

2018

GSWG Senne eG

**Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG**

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
Tel. 0 52 09 - 91 08 0
Fax 0 52 09 - 91 08 50
info@gswg-senne.de
www.gswg-senne.de



KENNZAHLEN GSWG SENNE EG

		2018	2017	2016	2015
BILANZSUMME	in T Euro	85.811	77.165	74.592	68.101
ANLAGEVERMÖGEN	in T Euro	78.512	68.380	66.717	62.054
ANLAGENINTENSITÄT	%	91,5	88,6	89,4	91,1
BESTANDSINVESTITIONEN					
Instandhaltung	in T Euro	1.301	1.114	1.201	1.087
Instandhaltung	€ / m ²	14,92	13,47	14,55	13,13
Modernisierung	in T Euro	1.966	2.474	1.880	2.627
Modernisierung	€ / m ²	22,55	29,86	22,78	31,73
Neubau / Erwerb	in T Euro	9.674	446	4.408	7.311
Eigenkapital	in T Euro	24.588	22.633	19.920	15.226
EIGENKAPITALQUOTE	%	28,7	29,3	26,7	22,4
CASH-FLOW	in T Euro	2.475	2.061	2.386	1.703
UMSATZERLÖSE					
aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	8.221	7.839	7.565	6.904
Sonstige	in T Euro	155	148	86	80
JAHRESÜBERSCHUSS	in T Euro	1.048	743	1.116	557
WOHNUNGSBESTAND					
	WE	1.336	1.282	1.277	1.265
	m ² / Wfl.	87.003	82.698	82.520	82.789
DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR	m ² / Wfl.	5,49	5,41	5,23	4,93
FLUKTUATIONSQUOTE					
	%	10,2	11,1	11,3	13,0
davon Wohnungstausch	%	1,4	2,1	1,7	2,2
LEERSTANDQUOTE					
	%	1,2	1,6	1,1	2,1
davon vermietungsbedingt	%	0,7	0,7	0,5	1,3
davon modernisierungsbedingt	%	0,5	0,9	0,6	0,8
MITGLIEDER					
	Anzahl	1.875	1.817	1.771	1.660
ANTEILE					
	Anzahl	50.141	45.491	36.591	22.600

SITZ DER GENOSSENSCHAFT

Tulpenweg 5 | 33659 Bielefeld

KONTAKT

Tel. 0 52 09 - 91 08 0 | Fax 0 52 09 - 91 08 50
info@gswg-senne.de | www.gswg-senne.de

GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT

06.03.1949

EINTRAG IM GENOSSENSCHAFTSREGISTER

GnR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld am 02.04.1949

PRÜFUNGSVERBAND

DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.
Kajen 12 | 20459 Hamburg

TOCHTER-/BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Bielefeld
OWIS - Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, Bielefeld
OWID - Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, Bielefeld
Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, Bielefeld
WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Dresden

FINANZBETEILIGUNGEN

Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG, Bielefeld

MITGLIEDSCHAFTEN

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf
VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaft Ostwestfalen-Lippe
Arbeitsgemeinschaft Bielefelder Wohnungsgenossenschaften
Senner Gemeinschaft e.V., Bielefeld

INHALT

- 02 Kennzahlen GSWG Senne eG
- 03 Inhalt
- 04 Mitglieder des Aufsichtsrates
- 05 Bericht des Aufsichtsrates

09 Lagebericht

- 09 Grundlagen der Genossenschaft
- 15 Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
- 25 Wohnungsmarkt NRW, OWL und Bielefeld
- 28 Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft
- 32 Investitionen in Mietwohn-Immobilien
- 35 Mitgliederversammlung / Mitgliederbewegung / Fördermitglieder /
Geschäftsguthaben
- 40 Personelles / Organisation / Unternehmensphilosophie
- 41 Vermögenslage
- 42 Finanzlage
- 44 Ertragslage
- 45 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 45 Kreditrahmen Tochter-/Beteiligungsunternehmen
- 46 Mieterrat
- 47 Gemeinwesenarbeit
- 48 Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
- 50 Beispiele über die Berichterstattung lokaler Medien
- 52 Tochter- und Beteiligungsunternehmen
- 55 Chancen / Risiken / Künftige Entwicklung / Prognose

59 Jahresabschluss GSWG Senne eG

- 60 Bilanz zum 31. Dezember 2018
- 62 Gewinn- und Verlustrechnung
- 63 Anhang zum Jahresabschluss

75 OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH

- 78 Bilanz zum 31. Dezember 2018
- 80 Gewinn- und Verlustrechnung
- 81 Anhang zum Jahresabschluss

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

VORSITZENDER

Ulrich Laux, Rechtsanwalt
seit 1999, gewählt bis 2020

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER

Andreas Cieplik, Service Manager (IT)
seit 2004, gewählt bis 2019

Gerhard Haupt, Bezirksbürgermeister
seit 2005, gewählt bis 2021

Hartmut Hoffmann, Rentner
seit 2001, gewählt bis 2019

Ilona Neumann, Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2021

Wolfgang Wehmeyer, Kaufmann
seit 1998, gewählt bis 2019

Jörg Schmidt, Bilanzbuchhalter
seit 2016, gewählt bis 2020

BAUAUSSCHUSS

Herr Cieplik
Herr Hoffmann
Frau Neumann
Herr Wehmeyer

PERSONAL- UND PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Herr Haupt
Herr Hoffmann
Herr Laux
Herr Schmidt



v.l. Frau Neumann, Herr Wehmeyer, Herr Cieplik, Herr Hoffmann, Herr Laux, sitzend v.l. Herr Schmidt, Herr Haupt

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 25 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 in vollem Umfang nachgekommen.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis der kurz- bis mittelfristigen Geschäftsplanung erstattet. Er wurde laufend über bedeutende Geschäftsvorfälle und die Umsetzung der langfristig angelegten Investitions- und daraus abgeleiteten Unternehmensplanung mit den Wirkungen auf die bilanzielle Entwicklung ebenso unterrichtet wie über das interne Kontrollsystem. In diesem Zusammenhang wurde auch über die geschäftliche Situation der GSWG-Tochter-/Beteiligungsunternehmen OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH und WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH informiert. Dazu gehörte ein Ausblick für das folgende Geschäftsjahr. Die nach Gesetz und Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden behandelt, entschieden und zur ständigen Kontrolle protokolliert.

Der Aufsichtsrat hat die Aufnahme von Fördermitgliedern und in diesem Zusammenhang über den Einsatz des hieraus bereitgestellten Kapitals beraten. Unter Zugrundelegung schriftlicher Berichte und Berechnungen des Vorstandes wurden damit einhergehende Investitionsentscheidungen gemäß Satzung getroffen.

Es fanden neun Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand, sechs im ersten und drei im zweiten Halbjahr 2018, statt; acht Sitzungen in den GSWG-Geschäftsräumen und eine Sitzung am Standort des Beteiligungsunternehmens WTM in Dresden.

Auf der Mitgliederversammlung am 18. Juni 2018 standen Aufsichtsratswahlen an. Für die Mitglieder Frau Ilona Neumann und Herr Gerhard Haupt endeten die Aufsichtsratsmandate satzungsgemäß 2018; sie stell-

ten sich zur Wiederwahl. Weitere Vorschläge aus der Mitgliederversammlung zu den Aufsichtsratswahlen wurden nicht vorgebracht. Frau Neumann und Herr Haupt wurden auf der Mitgliederversammlung für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Aufsichtsratssitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung am 18. Juni 2018 konstituierte sich der Aufsichtsrat. Es wurden einstimmig gewählt:

- Herr Ulrich Laux zum Vorsitzenden,
- Herr Andreas Cieplik zum stellvertretenden Vorsitzenden,
- Herr Hartmut Hoffmann zum Schriftführer,
- Frau Ilona Neumann zur stellvertretenden Schriftführerin.

Gleichzeitig wurde der Personal- und Prüfungsausschuss mit den Herren Gerhard Haupt, Hartmut Hoffmann, Jörg Schmidt und Ulrich Laux sowie der Bauausschuss mit Frau Ilona Neumann und den Herren Andreas Cieplik, Hartmut Hoffmann und Wolfgang Wehmeyer besetzt.

INHALTLICHE SCHWERPUNKTE IN DEN SITZUNGEN WAREN:

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2017;
- Analyse der Ergebnisse genossenschaftliche Pflichtprüfung 2017;
- Dividendenpolitik/-vorschlag 2017;
- Verwendung Bilanzergebnis/ Rücklagenbildung 2017;
- Wirtschaftsplan 2018;
- Investitionsplan 2018;
 - Instandhaltung/Modernisierung,
 - in Planung befindliche Neubau- sowie Um-/ Ausbauprojekte (Kosten, Finanzierung, Wirtschaftlichkeit) mit den Wirkungen auf die nachhaltige wirtschaftliche Unternehmensentwicklung gemäß langfristiger Unternehmensplanung;
- Mitgliederveränderung, Schwerpunkt Aufnahme Fördermitglieder;
- Leerstands-/Fluktuationsanalyse im Wohnimmobilien-Bestand, insbesondere zu den in der Investi-

tionsphase befindlichen Modernisierungsmaßnahmen und deren Wirkungen nach Mietanpassung;

- Tochterunternehmen
 - OWIT GmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2017,
 - Bericht über wirtschaftliche Entwicklung/ Personelles/Investitionen,
 - Planung 2018;
 - OWID GmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2017,
 - OWIS GmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2017,
 - Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2017,
- Beteiligungsunternehmen WTM GmbH
 - Bilanz/GuV 2017,
 - wirtschaftlicher Ausblick 2018,
 - Planungen 2019;
- WTM-Tochterunternehmen assprofi GmbH
 - Bilanz/GuV 2017,
 - Planungen 2018 und 2019;
- Personelle Besetzung Organe in Tochter-/Beteiligungsunternehmen;
- Vorbereitung 70ste Mitgliederversammlung und Aufarbeitung des Protokolls zur Mitgliederversammlung vom 18. Juni 2018;
- Grundstücks-/Wohnimmobilien-An-/Verkäufe;
- Prüfung Schlussabrechnungsgewinn/Wirtschaftlichkeit abgeschlossener Immobilieninvestitionen;
- Kontrolle Wirtschaftsplan 2018, Entwicklung Sollmieten/Erlösschmälerungen/Instandhaltungskosten/Zinsaufwand;
- Auftragsvergabe genossenschaftliche Pflichtprüfung und Prüfung Tochterunternehmen 2018;
- Unternehmensplanung für den Betrachtungszeitraum bis 2026;
- Unternehmensbewertung/Beteiligungsunternehmen WTM GmbH;
- Im Zusammenhang mit der Besetzung der Organe in Tochter-/Beteiligungsunternehmen wurden die Vergütungen von Vorstand/Geschäftsführungen in GSWG-Tochterunternehmen behandelt und entschieden.

Für den Betrachtungszeitraum ist hervorzuheben, dass der Aufsichtsrat sich mit dem Erwerb von Mietwohnobjekten (einschließlich kleinteilig eingebundener gewerblicher Einheiten) sowie eines ca. 2.100 m² großen Grundstückes beschäftigt hat. Es wurden

77 Wohnungen, 3 Gewerbe-Einheiten mit 6.396 m² Wohn-/Nutzfläche und 81 PKW-Stellplätzen in 8 Mehrfamilien-Häusern erworben; teilweise in 2019 bilanzwirksam.

In der Sitzung am 29. Juni 2018 wurden die Herren Kolodziej und Daldrup zu Geschäftsführern in den GSWG-Tochterunternehmen OWIS GmbH, OWID GmbH und Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH bis 2021 bzw. 2023 bestellt. Damit wurde der grundsätzlichen Ausrichtung zur Personenidentität im GSWG-Vorstand und in den Tochterunternehmen zur nachhaltigen erfolgreichen Ausrichtung langfristig angelegter Unternehmensziele der GSWG-Gruppe weiter gefolgt.

Neben den Aufsichtsratssitzungen fanden im Berichtszeitraum Sitzungen des Personal- und Prüfungs- sowie Bauausschusses statt. Es wurden komplexe Themen mit Beschluss-Empfehlungen für den Aufsichtsrat vorbereitet. Der Bauausschuss hat Mietwohn-Bestandsobjekte, im Betrachtungszeitraum abgeschlossene Mietobjekt-Zukäufe und getätigte Investitionen im Mietwohnhausbestand besichtigt. Die Inhalte und hierzu getroffenen Feststellungen sowie Weisungen in den Gremiumssitzungen sind protokolliert und liegen allen Organ-Mitgliedern vor.

Die Jahresabschlüsse 2017 und Wirtschaftspläne 2018 mit den Erwartungen zur Entwicklung 2019 wurden für die Tochter-/Beteiligungsunternehmen in den Sitzungen im Betrachtungszeitraum behandelt und einstimmig genehmigt.

Insbesondere die sich mit den Geschäftsfeldern der OWIT GmbH und WTM GmbH ergebenden Aktivitäten, Planungen, wirtschaftlichen Ergebnisse und Möglichkeiten für die GSWG-Gruppe insgesamt und die damit einhergehenden organisatorischen Aufstellungen und Integrationen waren ständig ausführliche Tagesordnungspunkte in den Sitzungen.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass die so aufgestellte GSWG-Gruppe und die getroffenen Entscheidungen unser Ziel des **„lebenslangen Wohnens zu angemessenen Preisen mit wohnbegleitenden Service-Angeboten“** bei gleichzeitiger stabiler Entwicklung und weiterem Ausbau der Genossenschaft für unsere Mitglieder festigen. Die Maßnahmen zur

Werterhaltung, -steigerung und -erweiterung des genossenschaftlichen Immobilienvermögens und darüber hinaus, lassen unter Berücksichtigung ständig steigender Markterfordernisse die nachhaltigen genossenschaftlichen Unternehmensziele auch künftig erfüllbar werden, die für die Unternehmensstabilität und -kontinuität sowie für eine wachstumsfördernde Entwicklung zukunftsweisend sind.

Die am 06. März 2019 siebzig Jahre alt gewordene GSWG agiert im fünften Jahr als Vermögensgenossenschaft und hat mit ihren Tochter-/Beteiligungsunternehmen alle Vorgaben für den Betrachtungszeitraum erfüllt. Entscheidungen zur ertragreichen und für die Mitglieder zufriedenen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, zu Wohnimmobilien-Aufwertungen und -zuwachsen sowie zur Strategie und langfristigen Ausrichtung wurden getroffen; die damit einhergehenden Umsetzungen durch den Vorstand mit den Beteiligungsunternehmen OWIT, OWID, OWIS, Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH und WTM zur vollsten Zufriedenheit der Genossenschaft erledigt.

Die Genossenschaft hat zum Wachstum der geschäftlichen Aktivitäten in den angegliederten selbstständigen Einrichtungen befristete Kreditrahmen behandelt und bereitgestellt.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt. Dies trifft auch in der Zusammenarbeit mit den Organvertretern der Tochter-/Beteiligungsunternehmen zu. Aufsichtsrat und Ausschüsse wurden bei ihren Aufgaben umfassend vom Vorstand, den Vertretern der Organe aus Tochter-/Beteiligungsunternehmen und von Mitarbeitern unterstützt und informiert. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigem kritischen Dialog im Interesse der Vermögensgenossenschaft GSWG aus.

Der Aufsichtsrat hat den GSWG-Jahresabschluss 2018 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss

ausreichend Rechnung getragen worden sind. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns an.

DER MITGLIEDERVERSAMMLUNG WIRD VORGESCHLAGEN:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 mit der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;
- der vom Vorstand vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen;
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Mitgliederversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 zu entscheiden.

In den Monaten März bis Mai 2018 (mit Unterbrechungen) hat der DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V., Hamburg, den Jahresabschluss 2017 sowie den Lagebericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2018 bereits in die Prüfung einbezogen worden, soweit diese zur Beurteilung des geprüften Jahresabschlusses und der wirtschaftlichen Verhältnisse der GSWG erforderlich und möglich waren. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 05. Juni 2018 beraten und genehmigt. Der Prüfungsbericht wurde in der Mitgliederversammlung am 18. Juni 2018 behandelt und genehmigt.

In der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes 2017 ist Nachfolgendes festgestellt worden:

PRÜFUNGSZIEL UND GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Ziel der von uns gemäß § 53 GenG für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 durchgeführten Prüfung war es, Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Abs. 1 GenG zu treffen. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember

2017 unter Einbeziehung der Buchhaltung und den Lagebericht geprüft. Ferner haben wir gem. § 58 Abs. 1 GenG eine Stellungnahme darüber abzugeben, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat.

FÖRDERZWECK

Die Genossenschaft verfolgt mit der Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum einen gemäß § 1 GenG zulässigen Förderzweck. Sie bewirtschaftet und modernisiert regelmäßig ihr Immobilienportfolio.

EINRICHTUNGEN

Die Organisation der Genossenschaft ist angemessen. Der Vorstand hat die zur Unternehmensführung erforderlichen Instrumente eingerichtet.

WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergaben sich im Prüfungszeitraum keine Veränderungen.

Die Vermögenslage ist geordnet und die Finanzierungsstruktur und Ertragslage sind solide. Das Eigenkapital beträgt mit TEUR 22.633 rd. 29,3 % der Bilanzsumme. Die Liquidität der Genossenschaft war während des gesamten Geschäftsjahrs 2017 gewährleistet.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DEREN ÜBERWACHUNG

Die Rechtsverhältnisse sind geordnet.

Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen war die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Berichtszeitraum gegeben.

Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt.

Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt.

Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungsaufgabe nachgekommen.

RECHNUNGSLEGUNG

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung im Geschäftsjahr formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen richtig abgeleitet und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. Die Chancen und Risiken sind zutreffend dargestellt.

Die letzte **Mitgliederversammlung fand am 18. Juni 2018** statt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes fanden die breite Zustimmung der Mitglieder. Die Mitgliederversammlung stimmte dem Jahresbericht zum 31. Dezember 2017 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag einstimmig zu. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde einstimmige Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 erteilt. Es wurde nach fünf Jahren eine Erhöhung der Vergütung für die Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen beschlossen.

Bielefeld, 30. April 2019



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulrich Laux', written over a white background.

ULRICH LAUX
Vorsitzender des
Aufsichtsrates



LAGEBERICHT GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

In 2018 konnte der 200. Geburtstag von Friedrich Wilhelm Raiffeisen, dem Gründer des Genossenschaftswesens, gefeiert werden. Die GSWG sagt Danke für diese Initiative, weil sie den Menschen in den letzten Jahrzehnten bis in die heutige Zeit hinein bei dem Grundbedürfnis einer wünschenswerten und bezahlbaren wohnlichen Versorgung weiterhilft.

Gemeinsam handeln, mehr erreichen – mit den **Prinzipien Selbstverwaltung, -bestimmung, -verantwortung** – das ist die starke Botschaft der GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, die sich im 70. Firmenjahr befindet! Wir können mit Stolz und Freude auf die geleistete Arbeit in der GSWG zurückblicken, die natürlich Hochs und Tiefs hatte, wie kann es auch anders sein in sieben Jahrzehnten. Aber wir leben und, wie wir heute anhand der Entwicklung sehen, nicht schlecht. Wir sind noch nicht ganz groß, aber wir sind auch nicht mehr klein. Was wir aber sind ist ein zuverlässiger Partner unserer Mitglieder und ständig bemüht, besser zu werden und zu wachsen, um Effekte für unsere Mitglieder zu erreichen.

„Der Sinn unternehmerischen Handelns ist das Unvollendete.“ Unternehmerisches Tätigsein ist Arbeit im unerschöpflichen Steinbruch. Es gibt „kein Ende, keinen Anfang, sondern immer nur ein Weiter.“ So sehen wir die Arbeit in der Genossenschaft.

Über 2.000 Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften in Deutschland rund 2,2 Mio. Wohnungen und leisten damit einen erheblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung – das seit Jahrzehnten. Wir gehören als genossenschaftlich ausgerichtete GSWG-Gruppe dazu. Als Genossenschaft agieren wir eigentlich wie eine kapitalmarktorientierte Aktiengesellschaft, haben es aber insoweit leichter, weil wir nicht unter Aufsicht „nervöser, dividendenhungriger und auf Kurssteigerungen wartender Aktionäre“ stehen.

Unsere Mitglieder erhalten ein umfassendes Leistungsangebot zum „Wohnen und Drumherum, Kontinuität und Sicherheit für ein bezahlbares Zuhause“.

Auch wir als mittelständisch aufgestellte Genossenschaft können nicht versprechen, dass wir alle Wünsche und Probleme unserer Mitglieder von heute auf morgen erledigen oder diese gar verschwinden. Wo wir aber helfen und was wir ändern können, das ist unsere Haltung, darauf werfen wir unseren Blick. Wir zeigen in der GSWG seit Jahren nicht nur eine Kultur des Guten, sondern auch eine Kultur der Zuversicht; denn Optimismus hat keinen abnehmenden Grenznutzen. Die in diesem Jahr 70 Jahre alt werdende GSWG hat schon einige schlechtere Jahre durchlebt, aber alles ist doch dann irgendwie immer wieder im Sinne von Selbstverwaltung, -bestimmung, -verantwortung im Interesse der Solidargemeinschaft gut geworden.

Tatsache ist aber auch, dass wir als Wohnungsgenossenschaft in den aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen oftmals nur eine untergeordnete Rolle spielen. Aber schließlich geht es darum, die zunehmende Wohnungsknappheit und explodierende Miete zu bekämpfen. Aber es ist offensichtlich nicht – oder vielleicht auch nicht mehr ausreichend – bekannt, dass Wohnungsgenossenschaften wie wir breite Bevölkerungsschichten mit **wünschenswertem und bezahlbarem Wohnraum** versorgen – das nicht nur mit dem Ziel maximale Gewinne zu erwirtschaften; sondern sich als sicherer, fairer und flexibler Akteur am Wohnungsmarkt bewegt und dauerhaft Wohnqualität schafft. Dieser 70 Jahre alte Förderzweck der Genossenschaft, nämlich die sichere Versorgung der Mitglieder mit sozial verantwortbaren Wohnungen, ist seit jeher Antrieb für unsere Leistung. Dieser Förderzweck wird erfüllt.

Sicher deshalb, weil jedes Genossenschaftsmitglied für seine Genossenschaftswohnung ein lebenslanges Wohnrecht erwirbt. Eigenbedarfskündigungen, aber auch Ausverkäufe ganzer Wohnungsbestände beispielsweise an börsennotierte Großunternehmen sind ausgeschlossen. Denn hierüber müssen alle Mitglieder entscheiden. Wie lange das Mitglied in seiner Wohnung wohnt, bestimmt in einer Genossenschaft jedes Mitglied selbst.

Doch es ist nicht nur die Sicherheit, die das Wohnen in der Genossenschaft ausmacht. **Als Genossenschaft gelten wir nicht umsonst als fair.** Selbstverständlich müssen unsere Investitionen wirtschaftlich, nachhaltig und solide sein. Aber die erwirtschafteten Gewinne bleiben in der Genossenschaft und kommen ausschließlich den Mitgliedern zugute. Mit anderen Worten: In unserer Genossenschaft profitieren die Mitglieder als Mieter und Eigentümer der Genossenschaft. Damit ist die GSWG vielfach Hoffnungsträger für eine bezahlbare wohnliche Versorgung und damit soziale Zukunft. Die Leistung unserer Genossenschaft wird im Übrigen nicht nur an der Bewirtschaftungs- und Investitionstätigkeit gemessen. Zusätzlich kann die GSWG auch darauf verweisen, Sozial- und Quartiersarbeit für die Mieter zu leisten.

In unserem immer schneller werdenden Umfeld ist auch das Wohnen einem ständigen Wandel unterworfen, verändert und entwickelt sich. Wir sind als Genossenschaft jederzeit in der Lage, flexibel auf den laufenden Wandel zu agieren. Das muss auch so sein, denn die Mitglieder sind alle zusammen Eigentümer der Genossenschaft. Für sie haben wir den Förderauftrag zu erfüllen.

Nach dem Motto „**ein Leben lang ... lebensgerechtes Wohnen**“ arbeiten wir ständig daran dies umzusetzen. Dazu gehört nicht nur die Bereitstellung von wünschenswertem und bezahlbarem Wohnraum, sondern auch unser breites Serviceangebot. Dies wird von der Genossenschaft mit ihren Mitgliedern stetig entwickelt, um so mehr Wünsche unserer Mitglieder erfüllen zu können. Schon vor 70 Jahren wurde geworben: Je größer die Anzahl der Genossen ist, desto leistungsfähiger ist die Genossenschaft und desto mehr kann sie für die Solidargemeinschaft und damit für jedes einzelne Mitglied leisten. Wie recht man schon damals hatte. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Skaleneffekte helfen, vieles für die Mitglieder bezahlbar zu machen.

Unabhängig von aktuellen wohnungspolitischen Wünschen, Vorstellungen und Diskussionen werden wir den seit 70 Jahren verfolgten Weg mit unseren Mitgliedern weitergehen. Schließlich ist und bleibt es unser Auftrag, das genossenschaftliche Wohnen für die Mitglieder zu garantieren.

Mit viel Erfolg hat die Genossenschaft in den letzten Jahrzehnten eine gute wohnliche Versorgung ihrer Mitglieder gefördert. Heute stehen wir vor neuen und gravierenden Veränderungen in unserer Gesellschaft. Da sei nur an die Zunahme der älteren Bevölkerung gedacht, das kriegen wir bewältigt, und vieles Andere mehr, was schon mehr Schwierigkeiten bereitet. Hierauf müssen wir für uns in der Genossenschaft neue Ansprüche formulieren. Es gilt nach wie vor eine neue Welle der Solidarität ins Leben zu rufen. Diese Tugend gehörte schon immer zum genossenschaftlichen Selbstverständnis und ist auch als ein Unternehmensziel Grundlage unserer Tätigkeit.

Neben der Bereitstellung von Wohnraum für die Mitglieder umfasst unser Förderauftrag heute viele weitere Aufgaben. Da sei nur an unsere Gemeinwesenarbeit, Serviceleistungen etc. erinnert. Wir werden nicht daran vorbeikommen, die Genossenschaft auch ein Stückchen als in irgendeiner Form soziale Einrichtung weiterzuentwickeln. Natürlich liegen die primären Aufgaben unserer Genossenschaft in der Wohnungsbestandsentwicklung, denn hier müssen wir das Geld verdienen. Und man kann nicht so lange an dieser Schraube des Geldverdienens drehen, was gerade im Moment wieder vom Gesetzgeber versucht wird, bis es nichts mehr zu verdienen gibt! Das sei nur erwähnt, weil ebenso einen hohen Stellenwert der verlässliche Service und die damit einhergehende Mitgliederbetreuung haben. Dazu dient es auch des Engagements unserer Fördermitglieder.

Wir werden unser genossenschaftliches Wirken nach den **Prinzipien Selbsthilfe, -verantwortung, -verwaltung** leben, herausstellen und uns damit von vielen Anderen, die auf unserem Geschäftsfeld tätig sind, abgrenzen. Diese Philosophie „mit ein bisschen ehrlichem marktwirtschaftlichen Umgang“ bringt uns alle Chancen, noch stärker und unabhängiger zu werden.

Steht in jahrzehntelanger GSWG-Tätigkeit die Wohnraumschaffung an erster Stelle, hat sich die Aufgabenliste der GSWG mit ihren Tochterunternehmen in den letzten Jahren wesentlich verbreitert. Wir sind: Entwickler, Planer, Bauherr, Investor, kaufmännischer und technischer Wohnungsbewirtschafter, Vermieter und darüber hinaus für diese Aufgaben auch Dienstleister mit umfassendem wohnbegleitenden Service. Zudem sind wir als immobilienwirtschaftlicher Unternehmensberater für die mittelständisch aufgestellte genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft zur Unterstützung in deren Geschäftsfeldern tätig. Wir befinden uns im ständigen Prozess einer nachhaltig ausgerichteten Nachfrage und dienstleistungsorientierten Geschäftspolitik. Dabei haben sich für uns drei starke Unternehmenswerte herausgebildet: Mehr erreichen, Menschen mögen, Morgen wagen! Mit diesem Selbstverständnis sind wir bei der Kundenorientierung, beim Betriebsergebnis und im kollektiven Miteinander im Betrachtungszeitraum gut vorangekommen. Alles das macht uns stark und Vieles aus einer Hand macht uns weniger abhängig.

Als starkes und wachsendes Immobilienunternehmen in der Wohnungsbestandsentwicklung und -bewirtschaftung mit umfassenden wohnbegleitenden Dienst- und Unternehmensberatungsleistungen setzen wir als in der Rechtsform Genossenschaft geführte Einrichtung den Maßstab für ein modernes, zukunftsfähig aufgestelltes Unternehmen. Die GSWG-Gruppe bietet alles rund um die Wohnungswirtschaft. Für uns sind in der Unternehmenspolitik Kontinuität und Vorhersehbarkeit die entscheidenden Faktoren. **Mit allem, was wir tun, wollen wir unseren Mitgliedern/Eigentümern, Kunden und Mitarbeitern stets das gute Gefühl geben, mit der GSWG die richtige Wahl getroffen zu haben.** Das ist unser Antrieb. Dabei ist die Nähe zu unseren Mitgliedern und Kunden Ziel unserer Identität.

Wir spüren ein ungebrochen anhaltendes und steigendes Interesse an unserer Genossenschaft und den Leistungen in angegliederten Unternehmen. Die Menschen verbinden mit uns Wohnungs- und -bauqualität, bezahlbare Mieten und wünschenswertes serviceorientiertes, lebenslanges Wohnen mit viel Sicherheit, großem Vertrauen und damit einhergehend Möglichkeiten, sich an der Genossenschaft durch Zeichnung von Genossenschaftsanteilen zu

beteiligen. Für uns ist dieses Vertrauen mit der Bereitstellung von Mitgliederkapital die elementare Voraussetzung für eine nachhaltige Wertschaffung. Auch deshalb konnte die Genossenschaft 2018 wieder wertvolle Beiträge für die Mitglieder und die an den GSWG-Standorten wohnenden Menschen leisten. Der Wohnungsbestand hat sich wie in den Vorjahren auch in 2018 erweitert und ist im Rahmen von Portfolio-Optimierungen jünger, zukunftsfähiger und wertvoller geworden. Es wurde ausgebaut, modernisiert, repariert und damit das Wohnen in der Genossenschaft qualitativvoller. In 2018 wurde der Neubau von 31 Mietwohnungen begonnen, zuzüglich einer Arztpraxis; auch zur Versorgung unserer vielen Mitglieder in unmittelbarer Quartiernähe. Für weitere 9 Wohnungen haben wir Ende 2018 die Baugenehmigung erhalten. Mit diesem Vorhaben wird in der ersten Jahreshälfte 2019 begonnen.

