren Neubauvorhaben für geförderte Mietwohnungen bei mindestens 20 %. Die Miete dieser geförderten Wohnungen liegt 1/3 unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und ist damit auch für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen bezahlbar. Unsere Neubauten werden barrierefrei und barrierearm gebaut und wir bieten Wohnformen für möglichst viele Anspruchsgruppen an. Nach wie vor setzen wir auf die Zusammenarbeit mit Partnern aus der Region und pflegen mit diesen einen fairen Umgang.

Wir beschäftigen qualifizierte Mitarbeiter, die unseren Mietern und Mietinteressenten sowie Mitgliedern als Ansprechpartner zur Verfügung stehen und gerne beraten und informieren. Wir bilden Fachkräfte aus und ermöglichen unseren Mitarbeitern Fort-/ und Weiterbildungen.

Dieses nachhaltige Denken und Handeln in den Bereichen Ökologie, Ökonomie und sozialer Verantwortung sichert nicht nur die Zukunft der Genossenschaft, sondern trägt zur Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrags, unseren Mitliedern, sicheren attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, bei.

Die GWO in Zahlen.
Auf einen Blick. 2022

+ 23.542

Bilanzsumme
(2021 – 100.093,1 TEUR)
123.635,1 TEUR

+ 1.614,4

TEUR 37.287,2
Eigenkapital
(2021 - 35.672,8 TEUR)

Jahresüberschuss
(2021 – 1.783,5 TEUR)
1.733,6 TEUR

-49,9

+ 20.940

Anlagevermögen
(2021 – 91.981,7 TEUR)
112.921,7 TEUR

+0,2

Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand
(2021 – 5,3 Mio. EUR)
5,6 Mio. EUR

III. Lage der Genossenschaft

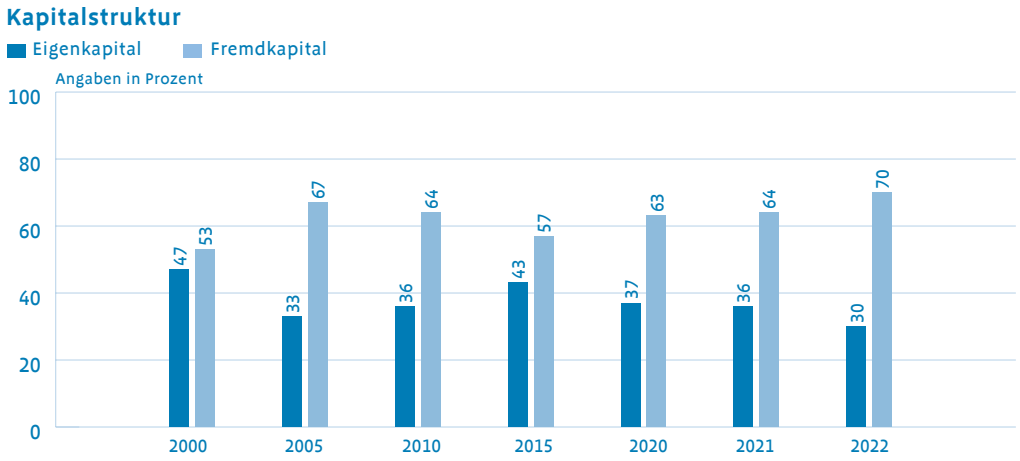
Vermögenslage

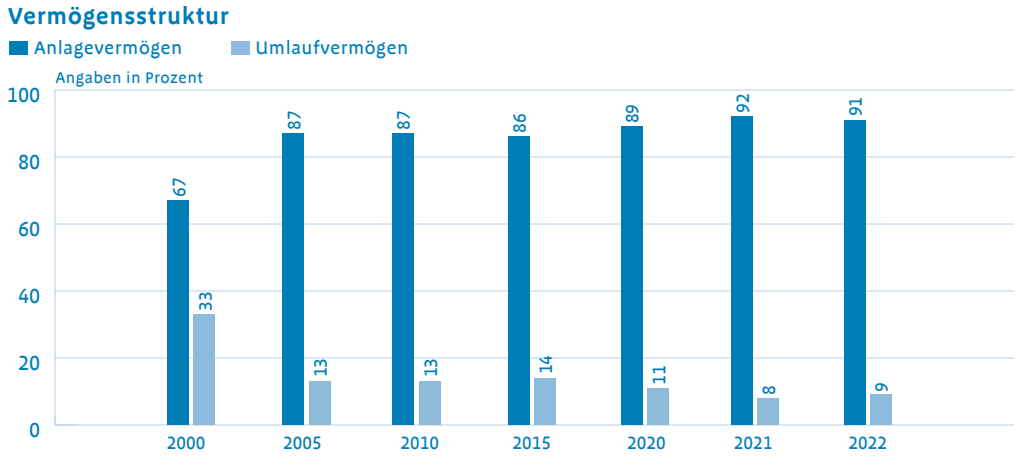
Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur ergeben in gekürzter und zusammengefasster Form, abweichend von den handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, folgendes Bild:

