

2019

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

		2019	2018	2017	2016
BILANZSUMME	in T Euro	93.862	85.811	77.165	74.592
ANLAGEVERMÖGEN	in T Euro	85.684	78.512	68.380	66.717
ANLAGENINTENSITÄT	%	91,3	91,5	88,6	89,4
BESTANDSINVESTITIONEN					
Instandhaltung	in T Euro	1.358	1.301	1.114	1.201
Instandhaltung	€ / m²	14,88	14,92	13,47	14,55
Modernisierung	in T Euro	1.136	1.966	2.474	1.880
Modernisierung	€ / m²	12,45	22,55	29,86	22,78
Neubau / Erwerb	in T Euro	7.669	9.674	446	4.408
Eigenkapital	in T Euro	25.416	24.588	22.633	19.920
EIGENKAPITALQUOTE	%	27,1	28,7	29,3	26,7
CASH-FLOW	in T Euro	2.557	2.475	2.061	2.386
UMSATZERLÖSE					
aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	8.695	8.221	7.839	7.565
Sonstige	in T Euro	165	155	148	86
JAHRESÜBERSCHUSS	in T Euro	992	1.048	743	1.116
WOHNUNGSBESTAND	WE	1.389	1.336	1.282	1.277
	m² / Wfl.	91.274	87.003	82.698	82.520
DURCHSCHNITTliche NUTZUNGSGEBÜHR	m² / Wfl.	5,56	5,49	5,41	5,23
FLUKTUATIONSQUOTE	%	8,6	10,2	11,1	11,3
davon Wohnungstausch	%	1,3	1,4	2,1	1,7
LEERSTANDQUOTE	%	0,5	1,2	1,6	1,1
davon vermietungsbedingt	%	0,4	0,7	0,7	0,5
davon modernisierungsbedingt	%	0,1	0,5	0,9	0,6
MITGLIEDER	Anzahl	2.025	1.875	1.817	1.771
ANTEILE	Anzahl	52.464	50.141	45.491	36.591

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 VerwaltungsGmbH, 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
14	Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
21	Wohnungsmarkt NRW, OWL und Bielefeld
26	Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft
30	Investitionen in Mietwohn-Immobilien
35	Mitgliederversammlung / Mitgliederbewegung / Fördermitglieder / Geschäftsguthaben
41	Personelles / Organisation / Unternehmensphilosophie
42	Vermögenslage
43	Finanzlage
45	Ertragslage
46	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
46	Kreditrahmen Tochter-/Beteiligungsunternehmen
47	Mieterrat
48	Gemeinwesenarbeit
49	Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
51	Beispiele über die Berichterstattung lokaler Medien
53	Tochter- und Beteiligungsunternehmen
56	Chancen / Risiken / Künftige Entwicklung / Prognose

63 Jahresabschluss GSWG Senne eG

64	Bilanz zum 31. Dezember 2019
66	Gewinn- und Verlustrechnung
67	Anhang zum Jahresabschluss

79 OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH

82	Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2019
----	--

85 OWIS - Ostwestfälische Immobilien Service GmbH

88	Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2019
----	--

91 OWID - Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH

94	Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2019
----	--

97 QZ - Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH

100	Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2019
-----	--

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

VORSITZENDER

Ulrich Laux, Rechtsanwalt
seit 1999, gewählt bis 2020

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER

Andreas Cieplik, Service Manager (IT)
seit 2004, gewählt bis 2022

Gerhard Haupt, Bezirksbürgermeister
seit 2005, gewählt bis 2021

Hartmut Hoffmann, Rentner
seit 2001, gewählt bis 2022

Ilona Neumann, Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2021

Wolfgang Wehmeyer, Kaufmann
seit 1998, gewählt bis 2022

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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 2019 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. Es 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 damit einhergehenden Zufluss von (Eigen-) Kapital zu wohnungswirtschaftlichen Investitionen gemäß Satzung erörtert und entschieden.

Es fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand, drei im ersten und drei im zweiten Halbjahr 2019, statt; fünf Sitzungen in den GSWG-Geschäftsräumen und eine Sitzung am Standort des Beteiligungsunternehmens WTM in Dresden. Darüber hinaus kamen die Vertreter im Personal- und Prüfungsausschuss am 30.04.2019 und 04.09.2019 und im Bauausschuss am 16.07.2019 und 28.10.2019 zusammen. Auf der Mitgliederversammlung am 24.06.2019 standen Aufsichtsratswahlen an. Für die Mitglieder Herren Andreas Cieplik, Hartmut Hoffmann und Wolfgang Wehmeyer endeten die Aufsichtsmandate satzungsgemäß 2019; sie stellten

sich zur Wiederwahl. Weitere Vorschläge aus der Mitgliederversammlung zu den Aufsichtsratswahlen wurden nicht vorgebracht. Die Herren wurden auf der Mitgliederversammlung für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Aufsichtsratsitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung am 24.06.2019 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, Ulrich Laux und Jörg Schmidt 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 2018;
- Analyse der Ergebnisse genossenschaftliche Pflichtprüfung 2018;
- Dividendenpolitik/-vorschlag 2018;
- Verwendung Bilanzergebnis/ Rücklagenbildung 2018;
- Wirtschaftsplan 2019;
- Investitionsplan 2019
 - Instandhaltung,
 - Planung von Modernisierungsmaßnahmen,
 - Mietwohn-Maßnahmen im Bau,
 - in Planung befindliche Miet-Wohnprojekte (Kosten, Finanzierung, Wirtschaftlichkeit),
 - Wirkungen dieser Investitionen auf die nachhaltige wirtschaftliche Unternehmensentwicklung unter Zugrundelegung der langfristigen Unternehmensplanung;
- Mitgliederveränderung, Schwerpunkt Aufnahme Fördermitglieder;

