

# GWO

*Raum fürs Leben.*



Erläuterungsbericht  
2019

## IMPRESSUM

### Herausgeber

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

### Konzeption & Design


Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG

### Druck

Bausenhardt Druckerei e. K.  
[www.bausenhardtdruckerei.de](http://www.bausenhardtdruckerei.de)

### Fotografien

Archiv Foto Emmenlauer  
[www.foto-emmenlauer.de](http://www.foto-emmenlauer.de)  
Archiv GWO



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Corona-Pandemie hat sowohl das Alltagsleben als auch die Abläufe in den Unternehmen massiv verändert. Auch wir bei der GWO mussten zunächst unsere Geschäftsstellen für den Kundenverkehr schließen. Durch die Arbeit in festen Teams im Wechsel und durch das Einrichten von Heimarbeitsplätzen konnten wir jedoch den Geschäftsbetrieb der GWO jederzeit aufrecht erhalten. Unsere Neubauvorhaben waren nur partiell beeinträchtigt und liefen dann auch fast alle wieder annähernd normal weiter. Anders war dies bei den Modernisierungsmaßnahmen in den bewohnten Wohnungen. Hier haben wir die geplanten Badmodernisierungen auf 2021 verschoben.

Durch Corona bedingte Mietausfälle oder Stundungen hat die GWO so gut wie keine zu verzeichnen. Auch die Nachfrage nach Mietwohnungen ist nach wie vor hoch. Allerdings bleibt abzuwarten wie die weitere Entwicklung der Pandemie verläuft und wie die Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Situation sind.

Durch die Corona-Pandemie erlassene Verordnungen betreffen viele Bereiche, unter anderem stellt sich durch diese auch die Frage, ob und wenn ja, in welcher Form Versammlungen stattfinden können. Leider lassen die Auflagen und Einschränkungen der entsprechenden Verordnung eine öffentliche Vertreterversammlung mit Gästen im gewohnten Rahmen nicht zu.

Deshalb möchten wir Sie umfänglich und ergänzend zu unserem Geschäftsbericht 2019 über das Geschäftsjahr 2019 der GWO informieren.



**Jörg Schenkluhn**  
Vorstandsvorsitzender

## Vorwort



**Jörg Schenkluhn**  
Vorstandsvorsitzender



# Personal und Organisation

Die GWO präsentiert sich seit März 2019 mit einem neuen CI und einer neuen Homepage, viele unserer Prozesse sind nun auch digital über unsere Homepage möglich. Wir arbeiten weiter an der Umsetzung unserer Digitalisierungsstrategie. So wurde in 2019 die komplette Server- und Client-Architektur auf den neuesten Stand gebracht um die dafür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

Alle Arbeitsplätze wurden zudem mit zeitgemäßen Bürokommunikationsmitteln ausgestattet. Wir fördern unsere Mitarbeiter und ermöglichen umfangreiche Ausbildungs- und Weiterbildungsmaßnahmen. Wichtig ist uns zudem die Berufsbildung und 2019 haben wir 3 Auszubildende beschäftigt.



*Geschäftsgebäude der GWO in Laupheim*

# Wohnungsmarkt

Was uns sehr stark beschäftigt ist die angespannte Lage am Wohnungsmarkt in unserer Region. Nach den entsprechenden Prognosen wird sich die Situation weiter zuspitzen, da der Bedarf an Wohnungen weiter ansteigen wird. Zudem verändert sich unsere Lebenswelt, die Trennung zwischen Wohnen und Arbeit weicht auf und geht zunehmend verloren. Arbeit findet oft von zu Hause statt, wie wir es (unfreiwillig) durch die Corona-Pandemie erleben mussten. Neben diesen neuen Herausforderungen müssen wir uns aber einer grundlegenden und wesentlichen Herausforderung stellen, nämlich der Bereitstellung von Wohnraum überhaupt, insbesondere mit der Schaffung von „Bezahlbarem Wohnraum“.

Die GWO stellt sich diesen Herausforderungen und begreift diese als Chance. Wir möchten neuen Wohnraum schaffen, der den veränderten Ansprüchen an Grundrisse, Barrierefreiheit, Wohnungsgrößen usw., gerecht wird.





# Wohnungsbauprogramm 2025

Unser Wohnungsbauprogramm 2025 ist in Umsetzung und so wurden zum Jahresbeginn 2019 bereits in Laupheim der Neubau Abt-Fehr-Straße 8/1 mit 9 Mietwohnungen fertig gestellt und bezogen.