AKTIVA	31.12.2022 | TEUR	31.12.2021 | TEUR
LANGFRISTIGER BEREICH		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	112.894,6	91.972,0
Finanzanlagen	27,2	9,7
	112.921,8	**91.981,7**
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Verkaufsmaßnahmen	2.302,7	652,8
Unfertige Leistungen	3.211,7	3.133,6
Andere Vorräte	196,5	166,8
Forderungen	55,2	56,1
Flüssige Mittel	4.552,6	3.697,4
Übrige Vermögensgegenstände	394,6	404,7
	10.713,3	**8.111,4**
Bilanzvolumen	**123.635,1**	**100.093,1**

PASSIVA	31.12.2022 | TEUR	31.12.2021 | TEUR
LANGFRISTIGER BEREICH		
Eigenkapital	37.035,2	35.396,8
Übrige Verbindlichkeiten	45,5	51,1
Fremdmittel	78.823,5	59.090,2
	115.904,2	**94.538,1**
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Übrige Rückstellungen	290,6	290,6
Übrige Verbindlichkeiten	7.330,4	5.152,9
Vorgeschlagene Dividende	109,9	111,5
	7.730,9	**5.555,0**
Bilanzvolumen	**123.635,1**	**100.093,1**

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich gemäß handelsrechtlicher Bilanzstruktur wie folgt entwickelt:





Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 23.542,0 erhöht. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich Investitionen ins Sachanlagevermögen bei gleichzeitiger maßgeblicher Erhöhung der Fremdmittel sowie des Eigenkapitals.

Der Vermögensaufbau der GWO ist zum 31.12.2022 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (TEUR 112.921,8) wird am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 115.904,2 durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Somit finanzieren die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel neben langfristigen Vermögenswerten noch TEUR 2.982,4 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen erhöhte sich hauptsächlich aufgrund von Investitionen 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 2022 vorwiegend aufgrund von Zuwächsen bei den Fremdmitteln.

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

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der GWO wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei die Zahlungsströme ab, die darüber Auskunft geben, wie im Geschäftsjahr finanzielle Mittel erwirtschaftet und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet, ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachkommen. Der Finanzplan für 2023 prognostiziert eine Überdeckung an liquiden Mitteln zum 31.12.2023. Die Neubaufertigstellungen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind solide finanziert.

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS 2022	2022 | TEUR
AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	
Jahresüberschuss	+ 1.733,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	+ 2.044,2
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 96,8
Veränderungen der Rückstellungen	-
Veränderungen der Verbindlichkeiten	+2.171,9
Teilschulderlasse von Darlehen	- 541,5
	+ 5.311,5
AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 23.678,3
Investitionen in Finanzanlagen	- 17,5
Investitionen in Verkaufsmaßnahmen	-1.669,9
Abgänge von Verkaufsmaßnahmen	+ 20,0
Abgänge von Sachanlagen	+ 711,5
	- 24.634,2
AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	
Aufnahme langfristiger Darlehen	+ 24.898,9
Planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 1.864,0
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 2.760,1
Dividendenausschüttung	- 111,5
Abnahme von Geschäftsguthaben	+14,6
	+ 20.177,9
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr	**+855,2**
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	**+ 3.697,4**
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	**+ 4.552,6**

▶ Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die GWO ein Jahresergebnis von TEUR 1.733,7 erzielt, das sich aus einem ordentlichen Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 425,1 sowie einem betriebsleistungsfremden Ergebnis von TEUR 1.308,6 zusammensetzt. Insgesamt konnte insofern ein gutes Ergebnis erwirtschaftet werden. Das Ergebnis entspricht damit insgesamt der zum Jahresbeginn abgegebenen Prognose mit entsprechenden unterjährigen Planfortschreibungen. Zur Ursprungsprognose zum Jahresbeginn ergaben sich im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung Abweichungen hauptsächlich aufgrund erhöhten Modernisierungs,- Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen bei zur Prognose reduzierten Zuschüssen, welche insgesamt zu einer wesentlichen Ergebnisreduzierung in diesem Geschäftsbereich führten.