Einmal mehr standen die Aufwertung, Entwicklung und Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik in 2018. **Es wurden Investitionen von über 12,9 Mio. Euro für Modernisierungen, Neubauten, Wohnimmobilienkäufe sowie Instandhaltungen getätigt.** Wir vermieten unsere Wohnungen ausschließlich an unsere Mitglieder. Bei Zukäufen erreichen wir die Mitgliedschaft der übernommenen Mieter mit einem Anteil von über 90 % in kürzester Zeit; über einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren können nahezu 100 % in die Mitgliederliste eingetragen werden.

Die Sollmieten haben sich im Betrachtungszeitraum durch geringfügige Bestandsmieten-Anpassungen, Neuvertragsmieten und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, aber insbesondere durch Wohnungs-Zukäufe um 6,6 % von 5,37 Mio. Euro auf 5,73 Mio. Euro erhöht. Das Mietniveau liegt mit durchschnittlich 5,49 Euro/m²/mtl. unter den ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die Genossenschaft war am 31. Dezember 2018 Eigentümer von 1.336 Wohnungen, in denen sich knapp 3.500 Menschen wohlfühlen, 919 Garagen/Einstellplätze, die zusammen mit den im Bau befindlichen Maßnahmen auf rund 190.000 m² bebauten Grundstücks-/Grün-/Freiflächen stehen. Hierin enthalten sind 55 Wohnungen, die im Betrachtungszeitraum käuflich erworben worden sind.



Vormbrockstraße, Bielefeld

Die Wohnungsbestände liegen mehrheitlich in Bielefeld und darüber hinaus in Hagen, Oerlinghausen und Radevormwald. Unsere Mitglieder finden bei uns im überwiegend niedrigen Geschosswohnungsbau in durchgrünten, verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen mit den notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen und gelebter Nachbarschaft ein bezahlbares Zuhause bei heutigen Wohnansprüchen. Die Vermietungssituation an unseren Standorten ist gut; der Vermietungsgrad so hoch wie seit Jahrzehnten nicht mehr.

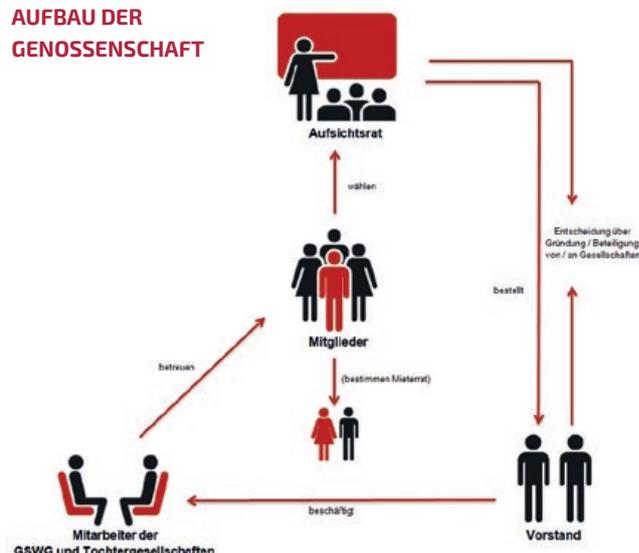
Die Leerstandsentwicklung ist, abgesehen von modernisierungsbedingten Investitionen, weiter rückläufig; die Fluktuationsrate entspricht dem Branchendurchschnitt in der gewerblich tätigen Wohnungswirtschaft.

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in 2018 stellt sich wie folgt dar: Im Geschäftsjahr 2018 sind in der GSWG 192 Mitglieder mit 6.161 Geschäftsanteilen eingetreten, hiervon 5.139 Anteile über die Pflichtzeichnungen hinaus. 4 % der neuen Mitglieder können sogenannten Fördermitgliedern zugerechnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 134 Mitglieder mit 1.511 Anteilen. Am 31. Dezember 2018 waren in der Liste der Genossen 1.875 Mitglieder mit

50.141 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 58 Mitglieder. Die Anteile erhöhten sich um 4.650.

In der GSWG-Mitgliederversammlung, den nachgeordneten Organen sowie Ausschüssen und Mieterat wird Demokratie gelebt und in eine nachhaltig zukunftsorientierte Wohnungsbewirtschaftung mit umfassenden Investitionen in den Wohnungsbestand, Wohnungsneubau sowie Wohnungszukäufe umgesetzt.

AUFBAU DER GENOSSENSCHAFT



Mit unserem ständig verbreiterten Wohnungsangebot hinsichtlich Größe, Qualität und Preis stellen wir unsere Wohnungsnutzer besser als viele andere Mieter auf dem Wohnungsmarkt. Neben der Sicherheit für ein wünschenswertes und lebenslanges Wohnen eröffnet die Beteiligung an der Genossenschaft Mietern und Mitgliedern Chancen zur Vermögensbildung und -sicherung mit angestrebter Dividenden-Kontinuität. **Unsere Mitglieder erhalten mehr Sicherheit als andere Mieter und mehr Freiheit als ein Eigentümer.** Mit unserer Rechtsform sind wir im Geschäftsverkehr den übrigen privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gleichgestellt. In unserer Zielrichtung spielen neben der betriebswirtschaftlichen auch die soziale und gemeinnützige Perspektive eine bedeutende Rolle. **Vor diesem Hintergrund generieren wir auch eine „Sozialrendite“ für die öffentliche Hand, den Bürger und natürlich unsere Mitglieder.**

2018 bestätigt erneut, dass unser Geschäftsverlauf seit Jahren äußerst stabil und wachsend verläuft, mit sehr guten Vermietungsquoten, sensiblen und moderaten Mietpreisgestaltungen, im Übrigen auch nach Modernisierung, einer hocheffizienten Bestandsbewirtschaftung, hoher Wohnzufriedenheit und ebenso hohen Wohnimmobilienbestands- sowie Erweiterungsinvestitionen. Diese Entwicklung unterstreicht die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells mit der dahinterstehenden langfristigen Wachstumsstrategie.

Wir präsentieren heute eine GSWG-Gruppe, die in allen Bereichen besser, effizienter, profitabler geworden und gewachsen ist. Unter Zugrundelegung unserer Unternehmens-Kennzahlen sind wir stärker und deshalb freuen wir uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 für unsere Mitglieder.

		2018	2017	2016	2010	2005
Wohneinheiten	Anzahl	1.336	1.282	1.277	1.088	1.120
Gewerbe/sonstige Einheiten	Anzahl	1	1	1	6	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	919	887	878	219	219
Wohn- und Nutzfläche	m ²	87.003	82.698	82.520	72.019	73.312
Mietwohn-Sachanlagevermögen	T Euro	73.455	65.561	64.562	45.201	43.834
Sollmiete	T Euro	5.729	5.374	5.313	4.102	3.918
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	Euro/m ²	5,49	5,41	5,23	4,75	4,45
Erlösschmälerungen	T Euro	82	78	107	317	183
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	Anzahl	16	21	24	74	24
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	7	12	17	40	9
Leerstandsquote (ohne Modernisierung)	%	0,7	0,7	0,6	6,8	1,3
Mieterwechsel	Anzahl	136	143	144	128	154
Fluktuationsquote	%	10,2	11,1	11,3	11,8	13,8
Mitglieder	Anzahl	1.875	1.817	1.771	1.309	1.336
Geschäftsanteile	Anzahl	50.141	45.491	36.591	3.975	3.986
Mitglieder-Geschäftsguthaben	T Euro	13.251	11.922	9.694	1.151	1.154

Mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 1.047.639,74 Euro** konnte auch 2018 unter Beweis gestellt werden, dass wir wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer und ökologischer Verantwortung, attraktiver Architektur und vor allem ausgewogenem unternehmerischen Handeln zu verbinden wissen. Auch in den Tochterunternehmen, OWIT GmbH, OWID GmbH, OWIS GmbH, Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH, sowie im Beteiligungsunternehmen WTM GmbH konnten die Geschäftsfelder erweitert, Umsatzerlöse und Betriebsergebnisse stabilisiert und gesteigert werden. Gewinne sind die Kosten der GSWG-Gruppe für ein erfolgreiches langes unternehmerisches Leben zur Erfüllung der Mitgliederwünsche.

AUSBLICK

Die Rahmenbedingungen für unsere breit aufgestellte **„Vermögensgenossenschaft in der Wohnungswirtschaft“** mit dem Vermietungsgeschäft, unserer hohen und auch künftig beabsichtigten Investitionstätigkeit und den weiteren Leistungsfeldern in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen sind unter Abwägung aller für uns wirkenden Einflüsse gut. Im Übrigen unterstreichen unsere Unternehmenskennzahlen aus jüngster Vergangenheit, dass für alle Leistungen der GSWG-Gruppe weiterhin eine

regere Nachfrage besteht. Mit unserem besonderen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell und der dahinterstehenden genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie stellen wir Wettbewerbsvorteile fest.

Es wird zunehmend deutlich spürbar, je länger wir mit über viele Jahrzehnte „gewachsener qualitätsvoller Wohnimmobiliensubstanz und wohnwirtschaftlichem Know-how“ unterwegs sind, das „draußen“ für ein qualitätsvolles bezahlbares Wohnen und damit erkennbar für das Wohl der Menschen erfolgreich sorgt, desto mehr spricht für unseren guten Zustand, Zukunftsfähigkeit und Chance, auch mal weniger gute Rahmenbedingungen auszuhalten und zu erledigen.

Wir sind verpflichtet, Tradition und Innovation zu vereinbaren sowie Vertrauen auszubauen. Dabei ist Tradition gut, aber letztlich erhält man einen Bonus nur für die Zukunft; und wenn kein Vertrauen da ist, hilft alles Messbare, Bewertete und mit Ratings Unterlegte nichts. **Die Förderung unserer Mitglieder sowie das Werben neuer Mitglieder stellen wir stets in den Mittelpunkt, mit Leidenschaft und Verlässlichkeit.** Unsere Zukunft ist gut, denn wir haben eine solide Herkunft und starke Wurzeln durch die erfolgreiche Tätigkeit in den letzten Jahren.



Karl-OldewurteL-Straße, Bielefeld

ÖKONOMIE

Das Jahr 2018 war ein Jahrhundertsommer und auch bei uns in der Genossenschaft kann die geschäftliche Entwicklung mit einem Wort als „sonnig“ beschrieben werden. Leider mit dem Unterschied, dass in der Natur alles vertrocknet und braun geworden ist, was eigentlich grün sein sollte. Temperaturrekorde und ausbleibender Regen ließen die Wiesen verdorren, Bäume warfen ihr vertrocknetes Laub ab oder fielen einem Waldbrand zum Opfer. Die Wassertemperaturen in Flüssen und Seen erreichten teilweise mehr als 28 Grad, Fische und andere Lebewesen starben, Keime, Bakterien, Blaualgen breiteten sich aus. Die Pegelstände der Flüsse erschwerten die Schifffahrt oder machten sie ganz unmöglich – teilweise mit Folgen für die Verbraucher. **Die Genossenschaft hingegen blüht nachhaltig, wie dieser Geschäftsbericht dokumentiert.**

Ob Euro-, Klima- oder Flüchtlingskrise, ob Renten-, Bildungs-, Wirtschafts- oder Wohnraumkrise – Krisen sind scheinbar immer mal wieder und überall. Wir können das bejammern oder daran arbeiten, hiermit umzugehen wie in der Genossenschaft!

Wer wollte bestreiten, dass die Globalisierung zwar unseren Wohlstand steigert, gleichzeitig aber auch zur Ungleichheit innerhalb der Gesellschaft beiträgt. Das kann man kritisieren. Aber es darf nicht passieren, dass die Demokratie um ihre Legitimation fürchten muss!

Der Kapitalismus und die Marktkräfte müssen „Skaven“ der Demokratie sein und nicht umgekehrt. Das muss die Gesellschaft „im Auge behalten“.

Proteste in Frankreich, das britische Parlament versinkt in Grabenkämpfen über den Brexit, in Washington legt der Präsident die USA zeitweise lahm. Viele osteuropäische Länder wollen nicht so wie die Westeuropäer!

Die Wirtschaft steckt im rasanten digitalen Wandel, westliche Demokratien sind in ihrer bisherigen Aufstellung bedroht und auch in Deutschland kann von stabilen Regierungsverhältnissen keine Rede sein.

Die Digitalisierung muss kein Damoklesschwert sein, dem man nicht entkommen kann. Sie lässt sich gestalten.

Wir entscheiden, wohin wir uns entwickeln. Jede technische Revolution hat nicht bloß Millionen Jobs zerstört, sondern auch Millionen neuer Stellen hervorgebracht.

Trotzdem hat man den Eindruck, dass Digitalisierung und Industrie 4.0 ... die wünschenswerten Wachstumsraten und auch Produktivitätsfortschritte nicht erreichen. Da die üblichen konjunktur-/geldpolitischen Maßnahmen teilweise überdreht Gefahren werden, bedeutet das wohl, dass damit eher Konjunkturzyklen unterstützt werden können. Dies funktioniert aber nicht mehr in ausreichendem Maße. Also haben wir es wohl mit grundlegenden strukturellen Veränderungen und einem Wandel zu tun; hier greifen die in den letzten Jahrzehnten mal mit mehr, mal mit weniger Erfolg angewendeten Maßnahmen wohl eher nicht mehr ...

Wer auf die Nachrichten von 2018 zurückschaut, kann leicht zum Pessimisten werden. Aber zumindest läuft die Wirtschaft bei uns. Trotz „Politik“, wenn auch in den letzten Wochen im Betrachtungszeitraum etwas gedämpfter.

Der aktuelle Wirtschaftszyklus kommt in die Jahre. Wachstum, Weltpolitik und die außergewöhnliche Geldpolitik der Notenbanken standen schon 2018 auf dem Prüfstand. 2019 muss diesbezüglich große Herausforderungen meistern.

Mit 1,4 Prozent fiel das Wachstum 2018 so gering aus wie seit fünf Jahren nicht, fährt aber weiter auf Wachstumskurs. Es läuft nicht in allen Bundesländern so gut wie im Bundestrend. NRW liegt in der Mitte.



Vor allem internationale Handelskonflikte und Probleme der Autoindustrie bremsen Europas größte Volkswirtschaft. Obwohl 2018 deutlich hinter den Boomjahren 2016 und 2017 zurückblieb, lag das Wachstum weiterhin über dem Zehnjahresdurchschnitt von 1,2 %. Man kann durchaus weiter von einer „robusten Wirtschaftsleistung“ sprechen. Seit rund zehn Jahren ist die deutsche Wirtschaft um 20 % gewachsen. Aber das Risiko, in einen wirtschaftlichen Schwebestand zu fallen, ist vorhanden.

Deutschlands Bruttoinlandsprodukt ist, nach gutem Wachstum im 1. Halbjahr 2018, im 3. Quartal geschrumpft. Ein Ausrutscher? Im letzten Quartal 2018 wieder gestiegen. Das Jahr zeigt einmal mehr, wie verwundbar die deutsche Wirtschaft ist, wenn die Weltwirtschaft schwächelt. Die Binnenwirtschaft floriert. Sie erhält von verschiedenen Seiten Impulse. Die starke Nachfrage in unseren Geschäftsfeldern nach Wohnraum unterstützt die Bauwirtschaft. Eine weitere Stütze der Binnenkonjunktur bilden die Ausrüstungsinvestitionen. Die Wirtschaft konnte sich auf die Kauflust der Verbraucher verlassen, wenngleich der Zuwachs der privaten Konsumausgaben auch etwas geringer ausfällt. Der private Konsum macht gut die Hälfte des Bruttoinlandsproduktes aus und gilt aufgrund der guten Beschäftigungsentwicklung und gestiegener Löhne als wichtiger Faktor für die stabile Entwicklung. Das könnte auch 2019 so weitergehen. Aber viele Wirtschaftsforscher sind für 2019 skeptischer. Allgemeiner Tenor: Die außergewöhnlich guten Wachstumsjahre dürften eher vorbei sein; das Wachstum normalisiert sich. Die Unternehmen stehen vor steigenden Herausforderungen in einem rauer werdenden Umfeld und erheblichen Anstrengungen, um die Wettbewerbsposition zu halten. Hinzu kommt: Wenn schon der Vizekanzler und Wirtschaftsminister öffentlich verkünden, Notfallpläne für eine Rezession ausarbeiten zu lassen, können schon mal schnell der nötige Optimismus und die Haltung verloren gehen.

Die in Deutschland besonders gefürchtete Inflation hatte im Betrachtungszeitraum teilweise mit bis zu 2,3 % ein Zehnjahreshoch erreicht, sich zur Jahreswende aber wieder leicht abgeschwächt. Das Leben in Deutschland ist 2018 merklich teurer geworden. Im Jahresdurchschnitt liegen die Verbraucherpreise um 1,9 % über dem Vorjahresniveau. Einen stärkeren Zuwachs hatte es zuletzt 2012 gegeben.

Vor allem Energie heizt die Inflation an.

Aufputzmittel in Form noch niedrigerer Zinsen oder Steuern wird es auf absehbare für Deutschland und Europa kaum geben können. Die quantitative Lockerung der Geldpolitik wird zurückgefahren und damit Sachwerte wie auch Geldwerte beeinflussen.

Europas Wirtschaft hängt wegen ihres hohen Exportanteils auch am Abschwung der Schwellenländer. Außerdem ist die politische Lage beispielsweise in Italien schwierig, das Wirtschaftswachstum des Landes hinkt hinterher. Und wir sorgen uns, dass es kaum möglich sein wird, die Wirtschaft anzukurbeln: Die Europäische Zentralbank hat aktuell keine Möglichkeit, Zinsen zu senken. Und der Euro-Zone bleibt aufgrund strenger Sparauflagen wenig Spielraum für fiskalpolitische Maßnahmen. Dabei darf nicht vergessen werden, dass mit durchschnittlich 83 % der gesamten jährlichen Wirtschaftsleistung die Staatsverschuldung im Euroraum deutlich über der im Maastricht-Vertrag festgeschriebenen Schwelle von 60 % liegt. Rechnet man Haushalte und Unternehmen dazu, dann fallen die Schulden sogar doppelt so hoch aus wie die Wirtschaftsleistung. Diese Tatsachen mit früher oder später eintretenden Wirkungen auf die Zinsen sind Störfeuer für die wirtschaftliche Entwicklung, Investitionen, bis hin zu Investitionen in Wohnimmobilien wie bei uns in der Genossenschaft.

Das Weltwirtschaftswachstum ist zwar noch gut, verlangsamt sich aber auch. Und wir sind in einem Umfeld, bei dem einige große Zentralbanken ihre Leitzinsen erhöhen.

Da nimmt die Furcht zu, dass sich alle um dieselben Dinge sorgen: Dass der Zyklus endet und wir eine schwächere allgemeine wirtschaftliche Entwicklung oder gar eine Rezession erleben, die auch auf Deutschland abfärbt.

Bei schwächeren wirtschaftlichen Entwicklungen drängt sich die Frage auf: „Leben wir in einer Wohlstandsillusion?“ Ist Deutschland nach mehreren goldenen Jahren zufrieden und fit für die Zukunft? Wir haben hohe Durchschnittseinkommen, aber die Steuerlast ist beträchtlich. Die Wenigsten betreiben eine nachhaltige auskömmliche Alterssicherung und wir haben zu wenig Wohnungsbau in Deutschland. Haben wir zu wenig Kraft? Viele Deutsche wollen

größere Probleme und harte Entscheidungen um jeden Preis vermeiden. An einen kreativen Umbau wagen sich nur die Wenigsten. Und gerade dies ist für eine zukunftsorientierte Ausrichtung wichtig.

Der Arbeitsmarkt ist leer gefegt.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland blickt auf ein Jubiläum zurück. 2018 waren im Schnitt 2,34 Mio. Menschen ohne Job und damit so wenige wie seit der deutschen Wiedervereinigung nicht mehr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote ist auf 5,2 % gesunken – regional mit deutlichen Unterschieden. Dies ist der positiven konjunkturellen Entwicklung geschuldet, aber nicht ausschließlich. Die Widerstandsfähigkeit des Arbeitsmarktaufschwungs seit 10 Jahren ist nicht nur konjunkturgetrieben. Bei den weiter fallenden Arbeitslosenzahlen handelt es sich um einen Trend, der im Gegensatz zum zyklischen Konjunkturverlauf kontinuierlich ansteigt. In Zeiten von Brexit, America-First und Diesel hat die Deutsche Wirtschaft zwar Gegenwind, aber am Arbeitsmarkt geht es weiter aufwärts. Für den Aufschwung verantwortlich sind weitere Faktoren: die Knappheit neuer Arbeitskräfte und der zunehmende Personalbedarf im Dienstleistungssektor. Auch wir spüren das in einigen Leistungsbereichen der GSWG-Unternehmensgruppe. Hinzu kommt: Wenn Arbeitskräfte knapp sind, dann überlegen sich Unternehmen zweimal, ob sie sich von jemandem trennen möchten. Deshalb ist auch aktuell die Entlassungsquote so niedrig wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vergleich dazu ist die Chance auf eine Neubeschäftigung nicht wesentlich gestiegen – „aber das Risiko, in die Arbeitslosigkeit zu kommen, ist extrem gesunken“. Um die Arbeitslosigkeit weiter zu senken, befinden wir uns in einem guten Umfeld.

Obwohl die Unternehmen ihre Geschäftsaussichten in den letzten Wochen des Betrachtungszeitraumes verhaltener bewerten, sind sie weiter auf der Suche nach zusätzlichem Personal. Die Fachkräfteklemme ist für die ein oder andere Branche gar ein Geschäftsrisiko. Obwohl Firmen angesichts schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen verhaltener auf ihre Geschäftsaussichten blicken, schlägt sich das nur bedingt in den Beschäftigungsabsichten nieder.

Insgesamt legt die Zahl der Erwerbstätigen schon seit 13 Jahren zu – und man kann wohl auch für 2019

von einem Zuwachs ausgehen, vielleicht nicht ganz so dynamisch wie bisher. Es bleibt zu hoffen, dass eine Trendwende trotz internationaler Unsicherheiten wie Brexit und Handelskonflikten nicht eintritt. Ob es zu diesem Wunsch kommt, hängt auch davon ab, wie stark die zunehmenden globalen Risiken die exportorientierte deutsche Wirtschaft künftig belasten werden. Tatsache ist, dass die Industrie der Eurozone bereits mit Gegenwind ins Jahr 2019 gegangen ist.

Auf die deutsche Politik wirkte der Aufschwung lange Zeit als ein bedingungsloses Grundeinkommen. Er fiel den Regierenden leistungslos zu: dafür sorgten große Unternehmen, innovative Mittelständler, vernunftgeleitete Sozialpartnerschaften, säkulare Megatrends wie die Globalisierung und schließlich auch die von der EZB betriebene Politik des billigen Geldes. Die Staatsfinanzen konsolidieren sich quasi automatisch. Der von der Politik insgesamt betriebene Reformstreich fiel nicht weiter ins Gewicht. Im Grunde genommen musste politischer Ehrgeiz nur simuliert werden, hierzu reichte oftmals ein beiläufig hingeworfenes Bekenntnis zur Marktwirtschaft. Dies ist ein Alarmsignal!

Leider deutet im Grunde nichts darauf hin, dass die Zeichen der Zeit erkannt wurden. Schon der Streit über den Digitalpakt für Schulen lässt leider erkennen, wie klein eigentlich heute eine Reform sein muss, damit die Politik nicht an ihr scheitert. Dass auch noch die Modernisierung des Mobilfunks – Stichwort 5G – im Morast des Rechtsweges stecken bleibt, passt ins Bild. Und statt für ordentliche Entlastungen der Steuerzahler zu sorgen, wird von der GroKo die Umsetzung der PKW-Maut forciert, kaum das das Neue Jahr ein paar Stunden alt ist. Der letzte Reformstreich wurde erst gebrochen, als das Land Anfang des Jahrtausends nicht mehr aus einer wirtschaftlichen Dauerstagnation herausfand. Das sollten sich viele in Erinnerung rufen.

Das Ausland beneidet uns in einer Gesamtbeurteilung um unsere Entwicklung. Trotzdem ist hierzulande von Stolz und Zuversicht wenig zu spüren. In öffentlichen Debatten regieren Frust, Verzagtheit und Zukunftsangst. Diesel, Fahrverbote, Handelskrieg, Flüchtlingskrise, Bildungsdefizite und Altersarmut sind nur einige Stichpunkte, die die Diskussionen im Betrachtungszeitraum bestimmt haben.

Das Ergebnis ist eine große Verunsicherung. Viele Menschen haben das Gefühl in einem Zeitalter der Überforderung zu leben. Globalisierung und Digitalisierung ändern die Regeln, nach denen wir leben und arbeiten, in einer Geschwindigkeit, bei der vielen schwindelig wird. Doch statt der Gesellschaft Halt und Orientierung zu geben, beschäftigt sich die Politik in erster Linie mit sich selbst. Insbesondere die Große Koalition hat das Selbstgespräch zum Kern der Regierungsarbeit gemacht.

Die Umfragetiefs der „ehemals“ großen Volksparteien können die Verantwortlichen nicht überraschen. Es ist dramatisch, aber letztendlich doch logisch.

Denn nichts kommt von selbst. Und nur wenig ist von Dauer. Man muss sich vielmehr auf die eigene Kraft besinnen und darauf, dass jede Zeit eigene und damit besondere Antworten will und man immer auf ihrer Höhe sein muss, wenn Gutes bewirkt werden soll. Im Grunde genommen muss es so laufen wie in unserer Genossenschaft!

Man sehnt sich nach Sicherheit und Planbarkeit. Das kann man auch gut nachvollziehen. Für die meisten Probleme gibt es immer eine Lösung. Die Tüftler, Ingenieure und mit viel Unternehmern ausgestatteten Menschen werden die Grübler und Zweifler überleben. Am Ende geht es für viele eben um das Sicherheitsgefühl, was in erster Linie nicht nur etwas mit mehr Polizisten auf der Straße zu tun hat. Viele Dinge spielen da eine Rolle, das Bedürfnis nach Sicherheit ist umfassender. Es geht um bezahlbare, wünschenswerte Wohnungen, die Absicherung im Alter, die Frage, wer einen im Ruhestand pflegt, das treibt die Leute um. Auch daran haben wir im Rahmen unserer Gemeinwesenarbeit im Betrachtungszeitraum gearbeitet.

In einer Welt, die sich destruktiv verändert, ist der politische Stillstand selbst für eine robuste Ökonomie wie in Deutschland brandgefährlich. Aufbruchstimmung entsteht nur dann, wenn jetzt die Weichen für eine wettbewerbsfähige digitale Infrastruktur, bessere Bildung und Forschung gestellt werden. Geld hat der Staat genug; es muss nur „richtig“ eingesetzt werden. Bei allen überwiegend positiven Meldungen zu den Haushaltsentwicklungen der verschiedenen öffentlichen Töpfe ist festzustellen, dass die Investitionen insbesondere im internationalen Vergleich in Deutschland seit Jahren zu gering sind. So stiegen die Ausgaben für Soziales rasant an, während Investitionen zurückgeschraubt wurden. Im in-

ternationalen Vergleich liegt der deutsche Staat bei der Investitionstätigkeit weit hinten. Die Politik muss unbedingt prüfen, die Budget-Zusammensetzung so zu ändern, dass in Zukunft mehr Mittel für öffentliche Güter und Investitionen aufgewendet werden. Der Spielraum für höhere Investitionen kann durch eine Verringerung des Transfervolumens geschaffen werden. Trotz der ständigen Beteuerungen der Politik in die Zukunft des Landes zu investieren stiegen in den vergangenen zwanzig Jahren die Bruttoinvestitionen des Staates weniger stark als die Wirtschaftsleistung. In den letzten zwanzig Jahren sank der Anteil der investiven Ausgaben am Bruttoinlandsprodukt von 2,5 % auf nur noch 2,1 %. Gab der Staat in den früheren 1990er Jahren nur ein Drittel seiner Mittel für die soziale Sicherung aus, sind es heute rund 50 %. Und nach der aktuellen Finanzplanung wird sich der Anteil auch in den kommenden Jahren weiter erhöhen. Diese Steigerungen liegen nicht nur in der Ausgabewut von Regierungen, sondern haben auch strukturelle Gründe. Die Gesellschaft ist im internationalen Vergleich besonders alt, entsprechend muss der Staat für Rente, Gesundheit und Pflege mehr als andere Länder ausgeben.

Es bleibt immer weniger Geld für Investitionen übrig. Die soziale Dominanz in öffentlichen Haushalten hat sich breitgemacht. Wenn ein Haushalt konsolidiert werden muss, spart die Politik in den für die Bürger weniger sichtbaren Ausgabenbereichen, wie Verteidigung, Transport oder Kommunikation. Dort wird eher der Rotstift ansetzt als bei den Ausgaben für Soziales. Insbesondere bei den Kommunen, die mit Abstand für die meisten öffentlichen Investitionen zuständig sind, gibt es einen Investitionsstau. Die Abschreibung der Infrastruktur ist höher als die kommunalen Investitionen. Die Kommunen leben also von der Substanz. Und auch auf Landesebene gibt es problematische Entwicklungen. So geben die Länder für den Bereich Wohnungswesen im Städtebau immer weniger Geld aus. Die Ausgaben sinken von 4 % auf knapp 1,5 %. Diese Entwicklung hat mittlerweile auch die Politik aufgeschreckt. Wegen steigender Mieten vor allem in Ballungsräumen wollen Länder und Gemeinden nun wieder mehr Geld und Anreize für das Wohnungswesen setzen. Die Genossenschaft lotet ständig hierauf abgestellte Investitionsmöglichkeiten zur Wohnungsaufwertung und -mehrerung aus.

BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

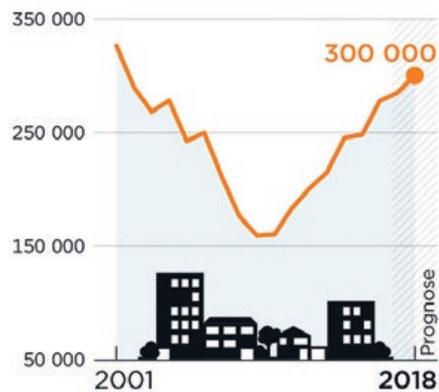
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist auch in 2018 gegenüber dem Vorjahr wieder gewachsen und damit innerhalb der Immobilienbranche eine der größten und wichtigsten Bereiche der deutschen Volkswirtschaft. **Die Branche ist deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel.** Die Geschäftsaktivitäten reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zu Vermittlung, Finanzierung, Planung und Bau von Wohngebäuden und anderer Immobilien. Diese umfassende Definition von Immobilienwirtschaft schließt alle Aktivitäten, die zur Wertschöpfung im Rahmen des Lebenszyklus einer Immobilie beitragen, ein. Damit zählen etwa Architekten, Bauunternehmen und Immobilienfinanzierer ebenfalls zur Immobilienwirtschaft.

Die Investitionen in den Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2018 weiter an. **Für uns in der GSWG war die Investitionsdynamik in 2018 auch ungebrochen; sie hebt sich von vielen ähnlich aufgestellten Wohnungsunternehmen deutlich ab.** Damit erfüllen wir unseren Auftrag der Bereitstellung von wünschenswertem und bezahlbarem Wohnraum mit wohnbegleitendem Service in hohem Maße.

So gut wie bei den Wohnungsunternehmen ist die Stimmung in kaum einem anderen Segment der Immobilienwirtschaft. Mit einem Wert von 97,4 – auf einer Skala von 0–100 – bleibt sie nahe dem Höchstniveau im IW-Immobilien-Scout-Index.

Angesichts der mittlerweile beschlossenen Verschärfungen bei Modernisierung und bei der Preisbremse kann dies einerseits überraschen. Schwung bekommt der Sektor von den jüngsten Statistiken zu Baugenehmigungen. Zwischen Januar und Dezember wurden knapp 347.000 Wohnungen genehmigt. Das ist ein Rückgang von 0,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Bei den Mehrfamilienhäusern gab es mit rund 181.000 genehmigten Wohnungen eine Zunahme von 4,7 %, davon rund 97.000 Miet- und 84.000 Eigentumswohnungen. Der Zuwachs von Mietwohnungen ergab sich maßgeblich durch ähnlich aufgestellte Unternehmen wie die GSWG. Hierzu gehören rund 20.000 Sozialwohnungen. Fertiggestellt wurden ca. 300.000 Wohnungen.

Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland



Handelsblatt 2. April 2019

Es müssen jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden. Der Wohnungsmangel in den Ballungszentren bleibt akut. Die steigenden Baugenehmigungen bringen nur wenig Linderung. Denn genehmigt ist noch nicht gebaut. Dies zeigt, dass der Geschoss-Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt.

Es besteht unseres Erachtens im Moment kein Zweifel, dass die gute Phase in der Wohnungswirtschaft noch einige Zeit anhalten wird. Schon die Fundamentaldaten sprechen dafür. Die Bevölkerung in den Metropolen und Ballungszentren wächst weiter. Es sind Beschäftigungs- und Lohnzuwächse zu verzeichnen. Die zu geringe Bautätigkeit im Geschoss-Wohnungsbau wird in einem überschaubaren Zeitraum an dem Mangel nichts ändern.

Steigende Preise, steigende Mieten – der seit Jahren anhaltende Immobilien-Boom treibt die Deutschen an. Die Preise steigen in vielen Regionen schneller als die Haushaltseinkommen. Wo die Bürger mit den steigenden Wohnkosten überfordert sind, kann die Mobilität abnehmen! Unternehmen haben es schwerer neue Mitarbeiter zu finden. Sinkende Mobilität kann die Produktivität und sogar die gesamte Wirtschaft beeinträchtigen. **„Wohnen gilt am Kapitalmarkt inzwischen als Rohstoff“.** Politiker im Land diskutieren das Wohnen bereits als soziale Frage. Aber weit-sichtig denken, das war in der Vergangenheit nicht Sache von Politik und ist es auch heute nicht. Erst wird das Tafelsilber in Form von Wohnungsbeständen zur Deckung von konsumbedingten Haushaltslücken verschleudert. Danach wird überlegt, diese mit juristischen Winkelzügen teuer zurückzukaufen. Initiativen zum Wohnraum-Wachstum kommen zu kurz.

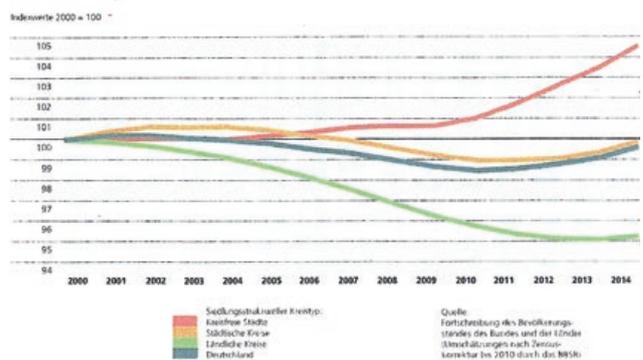
Auf längere Sicht dürfte sich die Lage aber etwas entspannen. Trends wie eine zunehmende Verstädterung und die Überalterung der Gesellschaft führen zu einer Spaltung des Marktes in beliebte oder weniger beliebte Regionen. Viele Kommunen müssen deshalb ihr eigenes Wachstum und das Potenzial besser managen.

Die Nachfrage-Parameter auf dem Wohnungsmarkt haben sich 2018 weiter positiv entwickelt. In den vergangenen 7 Jahren ist die Bevölkerung in Deutschland um 2,75 Mio. Menschen gewachsen. Die mittlere Netto-Zuwanderung der Jahre 2017 bis 2018 lag bei knapp 400.000 Personen jährlich. Die starke Zuwanderung von Flüchtlingen, welche die Jahre 2015 und 2016 prägte, scheint bereits Geschichte. 2018 wurden noch rund 185.000 eintreffende Schutzsuchende gezählt, im Vergleich zu 890.000 Flüchtlingen im Jahre 2015. Über 70 % der Zuwanderer 2018 stammten aus Europa.

Die Zahl der Studierenden in 2018 ist weiter gewachsen und hat mit rund 3 Millionen Lernenden an deutschen Hochschulen einen neuen Rekordwert erreicht. Ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung verstärkt wie die Außenzuwanderung das demografische Auseinanderdriften von wachsenden und schrumpfenden Regionen in Deutschland. Es deutet sich aber eine Wende bezüglich des langjährigen Trends zur Reurbanisierung an. Dieser wird jüngst vor allem durch die Außenzuwanderung getragen. Die Binnenwanderungsgewinne der großen Städte sind seit einigen Jahren rückläufig. 2018 war die Binnenwanderung der Gruppe der kreisfreien Großstädte erstmals seit einem Jahrzehnt wieder negativ. Das Leben jenseits der Metropolen gewinnt an Reiz, vor allem für Familien.

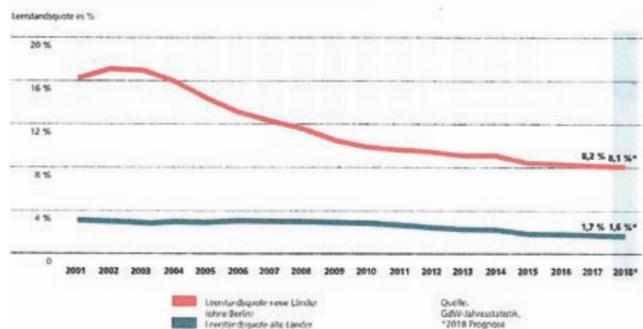
Bundesweit werden in den nächsten Jahren mehr Haushalte eine Wohnung nachfragen als in den letzten zwei Jahren, obwohl die Bevölkerung nicht mehr nennenswert steigt. Seit mehr als drei Jahrzehnten machen Einpersonenhaushalte den größten Teil der Haushalte aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt kontinuierlich. Lebten in den 1960er Jahren noch 2,8 Personen in einem Haushalt, waren es zuletzt nur noch 1,9 und die Zahl wird sich weiter verringern. Durch steigende Scheidungsquoten und sinkende Eheschließungen macht sich ein Singularisierungstrend breit.

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2000-2014
nach Kreisstrukturtypen



Trotz teilweise durch die Medien übertrieben dargestellten Berichte über Wohnungsnot/-mangel, trifft nur auf wenige Standorte zu, sind auch Wohnungsleerstände in vielen Städten und Regionen Deutschlands trotz des jüngst zu beobachtenden Bevölkerungswachstums in den Ballungsräumen ein nicht zu unterschätzendes Problem – sowohl für die Kommunen und betroffenen Quartiere als auch für die Gebäudeeigentümer. In immer mehr Regionen Deutschlands ist in der weiteren Zukunft mit sinkenden Haushaltszahlen zu rechnen. Gleichzeitig drohen die Unterschiede zwischen Regionen vor allem durch ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Wanderungen anzuwachsen. Das gilt für Teile Ostdeutschlands ebenso wie für strukturschwache Gebiete in Westdeutschland.

Wohnungsleerstand in Ost und West 2001-2018
Leer stehende Wohnungen bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand der durch den GdW vertretenen Unternehmen



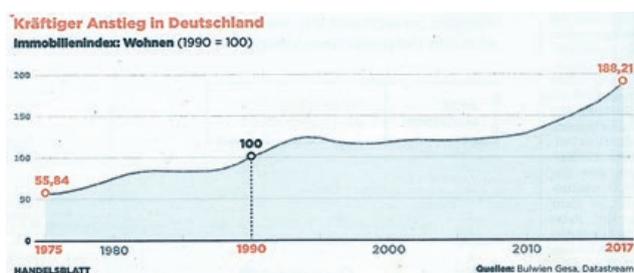
Leerstehende Wohnungen der durch den GdW vertretenen Unternehmen – wie GSWG.

Der deutsche Wohninvestmarkt erreichte in 2018 wieder einen Umsatz von 17 Milliarden Euro und damit ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahr; es ist aber nur das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten. 2015 wurden noch rund 23 Milliarden Euro umgesetzt.

Insgesamt sind im Betrachtungszeitraum mehr als 300 Transaktionen (ab 30 Einheiten) mit rd. 133.000 Wohneinheiten abgewickelt worden. Sowohl die Pa-

ketgröße mit im Schnitt rd. 420 Einheiten als auch das durchschnittliche Portfoliovolumen (rd. 15 Millionen Euro) liegen über dem Vorjahreswert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anstieg des Volumens gegenüber 2017 zu einem großen Anteil auch auf das Preiswachstum zurückzuführen ist. **Aktuell mussten pro Einheit im Schnitt 142.000 Euro bezahlt werden, das ist mehr als 2017. Die GSWG hat die Bestandserweiterungen durch Zukäufe pro Einheit durchschnittlich für 100.000 Euro realisiert.**

Auch wenn mit rd. 7 Milliarden Euro immer noch ein beträchtlicher Anteil der Wohninvestments auf die sogenannten A-Städte entfällt, ist ein Umsatzzuwachs insbesondere an den Standorten außerhalb dieser Metropolen zu verzeichnen. So beläuft sich der Anstieg auf 27 % im Vergleich zu gerade einmal 4 % in den A-Städten.



Bereits vor einem Jahr haben wir festgestellt, dass es Zeit ist für einen neuen wohnungspolitischen Weg, um der Wohnraumnachfrage zu begegnen. Nun ist wieder ein Jahr vorbei und das Thema Wohnraum brennt nach wie vor noch immer. Und worüber wird in der Öffentlichkeit diskutiert? Über Mietpreisbremse, Modernisierungsumlage, Mietspiegelreform. Was den Wohnungsneubau angeht, da wird gelegentlich zu mehr Eifer gemahnt, zumindest dann, wenn die Baugenehmigungs- und traditionell enttäuschende Fertigstellungs-Statistik veröffentlicht wird. Aber sonst? Mietrecht, Mietrecht und hin und wieder zugegebenermaßen soziale Wohnraumförderung, als wären wir in einer Zeitschleife gefangen. In der Öffentlichkeit kennt man keine anderen Wohnungsthemen. Bei allen Vorschlägen, um der starken Wohnungsnachfrage an vielen Standorten zu begegnen, gibt es nur eine Antwort: Eine deutliche Angebotsausweitung durch Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Um Themen, die uns beim Wohnungsbau weiterbringen, wird wenig Bohei gemacht, beispielsweise um die Angleichung oder die Entbürokratisierung von Bauordnungen, die Förde-

rung von Nachverdichtung, zügigere Plan-Verfahren etc.. Baulandvergabe und Genehmigungsverfahren haben sicherlich viel größere Auswirkungen auf die Wohnraumsituation und die Preisentwicklung als die Mietpreisbremse. Natürlich sind solche Vorhaben schwieriger, weil die Länder und Kommunen ins Boot geholt werden müssen. Natürlich sind sie technokratischer weshalb sie weniger Schlagzeilen machen. Aber unseres Erachtens ginge es viel leichter voran, wenn man sich hiermit beschäftigen würde.

Eine solche Symbolpolitik wird zudem immer schärfer, wie die Probleme ungelöst bleiben und die Wohnungssuchenden wütender. Leider haben es pragmatische Lösungen gegenüber ideologischen und populistischen zunehmend schwer. Es bleibt zu hoffen, dass ein sich weiter zuspitzender Wohnungsmarkt nicht dazu führt, dass grundlegende Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft infragegestellt werden.

Die Wohnungsmieten sind im Betrachtungszeitraum weiter gestiegen. Es gibt nach unserer Einschätzung keine Faktoren, die den Anstieg der Mieten künftig bremsen dürften. Das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum gerade in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten klappt nach wie vor auseinander. Die Folge sind wachsende Angebotsmieten. Dabei ist inzwischen auch zur Kenntnis zu nehmen, dass sich in extrem hochpreisigen Städten der Preisanstieg verlangsamt, da Mieten hier oftmals nicht mehr bezahlbar sind. Unerwähnt bleiben darf aber in diesem Zusammenhang nicht, dass die Wohnansprüche wachsen; teilweise durch den Gesetzgeber diktiert.

Die hohen Angebots- und Wiedervermietungs-mieten führen dazu, dass dies auf die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen durchschlägt und hier von weiteren Mietsteigerungen ausgegangen werden kann.

Jüngste Auswertungen zeigen, dass die Angebotsmieten allein im dritten Quartal 2018 im Bundesdurchschnitt auf gut 7 Euro/kalt/m² geklettert sind. Das ist immerhin ein Plus von rund 3,5 % binnen Jahresfrist. Es kann festgehalten werden, dass sich im Vergleich zu 2017 die Mietenentwicklung weiter dynamisiert hat.

Die Nettokaltmieten der GSWG in bestehenden Mietverhältnissen sind 2018 um 1,4 % auf 5,49 Euro/m² Wohnfläche gestiegen. Leicht schwächer als 2017. Damit lag der Mietanstieg im Bestand 2018 unter der Inflationsrate von 1,9 %. Auf lange Sicht der vergangenen Jahre blieb das Wachstum der Bestandsmieten hinter der allgemeinen Preissteigerung zurück. Die Mieten für Neu- und Wiedervermietung sind stärker angezogen und spiegeln die Angebotsdefizite in vielen/wachsenden Regionen. Hier deckt der Neubau nach wie vor den Wohnungsbedarf nicht. 2018 erreichten die aus Inseraten ermittelten Angebotsmieten im Durchschnitt 8,33 Euro, dies entspricht einem Anstieg um 4,3 %. Dabei ist zu beachten, dass die auf Inseraten beruhenden Angebotsmieten einen deutlichen Teil des preisgünstigen Angebots professionell gewerblicher Anbieter nicht berücksichtigen und deshalb tendenziell nach oben verzerrt sind.

Die Miete bei ähnlich aufgestellten Unternehmen wie die GSWG betrug 2018 durchschnittlich 5,78 Euro (2017, 5,64 Euro). Sie lag damit unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete für Mietwohnungen in Deutschland von 6,92 Euro (2017, 6,78 Euro). Im Vergleich zur Durchschnittsmiete der jeweiligen Mietpiegel lassen sich, regional differenziert, beträchtliche Mietvorteile für Mieter von ähnlich aufgestellten Unternehmen wie die GSWG darstellen.

Hauptgrund für steigende Mieten ist der Wohnungsmangel. Und es wird noch eine Zeit lang mit den Mietsteigerungen weitergehen, wenn jährlich nur rund 300.000 neue Wohnungen entstehen. Würde entsprechend der Nachfrage gebaut, gäbe es auch keine auf den Markt zurückzuführende, so deutliche Mietsteigerungen.

Bislang hat die 2015 eingeführte Mietpreisbremse wenig Wirkung für Mieter/Vermieter gezeigt. Das soll sich ändern. Mit dem Jahreswechsel hat der Bundesrat den Weg freigemacht für eine verschärfte Mietpreisbremse. Im Kern geht es darum, Mieter vor starken Mietsteigerungen zu schützen. Die Mietpreisbremse gilt für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen, nicht für Neubauten. Wird eine Wohnung umfassend modernisiert, wird sie bei der ersten Vermietung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Abgesehen davon, dass bei einer Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die zulässige

neue Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Eine Neuerung ergibt sich bei der Modernisierungumlage. Von den Modernisierungskosten dürfen künftig statt 11 nur noch 8 % auf die Mieter umgelegt werden. Diese Regelung gilt künftig bundesweit und nicht nur in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Hinzu kommt, dass nach einer Modernisierung die Miete künftig innerhalb von sechs Jahren nur noch um maximal 3 Euro/m² steigen darf. Bei Wohnungen mit einer Miete bis 7 Euro/m² sogar nur um höchstens 2 Euro. Mit diesen Regelungen soll die Transparenz für Mieter erhöht und die Folgen von Modernisierungen begrenzt werden. **Prinzip: Eigentum verpflichtet.**

Für die Genossenschaft ist das schon immer ein Unternehmensziel. Die Mieter sind Mitglieder und Eigentümer der GSWG. **Bei Modernisierungen haben wir in letzter Zeit auf die gesetzlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung in bestehenden Mietverhältnissen verzichtet.** Unsere Mieterhöhungen beliefen sich unter der 8 %-Grenze. Dabei standen losgelöst von der erzielbaren Miete auch Überlegungen im Vordergrund, Wohnquartiere wünschenswert vermietbar zu gestalten.

In vielen Gegenden ist der Wohnraum knapp und teuer. Ein Grund dafür ist auch, dass die Bürger immer mehr Platz zum Wohnen beanspruchen.

Die Deutschen haben mehr Platz, durchschnittliche rund 47 m² Wohnfläche je Einwohner.



Handelsblatt Grafik (Statistisches Bundesamt)

Es stehen in der Bundesrepublik rund 42 Millionen Wohnungen zur Verfügung.



Handelsblatt Grafik (Statistisches Bundesamt)

Die gesamte Wohnfläche in Deutschland beträgt rund 3,8 Milliarden m², das sind immerhin 30 % mehr als 1994. Die zunehmende Anzahl Singles geht einher mit immer mehr Haushalten. Die Zahl der Haushalte ist von 19,5 Millionen in 1961 auf über 41 Millionen Haushalte in 2018 gestiegen. Davon betragen die Einpersonenhaushalte 1961 20 % und 2017/2018 42 %.

Die Mehrheit in Deutschland wohnt zur Miete. Die Wohnungseigentumsquote beträgt in Deutschland 45 %; in Nordrhein-Westfalen leicht darunter 43 %. In fast allen Ländern Europas ist die Wohnungseigentumsquote höher als in Deutschland. Sie liegt beispielsweise in Spanien bei 78 % und in Frankreich bei 65 %. Was bedeutet das für den Mietwohnungsmarkt; auch an unseren Vermietungsstandorten?

Im Durchschnitt geben die privaten Haushalte monatlich 870 Euro für das Wohnen aus. Damit beträgt der Anteil der Wohnkosten an den gesamten monatlichen Konsumausgaben durchschnittlich 35 %. In der Genossenschaft werden durchschnittlich 563 Euro bezahlt. Seit Jahren sinkt die Zahl der preisgünstigen geförderten Wohnungen genauso sicher, wie die Zahl der Anspruchsberechtigten steigt. In deutschen Großstädten hat die Hälfte der Bewohner ein Einkommen zum Bezug einer Sozialwohnung. Doch wurde die Zahl solcher Wohnungen in den frühen 1980er-Jahren noch auf 4 Millionen geschätzt, waren es 2002 2,6 Millionen Wohnungen und 2017/2018 nur noch knapp 1 Million. Das entspricht einer Quote von knapp 3 % des gesamten Mietwohnungsbestandes in Deutschland und liegt insbesondere an auslaufenden Mietpreis-Belegungsbindungen. Dabei ist hervorzuheben, dass ähnlich aufgestellte Unternehmen wie wir in der Genossenschaft knapp 60 % der Sozialwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Die Bundesregierung verspricht Milliardeninvestitionen in den Wohnungsbau. Eine Besserung ist dennoch nicht in Sicht.



Handelsblatt Dezember 2018

Wie dringend Sozialwohnungen in Deutschland und auch in NRW/OWL/Bielefeld benötigt werden, zeigt die Tatsache, dass die Hälfte der Mieter mehr als 30 % ihres Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich Nebenkosten (ohne Heizung) zahlen. Und angesichts der anhaltenden Mietsteigerungen dürfte die Situation für viele auf dem Wohnungsmarkt eher noch schlechter werden. Die Bundesregierung reagiert auf diese Situation vornehmlich mit Absichtserklärungen: Bis zum Ende der Legislaturperiode sollen rund 1,5 Millionen Wohnungen neu entstehen. Wie hoch allerdings der Anteil von Sozialwohnungen daran sein soll, wurde nicht festgelegt.

Miet-/Belegungsbindungen für Sozialwohnungen laufen in der Regel für einen Zeitraum zwischen 10 und 40 Jahren. Bis 2020 fallen jedes Jahr im Schnitt 40.000 Wohnungen aus dieser Bindung. Das gilt für rund 387 Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern. Spitzenverbände der Wohnungswirtschaft haben hochgerechnet, dass Deutschland jährlich 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen benötigt. Dazu müsste etwa jede zweite fertiggestellte Wohnung in Mehrfamilienhäusern eine geförderte Wohnung sein – eine unrealistische Vorstellung. Unsere Neubauvorhaben sehen mindestens 60 – 70 % geförderten Wohnungsbau vor. In unserem Wohnungsbestand liegt der mietpreisgebundene Anteil bei 36 %.

Ohnehin ist fraglich, ob die Sozialwohnungsquoten steigen, wenn der soziale Wohnungsbau aus der Bundeskasse bezuschusst wird. 2006 hat der Bund den Ländern die Wohnungsbauförderung übertragen. Damit der Bund nun wieder fördern darf, muss das Grundgesetz geändert werden. Das gelingt nur, wenn der Bundesrat mit zwei Drittel Mehrheit

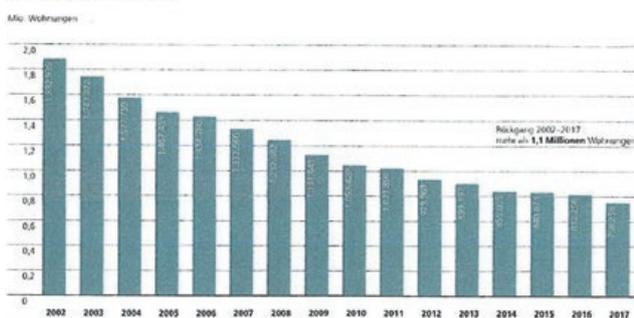
zustimmt. Erst vor einigen Wochen haben die Ministerpräsidenten der Länder die Grundgesetzänderung zurückgewiesen. Nun wird in Vermittlungsausschüssen weiter überlegt. Der Schwachpunkt: Der Bund verlangt, dass die Länder auf jeden Förder-Euro des Bundes einen Euro aus dem eigenen Haushalt drauflegen. Andererseits wurde die Wohnungsbauförderung, seit sie in die Hand der Länder gegeben wurde, vom Bund mit Ausgleichszahlungen bedacht. Diese Zahlungen sind aber nicht zweckgebunden. Die Länder stopften mit Fördergeldern Haushaltslöcher. Es ist ein Fehler, den Ländern allein die Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau zu überlassen. Für NRW kann festgehalten werden, dass diese Situation etwas entspannter zu betrachten ist. Alle bisher beschlossenen Maßnahmen bremsen vielleicht ein wenig den Mietanstieg, schließen aber nicht die Lücken in der Mietwohnungs-Neubautätigkeit, vor allem im sozialen Wohnungsbau. Würden sich nicht Wohnungsunternehmen wie wir als Genossenschaft mit dieser besonderen Eigentümerstruktur und den damit einhergehenden Unternehmenszielen, in diesem Segment engagieren, würde im sozialen Mietwohnungsbereich noch weniger passieren. Man muss die Mittel zudem zielgerichteter verteilen. Im Ruhrgebiet steht im Vergleich mit anderen Städten in NRW hinreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung; das durchschnittliche Mietniveau im Ruhrgebiet ist deutlich niedriger als anderswo. Hier fehlen auch weniger Sozialwohnungen als in Deutschland und im übrigen NRW.

den enorme Investitionen. Die Wohnungswirtschaft soll noch mehr tun und immer schneller handeln. Wie das alles finanziert werden soll, ist die entscheidende Frage. Dies kann eher bewältigt werden, wenn es Antworten gibt, wie das Wohnen für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleibt. Dafür hat die Politik keine realistischen Pläne. Wie auch, so möchte man anfügen, wenn die nur mit sich selbst beschäftigt sind. **Intelligente statt ideologische Lösungen sind beim Klimaschutz und beim Erreichen bezahlbarer Wohnungen notwendig. Der beste Mieterschutz ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt.**

Über 80 % des Anlagevermögens der deutschen Volkswirtschaft ist in Immobilien gebunden. Noch nie in der Geschichte Deutschlands war das Immobilienvermögen größer als heute – insgesamt entspricht das Netto-Immobilienvermögen 2018 gut dem Zweieinhalbfachen des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland. Die knapp 42 Millionen Wohnungen repräsentieren dabei den größten Kapitalposten des volkswirtschaftlichen Vermögens. Knapp die Hälfte aller gesamtwirtschaftlichen Anlagewerte war 2018 in Wohnungen gebunden. Bewertet zu Wiederbeschaffungspreisen entspricht das einem Nettoanlagevermögen von 5,5 Billionen Euro.

Die Anlage in Wohnimmobilien erfüllt eine wichtige und wachsende Funktion bei der privaten Vermögensbildung, Altersversorgung und auch bei der Vermögenssicherung für die Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft.

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW



GdW Jahresstatistik

Bezahlbares Bauen und Wohnen ist keine Einbahnstraße. Es ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Wir stehen vor riesigen Herausforderungen: Integration, Klimaschutz, Digitalisierung, Wohnungsmangel, Stadt-Land-Unterschiede, altersgerechter Umbau, um nur die größten zu nennen. Diese Aufgaben erfor-



WOHNUNGSMARKT NORDRHEIN-WESTFALEN, OSTWESTFALEN-LIPPE UND BIELEFELD

Während das Rheinland boomt, sieht es in Westfalen sehr unterschiedlich aus. Das Ruhrgebiet leidet noch immer unter dem Strukturwandel und das prosperierende Ostwestfalen sieht sich mit den Folgen der Globalisierung konfrontiert.

Der Fokus für Wohnimmobilien in NRW liegt auf dem Rheinland. Hier werden die höchsten Wohnungsmieten bezahlt, ist die Nachfrage am größten und der Leerstand am niedrigsten. NRW ist ein sehr heterogenes Land mit regional sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten.

Vier Pole bilden die wirtschaftliche Struktur in Westfalen. Da ist zum einen der östliche und eher schwache Teil des Ruhrgebiets. Dem stehen das wirtschaftlich extrem starke Münster und Umland gegenüber. Hinzu kommt das mittelständisch geprägte Ostwestfalen-Lippe mit Städten wie Bielefeld oder Gütersloh. Auch für Westfalen gilt die bundesweit gültige Regel, dass die wirtschaftlich erfolgreichen Zentren wie Bielefeld, Paderborn oder Gütersloh wachsen. Ostwestfalen-Lippe hat sich als Teil Westfalens in den letzten zehn Jahren am dynamischsten entwickelt. Die sogenannten Hidden-Champions und seit Generationen florierenden Familien-Unternehmen bestimmen zu einem großen Teil die Wirtschaft.

Einerseits besinnt sich die Region auf die traditionellen Arbeitgeber, investiert aber andererseits mehr in Innovation als andere Regionen in Nordrhein-Westfalen. Hinzu kommt eine praxisnah aufgestellte Hochschul- und Forschungslandschaft, die dafür sorgt, dass die Nachfrage nach Wohnungen in der Region konstant und hoch ist.

Über „Wohnungspolitik“ wird in NRW wieder diskutiert, denn viele Wohnungsmärkte sind angespannt und steigende Mieten das Resultat. Man muss schon Jahrzehnte zurückschauen, um an Zeiten anzuknüpfen, in denen das Thema Wohnen in Politik und Gesellschaft einen vergleichbaren Stellenwert besaß.