In Ehingen wurde im Frühjahr 2019 der Neubau Otto-Hahn-Straße mit 30 Mietwohnungen fertig gestellt und bezogen. 16 dieser Mietwohnungen sind nach dem Förderprogramm „Wohnungsbau BW2017“ gefördert und in Ummendorf in der Lindenstraße 7 wurden im Herbst 2019 9 Mietwohnungen fertiggestellt und bezogen. 7 dieser Mietwohnungen sind nach dem Förderprogramm „Wohnungsbau BW2017“ gefördert.



*Abt-Fehr-Str. 8/1, 88471 Laupheim*



*Lindenstr. 7, 88444 Ummendorf*



*Otto-Hahn-Str. 3, 89584 Ehingen*

Wir arbeiten intensiv weiter an der Umsetzung dieses Neubauprogramms. So wurde der Bau weiterer Mietwohnungen fortgesetzt bzw. begonnen. Unser aktuelles Bauprogramm 2020 umfasst den Bau von:

- ▶ 202 Mietwohnungen in Biberach, Ehingen, Laupheim und Ulm.
- ▶ 38 dieser Wohnungen sind öffentlich gefördert.
- ▶ 51 dieser Wohnungen haben wir in diesem Jahr bereits fertiggestellt und diese sind auch größtenteils schon bezogen.
- ▶ Bis zum Jahresende 2021 möchten wir weitere 38 Wohnungen fertigstellen
- ▶ und bis zum Frühjahr 2022 24 weitere Wohnungen in Biberach



Neubau von 51 Wohneinheiten "Postdörfle", 89077 Ulm



Neubau von 14 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten  
Marktplatz 14 & 16, 88471 Laupheim



Abbruch Bestandsgebäude und Neubau von  
16 Wohneinheiten, Ritter-Burkhart-Str., 88471 Laupheim



Neubau von 24 Wohneinheiten und einer  
Gewerbeeinheit Schweidnitzallee 2, 88400 Biberach



# Eigentumswohnungen

Im Bereich der Eigentumswohnungen erfolgte die Übergabe der letzten Wohnungen im „Marienpark“ in Ummendorf und somit sind alle Wohnungen verkauft und bezogen worden. Eine weitere Maßnahme im Bauträgerbereich haben wir hier in Ummendorf in der Hölderlinstraße mit dem Bau von 9 Eigentumswohnungen begonnen. Alle 9 Wohnungen sind bereits verkauft worden und sollen bis zum Frühjahr 2021 fertig gestellt werden.



*Hölderlinstr. 20, 88444 Ummendorf*



*"Marienpark", 88444 Ummendorf*

# Modernisierung und Instandhaltung

Wir werden auch weiter in Modernisierung- und Instandhaltung unseres Bestandes investieren. Somit werden wir die Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes von zur Zeit 1729 Mietwohnungen in der Region sicher stellen.

In die Modernisierung und Instandhaltung haben wir im Jahr 2019 die Rekord-Summe von 4,9 Mio. Euro investiert. Mehrere Gebäude in Ehingen, Laupheim, Ulm und Munderkingen mit insgesamt 66 Wohnungen wurden modernisiert.

Fenster wurden getauscht, Vollwärmeschutz wurde angebracht, Dächer gedämmt und erneuert, teilweise auch neue Heizungen installiert und teilweise Bäder und Elektrik saniert. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche unseres Bestandes haben wir hier 41,55 Euro pro m<sup>2</sup> investiert, was deutlich über dem Schnitt vergleichbarer Unternehmen in Baden-Württemberg mit 36,81 Euro pro m<sup>2</sup> liegt. Zudem haben wir in die Aufwertung der Außenanlagen investiert.

Um ein ansprechendes Wohnumfeld zu schaffen, wurden teilweise neue Stellplätze errichtet, Müll- und Fahrradeinhausungen gebaut sowie Aufenthaltsbereiche geschaffen und Grün- und Freiflächen saniert.



*Stoffelbergstr. 1, 3, 5, 89584 Ehingen*



*Königsberger Str. 274, 88471 Laupheim*



*Königsberger Str. 25, 89584 Ehingen*



Erstmals hat die GWO 2019 ein Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, um den so produzierten Strom im Rahmen eines Mieterstrommodells günstig den Mietern direkt anbieten zu können. Zudem wird dieses Gebäude auch mit einer Luft-Wärmepumpe für die Beheizung ausgestattet, um so auch in diesem Bereich noch niedrigere Nebenkosten gewährleisten zu können.