Die Sparte Bau- und Verkaufstätigkeiten entsprach vollkommen den gemachten Erwartungen.

Der Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung konnte die abgegebene Einschätzung erfüllen und ein annähernd ausgeglichenes Ergebnis erzielen.

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 bei erhöhten Mieten und nochmals gestiegenen Investitionen in Modernisierung/ Instandhaltung bei erhöhten Abschreibungen und Zinsaufwendungen marginal reduziert. Insgesamt bewegt sich dieser Geschäftsbereich weiter auf einem hohen absoluten Niveau.

Im Bauträgerbereich standen im Berichtsjahr keine Objekte zum Verkauf. Für aus dem Vorjahr stammende Außenstellplätze im Bauüberhang bestand keine Nachfrage und somit konnte kein Deckungsbeitrag erwirtschaftet 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, Markt- und Anschlußmieterhöhungen, werden die Mieterlöse im Zeitablauf voraussichtlich weiter ansteigen und damit trotz Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus das Ergebnis verbessern. Das bis zum Frühjahr 2022 günstige Zinsumfeld haben wir für Umfinanzierungen, Investitionen, zur Stärkung unserer Kapitalausstattung sowie für den Abschluß von Zinssicherungsgeschäften genutzt. Eventuelle Zinsänderungsrisiken sind aufgrund der Streuung der Zinsbindungsfristen, durch vorausschauende Liquiditätsplanung und Gestaltungsmöglichkeiten bei zukünftigen Modernisierungsvorhaben limitiert. Wegen unserer erstklassigen Bonität, hohen werthaltigen Beleihungsreserven sowie intensiver offener Kommunikation mit unseren regionalen Finanzierungspartnern, bestehen keine Anschlussfinanzierungsrisiken. Unser Wohnungsbestand entspricht zeitgemäßen Wohnbedürfnissen. Ein Instandhaltungsstau besteht nicht. Mit gravierenden Mietausfällen und Leerständen ist daher nicht zu rechnen. Die derzeitige Leerstandsquote liegt deutlich unter 1 %.

Die aktuell nicht ausreichende Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau und damit fehlende Baufertigstellungen führen in Kombination mit einem positiven Wanderungssaldo aus dem Ausland, zu einer wesentlichen Verknappung von adäquaten Wohnraumangeboten. Vor diesem Hintergrund erwarten wir auch zukünftig eine gute Entwicklung im Mietwohnungsbereich hinsichtlich Preisbildung und Vollvermietung.

Deutlich schwieriger stellt sich die Prognose im Bauträgergeschäft dar. Aufgrund des derzeit abgekühlten Marktumfeldes erwarten wir insgesamt eine sinkende Nachfrage nach Eigenheimen sowie Eigentumswohnungen. Trotzdem wird die GWO ihr Engagement in diesem Geschäftsbereich zumindest im Prognosezeitraum von drei Jahren auf einem moderaten Maß beibehalten, um an ausgesuchten Standorten diese Assetklassen mit ausreichend positiven Einzeldeckungsbeiträgen zu bedienen. Die Finanzierung von Neubaumaßnahmen erfolgt teilweise mit Eigenmitteln. Insofern ergeben sich bei eventuell stagnierendem Absatz und nicht kostendeckenden Preisentwicklungen keine wesentlichen 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.

Aktuell erleben wir eine Situation drastisch steigender Preise im kompletten Marktumfeld. Der Krieg in der Ukraine samt angespannter geopolitischer Lage könnte zu zusätzlich steigenden Energiekosten und somit zu steigenden Betriebskosten, trotz der auf den Weg gebrachten „Gaspreis- und Strompreisbremse", der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit weiteren 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.