Das Wohnen in NRW wird teurer. Damit sagt man Menschen, die in Köln oder Düsseldorf leben, nichts Neues. Auch abseits der großen Metropolen steigen die Mieten an. In OWL trifft das in erster Linie die Räume Bielefeld, Paderborn und Gütersloh. Der Wohnungsmarkt ist in vielen Teilen NRW nach neusten Erhebungen momentan so angespannt wie zuletzt Mitte der 90er Jahre. Günstige Wohnungen sind nach wie vor Mangelware; daneben nimmt vor allem im mittleren Preissegment ab rund 7 Euro/m² der Druck zu.

In NRW hat es 2018 rund 9 Millionen Wohnungen gegeben und damit so viele wie noch nie. Rein rechnerisch lebten darin jeweils zwei Menschen. Im Durchschnitt war jede Wohnung 90 m² groß, so dass jedem Bewohner im Schnitt 45 m² zur Verfügung standen. Die nordrhein-westfälische Durchschnittsmiete betrug rund 6,85 Euro/m²; im unteren Marktsegment 4,78 Euro/m², im oberen rund 11,95 Euro/m².

Nach jüngsten Untersuchungen fehlen in NRW bis zu 70.000 Wohnungen; vor allem mit bezahlbaren Mieten. Einige politische Vertreter sprechen davon, dass der Mangel an Wohnungen die soziale Frage des Jahrzehnts ist.



In Teilen Ostwestfalens ist die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt durch steigende Mieten und weniger freie Wohnungen gekennzeichnet.

Bielefeld ist vielleicht nicht besonders aufregend, aber solide, es wächst kontinuierlich und gewinnt an Menschen; altert aber auch, so wie es sein muss. Die Wirtschaft boomt: Viele Betriebe bauen aus, neue kommen hinzu. Die Zahl der Arbeitsplätze ist in den letzten 10 Jahren um über 20.000 gestiegen. Unter den schnell wachsenden Städten in NRW ist Bielefeld die Nummer zwei, was Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat. Bielefeld punktet mit starkem Mittelstand, ausgeprägter Vernetzungs-Infrastruktur, wachsender digitaler Szene samt digitalem Eco-System. Neben den großen Hotspots wie Berlin oder Hamburg steigt die Anziehungskraft Bielefelds und der Region, beide ausgestattet mit einem gesunden Branchenmix und der Leidenschaft für Tradition und Innovation.

Bielefeld ist früh dran. Irgendein Mensch ist in Kürze der erste, der sich als Nummer 340.000 unter den Einwohnern verstehen darf. Fakt ist: Heute gibt es gut 339.500 Bielefelder, Tendenz steigend. Dies gilt auch

für die Stadtteile mit den überwiegenden genossenschaftlichen Bielefelder Wohnungsbeständen. Bielefeld liegt auf Platz 18 der größten deutschen Städte; einige andere kommen in Reichweite.

Der Zuwachs stellt die Stadt und die Wohnungsmarkt-Akteure vor Herausforderungen, zumal sich viele hierauf nicht vorbereitet haben. Zum einen aus nicht ausgeprägtem Unternehmergen, zum anderen da vor nicht allzu langer Zeit von sinkenden Einwohnerzahlen ausgegangen wurde. Der Bedarf an neuen Wohnungen ist groß. In den nächsten drei Jahren werden ca. 5.000 Wohnungen gebraucht; erfahrungsgemäß werden deutlich weniger gebaut oder gebaut werden können. Eine Herausforderung ist dabei die Bereitstellung von zusätzlichem bezahlbaren Wohnraum. Die Genossenschaft trägt zur Bewältigung dieser Aufgabe in Bielefeld mit den im Bau befindlichen Mietwohnvorhaben und den geplanten Projekten im bezahlbaren Segment und geförderten Mietwohnungsbau bei. Hinzu kommt für Bielefeld, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in den letzten Jahren um 30 % zurückgegangen ist, mit weiter steigender Tendenz.

Die Mieten in Bielefeld sind in den vergangenen drei Jahren mit 18 % im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten stark gestiegen. Nur in wenigen Großstädten wie Berlin 34 %, Augsburg 27 %, Reutlingen 20 %, München 19 % und beispielsweise Fürth 19 % war der Anstieg höher. **Im Schnitt müssen Bielefelder derzeit 7,30 Euro/m² zahlen.** Im genossenschaftlichen Wohnungsbestand hat sich die Miete in den letzten drei Jahren um 4,97 % erhöht. **Die GSWG-Durchschnittsmiete beträgt 5,49 Euro/m² monatlich.**

Am gesamten Bielefelder Wohnungsmarkt stehen auf niedrigem Niveau derzeit rund 0,5 % der 170.000 Wohnungen leer. Auch an den Bielefelder GSWG-Mietobjekt-Standorten ist der Leerstand rückläufig. Der Wohnungsmarkt ist eng, preiswerte Wohnungen fehlen ebenso wie Sozialwohnungen.

In der GSWG mit 1.336 Wohneinheiten sind strukturell bedingt jährlich durchschnittlich 9 Wohnungen mit einer maximalen dreimonatigen Leerstandsdauer nicht vermietet.

Es ist unsere Aufgabe, den Menschen ein bezahlbares Zuhause zu bieten, denn dann besteht die Chance, dass die Gesellschaft lebens- und liebenswert bleibt – ein Motto der Genossenschaft.

Fazit: Wer in vielen Teilen Nordrhein-Westfalens, Ostwestfalen-Lippes oder Bielefelds günstig wohnen will, der bleibt am besten dort, wo er gerade ist.



GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GENOSSENSCHAFT

WOHNUNGSBESTAND

Der GSWG-Wohnungsbestand umfasste am 31. Dezember 2018

1.336 Wohnungen

247 Garagen- und Tiefgaragenplätze

672 Einstellplätze / Carports

mit 87.003 m² Wohnfläche

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Wohnen ist eine Grundbedingung für die soziale, kulturelle und wirtschaftliche Teilhabe des Menschen.

Bereits in der vor 100 Jahren zustande gekommenen „Weimarer Verfassung“ war das Ziel festgeschrieben, jedem Staatsbürger eine gesunde Wohnung und insbesondere Familien eine den Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern. Das Ziel, qualitativ hochwertigen und dennoch budgetorientierten Wohnraum zu schaffen, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an der wir uns als Genossenschaft mit all unserer Kraft und den Potenzialen einbringen.

Nachdem die Wohnungsfrage jahrelang im Zuge der Diskussion um den demografischen Wandel und die damit verbundene Verringerung der Bevölkerungszahlen in den Hintergrund gerückt war, erlebt sie derzeit wieder eine Renaissance. Wachsende Bevölkerung – und vor allem steigende Haushaltszahlen bei veränderten Haushaltsstrukturen sorgen für eine größere Wohnraum-Nachfrage und damit eine Erhöhung des Handlungsbedarfes. **Die Wohnungsfrage ist zu einer sozialen Frage unserer Zeit geworden.** Viele Menschen, gerade mit geringem und mittleren Einkommen, stehen vor dem Problem, für sich und ihre Familien ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden. **Auch deshalb hat der Wunsch vieler Menschen, in der Genossenschaft zu wohnen, weiter zugenommen.** Unser Vermietungsgeschäft zeichnet seit Jahren einen ständigen Aufwärtstrend aus und hat sich 2018 bei gesteigertem Auslastungsgrad und schnelleren Wiedervermietungen auf hohem Niveau stabilisiert.

Der genossenschaftliche Haus- und Grundbesitz in gewachsenen, zentrumsnahen und infrastrukturell ausreichend erschlossenen Quartieren steht an allen Standorten für viele Wohnungssuchende hoch im Kurs und wird in Bielefeld, Oerlinghausen, Radevormwald und Hagen bewirtschaftet; davon 95 % in drei von insgesamt 10 Bielefelder Stadtbezirken, nämlich: Senne, Brake und Schildesche. An den Standorten – trotz aller Unterschiede – lässt es sich nach jüngsten Umfragen gut leben.

Unsere seit Jahren betriebene Investitionsoffensive in Abriss, Neubauten, komplexen Modernisierungen, Dachgeschossausbauten, Nahversorgungseinrichtungen und in diesem Zusammenhang in den kräftigen Ausbau personeller Kapazitäten sowie unsere Wohnimmobilien-Zukäufe von 176 Wohnungen in den letzten drei Jahren, hiervon 77 Wohnungen/3 gewerbliche Einheiten im Betrachtungszeitraum, haben unsere Wettbewerbsfähigkeit auch durch die damit einhergehenden Skaleneffekte im Geschäftsjahr 2018 weiter gestärkt. Diese Maßnahmen zeigen, dass das Hausbewirtschaftungsergebnis zunehmende und nachhaltig stabile Früchte aus den 1.336 eigenen Wohnungen trägt. Hiervon wurden 345 Wohnungen in der Zeit von 1995 bis 2014 im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus errichtet oder in den letzten Jahren käuflich erworben. Die Kaufobjekte wurden in der Zeit von 1993 bis 2014 bezugsfertig erstellt. Trotz dieser vielschichtigen Investitionen haben sich die Mieten im Interesse unserer Mieter-Mitglieder sehr moderat entwickelt.

Unsere Vermietungsstandorte sind von auskömmlicher steigender Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot von gewünschtem Wohnraum gekennzeichnet. Es können die Mieten in der Genossenschaft, mit den Wirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage, heraufgesetzt werden. Zudem werden mindestens einige Jahre vergehen, bis ein spürbar werdendes Angebot an Wohnungen einen weiteren Preisanstieg von selbst bremst.

Die Netto-Sollmieten wurden im Zeitraum 2014 bis Ende 2018 um 25 % gesteigert; in 2018 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,6 % auf 5,729 Mio. Euro, durchschnittlich 5,49 Euro/m² Wohnfläche monatlich.

Die Sollmieten-Steigerungen 2018 resultieren aus durchschnittlich 0,8 % Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen und damit zu 88 % auf Wohnungsbestandserweiterungen durch Immobilienzukäufe und Wertverbesserungen im Wohnungsbestand.

Die Erlösschmälerungen sind im Betrachtungszeitraum geringfügig von 79 T Euro auf 82 T Euro gestiegen. Für eine qualitätsvolle und dem Quartier angemessene Wiedervermietung insbesondere nach Modernisierung haben wir uns mehr Zeit genommen. Im Drei-Jahres-Zeitraum 2016 bis 31. Dezember 2018 sind die Erlösschmälerungen weiter deutlich rückläufig, und zwar um 24 %.

Am 31.12.2018 waren 16 WE, 1,2 % des Bestandes, nicht vermietet; bereinigt um die für eine Wiedervermietung innerhalb von 4 – 6 Wochen herzurichten-

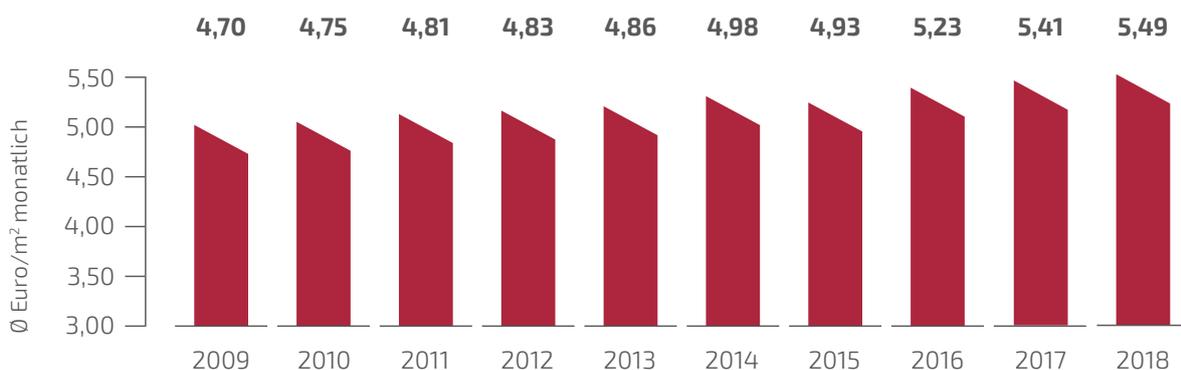
den Wohnungen betrug der Leerstand 9 WE, 0,7 %. Die größeren Wohnungsanbieter verzeichnen eine Leerstandsquote von bis zu 4 %.

In 2018 ist die Zahl der Wohnungskündigungen auf 136 (Vorjahr: 143) um rund 5 % gesunken; hiervon haben 13 % der Mieter das Mietverhältnis durch einen Wohnungswechsel im Bestand mit der Genossenschaft fortgesetzt. 10 Mietvertragsauflösungen kamen durch Initiative der Genossenschaft zustande. Der größte Anteil von 31 Wohnungen (23 %) der Mietvertragsbeendigungen ist altersbedingt und durch Tod begründet. Daraus ergibt sich eine Fluktuationsquote von 10,2 % (Vorjahr 11,1 %), ohne Bestandsumzüge und Tod von 7,3 % (Vorjahr 8,1 %).

Die Mietschulden der Bestandsmieter von 0,38 % (Vorjahr 0,56 %) unserer Erlöse aus den Netto-Sollmieten sind rückläufig. Hierfür sind Ratenzahlungen vereinbart oder es laufen Mahnverfahren.

Die Arbeiten im Mahn- und Klagewesen einschließlich Beschwerdemanagement haben in 2018 stärkere Aufmerksamkeit erfordert. Nach fristlosen Kündigungen wegen Mietrückständen oder Verstößen gegen die Hausordnung mussten vier Räumungsklagen bearbeitet und durchgeführt werden; kostenintensive Räumungen konnten letztlich in allen Fällen durch Verständigung und freiwillige Schlüsselübergabe verhindert werden. Durch unser aktives, soziales Agieren mit Angeboten zur gestreckten Entschuldung ist dieser Teil der Hausbewirtschaftung jederzeit beherrschbar.

ENTWICKLUNG DER KALTMieten

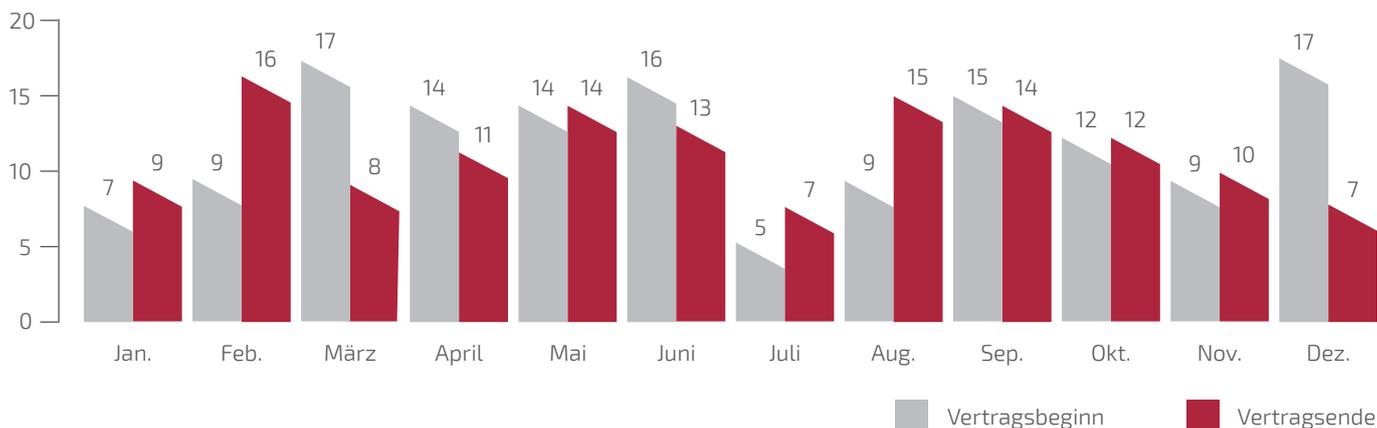


ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2012 - 2018

JAHR	ERTRÄGE (EURO) AUS SOLLMIETEN	VERÄNDERUNGEN ZUM VORJAHR	ERLÖSSCHMÄLERUNGEN (EURO) AUS SOLL	VERÄNDERUNGEN ZUM VORJAHR
2012	4.271.456,10	2,0 %	209.274,08	-32,1 %
2013	4.354.165,10	1,9 %	189.327,08	-9,5 %
2014	4.603.282,63	5,7 %	215.094,75	13,6 %
2015	4.896.192,05	6,4 %	162.360,13	-24,5 %
2016	5.312.974,33	8,5 %	107.768,75	-33,6 %
2017	5.373.576,23	1,1 %	78.868,16	-26,8 %
2018	5.728.634,70	6,6 %	82.119,20	4,1 %

KÜNDIGUNGEN/VERMIETUNGEN 2018



Wenn wir für das Vermietungsgeschäft an unseren Wohnimmobilien-Standorten nach kritisch zu betrachtenden Vorzeichen suchen, ist festzustellen:

- man findet keine nennenswerten oder
- es gibt das ein oder andere Objekt aus den 50-ziger Jahren mit niedrigen Mieten von 4,85 Euro/m² bei entsprechender baujahrbedingter Bausubstanz-/Ausstattungsqualität!

Die hier wohnenden Mitglieder sind zufrieden, wollen oder können keine höhere Miete bezahlen. Wollen wir diesen günstigen Wohnraum vom Markt nehmen, auch durch komplexe Modernisierungen? Im Rahmen von Neubau-Planungen können auf diesen großzügigen Grundstücksflächen mindestens die

doppelten Wohnflächen erstellt werden! Wir möchten für jeden Geldbeutel Wohnraum anbieten! Das Thema ist für die Entscheidungsträger in der Genossenschaft ständiger Tagesordnungspunkt.

Zu unserem seit Jahren **kontinuierlich qualitativ wachsendem und rentablem Hausbewirtschaftungsgeschäft** trägt auch das mieternahe Dienstleistungsangebot unseres Unternehmensverbundes aus **OWIT GmbH** – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, **OWIS GmbH** – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, **OWID GmbH** – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH und **Quartierszentrum Windflöte Verwaltung GmbH** bei. Dessen Zuverlässigkeit und Qualität in Verbindung mit einem ausgewogenen PreisLeistungsverhältnis sind ebenfalls ein Baustein für die Wohnqualität in

KÜNDIGUNGSGRÜNDE

	2018		2017	
	ANZAHL	%	ANZAHL	%
Ortswechsel (beruflich, privat)	22	16,18	20	13,99
andere Wohnung GSWG	18	13,24	26	18,18
Tod	21	15,44	13	9,09
Wohnung zu teuer/zu klein/zu groß	12	8,82	20	13,99
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen	10	7,35	21	14,67
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	10	7,35	9	6,29
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	10	7,35	5	3,50
Zuzug zum Partner	21	15,44	11	7,69
Trennung / Rückzug nach Trennung	4	2,94	3	2,10
Ärger mit Mitmietern / Umfeld	1	0,74	5	3,50
Wohnungsbezogen	2	1,47	5	3,50
Sonstiges	5	3,68	5	3,50
	136	100 %	143	100 %

der Genossenschaft und das stabile Hausbewirtschaftungsgeschäft. Diese Leistungen trugen in 2018 wieder maßgeblich dazu bei, dass in der Genossenschaft gern gemietet wird. Auch das macht das **„Wohnen ein Leben lang“** in der GSWG aus und ist für die Mitglieder ein Kriterium für das Wohnen in der Genossenschaft.

Es ist unser Ziel zufriedene Mieter zu haben, hierfür sind wir im Einsatz. Wir bieten Wohnungen für jeden Geldbeutel und sind damit die Mietpreisbremse mit Wohnungsbeständen auf fast ausnahmslos großzügig angelegten Grundstücken mit üppigen Grünflächen und Ruhezeiten. Auch in den älteren Mietwohnobjekten wird gern gemietet. Unsere Mitglieder schätzen die Vorzüge gegenüber jüngeren Baujahrgenerationen, so die Erkenntnisse aus unseren ständigen Kontakten mit den Mitgliedern.

Das Ergebnis unserer ausgewogenen Hausbewirtschaftungspolitik sind überschaubare Mietstreitigkeiten. Hier spiegelt sich im Übrigen unsere grundsätzliche Vorgehensweise im wesentlichen Leistungsbereich unserer erfolgreichen Bestandsbe-

wirtschaftung wieder, nämlich: **Wir handeln unternehmerisch, aber letztendlich im Sinne der Solidargemeinschaft Genossenschaft.** Wir sind ständig nah am Kunden und bemüht, unter Abwägung aller Interessen auch zu unterstützen. In dem Zusammenhang trägt dazu unsere sensible Belegungspolitik in den Quartieren bei, die auf die Belastbarkeit vorhandener Nachbarschaften und Strukturen Rücksicht nimmt. Wir überfordern unsere Mieterstrukturen und die dahinterstehenden Mitglieder nicht.

Mit unseren Kernkompetenzen – nachhaltige Bewirtschaftung, Wohnungsbestandsaufwertung und -mehring, wohnbegleitende Dienstleistungen und dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbstverwaltung – haben wir in 2018 alle Bereiche des Wohnens gut und wachstumsfördernd gestaltet.



INVESTITIONEN IN MIETWOHN-IMMOBILIEN

Kornblumenweg, Bielefeld - Modernisierung

- **Modernisierung, Instandhaltung**
- **Mietwohnungs-Neubau, Erwerb**

Die Genossenschaft hat im **70sten Geschäftsjahr** wieder einen großen Schritt zum Ausbau und deutlich gewachsenem Wohnungsangebot sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität im Wohnungsbestand getan. Der Berichtszeitraum war von einer noch nie erreichten Investitionstätigkeit geprägt und das, obwohl die deutsche Baukonjunktur nur eine Richtung kennt: Nach oben! Das gilt sowohl für Umsatz und Aufträge, als auch für Personalinvestitionen und die Preise. Auch unter diesem Aspekt bekommt die Investitionstätigkeit in der GSWG einen besonderen Stellenwert. Unseres Erachtens wird der Auftrieb noch einige Zeit anhalten. Hinzu kommt, dass sich die Bauwirtschaft dank des kräftigen Wachstums immer häufiger auf attraktive Aufträge konzentriert. Im Übrigen ist das auch ein Grund dafür, weshalb die gewünschte Anzahl von Wohnungen die erforderlich ist, nicht fertig wird.

Wir haben 12,9 Mio. Euro in Instandhaltung, Modernisierung, für in der Bauphase befindliche Miet-Neubauprojekte, genehmigte Mietwohnungsbau-Planungen und den Erwerb von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau investiert. Die für 2018 gesteckten Ziele wurden übertroffen. Dabei orientieren wir unsere Entscheidungen hierzu am Bedarf und an den Ansprüchen unserer Mitglieder. Was bei diesem Investitionsvolumen auf den ersten Blick als naheliegend und selbstverständlich erscheint, erweist sich mit kenntnisreicher und detaillierter Betrachtung als komplexe Mammutaufgabe für alle Beschäftigten in der GSWG-Gruppe. An dieser Stelle ein großes Dankeschön an alle Mitarbeiter/-innen in der

GSWG-Gruppe für diese nicht alltägliche Leistung. Einen besonderen Wert erhält dieses Engagement durch die Tatsache, dass damit in den Jahren 2015 bis Ende 2018 ein Investitionsvolumen von rund 35,5 Mio. Euro zur Stärkung der Genossenschaft erfolgreich abgearbeitet und in die Genossenschaft eingebunden wurde. Damit wird die Position der Genossenschaft an allen tätigen Wohnungsmärkten weiter gefestigt. Die Nachfrage nach Wohnraum und den anderen Leistungen der GSWG-Gruppe begründen diese Investitionsoffensive. **Wir konzentrieren uns bei unseren Investitionen mehr oder weniger immer auf das nachgefragte Notwendige, selten auf das Wünschenswerte und nie auf das Schädliche.**

Das Sachanlagevermögen wächst kontinuierlich, im Betrachtungszeitraum um 15 % von 67,8 Mio. Euro auf rd. 78 Mio. Euro. Der Vermögenszuwachs wurde mit Fremdkapital bei langfristigen Zinsbindungen sowie Eigenkapital finanziert. Das Eigenkapital steigerte sich um 8,6 % und beträgt rd. 24,6 Mio. Euro.



Rapunzelweg, Hagen - Erwerbsobjekt

Für Investitionen zur Instandsetzung, Wohnimmobilien-Substanzpflge/-erhaltung, komplexe Modernisierungen sowie weitere wertverbessernde Einzelmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 3,3 Mio. Euro, 37,47 Euro/m² Wohnfläche, hiervon 1,3 Mio. Euro, 14,92 Euro/m² für Instandsetzung/-erhaltung aufgewendet. Dabei haben sich Qualität und Quantität dieser werterhaltenden Investitionen unabhängig vom Euro-Volumen durch den ständig steigenden Einsatz der Handwerkerbetriebe aus den 100%igen GSWG-Tochterunternehmen weiter erheblich gesteigert. Diese hohen Investitions-/Reinvestitionsquoten dokumentieren unseren großen Wert auf eine kontinuierliche **Substanzerhaltung** der vorhandenen Wohngebäude. Instandhaltungs-/Sanierungsstau werden so weitgehend vermieden.

Es wurden 2,3 Mio. Euro in drei im Bau befindliche Hauskörper mit 31 Mietwohnungen und eine Arztpraxis investiert. Die Fertigstellung dieser Wohnanlage ist für Ende 2019 terminiert. Die Planung mit Baugenehmigung für 9 Wohnungen konnte ebenfalls 2018 abgeschlossen werden. Mit dem Vorhaben soll im 1. Halbjahr 2019 begonnen werden.

Es geht uns beim Neubau nicht darum, möglichst schnell unter Verzicht auf heute übliche Standards voreilig **bezahlbaren Wohnraum zu schaffen**, wie einige „Experten“ fordern. Es sollten sich alle Beteiligten stärker darum bemühen, die Zeit bis zur Baubeginnphase zu kürzen; dies auch unter wirtschaftlichen Aspekten, für den Investor und den Mieter. Wir achten auf die architektonische und ökologische Qualität und schaffen so gefragte Quartiere für die nächsten Jahrzehnte.



Kornblumenweg, Bielefeld - Modernisierung

Im Betrachtungszeitraum wurde der Erwerb von 77 Mietwohnungen, 6 % Zuwachs, 3 Gewerbeeinheiten mit dazugehörigen 81 Garagen/PKW-Stellplätzen in acht mehrgeschossigen Mehrfamilien-Mietwohnhäusern für rund 10 Mio. Euro Investitionssumme umgesetzt. Die Objekte wurden in der Zeit von 1993 bis 2014 bezugsfertig erstellt. Hiervon sind 55 Einheiten zum 31. Dezember 2018 bilanzwirksam geworden.

Im Vergleich zu ähnlich aufgestellten Wohnungsunternehmen, beispielsweise in OWL mit einem durchschnittlichen Wohnungszuwachs von 1,25 %, unterstreicht das die Investitionskraft der Genossenschaft im Interesse der Mitglieder und des Mitgliederzuwachses zur nachhaltigen wünschenswerten und bezahlbaren Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die im Geschäftsjahr 2018 erfolgreich abgeschlossenen Wohnungszukäufe bedeuten im Grunde genommen „stupides Klinkenputzen“. Es geht darum, private Eigentümer aufzuspüren, die sich von ihren **„Rente-häusern“** trennen möchten. Die Verhandlungen sind oft zähflüssig. Jeder Eigentümer ist anders, manche auch speziell. Mal sagt einer an einem Tag nein, einige Wochen oder Monate später aber dann doch ja – oder umgekehrt. Mit „angenehmer Penetranz“ sind wir hier laufend hinterher und haben damit ständig Spürhunddasein auf einem häufig sehr intransparenten Markt bewiesen.

Die erworbenen Objekte befinden sich in Bielefeld, Hagen und damit in gut erreichbarer Nähe genossenschaftlicher Wohnungsbestände, in guten Lagen



Tulpenweg, Bielefeld - Sanierung Fahrstuhl



Bollstraße, Bielefeld - Erwerbsobjekt

und begerhtem Wohnumfeld. Das Portfolio bietet Mietsteigerungspotenzial; insbesondere mit Auslauf von Bindungen, die teilweise kurzfristig eintreten. Die Durchschnittsmiete der Objekte liegt zwischen 4,80 – 6,50 Euro m² Wohnfläche/monatlich.

Bei Kaufpreisen von durchschnittlich 1.500 Euro/m² Wohnfläche, inklusive PKW-Stellplätzen, heutigen Gesamtherstellungskosten im Neubau von über 3.000 Euro/m² und nur unwesentlich höheren Mieten, stellt sich hier betriebswirtschaftlich die Frage: Warum Neubau? Die besonderen Möglichkeiten des geförderten Mietwohnungs-Neubaus durch die öffentliche Hand außer Acht gelassen.

Vielleicht wird es künftig mit der Knappheit auf dem Zinshausmarkt ein Stückchen zu Ende gehen, da viele Semiprofessionelle nach 10 Jahren Haltefrist, Ankauf in der Finanzkrise 2008, sich nun von den Objekten trennen. Auch die Erbgeneration der „Gründer“ wird

sich leichter tun, bewirtschaftungsintensive Mietwohnhäuser abzugeben. Warten wir es mal ab, wie wir hier weiterkommen.

Mit unseren Investitionen in den Wohnungsmarkt insgesamt beteiligen wir uns in einem relativ konjunkturunabhängigen Binnenmarkt an wirtschaftlich stabilen Standorten.

In der Zeit 2012 bis heute hat sich der genossenschaftliche Wohnungsbestand um 18,8 % erhöht. Dabei sind Abriss und Verkäufe von Mietwohnobjekten mit 82 Wohnungen berücksichtigt. Zusammen mit unseren **komplexen bausubstanz- und werterhöhenden Bestandsinvestitionen** sowie den neu erstellten Mietobjekten wurde eine deutliche durchschnittliche Verjüngung des Wohnungsbestandes ebenso erreicht wie eine damit einhergehende Aufwertung des Wohnungsbestandes.