Auch im Jahr 2020 führen wir wieder umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durch. Insgesamt investieren wir in Gebäude in Ehingen und Laupheim, mit 77 Wohnungen 3,7 Mio. Euro, mit einer weiteren Million Euro werden an unseren Mietwohnungsgebäuden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, so dass wir auch insgesamt in diesem Jahr rund 4,7 Mio. Euro in unseren Bestand investieren. Trotz dieser hohen Investitionen in neue Mietwohnungen und in Modernisierungs- und Instandsetzung unseres Wohnungsbestandes konnten wir die Grundmiete der GWO für das Jahr 2019 bei 6,34 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche halten. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 69 m<sup>2</sup> beträgt so die monatliche Grundmiete einer GWO-eigenen Wohnung 437,46 Euro.



*Inbetriebnahme Photovoltaikanlage Stoffelbergstr. 1, 3, 5, 89584 Ehingen*



*Inbetriebnahme Photovoltaikanlage Stoffelbergstr. 1, 3, 5, 89584 Ehingen*



*Sanierung Königsberger Str. 16/18, 88471 Laupheim*

# Wohnungseigentums- verwaltung

Auch im Rahmen unserer Tätigkeit als Verwalter für Wohneigentum von Dritten haben wir 94 Eigentumswohnanlagen mit 1803 Eigentumswohnungen treuhänderisch verwaltet und auch im Auftrag der Eigentümergemeinschaften Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 1,94 Mio. Euro betreut. Wichtig ist es uns hier, auch künftig unseren Kunden eine kompetente und qualifizierte Verwaltung und Betreuung anbieten zu können.

## Nachfrage für Mietwohnungen

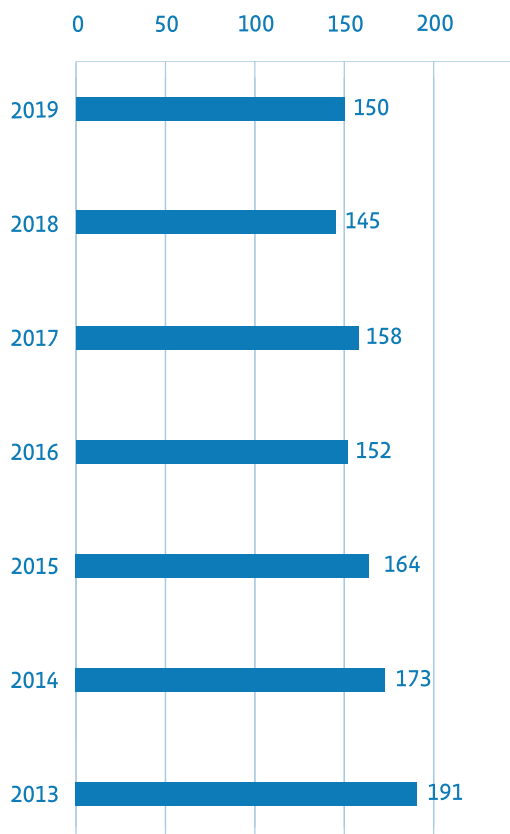
Die Nachfrage für Mietwohnungen ist unverändert hoch. Leider konnten wir nicht alle Wohnungsbewerber bei der Vermietung berücksichtigen obwohl 178 neue Mietverträge abgeschlossen wurden.

Insgesamt wurden 2019 150 Wohnungen gekündigt und die Fluktuationsrate ist damit mit 8,67 % in etwa konstant geblieben. Der Leerstand ist quasi gleich Null. Wenn Wohnungen leer stehen dann nur um diese zu renovieren bzw. die Liegenschaften einer Ersatzbebauung zuzuführen.

Wir erwarten auch für die kommenden Jahre eine weiterhin hohe Nachfrage an zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbarem Wohnraum. Die hohe Nachfrage an Wohnungen bestätigt sich bei der Vermietung des Neubauprojekts Postdörfle: Hier konnten trotz der Corona-Pandemie in kürzester Zeit alle 51 Wohnungen vermietet werden.



Entwicklung der Wohnungskündigungen  
in den letzten Jahren



# Lage der Genossenschaft

Die geschilderten Aktivitäten der GWO spiegeln sich im Jahresabschluß der GWO wieder und dieser ist ausführlich im Geschäftsbericht 2019 dargelegt. Ganz kurz möchten wir trotzdem noch auf wesentliche Zahlen und Kennzahlen eingehen:

Den Hauptumsatzerlös konnten wir 2019 wieder in der Hausbewirtschaftung erwirtschaften. Mit ca. 11,94 Mio. Euro konnten wir den Umsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 360 TEuro steigern.

Erfreulich entwickelt hat sich der Bauträgerbereich mit Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Wohnungen, Grundstücken und Gebäuden. Dieser Umsatzerlös betrug im Jahr 2019 ca. 4,84 Mio. Euro und wir konnten diesen gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,02 Mio. Euro steigern.