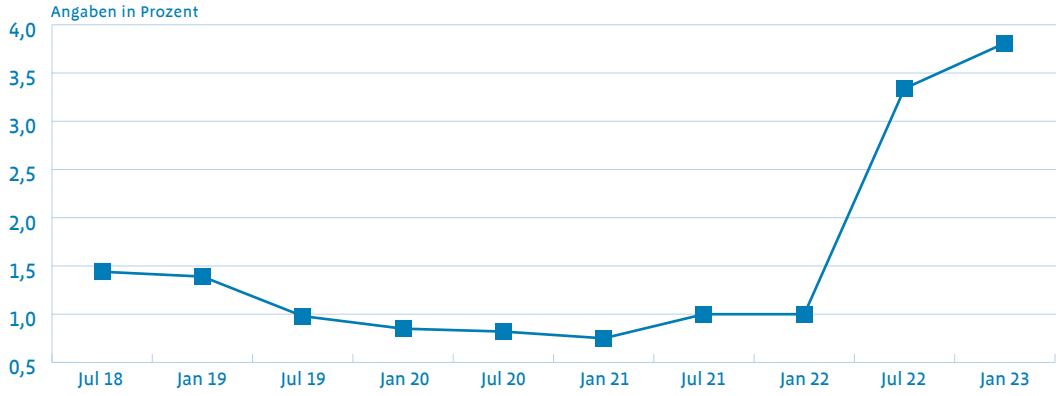
Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

V. Prognosebericht

Im ersten Quartal 2023 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 fortwährend negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie, des Ukraine-Konflikts sowie die geopolitischen Unsicherheiten schwierig zu greifen und es bleibt abzuwarten wie hier die künftige Entwicklung verläuft und welche Auswirkungen diese auf die gesamtwirtschaftliche Situation und das Unternehmen haben.

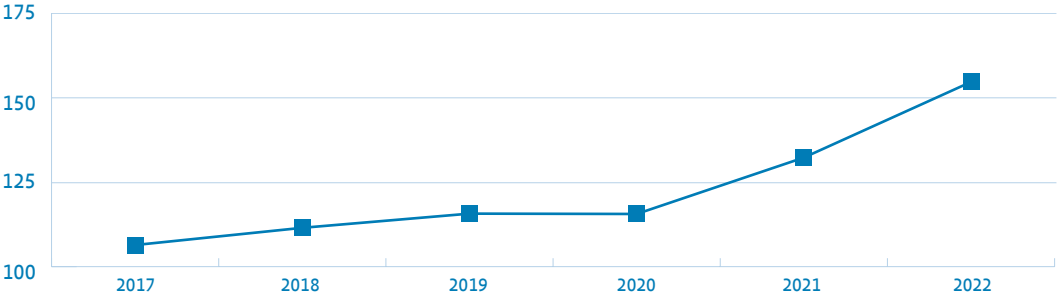
Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 geht von einem positiven Jahresergebnis in der Bandbreite zwischen Mio. EUR 1,8 und Mio. EUR 2,4 aus. Die Erwartungen für das Jahresergebnis werden getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung und Wohnungseigentumsverwaltung. Im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung wird insbesondere wegen nochmals erhöhten enormen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen, steigenden Zinsen sowie Abschreibungen bei erhöhten Mieten eine ordentliche Ergebnisreduzierung erwartet. Aufgrund aktuell fehlender Verkaufsobjekte im Bauträgergeschäft bei gleichzeitiger Umsetzung vorbereitender Vertriebsaktivitäten für neue Projekte, wird sich das Ergebnis in dieser Sparte im Vergleich zum Vorjahr reduzieren. Für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung wird im Vergleich zu 2022 ein nahezu unverändertes Ergebnis prognostiziert. Dagegen wird sich das betriebsleistungsfremde Ergebnis aufgrund erhöhter Abverkäufe von Restanten nochmals wesentlich verbessern.

Bauzinsen Deutschland



*Sollzinsbindung 10 Jahre
Quelle: Interhyp

Baupreisindex Wohngebäude



Konjunkturindikatoren
Preise Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer
Originalwert 2015 = 100

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 2023
Der Vorstand

Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender

Frank Zimmermann
Vorstand

Herbert Schnabel
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates
für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 regelmäßig über die Tätigkeiten der Genossenschaft und die Lage der GWO informiert. Er wurde vom Vorstand umfassend und rechtzeitig über alle geplanten Maßnahmen und Aktivitäten der Genossenschaft unterrichtet.