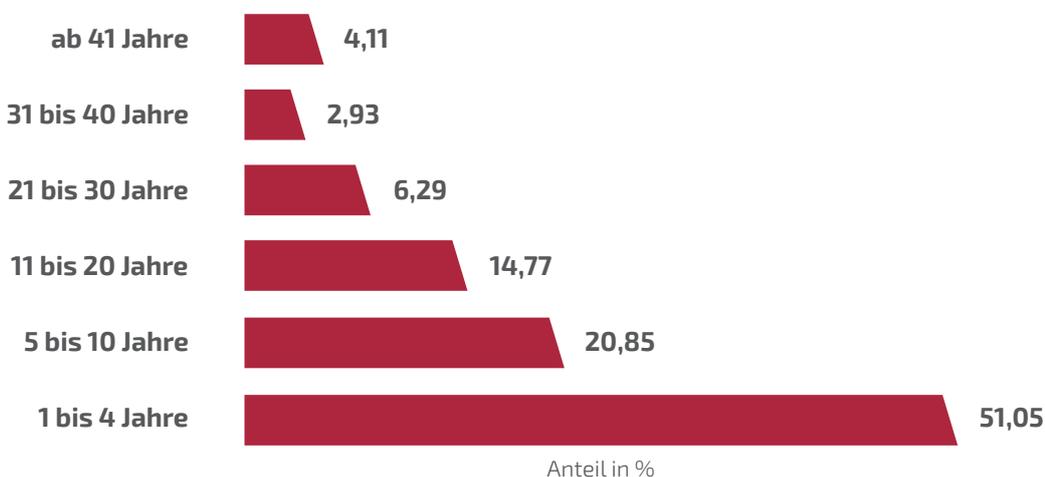
Krabbenstraße, Bielefeld - Erwerbsobjekt

**MITGLIEDERVERSAMMLUNG /
MITGLIEDERBEWEGUNG / FÖRDERMITGLIEDER /
GESCHÄFTSGUTHABEN**

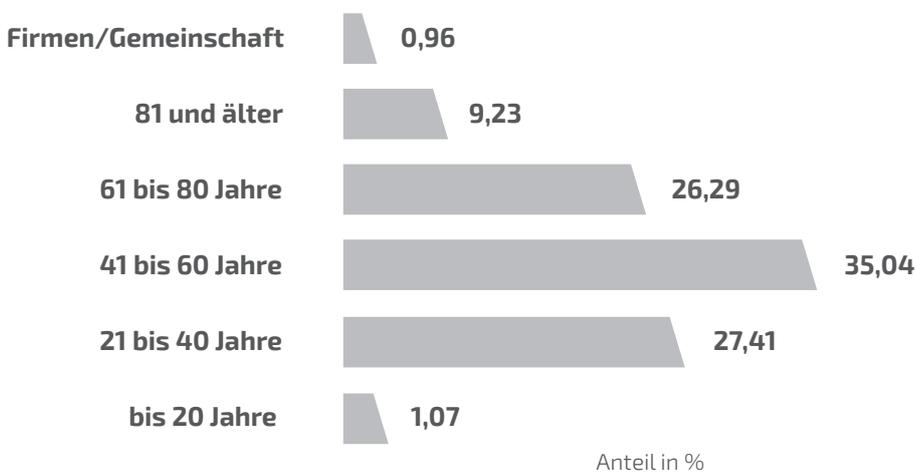
Der Mitgliederzuwachs und die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen hielten im Geschäftsjahr 2018 mit niedrigeren Steigerungen gegenüber den Vorjahren an. Wir haben im Betrachtungsraum bei der Aufnahme von Fördermitgliedern aus strategischen, damit einhergehenden betriebswirtschaftlichen Überlegungen heraus und letztlich aufgrund personeller Engpässe zurückhaltender operiert.

Wir können weiterhin auf unsere Mitglieder und ein starkes Interesse an unserer Genossenschaft mit dem dahinterstehenden Geschäftsmodell „bauen“. Die GSWG wird mit den vielschichtigen immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten bekannter und immer stärker in dem Sinne wahrgenommen, dass man gerne Partner der Genossenschaft als Anker für ein **wünschenswertes bezahlbares Wohnen** und zum Vermögenserhalt sein möchte.

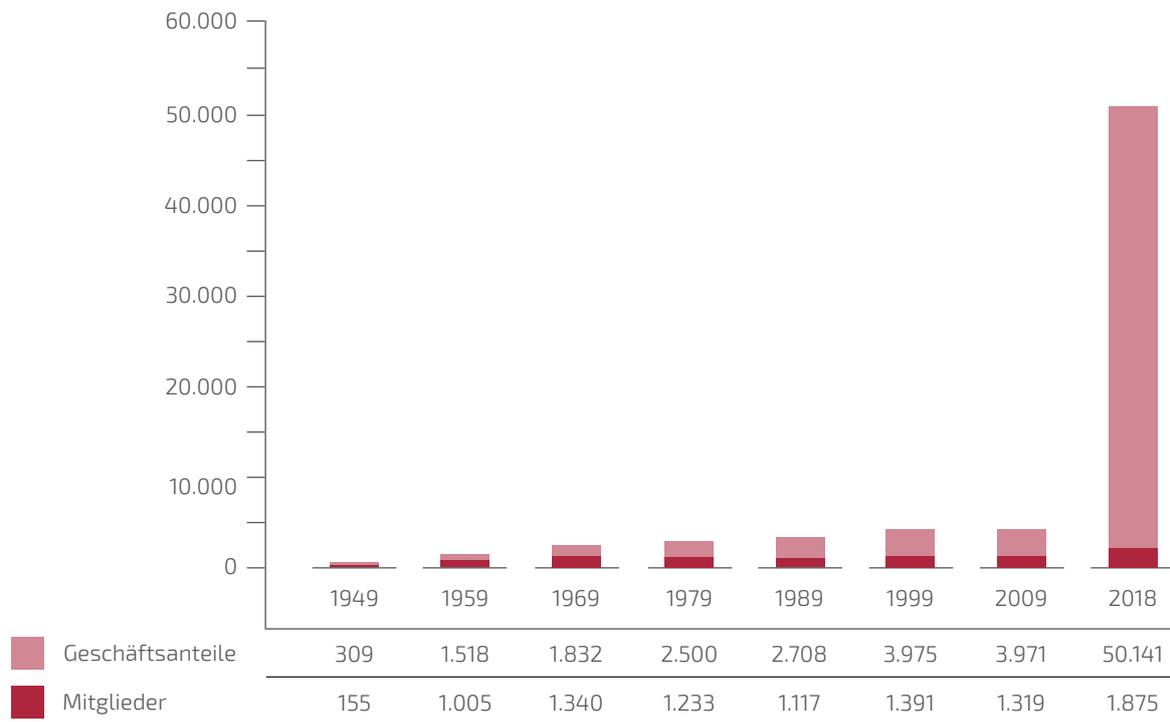
DAUER DER MITGLIEDSCHAFT



ALTERSSTRUKTUREN DER MITGLIEDSCHAFT



ENTWICKLUNG MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE



Die Entwicklung von Mitgliederanzahl, gezeichneten Anteilen, Dauer und Altersstruktur der Mitgliedschaft unterstreichen eine breitgestreute und damit **ausgewogene Eigentümerstruktur** mit dem dahinterstehenden Kapital der Mitglieder zur nachhaltigen erfolgreichen Umsetzung unseres **genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells** in Zusammenarbeit mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Unsere Wohnungen mit einem für die Mieter und die Solidargemeinschaft Wohnungsbaugenossenschaft ausgewogenen **rentablen Bewirtschaftungsgeschäft** in Verbindung mit einer sicherheitsorientierten betriebswirtschaftlich nachhaltig begründbaren Investitionspolitik und eine ständig steigende Eigenkapital- und hohe Solvabilitätsquote machen die GSWG für ein wünschenswertes Wohnen der Mieter im Zusammenhang mit einem breiten Serviceangebot und Zeichnung von Genossenschaftsanteilen jederzeit zu einem verlässlichen Partner. In diesem Sinne wird die Genossenschaft im Markt immer stärker wahrgenommen.

Im Geschäftsjahr 2018 sind in der GSWG 192 Mitglieder mit 6.161 Anteilen eingetreten, hiervon 5.139 Anteile über die Pflichtanteilszeichnungen hinaus. 7 der neuen Mitglieder können im Moment soge-

nannten „Fördermitgliedern“ zugerechnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 134 Mitglieder mit 1.511 Anteilen (Vorjahr 122 Mitglieder mit 419 Anteilen). Am 31. Dezember 2018 waren 98,6 % der 1.336 Bestandswohnungen an Mitglieder vermietet. Von den Mietwohnungsbestandszuwächsen durch Erwerb in den Geschäftsjahren 2014 – 2018 konnten bis heute 80 % der Mieter als Mitglied, teilweise mit Anteilszeichnungen über die Pflichtgrenze hinaus, gewonnen werden. Der Rückgang gegenüber dem Betrachtungszeitraum 2014 – 2017 resultiert aus dem kräftigen Wohnungsbestandszuwachs von 55 Wohnungen in 2018. Hier konnten zunächst 62 % der Mieter als Mitglied gewonnen werden. Erfahrungsgemäß ist in den nächsten Monaten mit einem höheren Anteil zu rechnen. Es ist unverändert ein **Zeichen großen Vertrauens** der neuen Mieter mit übernommenen Mietverträgen und für alle anderen Mitglieder der Genossenschaft in unsere seit Jahrzehnten genossenschaftlich ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Tätigkeit.

Am 18. Juni 2018 hat die Mitgliederversammlung die nach Genossenschaftsgesetz und Satzung vorgegebenen Zuständigkeiten behandelt, entschieden, die zustimmungspflichtigen Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit beschlossen und weitere Ta-

gesordnungspunkte wohlwollend zur Kenntnis genommen. Die Tagesordnung umfasste den Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat zur geschäftlichen Entwicklung 2017 mit dem Jahresabschluss ebenso wie Ausführungen zum Mitgliederzuwachs und zu Fördermitgliedern. Darüber hinaus waren die geschäftlichen Prozesse und die wirtschaftliche Entwicklung 2017 in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen Schwerpunkt der Mitgliederversammlung.

Für angelegtes Geld bekommen Sparer praktisch nichts mehr, auf der anderen Seite sind Kredite extrem billig. Die Zinsen sinken bereits seit vielen Jahren und das kontinuierlich. Auch der Zins ist ein Preis wie vieles Andere: Ist die Nachfrage klein, das Angebot aber groß, sinkt der Preis. Die Zentralbanken haben den Trend befeuert. Die Nachfrage nach geliehenem Geld ist klein, denn es wird weniger Geld für Investitionen benötigt und die kapitalintensive Industrie verliert an Bedeutung.



Handelsblatt 24./25./26. August 2018, Nr. 163

Gleichzeitig ist das Angebot an Erspartem hoch, denn die Menschen leben länger und wollen deshalb mehr für die Rente zurücklegen und selbst die Unternehmen sind – im Saldo – zu Sparern geworden.

Hinzu kommt, dass die Behörden diesen Trend mitgehen, denn die Zentralbanken haben den Zinsrückgang meistens nachgezeichnet.



Handelsblatt 24./25./26. August 2018, Nr. 163

Hinzu kommt, dass die Aussichten zum Wachstum für die nächsten Jahre durchwachsen sind.



Handelsblatt 24./25./26. August 2018, Nr. 163

Die Jahre 2008 bis 2018 werden Historikern einmal als Phase gigantischer Umverteilung erscheinen, in der Schuldner jubelten und Gläubiger jammerten. Das alles liegt am Niedrigzins, verordnet von den Konjunktursanitätern der EZB. Ein Opfer ist beispielsweise die gesetzliche Rentenversicherung, auf die Millionen „Ältere“ ihr „Wohl“ setzen. Denn die Rentenversicherung muss große Teile der Beiträge äußerst konservativ auf 12 Monate anlegen und hat deshalb 2018 negative Vermögenserträge ausgewiesen. Es gilt der „Fluch der vollen Kassen“. Aber es gibt mit den deutschen Sparern weitere Opfer, die nicht genug für ihre „Geldanlage“ verdienen. Das sagt nicht irgendwer, sondern die Deutsche Bundesbank in ihrem Bericht zur Entwicklung der realen Anlagerendite. In 2018 ergaben sich für Viele negative Gesamtrenditen. Das liegt an den mageren Verzinsungen der Bankeinlagen, die sich auf historisch niedrigem Niveau bewegen und auf die Erträge der Sparer drücken. Aber es liegt auch am (risiko-)scheuen Anlagemix, den die Haushalte traditionell pflegen. Gab es in den letzten Jahren bei niedriger Inflation noch ein wenig Rendite, muss der durchschnittliche Haushalt in 2018 „real“ mit einem Anlageverlust leben. Rendite-Killer war unter anderem die angezogene Inflation. Hinzu kommt, dass mit aller Selbstverständlichkeit von Vater Staat auch bei negativen Realrenditen Steuern kassiert werden. Es bleibt also nicht „nur nichts über“, es wird auch noch Vermögensvernichtung betrieben. Aber der Geldbestand der Deutschen steigt erstmals über 6 Billionen Euro; er könnte höher liegen!



Handelsblatt 24./25./26. August 2018, Nr. 163

Obwohl die Deutschen für ihr Geld aufgrund der Zins-Baisse dramatisch wenig bekommen, sparen sie immer begeisterter. Dass die Bürger einen wachsenden Teil ihres verfügbaren Einkommens sparen, und zwar meistens über Tages-/Festgeldkonten, kann man als Misstrauen gegen die aktuelle Wirtschaftspolitik mit ihren Wirkungen für die Zukunft deuten. Viele Sparer müssen also länger mit ihrem Geld auskommen, insbesondere auch bei steigender Lebenserwartung, gleichzeitig vermehrt es sich aber immer langsamer.

Deutschlands Haushalte haben ein chronisches Defizit bei der **privaten Vermögensbildung**. Trotz sehr hoher Sparquote liegen sie in der Vermögensstatistik der Eurozone auf dem letzten Platz. Die Deutschen sparen also nicht zu wenig, sie sparen falsch. Es bieten sich auch **Genossenschaftsanteile** zur Vermögensbildung/-erhalt an. Hinzu kommt, dass die Zeichnung von Anteilen in der Genossenschaft, bis auf ein geringes Eintrittsgeld, wenig kostet.

Die in 2018 gezeichnete Zahl der Anteile in Höhe von 1,34 Millionen Euro der Fördermitglieder zeigen das Interesse an unserer Genossenschaft. Die Mieten sind bei uns stabil und entziehen sich auf unserem Mietpreisniveau in der Regel wirtschaftlichen oder politischen Unwägbarkeiten gegenüber vielen anderen Anlageformen. Deshalb ist dieses „alternative Investment“ für Viele eine Möglichkeit der Vermögensanlage. Mit Genossenschaftsanteilen wird letztendlich indirekt in Sachwerte investiert, die die Chance haben, höhere Erträge als Zinsanlagen zu liefern, vielleicht auch langfristig.

Als wohnungswirtschaftlich ausgerichtetes Immobilien-Unternehmen verfolgen wir das Ziel der Generierung **konstanter Dividenden**.

Trotzdem halten wir die Kapitalmarkt-Zinsentwicklung im Blick, auch wenn die Dividende als der neue **Zinsertrag** betrachtet wird. Unsere Investitionen werden unverändert aus einer Mischung Kapitalmarktdarlehen und Mitgliederkapital finanziert. Dabei berücksichtigen unserer Mitglieder bei der Zeichnung von Anteilen auch Überlegungen die einhergehen mit **„gesundem Schlaf“**, der ebenso als eine Form der Rendite betrachtet werden kann. Wenn in diesem Zusammenhang jemand unsere nachhaltig ausgerichtete Unternehmenspolitik, also die langfristige

Orientierung als Wert an sich nicht versteht, ist in der Genossenschaft nicht richtig aufgehoben.

Mit der genossenschaftlichen Rechtsform wird deutlich, dass hiermit auch eine Reihe genossenschaftsspezifischer Finanzierungsformen verbunden sind. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur anteiligen Finanzierung unserer genossenschaftlich ausgerichteten Immobilien- und Mietwohninvestitionen sowie eine Stärkung der Eigenkapitalbasis mit ihren positiven Wirkungen für die geschäftliche Entwicklung der GSWG. Dabei haben wir im Zusammenhang mit dieser Finanzierungsalternative des GSWG-Geschäftsmodells den Abfluss von auf diese Weise zufließenden Kapitals durch Einlagenbegrenzungen, Kündigungsfristen, Anlageordnung etc. sowie dem Vorhalten weiterer Möglichkeiten der Inanspruchnahme traditioneller Fremdkapitalbeschaffungen jederzeit transparent gestaltet und dokumentiert.

Am 18. Juni 2018 wurden auf der Mitgliederversammlung gemäß §§ 34, 38, 38 a und 40 der GSWG-Satzung bei 118 stimmberechtigten Mitgliedern eine **„Dividende für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 4 % auf die Pflichtanteile und 4,5 % für die freiwillig übernommenen Anteile“** einstimmig beschlossen, sodass am 22. Juni 2019 eine Dividende von 421.455,45 Euro abzüglich Kapital-Ertragssteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer an die Mitglieder ausgeschüttet wurde.

Das Geschäftsguthaben belief sich am 31. Dezember 2018 auf 13.250.851 Euro und teilt sich wie folgt auf:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 239.980 Euro;
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 12.980.971 Euro;
- Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 1.156.027 Euro bzw. 9,8 %.

Am 31. Dezember 2018 waren in der Liste der Genossen 1.875 Mitglieder mit 50.141 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 3,1 %. Die Anteile erhöhten sich um 10 %. In 2019 sind unser Genossenschaft bis heute 36 Mitglieder mit 179 Anteilen beigetreten. Die Solidargemeinschaft Genossenschaft ist weiter gestärkt, um **wünschenswerten bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung zu schaffen und anzubieten**.

Wir legen die Mittel im Liegenschaftsbesitz unserer Genossenschaft, in Immobilien-Zukäufe, Neubau von Wohnungen und wohnungswirtschaftliche Aktivitäten an, die eine **hohe Sicherheit und angemessene Rentabilität** bei jederzeitiger Liquidität der GSWG erreichen. Dabei dient das zufließende Eigenkapital investierender Fördermitglieder auch als sogenannte Brückenfinanzierung. Es werden wohnungswirtschaftliche Investitionen für die Genossenschaft vorgenommen und in eine nachhaltige Bewirtschaftung gebracht, die auch anderweitig finanziert werden können. Unsere sicherheitsorientierte und nachhaltige Immobilien-Investitionspolitik und eine im Marktvergleich angemessene Eigenkapital-/hohe Solvabilitätsquote machen die GSWG zu einem verlässlichen Partner.

Die Investition in Immobilien und hier insbesondere in Wohnimmobilien durchschnittlichen Mietniveaus, wie in der GSWG, begründet demzufolge bei

Interessenten von Genossenschaftsanteilen einen hohen, im Moment ständig steigenden Sicherheitsaspekt und Nachhaltigkeitsfaktor, so unsere Erfahrungen bis heute. Mit den sich daraus ergebenden vielschichtigen Wirkungen für die **Solidargemeinschaft Genossenschaft**.

Wir werden, was Professionalität des Managements sowie **Nachhaltigkeit und Glaubwürdigkeit** unseres Geschäftsmodells angeht, von vielen aufmerksamen Marktteilnehmern und insbesondere von der gesetzlich vorgegebenen jährlich stattfindenden genossenschaftlichen Pflichtprüfung kontrolliert. Wir müssen Rechnung ablegen über das, was wir tun. Das verhindert Willkür. Als Wohnimmobilien-Bewirtschafter und -Investor im ausschließlichen Interesse unserer Mitglieder sind wir von unserem Informationsgrad transparenter als viele Andere, die Kapital von Dritten einsammeln und es anlegen.



PERSONELLES / ORGANISATION / UNTERNEHMENSPHILOSOPHIE

Innerhalb der Unternehmens-Gruppe sind wir mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen, OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsgmbH sowie WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH als lupenreine **Immobilien-Vermögensgenossenschaft** - GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG - aufgestellt.

Die organisatorischen Aufbau- und Ablaufstrukturen mit der dahinter dokumentierten Zusammenarbeit und den Zuständigkeiten haben im Betrachtungszeitraum jederzeit die zu bearbeitenden Prozesse erledigt und zügige Entscheidungen in der Genossenschaft und allen Leistungsfeldern der **GSWG-Gruppe** garantiert. Die weitestgehende **Personen-Identität** in den Organen der Genossenschaft und den Tochter-/Beteiligungsunternehmen gewährleistet die Umsetzung der Unternehmensziele. Alle genossenschaftlichen satzungsgemäßen Aufgaben zur Aufwertung, Erstellung, Erweiterung, kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien mit umfassenden Planungs-, Betreuungs-, Service-, Beratungsaufgaben und allgemeinen Vorgängen des Büro-/Verwaltungsbetriebes rund um die Immobilie wurden für die GSWG zur vollsten Zufriedenheit erledigt.

Mit dieser besonderen Aufstellung als „**Vermögensgenossenschaft** und selbstständigen sogenannten Profit-Zentren“ spüren wir deutlicher und schneller Potenziale und Schwachstellen, auf die wir nicht nur treffsicherer reagieren, sondern zeitnah agieren.

Unsere „operative ordentliche geschäftliche Entwicklung“ und die darüber hinaus investitionsorientiert ausgerichtet und umgesetzte Geschäftspolitik sind in unserer mittelständisch aufgestellten Genossenschaft auch Dokument der besonderen organisatorischen und personellen Aufstellung.

Am 31. Dezember 2018 waren am Standort Bielefeld in der GSWG-Gruppe 66 Mitarbeiter/-innen (zzgl. Vorstand/Geschäftsführungen) beschäftigt:

- OWIT 24 Mitarbeiter/innen (davon 7 in Teilzeit)
- OWID 16 Mitarbeiter/innen (davon 15 in Teilzeit)
- OWIS 26 Mitarbeiter/innen (davon 1 in Teilzeit)

5 Mitarbeiter haben die GSWG-Gruppe in 2018 verlassen, 10 Mitarbeiter sind dazugekommen und zwar in **allen Leistungsbereichen** des Unternehmens. Die WTM beschäftigte am 31. Dezember 2018 19 Mitarbeiter.

Je unübersichtlicher und turbulenter die Zeiten, umso intensiver wird die Sehnsucht unserer Mitglieder und von weiteren Interessierten nach einer Genossenschaft überhaupt und nach deren Verantwortlichen, die das Richtige tun; auch wenn das Richtige nicht durch Paragraphen alleine definiert ist. Diese Sehnsucht ist insbesondere in einer großen **Solidargemeinschaft** wie der Genossenschaft natürlich, denn je rascher und umfassender ein allgemeiner Wandel Wirtschaft und Gesellschaft umwälzt, umso häufiger entstehen Situationen, in denen Gesetze alleine nicht mehr ausreichen, um Richtiges und Falsches ausreichend voneinander abzugrenzen. In diesem Zusammenhang erinnern wir beispielsweise an unsere ausgewogene Mietpolitik bei Modernisierungen in Bestands-Mietverträgen. Die breite Aufstellung der Genossenschaft mit den Verantwortlichen schafft hier eine hohe Transparenz.

Zu unserer grundsätzlichen Unternehmensphilosophie zählt langfristiges Denken. Mit der breiten organisatorischen Aufstellung machen wir die Erfahrung, dass **langfristiges Denken** Konflikte löst und den **langfristigen Interessen** gegenüber den kurzfristigen zum Durchbruch verhilft. Die organisatorische Aufstellung minimiert die Versuchung Verantwortlicher, kurzfristiges unternehmerisches Denken über das langfristige Interesse zu stellen. Mit den genossenschaftlichen Zielen und deren unternehmerischen Aktivitäten ist die Langfristigkeit bereits in der DNA der gesamten Gruppe angelegt. Diese Langfristigkeit auch als ein Unternehmensziel zu vertreten, ist nicht immer einfach; doch wenn Verantwortliche diese Anstrengungen scheuen, sollten sie nicht in einer genossenschaftlich ausgerichteten Unternehmens-Gruppe beschäftigt sein.

Handele stets so, als wäre es dein eigenes Unternehmen! Das ist die Motivation unserer Mitarbeiter in der GSWG-Gruppe.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage gibt nachfolgende Tabelle weiter:

AKTIVA

	31.12.2018		31.12.2017		+/ -	+/ -
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0	3	0,0	1	
Sachanlagen	77.957	94,2	67.826	91,4	10.131	14,9
Finanzanlagen	551	0,7	551	0,7	0	
Langfristig gebundenes Vermögen	78.512	94,9	68.380	92,1	10.132	14,8
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.505	3,0	2.405	3,2	100	
Erhaltene Anzahlungen						
auf Betriebs- und Heizkosten	-3.066	-3,7	-2.921	-3,9	-145	
Forderungen aus Vermietung	105	0,1	106	0,1	-1	
Forderungen im Verbundbereich	429	0,5	195	0,3	234	
Sonstige Vermögensgegenstände						
und Rechnungsabgrenzungsposten	319	0,4	255	0,3	64	
Kurzfristig gebundenes Vermögen	293	0,3	40	0,1	253	
Liquide Mittel	3.941	4,8	5.824	7,8	-1.883	-32,3
	82.746	100,0	74.244	100,0	8.502	

PASSIVA

	31.12.2018		31.12.2017		+/ -	+/ -
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	13.251	16,0	11.922	16,1	1.329	11,1
Rücklagen	10.394	12,6	10.043	13,5	351	3,5
Jahresüberschuss	1.048	1,3	743	1,0	305	41
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-105	-0,1	-75	-0,1	-30	
Eigenkapital	24.588	29,8	22.633	30,5	1.955	8,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	37.203	45,0	35.806	48,2		
Langfristiges Fremdkapital	37.203	45,0	35.806	48,2	1.397	3,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	17.148	20,7	12.574	16,9	4.574	
Übrige Verbindlichkeiten	11	0,0	12	0,0	-1	
Mittelfristiges Fremdkapital	17.159	20,7	12.586	16,9	4.573	
Rückstellungen	266	0,3	255	0,3	11	
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	3.075	3,7	2.634	3,7	441	
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie						
aus anderen Lieferungen und Leistungen	293	0,4	249	0,3	44	
Übrige Verbindlichkeiten	162	0,1	81	0,1	81	
Kurzfristiges Fremdkapital	3.796	4,5	3.219	4,4	577	
	82.746	100,0	74.244	100,0	8.502	

Das **Sachanlagevermögen** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 10.131 T Euro auf 77.957 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere die Wohnimmobilien-Zukäufe Grasmückenweg, Stedefreunder Str., Krabbenstr., Bollstr. in Bielefeld, Rapunzelweg in Hagen sowie Bau- und Bauvorbereitungskosten für Mietwohn-Projekte in Bielefeld. Ebenfalls wurden umfangreiche aktivierungsfähige Modernisierungen/Kernsanierungen an Bestandsobjekten durchgeführt.

Die **Forderungen** an verbundene Unternehmen bestehen gegen die OWIT-, OWIS-, OWID- und Quartierszentrum GmbH.

Das **Eigenkapital** hat sich insbesondere durch den Anstieg der Mitgliederzahl und damit zusammenhängend der gezeichneten Genossenschaftsanteile erhöht. Es wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Mitglieder Geschäftsguthaben“ im Anhang verwiesen.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 54.362 T Euro (31.12.2017: 48.392 T Euro) betrifft Immobilien-Darlehen zur Finanzierung des Wohn-/Sachanlagevermögens.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die **Vermögensstruktur** ist durch einen hohen Anteil des langfristig in Sachanlagen gebundenen Vermögens mit 94,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 91,4 %) gekennzeichnet, die **Kapitalstruktur** durch eine Eigenkapitalquote von 29,8 % (Vorjahr: 30,5 %) und kurz-, mittel-/langfristige Verbindlichkeiten, die 70,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 69,5 %) ausmachen.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Das langfristig gebundene Vermögen von 78.512 T Euro, (Vorjahr 68.380 T Euro) ist durch eigene Mittel und mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten (zusammen 78.950 T Euro, Vorjahr: 71.025 T Euro) zu über 100 % gedeckt (Überdeckung = 438 T Euro, Vorjahr 2.645 T Euro).

Das Netto-Umlaufvermögen, definiert als kurzfristig gebundenes Vermögen insbesondere aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, Forderungen im Verbundbereich und anderen Vermögensgegenständen sowie liquide Mittel – abzüglich des kurzfristigen Fremdkapitals beläuft sich zum 31. Dezember 2018

auf 438 T Euro (Vorjahr: 2.645 T Euro). Die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens resultiert vor allem aus der Verringerung der liquiden Mittel aufgrund von zurückgestellten Valutierungen bewilligter Darlehen für in der Investitionsphase befindlichen Baumaßnahmen.

Die Vermögenslage ist geordnet, sowohl die Vermögens- als auch die Kapitalstruktur sind solide.

FINANZLAGE

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Ende 2018 stehen der Genossenschaft ausreichende Liquiditätsreserven zur Verfügung.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen; Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Die Finanzierung des Anlagevermögens durch Fremdmittel erfolgt ausschließlich mit langfristig bereitgestellten **Annuitätendarlehen**. Aufgrund steigender **Tilgungsanteile** und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet.

Die folgende **Kapitalflussrechnung** zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der für Darlehenstilgungen zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 3.440 T Euro betrug und damit 114 T Euro über dem Cashflow des Vorjahres lag.

Der Finanzmittelfonds von 3.941 T Euro (Vorjahr 5.824 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die liquiden Mittel von 3.941 T Euro (Vorjahr 5.824 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2018 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes wurden die Verbindlichkeiten betrags- und fristenkonform beglichen. Die Zahlungsfähigkeit der GSWG war und ist jederzeit sichergestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beliefen sich zum Ende des Jahres 2018 auf 57,4 Mio. Euro, die im Jahr 2019 planmäßig mit 3,1 Mio. Euro und in den Jahren 2020 - 2023 planmäßig mit 17,1 Mio. Euro getilgt bzw. prolongiert

werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2018 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein zufriedenstellendes Ergebnis.