Nahezu konstant geblieben ist der Umsatzerlös aus der Betreuungstätigkeit für Dritte.

Mit 437.000 Euro konnten wir diesen gegenüber dem Vorjahr leicht steigern. Unser Eigenkapital konnten wir um rund 0,9 Mio. Euro auf ca. 32,73 Mio. Euro steigern. Unsere Eigenkapitalquote entspricht damit 39,3%. Im Vergleich zu anderen Genossenschaften stellt dies einen guten Wert dar.

Das Bilanzvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 6,6 Mio. Euro erhöht und umfasst nun Vermögens- und Kapitalwerte in Höhe von ca. 83,3 Mio. Euro.

Unser Anlagevermögen stieg um ca. 10,7 Mio. Euro auf 76,1 Mio. Euro, die Objekte Otto Hahn-Straße in Ehingen mit 30 Wohnungen, Lindenstraße 7 in Ummendorf mit 9 Wohnungen und Abt-Fehr-Straße 8/1 in Laupheim mit 9 Wohnungen wurden ins Anlagevermögen übernommen. Bedingt durch die Fertigstellung von Baumaßnahmen ist das Umlauf-

vermögen um ca. 4,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Insgesamt konnten wir einen Jahresüberschuss von ca. 925 TEuro erwirtschaften und somit konnten wir erneut ein sehr gutes Ergebnis für die GWO erzielen. Trotz der Corona-Pandemie ist im ersten Halbjahr 2020 keine wesentliche Veränderung oder Abweichung der erwarteten Entwicklung eingetreten.

Abzuwarten bleibt, ob es zu einer zweiten Welle und damit verbundenen verschärften Auflagen kommt, deren Folgen und Auswirkungen schwer zu greifen sind. Auch im Geschäftsjahr 2020 gehen wir von einem positiven Jahresergebnis von ca. 1,2 Mio. Euro aus.

Ein großer Dank geht daher an alle Akteure rund um die GWO und wir freuen uns auf die weitere gute Zusammenarbeit mit Ihnen.



**Jörg Schenkluhn**  
Vorstandsvorsitzender



**Frank Zimmermann**  
Vorstand



# Bericht des Aufsichtsrates



Sehr geehrte Damen und Herren,

glücklicherweise haben die GWo und ihre Mitarbeiter die Pandemie bisher gut überstanden und negative Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der GWo blieben bisher aus. Leider ist jedoch die Durchführung der Vertreterversammlung im gewohnten Rahmen nicht möglich.

Deshalb wende ich mich auf diesem Wege an Sie. Die GWo konnte im Geschäftsjahr 2019 ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen und hat die Herausforderungen der sich verändernden Märkte mit Bravour gemeistert und ist ihrer satzungsgemäßen Aufgabenstellung zu unserer vollsten Zufriedenheit nachgekommen.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. So ist es unter § 2 Absatz 1 der Satzung definiert worden und dies ist heute aktueller denn je und bedeutet nichts anderes als „bezahlbaren Wohnraum“ für möglichst viele zur Verfügung zu stellen. Und dies steht im Zentrum des Wirkens der GWo.

Im Jahr 2019 hat die GWo eine Rekordsumme von 4,9 Mio. EUR in die Modernisierung ihres Bestandes investiert. Insbesondere Maßnahmen im Bereich der energetischen Modernisierung sollen dafür sorgen, dass auch die Nebenkosten, die sogenannte „zweite Miete“ für unsere Mitglieder bezahlbar bleibt. Durch die Investition in den Neubau von Mietwohnungen begegnet die GWo den veränderten Anforderungen an Wohnraum und schafft ein vielfältiges und zukunftsfähiges Wohnungsangebot in der Region. Die guten Ergebnisse, die die GWo erwirtschaftet, bieten die Grundlage dafür, auch in Zukunft umfangreich in die Modernisierung des Bestandes und in den Bau von neuen Mietwohnungen zu investieren.

Die Weiterführung der Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie der Bau von neuen Mietwohnungen in der Region sind das zentrale Ziel der Investitionsstrategie der GWo. Diese langfristigen und nachhaltigen Investitionen sichern ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot und somit auch die Zukunft der GWo.



Für den Aufsichtsrat

**Alexander Baumann**

Vorsitzender



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

# 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](http://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](http://www.gdw.de)

### **Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.**

[www.agv-online.de](http://www.agv-online.de)

### **Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.**

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

### **Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.**

[www.vhw.de](http://www.vhw.de)


### **Industrie- und Handelskammer Ulm**

[www.ulm.ihk24.de](http://www.ulm.ihk24.de)

### **Marketingsinitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.**

[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)





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

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

[www.gwo.de](http://www.gwo.de)