Das Geschäftsjahr 2022 war geprägt von schwierigen Rahmenbedingungen wie der Corona-Pandemie, dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, stark steigenden Baukosten, Energiekosten und Zinsen. Die GWO hat diese Auswirkungen ohne größere Verwerfungen bewältigt und durch die Bereitstellung von Wohnraum für Kriegsflüchtlinge zudem einen entsprechenden Beitrag geleistet.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2022 zu insgesamt 4 Sitzungen und einer Klausurtagung zusammen. Gegenstand der Sitzungen waren der Jahresabschluss, die Entwicklung des Unternehmens, die Umsetzung und Abwicklung der Neubauvorhaben und Modernisierungen auch vor dem Hintergrund der problematischen Entwicklungen. Zudem diskutierte der Aufsichtsrat ausführlich über die Berichte des Vorstandes und fasste alle notwendigen und erforderlichen Beschlüsse.

Der Schwerpunkt der Klausurtagung lag auf den Aspekten der Nachhaltigkeit und dem Klimawandel und den damit verbundenen Herausforderungen, denen sich die GWO in Zukunft stellen muss, insbesondere den möglichen Strategien zur Minderung des CO2-Ausstoßes. Zudem befindet sich der Aufsichtsratsvorsitzende in einem regelmäßigen Austausch mit dem Vorsitzenden des Vorstandes.

Erfreulicherweise konnte die Vertreterversammlung am 21.06.2022 wieder als Präsenzveranstaltung mit Gästen durchgeführt werden und alle notwendigen Beschlüsse konnten gefasst werden. Bei den turnusgemäßen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Alexander Baumann und Herr Otto Sälzle einstimmig in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Der Jahresabschluss 2022 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit den Prüfern und dem Vorstand wurden der aufgestellte Jahressabschluss, der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag ausführlich diskutiert und der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns einstimmig zu.

Der Aufsichtsrat ist seiner satzungsgemäßen Aufgabe, den Vorstand in seiner Arbeit der Geschäftsführung zu überwachen, zu fördern und zu beraten vollumfänglich nachgekommen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll. Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihr Engagement zum Wohle und Nutzen der Genossenschaft.

Laupheim, März 2023
Für den Aufsichtsrat

Alexander Baumann
Vorsitzender

Jahresabschluss

Jahresabschluss
Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA		
ANLAGEVERMÖGEN	**31.12.2022 | EUR**	**31.12.2021 | EUR**
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.540,00	37.239,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	78.724.789,19	69.761.373,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.158.944,80	733.019,86
Grundstücke ohne Bauten	1.047.294,69	3.448.588,46
Technische Anlagen und Maschinen	183.585,00	195.725,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.361,00	211.269,00
Anlagen im Bau	30.146.846,01	15.756.834,36
Bauvorbereitungskosten	390.935,77	1.827.988,22
Geleistete Anzahlungen	33.313,57	0,00
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	7.158,09
Andere Finanzanlagen	20.000,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt	**112.921.768,12**	**91.981.695,81**

UMLAUFVERMÖGEN	31.12.2022 | EUR	31.12.2021 | EUR
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	735.448,00	360.763,61
Bauvorbereitungskosten	161.516,77	187.801,77
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.405.773,07	104.266,66
Unfertige Leistungen	3.211.665,58	3.133.645,97
Andere Vorräte	196.519,75	166.772,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	44.121,75	46.919,75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.724,15	8.724,15
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.424,04	400,13
Sonstige Vermögensgegenstände	394.618,57	404.739,18
Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten	4.552.547,31	3.697.397,99
▶ **Bilanzsumme**	**123.635.127,11**	**100.093.127,58**

PASSIVA		
EIGENKAPITAL	**31.12.2022 | EUR**	**31.12.2021 | EUR**
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	142.200,00	164.520,00
der verbleibenden Mitglieder	2.761.380,00	2.746.800,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	7.972.137,66	7.572.137,66
Bauerneuerungsrücklage	3.967.749,12	3.967.749,12
Andere Ergebnisrücklagen	21.110.156,33	19.838.145,14
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.733.665,87	1.783.467,19
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-400.000,00	-400.000,00
Eigenkapital insgesamt	**37.287.288,98**	**35.672.819,11**