FINANZLAGE

	2018 in T EURO	2017 in T EURO
Periodenergebnis	1.048	743
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	1.427	1.318
+ Zunahme der Rückstellungen	11	18
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderung aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-398	35
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	217	37
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagenvermögens	-95	-74
+ Zinssaldo	1.230	1.249
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeiten	3.440	3.326
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagenvermögen	-4	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagenvermögens	205	195
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-11.665	-2.952
- Auszahlungen für Investitionen in des Finanzanlagenvermögens	0	-150
+ Erhaltene Zinsen	3	2
= Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-11.461	-2.905
+ Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	1.329	2.228
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	11.287	5.694
- Darlehenstilgung und Abgänge	-4.824	-5.936
- Gezahlte Zinsen	-1.233	-1.251
- Auszahlung Dividende	-421	-257
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.138	478
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.883	899
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.824	4.925
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.941	5.824



Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2018 und 2017 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

ERTRAGSLAGE

	2018		2017		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	8.376		7.987		389	4,9
Bestandsveränderung	97		-35		132	
Andere aktivierten Eigenleistungen	114		67		47	
Betriebsleistung	8.587	100	8.019	100	568	7,1
Materialaufwand	-3.788	-44,1	-3.602	-44,9	-186	-5,2
Personalaufwand	-387	-4,5	-378	-4,7	-9	-2,4
Abschreibungen	-1.427	-16,6	-1.318	-16,4	-109	-8,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-722	-8,4	-732	-9,1	10	1,4
Sonstige Steuern	-253	-2,9	-239	-3,0	-14	-5,9
Betriebsaufwand	-6.577	-76,6	-6.269	-78,2	-308	-4,9
Sonstige betriebliche Erträge	264	3,1	235	2,9	29	12,3
Betriebsergebnis	2.274	26,5	1.985	24,8	289	14,6
Finanzergebnis	-1.226		-1.242		16	
Jahresergebnis	1.048		743		305	

Die **Bilanzstruktur** ist solide und die hieraus resultierenden Unternehmens-Kennzahlen sind nicht nur von der derzeitigen ordentlichen konjunkturellen Entwicklung und damit einhergehender positiver Wirkungen für die Wohnungswirtschaft geprägt, sondern vom ständigen zielorientierten nachhaltigen unternehmerischen Handeln in unserem breit ausgerichteten Geschäftsmodell. Neben der „**soliden Ertrags- und Gewinn-Entwicklung**“ dokumentieren die Zahlen, dass für die Solidargemeinschaft Genossenschaft langfristig wünschenswertes, sicheres und bezahlbares Wohnen erreicht wird. Auch schwächere Phasen für die Wohnungswirtschaft werden hieran wenig ändern.

Mit der ständig optimierten Wohnungsbewirtschaftung und stark wachstumsausgerichteten Investitionspolitik hat die Genossenschaft im Betrachtungszeitraum die **Unternehmenskennzahlen** weiter verbessert und den seit Jahren zu verzeichnenden stabilen **Aufwärtstrend** fortgesetzt.

Die Genossenschaftsmitglieder können auf der Mitgliederversammlung im Juni 2019 solide Ergebnisse aufnehmen.

Die Ertragslage weist ein **Betriebsergebnis** von 2.274 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum

Vorjahr um 289 T Euro erhöht. Diese Entwicklung beruht insbesondere auf der Erhöhung der Umsatzerlöse aus Bestandszukäufen. Wesentlich strukturelle Veränderungen haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

Der Anstieg der **Umsatzerlöse** um 389 T Euro auf 8.376 T Euro resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um 355 T Euro. Die in 2018 erfolgten Abrechnungen der Nebenkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 20 T Euro. Die Planung für 2018 sah Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 8.077 T Euro vor. Die Erhöhung begründet sich aus der Zunahme der Sollmiete sowie der Steigung der Umsätze aus Betriebskosten.

Der **Materialaufwand** ist um 186 T Euro auf 3.788 T Euro gestiegen; insbesondere als Folge höherer Instandhaltungskosten von rd. 1.300 T Euro (lt. WiPl 2018 von 1.185 T Euro).

Die **Abschreibungen** haben sich um rd. 109 T Euro auf 1.427 T Euro durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das **Finanzergebnis** hat sich mit -1.226 T Euro (Vorjahr -1.242 T Euro) geringfügig verändert; trotz Zunahme investitionsbedingter Objektdarlehen. Hier wirken vorgenommene Finanzierungs-/Beleihungsoptimierungen. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand, der vollständig auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern entfällt.

Infolge der oben genannten Veränderungen ergibt sich ein **Jahresergebnis** von 1.048 T Euro (Vorjahr: 743 T Euro). Die Wirtschaftsplanung 2018 sah einen Jahresüberschuss von 905 T Euro vor. Die Veränderung begründet sich hauptsächlich aus höheren Mieterlösen durch Bestandszukäufe.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Als **finanzielle Leistungsindikatoren** zur Beurteilung unserer wirtschaftlichen Lage ziehen wir insbesondere die Umsatzerlöse aus dem Hausbewirtschaftungsgeschäft, sonstige Erträge, die Instandhaltungskosten, Zinsaufwendungen für die dinglich gesicherten Fremdfinanzierungsmittel sowie das Jahresergebnis zusammen mit den Ergebnissen der Tochterunternehmen heran.

Stabile und kontinuierlich steigende Umsätze aus Sollmieten durch werterhöhende Wohnungsbestandsinvestitionen, -erweiterungen, ein durchschnittlich niedriges **GSWG-Mietpreisniveau** orientiert an den unterschiedlichen Vermietungsstandorten, die Mieterhöhungen zulassen, auf niedrigem Niveau erreichte Erlösschmälerungen trotz deutlicher Wohnungsbestandszuwächse in der letzten Zeit und ein hoher Auslastungsgrad mit zügigen Wiedervermietungen zeigen in 2018 eine zu-

friedenstellende Entwicklung der **Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**; auch in Verbindung mit den Tochterunternehmen.

Die Investitionstätigkeit in den Jahren 2014 bis 2018 stabilisiert die Ertragslage mit den Wirkungen aus dem niedrigen Kapitalmarkt-Zinsniveau und der Eigenkapitalstärkung. Die **Investitionsoffensive** in jüngster Zeit geht mit einer Verjüngung des Hausbesitzes einher, die trotz deutlicher Zunahme der Wohnflächen die Instandhaltungskosten auf dem erwarteten Niveau hält. Kapitalschöpfung und -stärkung können weiter ausgelöst werden. Es wird auf die Erläuterungen dieser für uns wesentlichen Kennzahlen der internen Steuerung in den jeweiligen Abschnitten verwiesen.

KREDITRAHMEN TOCHTER-/BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Die GSWG hat in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig beschlossen, den **Tochter-/Beteiligungsunternehmen** befristete **Kreditrahmen** mit Laufzeiten von max. 1 Jahr in Höhe von insgesamt 600 T Euro für den weiteren Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten einzuräumen. Die grundsätzliche Bereitstellung zur Höhe der Inanspruchnahme liegt in der Entscheidung des Vorstandes mit folgenden Konditionen: ungesichert, Zinsen: 3-Monats-Euribor am Anfang eines jeden Kalendervierteljahres plus 1,3 %, Tilgung jederzeit.

Der Kreditrahmen war am 31.12.2018 in Höhe von 300 T Euro durch die OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH und in Höhe von 100 T Euro durch die OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH in Anspruch genommen.





MIETERRAT

Der **GSWG-Mieterrat**, acht Mitglieder aus verschiedenen GSWG-Wohnquartieren, ist im April und November 2018 mit Vertretern der Genossenschaft zusammengekommen. Die Sitzungen sorgen dafür, dass die Verwaltung der GSWG-Gruppe dicht an den Anliegen und Wünschen der Mitglieder/Mieter bleibt. Hier kommt einiges auf den Tisch, was behandelt, entschieden und, wenn notwendig, erledigt und abgearbeitet wird. Dabei soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass auch Anregungen aufkamen, die weit über das durch die Genossenschaft angebotene Wohnen und die mit dem Wohnen angebotenen Serviceleistungen hinausgehen; d. h. das Wünschenswerte ist oft nicht das nachhaltig wirtschaftliche Machbare. Die Erörterungen waren stets lösungsorientiert und meistens einvernehmlich. In diesem Zusammenhang erörterten die

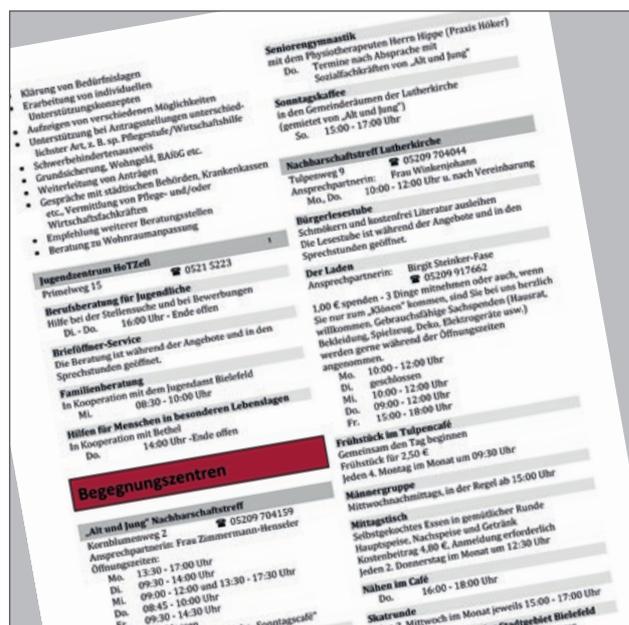
Teilnehmer die **satzungsgemäßen Aufgaben** der Genossenschaft. Die GSWG-Mitarbeiter berichteten über die **Investitions-/Mietenpolitik** und in diesem Zusammenhang insbesondere über die Instandhaltungen im Gebäudebestand, Verkehrssicherungspflichten, Fördermitglieder und vieles mehr.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Arbeit mit dem Mieterrat im Geschäftsjahr 2018 gut mit Leben gefüllt war, die zur qualitätsvollen Entwicklung der genossenschaftlichen Aufgaben und Angebote für die Mitglieder führt.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Mieterates für die ausgesprochen gute und konstruktive Zusammenarbeit im Sinne der **Solidaritätsgemeinschaft Genossenschaft**.



Auszüge aus dem Mieter-Info-Brief





Wohnen heißt nicht nur ein Dach über dem Kopf haben. **Wohnen bedeutet Sicherheit** und Kontakte im vorhandenen Umfeld. Das und vieles mehr organisieren wir mit unseren Mitarbeitern in den Tochterunternehmen und vielen ehrenamtlichen Tätigen. Wir übernehmen diese Leistungen aus Verantwortung für unsere Mitglieder und Eigentümer.

Wir haben unsere Gemeinwesenarbeit in 2018 weiter ausgebaut und es ist erfreulich, was wir damit ausgelöst haben. Die sogenannten **Wohncafés** sind Treff- und Anlaufpunkte mit großer Teilnahme und **aktivem Engagement** in den Quartieren. Sie sind Teil unseres Konzeptes den Mieterinnen und Mietern ein lebenslanges Wohnen in einem lebendigen Quartier zu ermöglichen. Dabei ist für uns Grundlage, dass wir für unsere Mieter soziale Verantwortung spüren und immer stärker erkennen, dass wir dabei über die eigenen Wohnungsbestände hinaus denken und das ganze Quartier sehen müssen. Denn Menschen wohnen zwar bei uns als Vermieter, aber immer auch in Nachbarschaft zueinander, im gemeinsamen Quartier. Hier wollen sich unsere Mitglieder wohlfühlen, gemeinsam Mahlzeiten einnehmen und alt werden. In einer Gesellschaft, deren Bürger immer älter werden und die im Alter oft allein leben, stellt dieser Wunsch eine zunehmend große Herausforderung und Verpflichtung für uns als Vermieter mit dem Slogan „**ein Leben lang**“ dar. Die Wohncafés und die professionell angebotenen Leistungen helfen mit einem passenden Versorgungskonzept, Verbleib und Teilhabe in der Wohnung zu ermöglichen.

Unsere Mitarbeiter initiieren, beraten und begleiten die Projekte in den Wohncafés. Wir vernetzen im Kleinen und sind das Bindeglied zu ambulanten Dienstleistern, Menschen mit und ohne Assistenzbedarf, engagierten Ehrenamtlichen etc.

Wir schaffen damit Orte der Beheimatung und geben auch eine Antwort auf die zunehmende Vereinsamung der Menschen. Die Menschen brauchen Einbindung in einer auseinanderfallenden Gesellschaft. Die Wohncafés sind ein wichtiger verbindender Ansatz in den Quartieren. Viele spüren die Dankbarkeit der Mitglieder für unser Engagement. Für uns sind diese Aufgaben nicht Pflicht, sondern Kür. Wir nehmen freiwillig Geld in die Hand, um den Menschen in ihren Wohnungen ein lebenslanges Wohnen im Quartier zu ermöglichen. Das ist eine Leistung der **Solidargemeinschaft Genossenschaft**. Sicherlich gibt es für diese Quartiersentwicklung und Arbeit keine Schablone. Die Menschen in den jeweiligen Quartieren haben unterschiedliche Bedarfe. Aber das Quartier ist der Ort an dem man sich kennt, aufgehoben ist, anerkannt wird und sich wohlfühlt und seine Beziehungen hat. Gerade aus diesem Grund ist der Verbleib im eigenen Quartier mit diesen Angeboten für ältere Menschen so wichtig.

An dieser Stelle ein **Dankeschön an unsere Mitarbeiter** in der Gemeinwesenarbeit und besonderes **Dankeschön an viele Ehrenamtliche**, die uns hier unterstützen.

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND WERBUNG

Kerntreiber unserer **Marke GSWG** sind Vertrauen, Kundenorientierung, Relevanz und Konstanz. Dahinter verbirgt sich ein kontinuierliches, 70 Jahre altes Leistungsversprechen, das wir ständig optimieren. Der dauerhafte Erfolg unseres nach **genossenschaftlichen Grundsätzen** aufgestellten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells zeigt dies auf. Die GSWG ist eine Marke, die aus der Breite umfangreicher Leistungen in die Spitze geht. Die Erscheinung unserer Beschäftigten in der GSWG-Gruppe ist ein ständig wachsender Faktor für Image und Erfolg unseres Unternehmens. Die Genossenschaft steht für eine Botschaft und wer steht dafür besser als unsere Mitarbeiter/innen.

Mit hoher Disziplin und Konsistenz in der Aussage haben wir die Marke GSWG weiterentwickelt. Unsere Beständigkeit steht über allem; dadurch wird die Leistungsfähigkeit der GSWG-Gruppe in Verbindung mit ständigen Veröffentlichungen in allen gängigen Medien wahrgenommen.

Durch zahlreiche Aktionen und Werbemaßnahmen der GSWG-Gruppe im Betrachtungszeitraum erreicht das Gesicht der Genossenschaft eine Verbreitung; inzwischen auch über die bisherigen Grenzen hinweg, in denen wir seit Jahrzehnten tätig sind. Der Wiedererkennungseffekt wird durch ein einheitliches Erscheinungsbild unserer Maßnahmen ständig weiter aufgebaut. Ein Beispiel: auf den Bielefelder Straßen und darüber hinaus ist die GSWG mit aussagekräftigen Grafiken auf 34 Firmen-/Nutzfahrzeugen/An-

hängern und weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln präsent, die auf das vielfältige Wohnungsangebot und die wohnungswirtschaftlichen Leistungen hinweisen.



Im Geschäftsjahr erschien unser beliebtes „GSWG aktuell-Mietermagazin“ mit einer Auflage von 2.000 Stück, das alle Mitglieder erhalten sowie an anderen Standorten in der Nähe unserer Wohnliegenschaften ausgelegt wurde.

2018 wurden wie alljährlich zahlreiche Spendenaktionen insbesondere auch durch Unterstützung der Beschäftigten initiiert. Hervorheben möchten wir an dieser Stelle unsere Unterstützung an die Organisation **Sterntaler e. V.** aus Bielefeld sowie an das **Kinder- und Jugendhospiz Bethel e. V.** aus Bielefeld.

Der Verein **Sterntaler e. V.** bietet Kindern und Jugendlichen eine Trauerbegleitung in schweren Seiten an; zum Beispiel bei Tod oder schweren Erkrankungen von Eltern, Familienangehörigen oder nahen, wichtigen Bezugspersonen.



Straßenbahn

In dem **Kinder- und Jugendhospiz Bethel e. V.** können Familien über einen bestimmten Zeitraum Abschied von ihren schwer erkrankten Kindern nehmen und es wird den Familien in dem Hospiz Hilfe und Unterstützung in der schwierigen Zeit des Abschiednehmens gewährt.

Wir sind glücklich und zugleich ein wenig stolz, dass wir diesen Organisationen durch unsere Spendenaktionen eine kleine Hilfe sein dürfen.

Mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften sind wir in der „Marketinginitiative Deutschland e. V.“ unter dem Dach des „Klötzchen-Logos“ zusammengeschlossen, die unsere Stärke und Bekanntheit als Genossenschaft herausstellt. Die hier geschalteten verschiedenen Kommunikationsmaßnahmen lenken die Aufmerksamkeit auf uns als Bielefelder GSWG-Unternehmensgruppe.

Durch all diese Aktivitäten und Maßnahmen wird unser Image als Wohnungsbaugenossenschaft gestärkt und belebt unser Geschäftsmodell ebenso wie **Mitgliederbindung und Mitgliedergewinnung.** Das Geschäftsjahr 2018 unterstreicht diese Aussage.






- preiswert
- ruhige Wohnlage im Grünen
- familienfreundlich
- serviceorientiertes Wohnen
- sicheres Wohnen in guter Mietergemeinschaft

WOHN DICH GLÜCKLICH



GSWG Senne eG
Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
Tel. 0 52 09 - 91 08 0
info@gswg-senne.de
www.gswg-senne.de

GSWG Roll-Up



Aus der Not geboren, in Senne verwurzelt

GSWG Senne: Seit 70 Jahren erschafft die Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft bezahlbaren Wohnraum – und expandiert fröhlich weiter. Fast einen ganzen Ortsteil haben die Verantwortlichen aufgebaut

Von Sibylle Kemna

■ **Senne.** Mit inzwischen 1.600 Wohnungen und bald 2.000 Mitgliedern „sind wir noch nicht ganz groß, aber dabei, es zu werden“, sagt der Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziej. Zwei Strategien prägen die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG (GSWG): Sie setzt auf Geld der Fördermitglieder und eigene Handwerker. Seit 70 Jahren eine Erfolgsgeschichte.

»Kapital holen wir uns lieber von unseren Mitgliedern«

Es begann 1949: So schnell wie möglich sollte bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Zwar hatte Senne nicht viele Bombenschäden, doch der Zustrom der Vertriebenen sorgte für enge Verhältnisse auch in Holzbaracken, Wohnlauben und Bunkerwohnungen. Am 6. März gründeten unter anderem August Bökenbrink, Rudolf Oetker, Fritz Rieke, Oswald Vogt, Fedor von Lossau und Karl Spengemann die GSWG.

Sie profitierte wesentlich vom Sennener Fabrikant Gustav Windel, der damals 85.000 Quadratmeter Grundstück als Erbbauland zur Verfügung stellte. So wuchs der Stadttell Windflöte in die Höhe – in den ersten zehn Jahren entstanden bereits 551 Mietwohnungen, 221 Eigenheime und 200 in Betreuung erstellte Wohnungen – „das war äußerst sportlich“, lobt Kolodziej heute. Die GSWG wuchs weiter und baute so „fast einen ganzen Ortsteil auf“, sagt Kolodziej – stets



Freude: Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziej (l.) und Vorstandsmitglied Daniel Daldrup (r.) freuen sich mit ihrem Aufsichtsrat. Hinten v.l.: Hartmut Hoffmann, Andreas Cieplik, Ilona Neumann, Ulrich Laux, Gerhard Haupt, Eberhard Grabe (ehemalig), Wolfgang Wehmeyer, Jörg Schmidt und Ehrenfried Brandts. FOTO: SYBILLE KEMNA

der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Deshalb vermietet die Genossenschaft nur an Mitglieder.

Zwei neuere Entscheidungen sorgten dafür, dass die GSWG zuletzt besonders auf Expansionskurs ging: Das Bemühen um investierende Mitglieder, die seit der Zinsflaute Geld zur Verfügung stellen, das

die Genossenschaft in neue Projekte steckt – bei einer Ausschüttung von vier Prozent.

„Wenn man viel bewegen will, braucht man viel Kapital und das holen wir uns lieber bei unseren Mitgliedern als auf der Bank“, unterstreicht der Vorstandsvorsitzende. So wuchs die Zahl der Mitglieder in den vergangenen neun Jah-

ren von 1.300 auf fast 2.000 und die Zahl der Anteile von 3.100 auf 50.552 in Höhe von 13 Millionen Euro Einlagen.

Wegweisend waren auch die Beschlüsse des Aufsichtsrates, eigene Tochterunternehmen für Handwerkerdienstleistungen, Reinigung und Hausbewirtschaftung zu gründen. So hat die GSWG für fast alle

Arbeiten eigene Mitarbeiter am Start – was besonders beim derzeitigen Handwerkermangel viel wert ist. „Eine sehr weise Entscheidung“, so Kolodziej.

„Wir wollen weiter kräftig wachsen“, sagt er. Nur der Mangel an geeignetem Personal bremse den Wachstumsprozess. Heute hat die Genossenschaft knapp 90.000 Qua-

dratmeter Wohnraum im Wert von 200 Millionen Euro. Die Bilanzsumme bewegt sich auf 90 Millionen Euro zu. „In zwei Jahren werden wir an 100 herankommen“, sagt Kolodziej, der den Erfolg der GSWG darin begründet sieht, „dass viele Entscheidungsträger über lange Zeiträume das Unternehmen geprägt haben“.

SENNER ORTSZEIT 03 | 2019

GSWG unterstützt das Betheler Kinderhospiz

Betheler Einrichtung ist auf Spenden angewiesen



Spendenübergabe: Diakon Jens Rosenfeld (Mitte) bedankt sich bei den GSWG-Vorstandsmitgliedern Rainer W. Kolodziej (l.) und Daniel Daldrup für den Scheck.

Senne/Bethel. Die GSWG (Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft) Senne hat das Kinder- und Jugendhospiz Bethel besucht und eine Spende in Höhe von 750 Euro überreicht. Der Erlös kommt aus dem Verkauf von Pflaumen Schnaps mit Sahne auf dem Sennener Weihnachtsmarkt. Mitarbeiter hatten ehrenamtlich an beiden Tagen den Stand betreut, die GSWG hat den Betrag dann noch aufgestockt. Das Hospiz am Remterweg bietet Platz für insgesamt zehn

lebensverkürzend kranke Kinder und Jugendliche. Von den zehn Zimmern sind acht als Kinder- und zwei als Jugendzimmer eingerichtet. Zwei Zimmer sind auf die speziellen Bedürfnisse von dauerbehandelten Kindern zugeschnitten, die rund um die Uhr auf intensive Betreuung angewiesen sind. Neben dem Pflege- und Betreuungsbereich gibt es auch einen eigenen Wohntrakt für die Eltern und Geschwister. So können die Familien gemeinsam in Bethel zu Gast sein, Energie

aufzutanken und sich mit anderen Betroffenen austauschen. Was viele nicht wissen: Wenn die Diagnose feststeht, können Familien 28 Tage pro Jahr im Kinder- und Jugendhospiz verbringen. Das muss nicht an einem Stück sein. So kommen die betroffenen Familien unter Umständen mehrmals im Jahr. Da vom Kostenträger nur die Kosten für das kranke Kind übernommen werden, ist man auf Spenden angewiesen. Am 06. April ist von 11 bis 17 Uhr Tag der offenen Tür.

Senner Ortszeit, Ausgabe 3/19

Seit 60 Jahren bei der GSWG

Wohnungsbaugenossenschaft ehrt langjährige Mitglieder

Senne (ptb). Mit großer Mehrheit haben die Mitglieder der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) auf ihrer Mitgliederversammlung nicht nur einer Vier-Prozent-Dividende, sondern auch dem Jahresabschluss für das Jahr 2017 (das WESTFALENBLATT berichtete) zugestimmt. Etwa 150 der aktuell 187 Genossenschaftsmitglieder waren dazu in die Aula der Grundschule Windflöte gekommen.

Sie gaben dem Vorstand außerdem grünes Licht für die geplante Verwendung des Bilanzgewinns und damit für die strategische, auf Wachstum zielende Ausrichtung des Unternehmens, das inzwischen über 128 Wohnungen verfügt und zu den großen Vermietern in Bielefeld zählt.

Der Vorstand der GSWG nahm die Versammlung zum Anlass, einige Mitglieder zu ehren, die seit vielen Jahren der Genossenschaft angehören. So sind Renate Tellenbröcker und Paul Jost-Brinkmann seit 60 Jahren Mitglied der vor 69 Jahren gegründeten GSWG. Seit 55 Jahren dabei sind Anneliese Baumert, Herbert Detert, Wilfried

Detert, Horst Steiner, Reinhard Wenk und Gerda Kruse. Seit 50 Jahren gehören Ruth Koslowski und Helmut Steiner der Wohnungsbaugenossenschaft an.

Bei der Mitgliederversammlung standen zudem Wahlen für zwei Posten im Aufsichtsrat an. Sennens Bezirksbürgermeister Gerhard Haupt, seit 2005 Mitglied des Auf-

sichtsrates, und Ilona Neumann, Mitglied der Sennener Bezirksvertretung und seit 2006 im Aufsichtsgremium vertreten, wurden in ihren Ämtern bestätigt.



Vorstand und Aufsichtsrat haben langjährige Mitglieder der GSWG geehrt (von links): Anneliese Baumert, Reinhard Wenk, Daniel Daldrup (Vorstand), Ingrid Wenk, Horst Steiner, Herbert Detert,

Wilfried Detert, Rainer W. Kolodziej (Vorstand), Renate Tellenbröcker, Ulrich Laux (Aufsichtsratsvorsitzender) und Uwe Werner, ebenfalls vom Vorstand der GSWG.

WB 21. 06. 18

Lokales

WB
Mittwoch, 20. Juni 2018

GSWG baut, modernisiert und wächst

Senner Genossenschaft erzielt 2017 eine Bilanzsumme von 77,2 Millionen Euro

Von Peter Bollig

Senne (WB). Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) hat 2017 ihren Wachstumskurs mit der höchsten Bilanzsumme in ihrer 69-jährigen Geschichte fortgesetzt und sieht sich weiter im Aufwind. Gestern ist die Geschäftsleitung die Bilanz vorgestellt.

Mit der Bilanzsumme in einem Umfang von 77,2 Millionen Euro ist die Senner Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Die Geschäftsführer Rainer W. Kolodziej und Daniel Daldrup sprechen angesichts der Zahlen von einer starken Bilanz mit steigenden Ergebnissen bei gleichzeitigem Wachstum. Dieses Wachstum gründet unter anderem auf Investitionen in bestehende und neue Immobilien. **Ende die guten Ergebnisse kommen bei uns nicht durch ständige Mieterhöhungen, sondern aus dem Wachstumsprozess**, sagt Rainer W. Kolodziej. 4,1 Millionen Euro seien vor allem in Modernisierung und Instandhaltung geflossen. **Unter anderem hat die GSWG am Pferdepark 1,75 Millionen Euro in die Modernisierung von 20 Wohnungen gesteckt und er neue Wohnheiten im abgeschlossen geschaffen.** In die Neubaufähigkeit wären dies nur 0,4 Millionen Euro gewesen – 2016 war es elf Mal so viel –, weil wir nicht so schnell investieren konnten wie wir wollten, sagt Kolodziej. Aber es waren Grundlagen für Zukäufe und Entwicklungen im aktuellen Geschäftsjahr gelegt. So wurden in diesem Jahr bereits 55 Wohn-



Die Jahresbilanz der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) haben die Geschäftsführer Rainer W. Kolodziej (rechts) und Daniel Daldrup sowie Unternehmenssprecherin Katharina Alan präsentiert.

Kolodziej (rechts) und Daniel Daldrup sowie Unternehmenssprecherin Katharina Alan präsentieren die Bilanz.