RÜCKSTELLUNGEN	31.12.2022 | EUR	31.12.2021 | EUR
Sonstige Rückstellungen	290.582,89	290.587,55

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2022 | EUR	31.12.2021 | EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.851.346,57	59.091.501,38
Erhaltene Anzahlungen	3.648.552,20	3.420.042,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.925,05	157.626,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.297.201,33	1.334.696,05
Sonstige Verbindlichkeiten	120.230,09	125.854,59
▶ **Bilanzsumme**	**123.635.127,11**	**100.093.127,58**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.–31.12.2022

	2022 | EUR	2021 | EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.191.665,48	13.406.044,18
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.687,40	2.804.896,66
c) aus Betreuungstätigkeit	500.103,23	468.015,88
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.321,52	97.352,04
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.353.241,02	-1.308.934,13
Sonstige betriebliche Erträge	1.697.743,59	1.012.968,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.923.780,50	8.575.929,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.297.358,58	897.360,99
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	53.058,54	69.584,65
Rohergebnis	**7.580.564,62**	**6.937.468,20**
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.830.365,25	1.695.128,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	390.763,31	376.795,84
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.044.296,99	1.931.271,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	729.386,41	642.462,22
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.747,28	2.735,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.258,16	669,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	637.312,46	294.501,61
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-1,66
Ergebnis nach Steuern	**1.951.445,64**	**2.000.715,41**
Sonstige Steuern	217.779,77	217.248,22
Jahresüberschuss	**1.733.665,87**	**1.783.467,19**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	400.000,00	400.000,00
Bilanzgewinn	**1.333.665,87**	**1.383.467,19**

Anhang des Jahresabschlusses 2022

▶ 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.

   Geleistete Anzahlungen werden mit ihrem Neuwert angesetzt.

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 Restlauzeit 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 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-) EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	**157.476,14**	**10.951,95**	**0,00**	**0,00**	**168.428,09**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.348.954,39	3.157.988,89	869.283,03	+ 8.277.358,47(U)	110.915.018,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.612.407,22	523.572,74	239.961,81	+ 1.081.354,71(U)	2.977.327,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.448.588,46	895.159,92	0,00	- 3.296.453,69 (U)	1.047.294,69
Technische Anlagen und Maschinen	218.896,93	0,00	0,00	0,00	218.896,93
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	751.038,88	42.111,63	20.723,72	0,00	772.426,79
Anlagen im Bau	15.756.834,36	18.826.269,57	0,00	- 9.358.713,18 (U) +4.922.455,26(U)	30.146.846,01
Bauvorbereitungskosten	1.827.988,22	188.949,12	0,00	-1.626.001,57 (U)	390.935,77
Geleistete Anzahlungen	0,00	33.313,57	0,00	0,00	33.313,57
Sachanlagen gesamt	**123.964.708,46**	**23.667.365,44**	**1.129.968,56**	**+ 0,00 (U)**	**146.502.105,34**
Finanzanlagen					
Wertpapiere des Anlagevermögen	7.158,09	0,00	0,00	0,00	7.158,09
Andere Finanzanlagen	2.500,00	17.500,00	0,00	0,00	20.000,00
Finanzanlagen gesamt	**9.658,09**	**17.500,00**	**0,00**	**0,00**	**27.158,09**
Anlagevermögen insgesamt	**124.131.842,69**	**23.695.817,39**	**1.129.968,56**	**+ 0,00**	**146.697.691,52**

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERT	
Stand 01.01.2022 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-) EUR	Zuschreibungen EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2021 EUR
120.237,14	**19.650,95**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**139.888,09**	**28.540,00**	**37.239,00**
30.587.580,57	1.888.941,35	286.292,39	0,00	0,00	32.190.229,53	78.724.789,19	69.761.373,82
879.387,36	50.545,06	111.504,36	0,00	0,00	818.428,06	2.158.944,80	733.019,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.047.294,69	3.448.588,46
23.171,93	12.140,00	0,00	0,00	0,00	35.311,93	183.585,00	195.725,00
539.769,88	73.019,63	20.723,72	0,00	0,00	592.065,79	180.361,00	211.269,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.146.846,01	15.756.834,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	390.935,77	1.827.988,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.313,57	0,00
32.029.909,74	**2.024.646,04**	**418.520,47**	**0,00**	**0,00**	**33.636.035,31**	**112.866.070,03**	**91.934.798,72**
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	20.000,00	2.500,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**27.158,09**	**9.658,09**
32.150.146,88	**2.044.296,99**	**418.520,47**	**0,00**	**0,00**	**33.775.923,40**	**112.921.768,12**	**91.981.695,81**

2. Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden Tilgungszuschüsse i . H. v. TEUR 144,0 (Vorjahr TEUR 0,0) abgesetzt.