Die GSWG-Bilanz 2017

Bei einer Bilanzsumme von 77,2 Millionen Euro (2016: 74,59 Millionen) hat die GSWG im vergangenen Jahr einen Überschuss von 145.000 Euro erwirtschaftet. Das ist bei Aufrechterhaltung außerordentlicher Erträge ein Anstieg um zehn Prozent. Bei Umsatzerlösen von 284 Millionen Euro (2016: 272 Millionen) stieg das Eigenkapital mit 22,63 Millionen auf 29,3 Prozent der Bilanzsumme. 4,1 Millionen Euro hat die

Genossenschaft Investitionen von 27,4 Millionen Euro in Neubauten und Objektkäufe. Der Wohnungsbestand der GSWG mit Firmensitz am Talpweg in Windflöte lag 2017 bei 1282. Die Leerstandsquote lag bei 1,6 Prozent. Etwa 200 Wohnungsanfragen zählt die GSWG pro Monat, rund zehn freie Wohnungen stehen monatlich zur Verfügung. Die Zahl der Mitglieder ist von 1771 im Vorjahr auf 1872 im



Arztpraxis wird seit April realisiert. Am Kosenblumenweg fließen 1,6 Millionen Euro in die Modernisierung von 24 Wohnungen. Unter anderem sollen auf dem Gelände der früheren katholischen Kirche in Windflöte ab Ende 2019 50 Wohnungen entstehen – eine Investition von zwölf Millionen Euro. Auf dem Grundstück des früheren Regiebetriebs der GSWG an der Lipptädter Straße sollen neuen Wohnungen gebaut werden. Als Vermieter sieht sich die Genossenschaft vor allem in der Pflicht günstigen Wohnraum anzubieten. Mit 5,41 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt liege man unter der marktüblichen Miete. Wo modernisiert werde, würden Mieten bei bestehenden Verträgen nicht in dem Maße angehoben, wie es der Gesetzgeber zuließe. Erhöhungen lägen bis zu 40 Prozent unter diesen Möglichkeiten. »Wir wollen Rücksicht nehmen auf die Altmieter«, betont Kolodziej. Wachstumskapazitäten sehen die Geschäftsführer für alle Unternehmen der GSWG-Gruppe mit ihren insgesamt 83 Beschäftigten. Hindernisse seien vor allem fehlende Planungskapazitäten und die Herausforderung, geeignetes Personal zu finden. Dass es angesichts der Baukonjunktur schwierig ist, kurzfristig Handwerkerbetriebe zu beauftragen, habe man frühzeitig erkannt und die Mitarbeiter der GSWG-Tochter OWIT auf 40 Handwerker aufgestockt. Als Service- und Dienstleistungsgesellschaften wurden 2017 außerdem die OWID GmbH und die OWIS GmbH gegründet. Den viel beschworenen Mangel an Baugrundstücken sieht Rainer W. Kolodziej indes so nicht: Man müsse nur den Mut haben, Gebäude auch mal abzureißen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Die 187 Mitglieder erhalten auch in diesem Jahr eine Dividen-

Blumenpracht für den eigenen Balkon

Aktion: Senner Wohnungsbaugenossenschaft verteilt Blühendes an ihre Mieter

Senne (sik). Geranien in Rot, Lachs, Apricot und Rosa, leuchtend gelbe Husarenknöpfchen und grün-weißer Weihrauch: Eine wahre Blumen- und Blütenpracht haben die beiden Gärtner Viktor Eck und Oliver Wanning für die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) am Montag in die Carl-Oldewurtel-Straße gebracht: zum Auftakt der Balkonaktion, die die GSWG jetzt zum 10. Mal organisiert.

Die Verschönerung der Balkone an den GSWG-Mietwohnungen erfreut sich jedes Mal großer Beliebtheit. Auch diesmal waren die meisten Pflanzen innerhalb einer Stunde an den Mann oder an die Frau gebracht. »Rote und lachsfarbene Geranien gingen am meisten«, erzählt Gärtner Eck. »Vie-

le warteten schon immer auf die Blumen, und sie fangen auf ihrem Balkon gleich an zu gärteln. Die Leute freuen sich wirklich sehr darauf.«

In den nächsten Tagen werden die farbenfrohen, duftenden Pflanzen an weitere Anlaufstellen, an die Vormbrockstraße, an Rosen-, Tulpen- und Primelweg, gebracht. Und auch an den anderen GSWG-Anlagen, in Brake etwa, Oerlinghausen und Radevormwald, gibt's Blumiges, kostenlos spendiert von der Baugenossenschaft. Dort sorgen die jeweiligen Hausmeister dafür, dass die Mieter ihren Balkonschmuck bekommen. Insgesamt werden dieses Jahr 5.560 Blumen, darunter fast 3.400 Geranien und 1.200 Husarenknöpfchen, verteilt, alles »Balkonklassiker«. Denn die sind nach wie vor am beliebtesten.



Leuchtende Farben: Viktor Eck (v. l.), Ilkay Sezen-Karaman, Praktikantin Maya (14, alle GSWG) sowie Ilona Ruhr und Margot Dinter, die einige der duftenden Schönheiten mitnehmen. FOTO: KROGER

Senne: Baugenossenschaft setzt auf niedrige Mieten



■ Niedrige Mieten, die auch „Otto Normalverbraucher“ bezahlen kann, gleichzeitig Investitionen in Neubauten und den Erwerb von (nicht zu alten) Wohnmietshäusern: Darauf setzt die GSWG – hier Daniel Daldrup (l.), Katharina Alan und Rainer W. Kolodziej. 2017 hat sich das gut bewährt, in diesem Jahr soll es weiter aufwärts gehen.

Senne: 31 neue Wohnungen an der Karl-Oldewurtel-Straße



■ Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne ist auf Baukurs: An der Karl-Oldewurtel-Straße haben die Arbeiten für 31 Wohnungen begonnen. Robert Weißbach (v. l.), Daniel Daldrup und Rainer W. Kolodziej zeigen vor Ort, wie die neuen Gebäuden aussehen werden. Aber das ist noch längst nicht alles.

TOCHTER- UND BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN



OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH



OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH



OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH



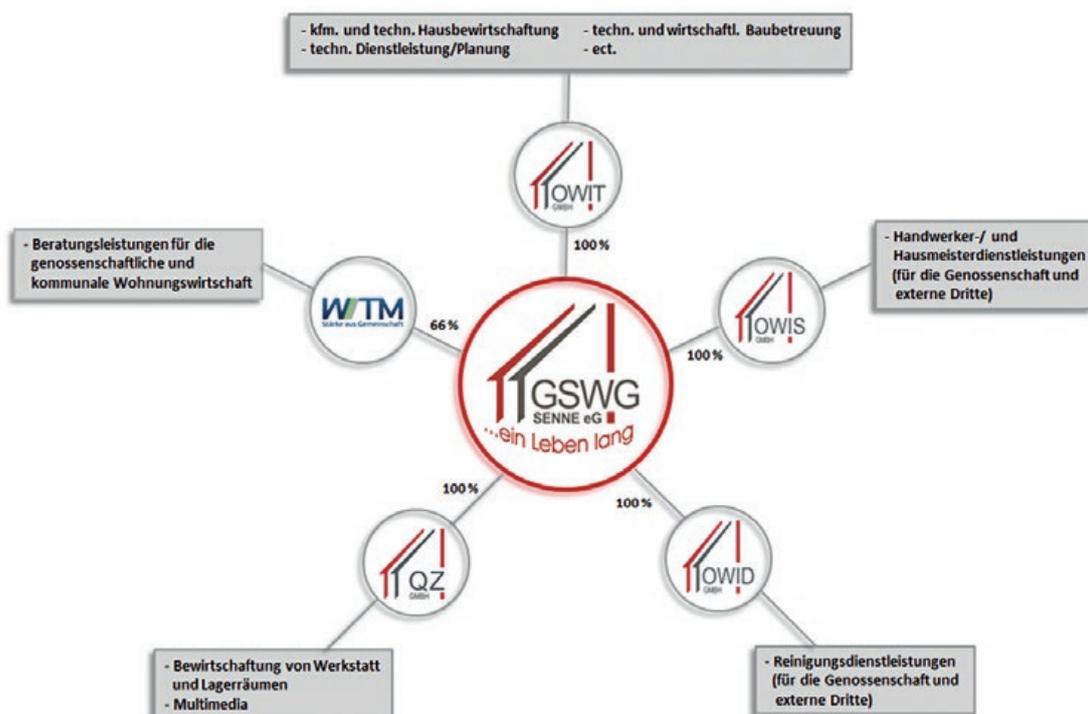
Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH



Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG ist mit dem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell als „**reine Vermögensgenossenschaft**“ aufgestellt. Die Umsetzung der satzungsgemäßen Aufgaben, die in der Genossenschaft vorgegebenen Ziele und getroffenen unternehmerischen Investitionsentscheidungen werden mit der dazugehörigen Infrastruktur eines modernen immobilienwirtschaftlichen Büro-/ Verwaltungsbetriebes in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen bearbeitet. Darüber hinaus erledigen die Unternehmen die im Gesellschaftsvertrag geregelten wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für sogenannte „fremde Dritte“.

Die Genossenschaft ist **100%ige Gesellschafterin** der **OWIT, OWIS, OWID** und der **Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH**. Der Gesellschafterkreis in der **WTM** setzt sich aus mehreren Genossenschaften zusammen. Die GSWG ist mit **66 % Mehrheitsgesellschafterin** und besetzt mit Herrn Kolodziej den WTM-Aufsichtsrats-Vorsitz. Die Geschäftsführung ist in den 100%igen GSWG-Tochterunternehmen mit den im GSWG-Vorstand tätigen Herren Kolodziej und Daldrup besetzt. Die durch die GSWG gehaltenen Mehrheitsanteile in den Tochter- und Beteiligungsunter-



GSWG mit allen Tochter-/Beteiligungsunternehmen

nehmen und die weitestgehende Personenidentität in den Organen der Unternehmungen garantieren die Umsetzung der nach genossenschaftlichen Grundsätzen ausgerichteten Geschäftspolitik. Die besondere organisatorische Aufstellung der GSWG mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen beinhaltet haftungs-, steuerrechtliche und allgemeine Überlegungen und Entscheidungen zur **Optimierung** organisatorischer Prozesse, Arbeitsabläufe und Zuständigkeiten für die Betriebsteile und Leistungsbereiche innerhalb der GSWG-Gruppe.

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung kann festgehalten werden, dass alle Tochter-/Beteiligungsunternehmen die für 2018 gesteckten Ziele erreicht haben. Es wurden Maßnahmen ergriffen, die eine nachhaltig gewünschte geschäftliche Entwicklung fördern.

In den Tochter-/Beteiligungsunternehmen wurden 2018 Umsatzerlöse in Höhe von 5.206 T Euro erzielt, gegenüber 2017 eine Steigerung von 641 T Euro, 14 %. Auch die Ende 2017 gegründeten OWIS GmbH und OWID GmbH trugen im ersten vollen Geschäftsjahr 2018 mit 1.002,4 T Euro und 254,5 T Euro hierzu bei. Die Umsatzerlöse von 3.955 T Euro in den Tochterunternehmen steigerten sich um 654 T Euro, 20 %, gegenüber 2017 und wurden maßgeblich durch Leistungen für die Genossenschaft bestimmt; „fremde Auftraggeber“ nehmen zu. Fehlende personelle Kapazitäten begrenzen das Wachstum.

Die in allen Gesellschaften erzielten Jahresüberschüsse trugen zur erfreulichen Entwicklung der Genossenschaft im Betrachtungszeitraum bei und haben vor allem die **wachstumsausgerichtete Investitionspolitik** in der Genossenschaft unterstützt. Im Betrachtungszeitraum gehörten hierzu insbesondere Planungen für komplexe Haus-/Wohnungsmodernisierungen und Mietneubauvorhaben. Der Personalbestand 2018 hat sich in den Tochter-/Beteiligungsgesellschaften von 77 auf 85 Mitarbeiter/innen erhöht.

In den verbundenden Tochterunternehmen gewährleistet die **Personenidentität** in den Organen und Entscheidungsgremien die gewünschte Wirkung auf das operative Geschäft, die geschäftlichen Prozesse und Abläufe in der GSWG-Gruppe. Unser auf **Nachhaltigkeit** ausgerichtetes genossenschaftliches Geschäftsmodell der wohnungswirtschaftlichen Bestandsbewirtschaftung und der Investitionstätigkeit wurde durch die Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 wirkungsvoll unterstützt und erfolgreich begleitet. Die umfassenden Dienst-/Handwerker-/Serviceleistungen machen uns als genossenschaftlichen Vermieter bekannter, wettbewerbsfähiger und ständig interessanter. In unserem Geschäftsmodell unterscheiden wir uns damit von vielen Mitbewerbern. Qualität und Quantität insbesondere der personellen Kapazitäten werden auf die Bedürfnisse und Investitionskraft der Genossenschaft als maßgebliche Auftraggeberin ausgerichtet.

Ausdruck finden die vielfältigen Tätigkeiten der Tochterunternehmen nicht nur in Zahlen, sondern vor allem auch in der Qualität unterschiedlichster Dienstleistungen für die Vermögensgenossenschaft und die Mitglieder, Mieter und Kunden. Die Bereitstellung dieser Leistungen der Tochterunternehmen für sogenannte fremde Dritte führt immer mehr zur Möglichkeit der Inanspruchnahme von Kostendegressionsaspekten für unsere Mitglieder. Die umfänglichen Beratungs-, Dienst- und Serviceleistungen der Tochterunternehmen ergänzen die interessante **Vermögens- und Renditeanlage** in der Genossenschaft. Es ist ständiges Ziel, zur Umsetzung unseres Geschäftsmodells benötigte Leistungen und personelle Kapazitäten, bei möglichst geringer Abhängigkeit, durch eigenes Initiieren oder durch Zukauf von Einrichtungen in die GSWG-Gruppe zur Förderung der Genossenschaft und damit der Mitglieder zu integrieren.



Die WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland, ist ein erfahrener, engagierter und zuverlässiger auf die Immobilienwirtschaft ausgerichteter Unternehmensberater, der **zielgerichtet** und **erfolgsorientiert** mit oben aufgeführten Leistungsfeldern vornehmlich die mittelständisch aufgestellte genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft mit ihrem Geschäftsmodell unterstützt und nachhaltig begleitet. Die WTM steht genau dort mit gebündeltem Know-how zur Seite, wo sich Wohnungsunternehmen heute mit einer Vielzahl neuer Aufgaben konfrontiert sehen, die sie in zunehmendem Maße weder aus eigenen Personal-Ressourcen und/oder in der nötigen Qualität bewältigen können oder wollen.

Ein wesentlicher Grundpfeiler der WTM-Geschäftsphilosophie ist die absolute Unabhängigkeit, die sich aus der für die Wohnungswirtschaft besonderen und einmaligen Eigentümerstruktur für die WTM ergibt. Zum Gesellschafterkreis gehören genossenschaftlich ausgerichtete Wohnungsunternehmen.

Wir konnten im Betrachtungszeitraum auch wieder zahlreiche Leistungen zur Aufgabenerledigung in der GSWG in Anspruch nehmen, die über das Tages-

geschäft eines genossenschaftlichen Wohnungsanbieters in Zusammenarbeit mit unseren Tochterunternehmen hinausgehen; dies zu günstigen Marktbedingungen, da die WTM viele ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen hiermit bedient und damit für die Kunden **Kostendegressionen** und **Mehrwerte** erzeugt.

Für die WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH, das als Versicherungsmakler für Privatkunden, die der **Immobilienwirtschaft** verbunden sind, tätig ist, war die Entwicklung im Geschäftsjahr 2018 **erfolgreich und zukunftsweisend**. Die Vertreter in der Gesellschafterversammlung und im Aufsichtsrat schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Alle WTM-Leistungsbereiche wurden 2018 stark nachgefragt. Die personellen Kapazitäten in WTM/assprofil GmbH wurden auf 19 Mitarbeiter/innen ausgebaut. Die Beratungsumsätze sind in 2018 um 77 T Euro auf rund 1,17 Mio. Euro gestiegen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beläuft sich auf rd. 238 T Euro. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss nach Steuern von rd. 161 T Euro. Die Planungen 2019 lassen zum jetzigen Zeitpunkt ähnliche Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten. Personelle Engpässe schränken die Wachstumschancen ein.

Wir sind für unsere weitere geschäftliche Entwicklung optimistisch und sehen keine unmittelbaren Risikofaktoren, die eine weiterhin erfolgreiche bewirtschaftungs- und wachstumsausgerichtete Wohnungsbestandsentwicklung behindern können. Vielleicht machen wir in unserem **Wachstum** nicht immer ganz so große Sprünge wie in jüngster Zeit; aber in kleinen Schritten wird es auf Grundlage unserer **Ertrags-/Vermögenslage** weiter aufwärtsgehen. Personelle Engpässe können die Wachstumschancen bremsen.

Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass wir als Wohnungsbestandshalter unsere Bestände sehr konservativ bewertet haben. Unsere Bilanz mit einem 86%igen **Wohnimmobilien-Anlagevermögen** besitzt hohe Substanz in einem ausgewogenen Wohnimmobilien-Portfolio, das gegen viele Unwägbarkeiten einen Puffer bietet. Auch die Inflation und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum sprechen für die genossenschaftlichen **Immobilienwerte**. Der Personalpolitik und -entwicklung werden bei der Erledigung unserer Aufgaben und Ziele eine hohe Bedeutung zukommen.

Höhere Kapitalmarktzinsen können das fremdfinanzierte Immobilienvermögen und die fremdkapitalintensiven Investitionen verteuern und Renditen schmälern sowie Bewertungen beeinflussen. Beides stellt in der Genossenschaft aber für einen überschaubaren Zeitraum kein akutes Risiko dar. Die **Niedrigzinsphase** haben wir für günstige Langfrist-Finanzierungen genutzt; zurzeit mit einer durchschnittlichen Fremdkapitalverzinsung von 2,1 %, die sich in 2019 eher weiter reduziert. Hinzu kommt eine laufende Entschuldung; in 2018 von ca. 2,6 %, 1,462 Mio. Euro.

Selbst wenn der Zins steigt, kann die Ertragslage einiges verkraften. Das schmerzt dann in erster Linie psychologisch. Dabei soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass beispielsweise orientiert an Bundesanleihen Zinsen schnell steigen können, wenn an das Frühjahr 2015 erinnert wird, wo binnen weniger Wochen der Zins im mittelfristigen Laufzeitbereich von 0 % auf 1 % kletterte. Aber rund 48 % unserer Darlehen laufen hinsichtlich der Zinsbindung 10 – 20 Jahre. Darüber hinaus haben wir im Rahmen

unserer 10-jährigen Unternehmens-Planrechnungen bis 2027 hinsichtlich der Zinsbindung fällige Darlehen mit steigenden Zinsen berücksichtigt. Die Ergebnisse bleiben auch auf dieser Basis zufriedenstellend.

Die neuen **Regulierungen am Wohnungsmarkt** dämpfen auch nicht unsere Erwartungen. Kappungsgrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen haben wir in der Genossenschaft für unsere Mitglieder schon immer umgesetzt; und neue Mietverträge mit höheren Mieten bei einem durchschnittlichen Mietzinsniveau von 5,49 Euro/m² in der Genossenschaft schränken unsere Bestandsbewirtschaftungs- und Wachstumspolitik ebenfalls nicht ein. Stabilisierend kommt hinzu, dass an unseren Vermietungsstandorten wie in vielen Gebieten Deutschlands zu wenig gebaut wird. 2018 wurden nur 300.000 Wohnungen fertiggestellt, obwohl mittelfristig jährlich 400.000 Wohnungen angepeilt werden. Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt sollte weitere Mietsteigerungen ermöglichen. Hinzu kommt, wenn die allgemeinen Leerstände sinken, während zu wenig neu gebaut wird, dann steigen auch die Mieten und damit die Aussichten für uns als Vermieter.

Derzeit klagen Marktteilnehmer über die zunehmenden Eingriffe in den Wohnungsmarkt, wie die **Mietpreisbremse**, von Städten geforderte Sozialwohnungsquote bei Neubauten oder Grenzen für Mieterhöhungen nach Modernisierung. All diese Maßnahmen werden den Markt nicht entspannen.

Die vielen Regulierungsvorstöße der Politik werden das benötigte Wachstum insbesondere am Mietwohnimmobilienmarkt bremsen – leider für Wohnungssuchende; für uns als genossenschaftlich langfristig ausgerichteter Wohnungsbestandsbewirtschaftler und -investor andererseits unter Ergebnisaspekten mit positiven Wirkungschancen. Denn bei allen Anstrengungen, die die Wohnungswirtschaft zur Bereitstellung von wünschenswertem Wohnraum unternimmt, muss selbstkritisch doch festgehalten werden, dass insgesamt der Innovationswille in der Bau- und Wohnungswirtschaft lahmt. Das liegt unseres Erachtens in erster Linie an den vielen Regulierungen.

Um preiswerten Wohnraum anbieten zu können, rufen viele nach dem Staat, was unter strengen marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten auch zu Fehlern führen kann! **Regulierung kann auch ein Virus sein!**

Wenn der einmal im System ist, geht es nur noch um die Rechtfertigung, ihn effizienter zu gestalten, und nicht mehr darum, ihn loszukriegen. Wenn man einmal mit Regulierung anfängt, ist das wie mit einem Korkenzieher: „Er wird immer ein Stück tiefer reingedreht“, deshalb wird auch die Diskussion über die Mietpreisbremse noch Jahre dauern. Am Ende werden dabei weniger und schlechtere Wohnungen gebaut und es wird, wenn es ganz schlimm kommt, einen Sanierungsstau geben, der sich gewaschen hat. Im Übrigen lassen sich Konsequenzen dieser Entwicklungen an vielen Wohnungsmärkten mit einer seit Jahren stark regulierten Wohnungsmarktpolitik beobachten. Anstatt immer weiter zu regulieren, soll der Staat lieber dafür sorgen, dass die Abläufe bis zur Baugenehmigung optimiert werden. Die **nötige Kreativität** zu Investitionen weckt der Markt eher als der Staat.

Die in Kraft getretenen Einschränkungen im Mietrecht werden auf unser Vermietungsgeschäft keine großen Auswirkungen haben. Die Rahmenbedingungen für uns in der Wohnungswirtschaft sind trotz einiger nicht zu Ende gedachter und in Gesetze geformter Aktionen mit dem Ziel, ein nachfrageorientiertes Wohnungsangebot auf den Markt zu bringen, unter Abwägung aller Parameter für uns als genossenschaftlich orientiertes Wohnungsunternehmen (noch) akzeptabel.

Unser Portfolio bietet außergewöhnliches Potenzial – und damit zusätzliche Ertragschancen durch Dachaufstockungen, -ausbauten und Ergänzungsbauten im Rahmen von Verdichtungen auf GSWG-eigenen Grundstücken.

Bei unseren Investitionen geht es um den Mix an Wohnungstypen, eine sinnhafte Differenzierung in Ausstattung und Funktionalität, die energetische, optische, ökologische und soziale Gestaltung.

Wir werden unser **GSWG-Geschäftsmodell** weiter perfektionieren. Dazu gehört auch: optimierte Personalentwicklung bis in die Leitungsfunktionen hinein; die zudem ungeduldig, drängend, rabiät und genial sein müssen sowie allergisch gegen Zufriedenheit und Satttheit... Auch diese Grundsätze gehören dazu,

damit die **Solidargemeinschaft Genossenschaft** nachhaltig so gestellt ist, die satzungsgemäßen Aufgaben ständig erfolgreich zu erfüllen.

Wir befinden uns in einer Phase, in der wir die gesamte IT-Landschaft in der Genossenschaft auf eine neue Basis stellen. Ziel ist es, die Voraussetzungen zu schaffen, zukünftig Schnittstellen offen, die sich bietenden digitalen Möglichkeiten der Prozess- und Strukturoptimierung besser nutzen zu können.

Wir sind so aufgestellt, dass die GSWG auf Veränderungen am Markt, neue technische Erfordernisse oder gesetzliche Vorgaben jederzeit flexibel und zielgerecht agieren kann. Damit ist für unsere Mitglieder das Wohnen ebenso zuverlässig wie das Engagement unserer Fördermitglieder. Unser Angebot ist für Wohnungssuchende interessant. Unser Ziel ist es immer, an der Solidargemeinschaft Genossenschaft ausgerichtete wirtschaftliche Tragbarkeit mit sozialem Anspruch zu verbinden. Wir bieten Wohnen in verschiedenen **Qualitäts- und Preisklassen** und für **alle Lebensphasen**. Ändert sich die Lebenssituation eines Mitglieds, die mit anderen Wohnwünschen einhergeht, muss es nicht den Vermieter wechseln.

Wir wollen das laufende Mieterwachstum und die damit folgenden Erlöse für die gesamte GSWG-Gruppe noch stärker auf die Ertragschiene bringen, um unseren genossenschaftlichen Auftrag zur Bereitstellung wünschenswertem bezahlbaren Wohnraums weiterhin in aller Breite erfüllen zu können. Gleichzeitig wollen wir im Interesse der Dividenden-erwartungen handeln.

Der Erfolg der vergangenen Jahre, wie es unsere wesentlichen Kennzahlen dokumentieren, soll verstetigt werden. Dazu haben wir alle Chancen. Die Bilanz und der Geschäftsbericht 2018 zeigen: Die Genossenschaft ist in der Wohnimmobilienwirtschaft breit aufgestellt, **kerngesund, profitabel** und mit **ökonomisch hochinteressanten Möglichkeiten** ausgestattet. Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bilanz für den Betrachtungszeitraum eröffnen das Potenzial für eine weitere erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft. Hinzu kommt die in der Genossenschaft über Jahre aufgebaute praktische Erfahrung zur nachhaltigen erfolgreichen Umsetzung des genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Alles spricht für unsere Genossenschaft.

Was für uns auch 2019 unverändert zählt, sind Ideen und die Kraft zu handeln. „Es ist nicht zu wenig Zeit, die wir haben, sondern es ist zuviel Zeit, die wir nicht nutzen.“ Es liegt an uns, es weiterhin mindestens genauso oder gar besser zu machen als bisher. Als mittelständisch aufgestellte Wohnungsgenossenschaft in der GSWG-Gruppe mit einem **qualitätsvollen bezahlbaren Wohnraumangebot für die breiten Schichten der Bevölkerung**, der engen Bindung zu unseren Mitgliedern sowie Eigentümern und dem breiten Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen, von der Übernahme der Hausordnung über die Gemeinwesenarbeit bis zum Mittagstischangebot, werden wir auch in schwächeren Wirtschafts- und/oder Bevölkerungsentwicklungsphasen kontinuierliche Mieteinnahmen erzielen und damit unseren Verpflichtungen nachkommen und eine Dividendenkontinuität fortführen können.

Wir verfolgen unverändert eine profitable Wachstumspolitik in der Wohnimmobilien-Bestandsentwicklung, die auf den Säulen unserer Unternehmensstrategie basiert: klare Fokussierung auf die Nachfrage und damit **Mitglieder-/Kundenwünsche**, wegweisende nachhaltige ökonomisch ausgerichtete Lösungen auf Basis unserer genossenschaftlich ausgerichteten Wohnungsbestands- und Investitionspolitik mit qualitativ vollen sicheren Partnern zur Umsetzung dieser Ziele. Unsere besondere Aufstellung als reine **„Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe“** bietet hierfür alle Voraussetzungen mit weiteren Chancen zum Generieren von Wettbewerbsvorteilen gegenüber konkurrierenden Akteuren in unserem Geschäftsfeld. Die Zusammenarbeit mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen unter Inanspruchnahme qualitativ voller wohnimmobilienwirtschaftlicher Leistungen ist jederzeit gewährleistet und kann für die GSWG insbesondere bei wachsendem Mietwohnhausbestand zu weiteren Optimierungen bei der Erledigung der genossenschaftlichen Aufgaben führen. Hinzu kommt, dass die organisatorischen Strukturen in der GSWG-Gruppe uns als Wohnungsvermieter und -investor stärken und Chancen zu risikominimierten geschäftlichen Erweiterungen eröffnen.

Wir streben an unseren Wohnimmobilienstandorten weiterhin einen **hohen Vermietungsgrad**, abnehmende Fluktuationsraten und in diesem Zusammenhang zügigere Weitervermietungen mit angemessenen

nachhaltig steigenden Mieten zur Erreichung genossenschaftlicher Ziele an. Wir wollen in der nächsten Zeit verstärkt den Erwerb unbebauter Grundstücke verhandeln, um der Genossenschaft Potenziale zu Wohnungsbestandserweiterungen durch Neubau für die Zukunft zu eröffnen.

In den nächsten zwei Jahren werden wir die Planungs-/Bauphase für mindestens rd. 50 Wohnungen vorantreiben; mit neun Wohnungen wird in 2019 begonnen. Neben dem Neubau hat der Gebäudebestand für uns eine wichtige Funktion bei unserer Angebotsausweitung. Mit Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Anbauten, Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen lassen sich erhebliche Potenziale zur Wohnungsbestandsaufwertung und -erweiterung für die Genossenschaft heben.

Die Zusammenarbeit mit unseren Tochterunternehmen gewährleistet jederzeit eine Inanspruchnahme qualitativ voller immobilienwirtschaftlicher Leistungen und sichert diesen Einrichtungen gleichzeitig eine auskömmliche wirtschaftliche Entwicklung. Wir erwarten für die Tochterunternehmen und unser 66%iges Beteiligungsunternehmen WTM GmbH nachhaltig positive Ergebnisse. Wir gehen von einer weiteren Stabilisierung und Stärkung der Leistungsfelder in allen zur GSWG-Gruppe gehörenden Unternehmen aus.

Bei auch künftig steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin niedrigem **Zinsniveau** sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Umsatzerlösen aus den Sollmieten von 5,975 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 1,351 Mio. Euro und planen die Kosten für die Instandhaltung mit 1,22 Mio. Euro. Daraus wird sich das wirtschaftliche Ergebnis 2019 voraussichtlich im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 950 T Euro und 1.100 T Euro bewegen. Dies unter der Prämisse, dass es keine von uns nicht beeinflussbaren größeren Veränderungen in unseren Tätigkeitsfeldern geben wird.

Bei Umsetzung der geplanten **Dividendenkontinuität** ist von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals auszugehen. Für 2019 sind aus derzeitiger Sicht außergewöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar. Der Cashflow für 2019 wird sich bei rund 3,9 Mio. Euro bewegen.

Unsere Prognosen sind durch langfristige Investitions- und Unternehmensplanungen unter **Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditätsaspekten** gestützt und dokumentiert, die den GSWG-Entscheidungsträgern ein jederzeitiges kurzfristiges Agieren im Tagesgeschäft der genossenschaftlichen Aufgaben einerseits und andererseits zu längerfristig ausgerichteten Vorhaben, Erfordernissen und vor allem bei Investitionen eröffnen. Es ist Ziel, unsere **Vermögens-/Finanz- und Ertragslage** weiterhin so zu gestalten, um in der Lage zu sein, uns kontinuierlich weiterzuentwickeln und die genossenschaftlichen Vermögenswerte zu erhalten, wertvoller zu machen und zu erweitern. Für unsere Investitionstätigkeit ist entscheidend, die genossenschaftliche Identität nicht zu verlieren bzw. aufzugeben.