3. In dem Posten „Unfertige Leistungen" sind EUR 3.211.665,58 (Vorjahr EUR 3.133.645,97) 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	346.739,42	351.106,57
▶ Gesamtbetrag	**346.739,42**	**351.106,57**

5. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten (Vorjahr TEUR 0,0).

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

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	78.851.346,57 (59.091.501,38)	2.388.811,58 (2.511.852,18)	12.229.848,18 (11.467.141,12)	64.232.686,81 (45.112.508,08)	78.851.346,57 (59.091.501,38)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.648.552,20 (3.420.042,76)	3.648.552,20* (3.420.042,76)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.925,05 (157.626,14)	109.569,71 (123.574,68)	15.177,67 (17.025,73)	15.177,67 (17.025,73)	45.533,01 (51.077,19)	BÜ BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.297.201,33 (1.334.696,05)	3.195.487,67 (1.264.932,06)	101.713,66 (69.763,99)			
Sonstige Verbindlichkeiten	120.230,09 (125.854,59)	120.230,09 (125.854,59)				
▶ Gesamtbetrag	**86.057.255,24** (64.129.720,92)	**9.462.651,25** (7.446.256,27)	**12.346.739,51** (11.553.930,84)	**64.247.864,48** (45.129.533,81)	**78.896.879,58** (59.142.578,57)	GPR BÜ

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

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 1.240.551,91 (Vorjahr EUR 686.400,63).
- Erträge aus der Gewährung von Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen und sonstigen Zuschüssen i. H. v. EUR 393.460,83 (Vorjahr EUR 261.917,23).

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 2.216,0 (Vorjahr TEUR 1.560,9).

2. Aus bereits begonnen Neubau- und Modernisierungsvorhaben bzw. dafür erteilten Aufträgen bestehen zum 31.12.2022 finanzielle Verpflichtungen von rd. Mio. EUR 28,5 (Vorjahr Mio EUR 18,3).

3. Aus Leasing- und Mietverträgen bestehen zum 31.12.2022 finanzielle Verpflichtungen von rund TEUR 32,5 (Vorjahr TEUR 66,8).

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

	VZ	TZ
Kaufmännische Mitarbeiter	15 (17)	3 (3)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	0 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Bote	4 (3)	0 (0)
Gesamt	**23 (24)**	**3 (3)**

VZ = Vollzeitbeschäftigte | TZ = Teilzeitbeschäftigte
Werte in Klammern stellen Vorjahreszahlen dar.

Daneben wurden durchschnittlich drei (zwei) Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Jahr		Mitglieder
2022	Anfang	2.381
2022	Zugang	155
2022	Abgang	139
2022	**Ende**	**2.397**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 14.580,00 erhöht. Es besteht gemäß § 18 der Satzung keine Nachschusspflicht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

   Jörg Schenkluhn
   Dipl.-Ing. (FH), Betriebswirt (MBA)
   hauptamtliches Vorstandsmitglied
   (Vorsitzender)
   Frank Zimmermann
   Diplom-Kaufmann
   hauptamtliches Vorstandsmitglied
   Herbert Schnabel
   Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)
   nebenamtliches Vorstandsmitglied

8. 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 26.04.2023 zu erfolgenden Beschlusses des Vorstandes und Aufsichtsrates unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

   Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 1.333.665,87 in Höhe von EUR 109.872,00 (entspricht 4% Dividende) an die Mitglieder auszuschütten sowie den Betrag in Höhe von EUR 1.223.793,87 in die Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Laupheim, den 01. März 2023
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

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.
www.vdiv-bw.de

GWO
www.gwo.de
GWO
www.gwo.de
18
Ochsenhausen
Baustetten
13

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