Es muss nach innen und außen für uns alle erkennbar bleiben, wofür die Genossenschaft steht und wofür nicht. Dieses wird uns auch künftig gelingen, wenn wir in den Organen weiterhin die richtigen strategischen Entscheidungen treffen, sich immer wieder wirtschaftlicher Erfolg einstellt und die Akzeptanz der Mitglieder, insbesondere auch neuer Mitglieder, nachhaltig gewonnen werden kann.

Bielefeld, 30. April 2019

Der Vorstand



DANIEL DALDRUP
Betriebswirt,
hauptamtlich

RAINER W. KOLODZIEY
Dipl.-Betriebswirt
Vorsitzender des Vorstandes,
hauptamtlich

UWE WERNER
Dipl.-Ingenieur,
nebenamtlich



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2018

GSWG Senne eG

Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.650,00	3.271,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	73.454.707,97		65.561.112,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	995.218,73		1.013.332,45
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31		548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.086,00		69.307,00
Anlagen im Bau	2.899.285,93	77.957.299,94	634.304,50
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	550.500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		78.512.449,94	68.379.828,91
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.493.175,39		2.396.295,83
Andere Vorräte	11.920,41	2.505.095,80	8.626,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	105.605,34		106.469,25
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	428.890,38		194.759,19
Sonstige Vermögensgegenstände	295.075,50	829.571,22	242.639,08
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.940.998,18	5.823.777,15
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	12.289,23		4.697,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.310,12	23.599,35	8.323,78
BILANZSUMME		85.811.714,49	77.165.417,26

Treuhandvermögen

33.324,41

14.824,11

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	239.980,00		93.129,76
der verbleibenden Mitglieder	12.980.971,40		11.824.944,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	29.900,00	13.250.851,40	4.420,00
Rückständige fällige Einzahlungen:	87.668,60 €		[7.135,45]
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.545.000,00		1.440.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
des Geschäftsjahres eingestellt:	105.000,00 €		[75.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.637.138,64		3.390.989,37
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	246.149,27 €	10.394.138,64	[746.010,99]
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.047.639,74		742.604,72
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	105.000,00	942.639,74	75.000,00
Eigenkapital insgesamt		24.587.629,78	22.633.088,40
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	114.049,89	266.049,89	103.212,41
Verbindlichkeiten			
- gegenüber Kreditinstituten	45.358.675,57		39.463.621,31
- gegenüber anderen Kreditgebern	12.067.480,00		11.551.759,85
- erhaltene Anzahlungen	3.066.092,00		2.920.500,99
- aus Vermietung	87.682,64		95.248,13
- aus Lieferungen und Leistungen	205.050,92		153.027,38
- gegen verbundene Unternehmen	0,00		171,08
- sonstige Verbindlichkeiten	173.053,61	60.958.034,82	92.787,71
davon aus Steuern:	18.243,82 €		[30.603,27]
BILANZSUMME		85.811.714,49	77.165.417,26

Treuhandverbindlichkeiten

33.324,41

14.824,11

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
UMSATZERLÖSE			
- aus der Hausbewirtschaftung	8.220.597,44		7.838.790,46
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.316,87	8.375.914,31	148.458,54
Verminderung/Erhöhung			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		96.879,56	-34.813,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		114.334,17	66.991,66
Sonstige betriebliche Erträge		263.929,17	235.161,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Hausbewirtschaftung		3.788.198,57	3.601.740,57
ROHERGEBNIS		5.062.858,64	4.652.848,07
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	355.890,85		344.744,20
- soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und Unterstützung	31.995,36	387.886,21	33.043,91
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.427.456,25	1.318.087,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		722.073,25	731.831,05
Erträge aus Beteiligungen		5.000,00	5.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: 5.000,00 €			[5.000,00]
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		60,00	28,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.790,86	2.290,34
- davon aus verbundenen Unternehmen: 2.790,86 €			[2.290,34]
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.232.574,49	1.251.132,75
Steuern vom Einkommen und Ertrag		10,56	7,38
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.300.708,74	981.320,11
Sonstige Steuern		253.069,00	238.715,39
JAHRESÜBERSCHUSS		1.047.639,74	742.604,72
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		105.000,00	75.000,00
BILANZGEWINN		942.639,74	667.604,72

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2018 der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld, eingetragen im GenR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB i.V.m. § 336 ff HGB unter Beachtung branchenspezifischer Vorschriften unter teilweiser Verwendung des Jahresüberschusses aufgestellt.

Zum Abschlussstichtag handelt es sich um eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs.1 i.V.m. Abs. 4 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den vorgeschriebenen Formblättern für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2017 übernommen.

Das gilt auch für die Untergliederung von Positionen, für sog. Davon-Vermerke und für solche Daten, die anstatt in der Bilanz und GuV-Rechnung entsprechend dem Wahlrecht im Anhang angegeben sind.

Von den Erleichterungen nach § 288 Abs. 1 HGB zur Aufstellung des Anhangs wird Gebrauch gemacht.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

SACHANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten auch die notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten und angemessene Teile der Verwaltungskosten, die für den Zeitraum der Herstellung anfallen. Zudem werden die Zinsen für Fremdkapital aktiviert, welche in dem Zeitraum der Herstellung der Vermögensgegenstände fällig werden.

ABSCHREIBUNGEN

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren/70 Jahren bzw. in einem Fall auf die Dauer des ursprünglich vereinbarten Erbbaurechtes. Bei den Baumaßnahmen, die umfassend modernisiert wurden, ist die voraussichtliche Nutzungsdauer auf 50 Jahre neu festgelegt worden. Die Außenanlagen an Grundstücken werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäftsbauten auf der voraussichtlichen Nutzungsdauer von etwa 33 Jahren.

Bei einer Gaszentralheizungsanlage und einem Heizhaus mit Gaszentralheizungsanlage eine angenommene Nutzungsdauer von 15 Jahren, bei Garagen eine angenommene Nutzungsdauer von 20 Jahren.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden linear auf Basis der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.



Vormbrockstraße, Bielefeld

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit erforderlich wurde der niedrigere beizulegende Wert berücksichtigt. Die Forderungen wurden zum Nominalwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen bilanziert. Die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Geldbeschaffungskosten werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Von dem Beibehaltungswahlrecht der Rückstellung für Bauinstandhaltung nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

ERLÄUTERUNG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

AKTIVA

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
	01. JANUAR 2018	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31. DEZEMBER 2018	01. JANUAR 2018	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31. DEZEMBER 2018	31. DEZEMBER 2018	31. DEZEMBER 2017
I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS										
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
SACHANLAGEN										
Grundstücke und grundstücksgleiche										
Rechte mit Wohnbauten	87.884.492,14	9.374.769,86	109.804,67	97.149.457,33	22.323.379,49	1.371.369,87	0,00	23.694.749,36	73.454.707,97	65.561.112,65
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	1.674.603,20	20.824,25	0,00	1.695.427,45	661.270,75	38.937,97	0,00	700.208,72	995.218,73	1.013.332,45
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31	0,00	0,00	548.001,31	0,00	0,00	0,00	0,00	548.001,31	548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	256.002,40	4.826,06	9.705,45	251.123,01	186.695,40	14.047,06	9.705,45	191.037,01	60.086,00	69.307,00
Bauvorbereitungskosten	634.304,50	2.264.981,43	0,00	2.899.285,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.899.285,93	634.304,50
	90.997.403,55	11.665.401,60	119.510,12	102.543.295,03	23.171.345,64	1.424.354,90	9.705,45	24.585.995,09	77.957.299,94	67.826.057,91
FINANZANLAGEN										
Anteile an verb. Unternehmen	550.000,00	0,00	0,00	550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00	550.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
	550.500,00	0,00	0,00	550.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.500,00	550.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	91.562.103,82	11.669.881,95	119.510,12	103.112.475,65	23.182.274,91	1.427.456,25	9.705,45	24.600.025,71	78.512.449,94	68.379.828,91

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten ausschließlich entgeltlich erworbene Lizenzen.

UMLAUFVERMÖGEN

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Bei der Position „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um noch abzurechnende Betriebskosten einschließlich Grundsteuern, die nach Abrechnung gegenüber den Mietern im Jahre 2019 gegen die von den Mietern 2018 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

FORDERUNGEN

Die Forderungen stellen sich folgt dar:

	2018 €	2017 €
Forderungen aus Vermietung	105.605,34	106.469,25
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	428.890,38	194.759,19
Sonstige Vermögensgegenstände	295.075,50	242.639,08
	829.571,72	543.867,52

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 28.890,38 Euro (Vorjahr 94.759,19 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 400.000,00 Euro (Vorjahr 100.000,00 Euro) aus Kreditrahmen dar. Hierin sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 48.048,20 Euro (Vorjahr 23.152,31 Euro) enthalten.

PASSIVA

ERGEBNISRÜCKLAGEN

	2018 €	2017 €
Gesetzliche Rücklagen	1.545.000,00	1.440.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	3.637.138,64	3.390.989,37
	10.394.138,64	10.042.989,37

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden 246.149,27 Euro in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00	152.000,00
Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	7.000,00	7.600,00
- Prüfungskosten	16.700,00	16.700,00
- Urlaubsansprüche	10.120,09	13.735,87
- Instandhaltung bis 3 Monate	58.500,00	44.000,00
- Bilanzarbeiten	14.738,41	14.060,54
- Aufbewahrung	5.280,00	5.280,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	1.300,00	1.300,00
- Künstlersozialkasse	411,39	536,00

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte (GPR) stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN 2018

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

		davon				GPR
		RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
		BIS ZU 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR	ÜBER 5 JAHRE		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.358.675,57	1.461.203,43	43.897.472,14	32.091.439,24	45.358.675,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.067.480,00	1.613.388,69	10.454.091,39	5.111.999,32	12.067.480,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.066.092,00	3.066.092,00				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.682,64	87.682,64				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.050,92	205.050,92				
Sonstige Verbindlichkeiten	173.053,61	161.631,32	11.422,29			
GESAMTBETRAG	60.958.034,82	6.595.049,00	54.362.985,82	37.203.438,56	57.426.155,65	GPR

Alle Angaben in €

TREUHANDVERMÖGEN UND TREUHANDVERBINDLICHKEITEN

Das ausgewiesene Treuhandvermögen sowie die entsprechenden Treuhandverbindlichkeiten betreffen die von Mietern erhaltenen Mietkautionen unserer neu erworbenen Objekte.



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2018 €	2017 €
UMSATZERLÖSE		
aus Sollmieten abzgl. Erschlösschmälerungen, Umlagen	8.220.597,44	7.838.790,46
aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.316,87	148.458,54
	8.375.914,31	7.987.249,00
BESTANDVERÄNDERUNGEN		
Bestandserhöhungen/ -verminderungen	96.879,56	-34.813,36
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		
Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	114.334,17	66.991,66
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- der Auflösung von Rückstellungen	1.063,64	684,85
- Schadensersatzleistungen	34.360,70	44.667,49
- Kostenerstattungen	84.813,53	62.232,91
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	5.918,00	4.635,00
- Eintrittsgeldern	3.620,00	3.280,00
- Grundstücksverkauf	94.638,83	74.151,13
- allen übrigen Vorgängen	39.514,47	45.509,96
	263.929,17	235.161,34
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
für Betriebskosten	2.441.537,60	2.430.585,62
Instandhaltungskosten	1.300.544,38	1.114.359,55
Vermietungskosten	27.903,50	39.182,31
Gemeinwesenarbeit	18.000,00	17.400,00
Pachtzins für Garagengrundstück	213,09	213,09
	3.788.198,57	3.601.740,57

	2018 €	2017 €
PERSONALAUFWAND		
Löhne und Gehälter	355.890,85	344.744,20
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	31.995,36	33.043,91
	387.886,21	377.788,11
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	3.101,35	4.734,00
auf Grundstücke mit Wohnbauten	1.371.369,87	1.262.978,67
auf Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	38.937,97	38.282,08
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.047,06	12.092,26
	1.427.456,25	1.318.087,01
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
Abschreibungen und Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	43.442,02	53.200,11
sächliche Verwaltungsaufwendungen	114.124,50	108.797,32
Werbung/Marketing/Sponsoring	120.524,99	117.772,55
Nebenkosten der Geldbeschaffung	15.435,90	41.700,87
Geschäftsbesorgung OWIT	340.467,61	326.620,01
Mieterat	1.050,00	585,00
Aufsichtsrat	14.278,01	9.442,24
Prüfungs- und Beratungskosten	41.197,90	22.590,31
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	31.552,32	51.122,64
	722.073,25	731.831,05
ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS		
aus Genossenschaftsguthaben	60,00	28,00
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN	5.000,00	5.000,00
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	2.790,86	2.290,34
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.230.263,81	1.249.260,35
für Geldbeschaffung	2.310,68	1.872,40
	1.232.574,49	1.251.132,75
STEUERN		
Kapitalertragssteuer	10,56	7,38
Grundsteuer	253.069,00	238.700,75
Kraftfahrzeugsteuer	0,00	14,64
	253.079,56	238.722,77

SONSTIGE ANGABEN

BETEILIGUNGEN

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld mit einem Stammkapital von 200.000,00 Euro. Die OWIT GmbH hat am 31.12.2018 ein Eigenkapital von 234.122,27 Euro.

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 3.374,74 Euro.

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 Euro.

Die Quartierszentrum GmbH hat am 31.12.2018 ein Eigenkapital von 23.392,63 Euro.

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die Quartierszentrum GmbH einen Jahresüberschuss von 252,99 Euro.

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der in 2017 gegründeten OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 100.000,00 Euro. Die OWIS GmbH hat am 31.12.2018 ein Eigenkapital von 97.368,96 Euro.

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die OWIS GmbH einen Jahresüberschuss von 1.610,07 Euro.

Des Weiteren ist die GSWG 100%ige Gesellschafterin der ebenfalls in 2017 gegründeten OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Die OWID GmbH hat am 31.12.2018 ein Eigenkapital von 22.606,46 Euro.

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die OWID GmbH einen Jahresüberschuss von 1.874,35 Euro.

Zudem ist die GSWG am 31.12.2018 mit rd. 66 % an der WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Maxstraße 8, 01067 Dresden mit einem Stammkapital von 190.000 Euro (nach Abzug von eigenen Anteilen) mit 125.000,00 Euro beteiligt. Die WTM GmbH hat am 31.12.2018 ein Eigenkapital von 718.718,62 Euro.

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die WTM GmbH einen Jahresüberschuss von 160.961,03 Euro.

NACHTRAGSBERICHT

In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 11. Dezember 2018 wurde der Erwerb der Mietobjekte Vennhofallee 63/65, Bielefeld, 22 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 1.853 m² Wohn-/Nutzfläche, 24 PKW-Stellplätze, Baujahr 1993 entschieden. Der Kaufvertrag konnte im Dezember 2018 abgeschlossen werden. Der Erwerbsvorgang wird in der GSWG erstmals in 2019 gebucht; der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. März 2019. Bei einer Durchschnittsmiete von 6,03 €/m² Wohn-/Nutzfläche monatlich ist die nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet. Die Finanzierung der Investitionssumme erfolgte mit Kapitalmarktdarlehen und Eigenkapital.

Im August 2017 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb eines ca. 5.400 m² großen Grundstücks in Bielefeld abgeschlossen. Die vertraglichen Vereinbarungen für einen Eigentümerwechsel sind noch nicht erfüllt. Dazu gehört im Wesentlichen ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in Arbeit ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Vertragspartner den Kaufvertrag Ende 2019/Anfang 2020 erfüllen. Der Kaufpreis soll bis zum Beginn der Bauinvestitionsphase mit Eigenkapital finanziert werden.

Mit Kaufvertrag vom 12. März 2019 wurde aus dem GSWG-Wohnungsbestand eine Einfamilien-Doppelhaus-hälfte veräußert.

Weitere Vorgänge und Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die dargestellte Ertrags-/ Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Im Herbst 2019, mit Wirkung ab Oktober 2019, wird das ERP-System auf Wodis Sigma umgestellt. Damit wollen wir in unseren Geschäftsprozessen künftig noch optimierter auftreten und personelle Kapazitäten für weiteres Wachstum einsetzen. Die Abläufe und der weitere digitale Wandel sollen aktiv so gestaltet werden, dass auch unsere Mitarbeiter hiervon profitieren.

AUFSICHTSRAT

ULRICH LAUX

Vorsitzender
Rechtsanwalt

ANDREAS CIEPLIK

stellv. Vorsitzender
Service Manager (IT)

GERHARD HAUPT

Bezirksbürgermeister

HARTMUT HOFFMANN

Rentner

ILONA NEUMANN

Erzieherin

JÖRG SCHMIDT

Bilanzbuchhalter

WOLFGANG WEHMEYER

Kaufmann

VORSTAND

RAINER W. KOLODZIEY

Dipl.-Betriebswirt
hauptamtlich

DANIEL DALDRUP

Betriebswirt
hauptamtlich

UWE WERNER

Dipl.-Ingenieur
nebenamtlich

MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN

	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2018	1.817	45.491
Zugang von neuen Mitgliedern	192	6.161
Abgang durch Kündigungen	68	198
Abgang durch Übertragung	1	278
Abgang durch Tod	40	819
Abgang durch Ausschluss	25	101
Kündigung einzelner Anteile	-	115
	134	1.511
Bestand am 31.12.2018	1.875	50.141



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.328.357,09 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme aller Mitglieder beträgt 13.036.660,00 Euro.

PRÜFUNGSVERBAND

DHV-Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.
Kajen 12, 20459 Hamburg.

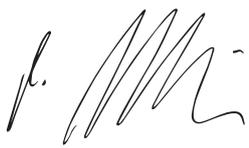
VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	€
Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes vor:	1.047.639,74
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	105.000,00
4% Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. 1/8 auf freiwillig gezeichnete Anteile	523.856,19

Die Dividende wird von der GSWG unter Berücksichtigung von Kapitalertragssteuer, Solidaritätszuschlag und evtl. Kirchensteuer an die Mitglieder, soweit die Dividende nicht dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben ist, ausgezahlt. Der verbleibende Bilanzgewinn wird nach Auszahlung der Dividende auf neue Rechnung vorgetragen.

Bielefeld, 30. April 2019

Der Vorstand



RAINER W. KOLODZIEY



DANIEL DALDRUP



UWE WERNER





OWIT GmbH

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



SITZ DER GESELLSCHAFT

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

KONTAKT

Tel. 0 52 09 - 91 08 0
Fax 0 52 09 - 91 08 50
info@owit-gmbh.de
www.owit-gmbh.de

GESELLSCHAFTER

Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG,
Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld

STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT

200.000,00 Euro Gezeichnetes Kapital
75.000,00 Euro Kapitalrücklage

AUFSICHTSRAT

Ulrich Laux,
Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2013,
Rechtsanwalt,
gewählt bis 2020

Gerhard Haupt,
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2013,
Bezirksbürgermeister,
gewählt bis 2020

Uwe Werner, Dipl.-Ingenieur
Aufsichtsrat seit 2005,
gewählt bis 2020

GESCHÄFTSFÜHRER

Rainer W. Kolodziey, Dipl.-Betriebswirt
seit 2006,
bestellt bis 2021

Daniel Daldrup, Betriebswirt
seit 2013,
bestellt bis 2023

GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

10. Oktober 2005

RECHTSFORM DER GESELLSCHAFT

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

EINTRAG IM HANDELSREGISTER

HRB 38528 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 04. November 2005



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2018

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		269.378,86	178.743,06
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.120,00	1.120,00
Anlagevermögen insgesamt		270.498,86	179.863,06
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte	115.374,33		109.347,89
Geleistete Anzahlungen	0,00	115.374,33	285,00
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	48.376,95		26.439,43
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.057,09		27.291,68
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.283,12		12.222,69
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	109.717,16	184,75
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		158.519,40	141.267,50
Rechnungsabgrenzungsposten		22.031,73	4.189,72
BILANZSUMME		676.141,48	501.091,72

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage		75.000,00	75.000,00
Verlustvortrag	-44.252,47		-38.982,17
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	3.374,74	-40.877,73	-5.270,30
Eigenkapital insgesamt		234.122,27	230.747,53
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		37.956,10	45.141,01
Verbindlichkeiten			
- aus Lieferungen und Leistungen	26.565,92		27.983,43
- gegenüber verbundenen Unternehmen	75.615,20		25.880,31
- gegenüber der Gesellschafterin	301.881,99	404.063,11	171.339,44
BILANZSUMME		676.141,48	501.091,72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
UMSATZERLÖSE			
- aus der Hausbewirtschaftung	30.522,29		13.831,08
- aus Betreuungstätigkeit	571.083,49		738.304,31
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.907.274,54	2.508.880,32	2.298.831,01
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	2.479,69
Sonstige betriebliche Erträge		15.457,51	13.358,27
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
für andere Lieferungen und Leistungen		657.381,37	431.962,51
Rohergebnis		1.866.956,46	2.634.841,85
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	1.000.436,06		1.544.182,43
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	234.014,44	1.234.450,50	363.499,43
davon für Altersversorgung	2.889,90 €		[5.407,13]
Abschreibungen			
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		63.923,43	59.788,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		560.706,23	666.158,10
Erträge aus Beteiligungen		16,80	16,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.204,13	2.290,34
- davon an verb. Unternehmen	2.204,13 €		[2.290,34]
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-129,68	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN		5.818,65	-1.059,95
Sonstige Steuern		2.443,91	4.210,35
JAHRESÜBERSCHUSS / -FEHLBETRAG		3.374,74	-5.270,30

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2018 der OWIT Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld, eingetragen im HRB 38528 des Amtsgerichtes Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB unter Beachtung des GmbHG und branchenspezifischer Vorschriften aufgestellt.

Zum Abschlussstichtag handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs.1 i.V.m. Abs. 4 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den vorgeschriebenen Formblättern für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Das gilt auch für die Untergliederung von Positionen, für sog. Davon-Vermerke und für solche Daten, die anstatt in der Bilanz und GuV-Rechnung entsprechend dem Wahlrecht im Anhang angegeben sind.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2017 entnommen.

Von den Erleichterungen nach § 288 Abs. 1 HGB zur Aufstellung des Anhangs wird Gebrauch gemacht.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

SACHANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

ABSCHREIBUNGEN

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

Betriebs- und Geschäftsausstattungen linear auf Basis der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

STEUERN

Auf die Bilanzierung aktiver latenter Steuern wurde unter Anwendung des Bilanzierungswahlrechts gemäß § 274 Abs.1 S.2 HGB verzichtet.

ERLÄUTERUNG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

AKTIVA

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
	01. JANUAR 2018	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31. DEZEMBER 2018	01. JANUAR 2018	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31. DEZEMBER 2018	31. DEZEMBER 2018	31. DEZEMBER 2017
I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS										
SACHANLAGEN										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.131,25	155.458,54	28.821,43	487.768,41	182.388,19	63.923,43	27.922,07	218.389,55	269.378,86	178.743,06
	361.131,25	155.458,59	28.821,43	487.768,41	182.388,19	63.923,43	27.922,07	218.389,55	269.378,86	178.743,06
FINANZANLAGEN										
Andere Finanzanlagen	1.120,00	0,00	0,00	1.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.120,00	1.120,00
	1.120,00	0,00	0,00	1.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.120,00	1.120,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	362.251,25	155.458,59	28.821,43	488.888,41	182.388,19	63.923,43	27.922,07	218.389,55	270.498,86	179.863,06

Alle Angaben in €

UMLAUFVERMÖGEN

VORRÄTE

Bei der Position „Vorräte“ handelt es sich nahezu ausschließlich um Warenbestände unserer Servicebereiche.

	2018 €	2017 €
Materialvorräte	115.374,33	109.347,89
Geleistete Anzahlungen	0,00	285,00
FORDERUNGEN		
Die Forderungen stellen sich folgt dar:		
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	48.376,95	26.439,43
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.057,09	27.291,68
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.283,12	12.222,69
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	184,75
	109.717,16	66.138,55

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen zugleich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dar.

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital (gehalten von der GSWG Senne eG)	200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklagen	75.000,00	75.000,00

RÜCKSTELLUNGEN

- Prüfungskosten	6.100,00	6.100,00
- Urlaubsansprüche	11.102,17	13.689,12
- Geschäftsbericht	1.500,00	1.500,00
- Berufsgenossenschaft	6.500,00	11.500,00
- Aufbewahrung	2.640,00	2.640,00
- Bilanzierung	10.030,98	9.711,89
- Künstlersozialabgabe	82,95	0,00



Vormbrockstraße, Bielefeld

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin stellen in Höhe von 1.881,99 Euro (Vorjahr 71.339,44 Euro) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 300.000,00 Euro (Vorjahr 100.000,00 Euro) sonstige Verbindlichkeiten dar.

In diesen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 48.048,20 Euro (Vorjahr 23.152,31 Euro) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN 2018

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

		davon		
		RESTLAUFZEIT		
		BIS ZU 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR	ÜBER 5 JAHRE
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.565,92	26.565,92		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.615,20	75.615,20		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	301.881,99	301.881,99		
GESAMTBETRAG	404.063,11	404.063,11	0,00	0,00

Alle Angaben in €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2018 €	2017 €
UMSATZERLÖSE		
- aus der Hausbewirtschaftung	30.522,29	13.831,08
- aus Betreuungstätigkeit	571.083,49	738.304,31
- aus Geschäftsbesorgung GSWG	471.279,84	440.574,44
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.435.994,70	1.858.256,57
	2.508.880,32	3.050.966,40
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		
Aktivierete Eigenleistung	0,00	2.479,69
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- Versicherungsschäden	0,00	1.579,46
- Auflösung Rückstellung	2.464,98	1.492,30
- allen übrigen Vorgängen	12.992,53	10.286,51
	15.457,51	13.358,27
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
für andere Lieferungen und Leistungen	657.381,37	431.962,51
PERSONALAUFWAND		
Löhne und Gehälter	1.000.436,06	1.544.182,43
soziale Abgaben für Altersversorgung	234.014,44	363.499,43
(davon 2.889,90 Euro für Altersversorgung)	1.234.450,50	1.907.681,86
ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGEN UND SACHANLAGEN		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.923,43	59.788,30
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
- Zahlung an Dritte für Personal	16.095,68	0,00
- Geschäftsbesorgung GSWG	65.612,40	130.194,54
- Werbung	26.703,44	18.727,71
- Prüfungs- und Beratungskosten	10.918,11	13.102,31
- nicht abziehbare Vorsteuer	106.559,98	114.467,29
- Mietaufwendungen Lager/Büroräume	127.354,71	99.355,43
- Fuhrpark	90.806,40	115.064,05
- alle übrigen Lieferungen und Leistungen	116.655,51	175.246,77
	560.706,23	666.158,10

	2018 €	2017 €
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	16,80	16,80
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
für Kreditrahmen Gesellschafterin	2.204,13	2.290,34
SONSTIGE STEUERN		
Kraftfahrzeugsteuer	2.443,91	4.210,35

SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen keine nicht in der Bilanz auszuweisenden oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

TREUHANDVERBINDLICHKEITEN

Die OWIT GmbH verwaltete am Bilanzstichtag Miethäuser für 16 Eigentümer und Eigentümergemeinschaften. Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs sind bei den beauftragten Banken gesonderte Konten (Treuhandkonten) eingerichtet. Am 31.12.2018 wiesen diese Konten Guthaben von insgesamt 165.585,87 Euro aus.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

RAINER W. KOLODZIEY

Dipl.-Betriebswirt, hauptamtlich

DANIEL DALDRUP

Betriebswirt, hauptamtlich

AUFSICHTSRAT

ULRICH LAUX

Vorsitzender,
Rechtsanwalt

GERHARD HAUPT

stellv. Vorsitzender,
Bezirksbürgermeister

UWE WERNER

Dipl.-Ingenieur

VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 3.374,74 Euro zum Ausgleich des Verlustvortrags von 44.252,47 Euro zu verwenden und den sich daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Bielefeld, 30. April 2019

Geschäftsführung



RAINER W. KOLODZIEY



DANIEL DALDRUP



Vormbrockstraße, Bielefeld

... sagen wir aus tiefster Überzeugung und ganz herzlich all denen, die auch im Berichtsjahr die Geschäftspolitik der GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG gestützt, mitgetragen und mitverantwortet haben ...,

... unseren **Mitgliedern und Kunden** als Fundament des einzigartigen genossenschaftlichen Modells und insofern als Garanten dafür, dass wir nachhaltig und sozial verträglich vertretbar wirtschaften können ...,

... unseren **Marktpartnern**, die sich mit uns gemeinsam durch Fairness, Vertrauen, Leistungsbereitschaft und Verantwortungsbewusstsein den wandelnden Marktsituationen stellen und somit wichtige Beiträge für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in unserem Umfeld leisten ...,

... dem **Aufsichtsrat** für die stets faire, konstruktive, vertrauensvolle und von hoher Sachkompetenz geprägte Zusammenarbeit bzw. Unterstützung. Im kooperativen Miteinander fördert der Aufsichtsrat unseres Unternehmens die strategische Ausrichtung der Geschäftspolitik, um gemeinsam die Anforderungen zu gestalten, Perspektiven zu schaffen und wertorientiertes Management abzusichern ...,

... sagen wir unseren hoch motivierten und engagierten **Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern** in der GSWG-Gruppe, die auch Basis für zukünftige Erfolge sind. Das Mitarbeiter-Team steht für Kompetenz, Kreativität und Wissen, ebenso aber auch für eine hohe Identifikation mit der genossenschaftlich orientierten Geschäftspolitik und ihren Zielen. Kundenzufriedenheit und -bindung genießen bei den Beschäftigten höchste Priorität. In einer spannenden, richtungsweisenden Zeit, die geprägt ist durch Dynamik, grundsätzliche strategische Entscheidungen, der Definition immer neuer Aufgaben, aber auch der Weiterentwicklung des Bewährten, freuen wir uns, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und dem Mitarbeiter-Team Schwerpunkte für die Zukunft zu setzen und hinsichtlich Themen, die uns bewegen und verändern, Lösungen zu erarbeiten und zu realisieren.

DANKE

GSWG Senne eG
Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
Tel. 0 52 09 - 91 08 0
Fax 0 52 09 - 91 08 50
info@gswg-senne.de
www.gswg-senne.de