- Leerstands-/Fluktuationsanalyse im Wohnimmobilien-Bestand, insbesondere zu den in der Investitionsphase befindlichen Modernisierungsmaßnahmen und deren Wirkungen nach Mietanpassung;
- Tochterunternehmen
 - OWIT GmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2018,
 - Bericht über wirtschaftliche Entwicklung/Personelles/Investitionen,
 - Planung 2019;
 - OWID GmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2018,
 - OWIS GmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2018,
 - Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2018,
- Beteiligungsunternehmen WTM GmbH
 - Bilanz/GuV 2018,
 - wirtschaftlicher Ausblick 2019,
- WTM-Tochterunternehmen assprofi GmbH
 - Bilanz/GuV 2018,
 - Planungen 2019 und 2020;
- Personelle Besetzung Organe in Tochter-/Beteiligungsunternehmen;
- Vorbereitung 71ste Mitgliederversammlung und Aufarbeitung des Protokolls zur Mitgliederversammlung vom 24. Juni 2019;
- Grundstücks-/Wohnimmobilien-Ankäufe;
- Abriss Bestands-Mietwohnimmobilien;
- Prüfung Schlussabrechnungskosten/Wirtschaftlichkeit abgeschlossener Wohnimmobilieninvestitionen;
- Kontrolle Wirtschaftsplan 2019, Entwicklung Sollmieten/Erlösschmälerungen/Instandhaltungskosten;
- Auftragsvergabe genossenschaftliche Pflichtprüfung und Prüfung Tochterunternehmen für das Geschäftsjahr 2019;
- Modulares Bauen,
- Mieterhöhungen im Wohnungsbestand,
- Kreditrahmen für Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Für den Betrachtungszeitraum ist hervorzuheben, dass der Aufsichtsrat sich mit dem Erwerb mehrerer Liegenschaften und teilweise bebauter Grundstücke beschäftigt hat, die durch Abriss älterer Wohngebäude für eine Mietwohn-Neubauplanung mit erheblichen Wohnflächensteigerungen entwickelt werden sollen. In der Sitzung am 27.05.2019 wurde die Vorstands-

tätigkeit von Herrn Rainer W. Kolodziej bis 2022 und von Herrn Uwe Werner (nebenamtlich) bis 2025 verlängert. Gleichzeitig wurde die Geschäftsführerbestellung von Herrn Kolodziej in den Tochterunternehmen OWIT, OWID, OWIS und Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH bis 2022 beschlossen. Damit wird die grundsätzliche Ausrichtung zur Personenidentität im GSWG-Vorstand und in den Tochterunternehmen zur nachhaltigen erfolgreichen Ausrichtung langfristig angelegter Unternehmensziele der GSWG-Gruppe gefestigt.

Neben den Aufsichtsratssitzungen fanden im Berichtszeitraum Sitzungen des Personal- und Prüfungs- sowie Bauausschusses statt. Es wurden komplexe Themen zu Investitionsentscheidungen und -Mietenpolitik mit Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat ebenso vorbereitet wie zur personellen Besetzung des GSWG-Vorstandes und der Geschäftsführungen in den Tochterunternehmen.

Der Bauausschuss hat Mietwohnbestandsobjekte, im Betrachtungszeitraum in die Bewirtschaftung übernommene Mietobjektkäufe, in der Bauphase befindliche Mietwohnvorhaben und den Erwerb (teilweise) unbebauter Grundstücke für den Neubau von Geschosswohnungsbau besichtigt.

Die Inhalte und hierzu getroffenen Feststellungen sowie Weisungen in den Ausschusssitzungen sind protokolliert und liegen allen Organmitgliedern vor.

Die Jahresabschlüsse 2018 und Wirtschaftspläne 2019 wurden für die Tochter-/Beteiligungsunternehmen in den Sitzungen behandelt und einstimmig genehmigt.

Insbesondere die mit den Geschäftsfeldern der OWIT GmbH und WTM GmbH gegebenen Aktivitäten, Planungen, wirtschaftlichen Ergebnisse und Möglichkeit für die GSWG-Gruppe insgesamt und die damit einhergehenden organisatorischen Aufstellungen und Integrationen waren ständig ausführliche Tagesordnungspunkte in den Sitzungen. Ebenso die Wirkungen der in 2017/2018 eingeleiteten und 2019 aus der OWIT GmbH ausgegliederten Service-/Handwerker-Leistungsbereiche in die OWID GmbH und OWIS GmbH.

Die GSWG hat mit ihren Tochter-/Beteiligungsunternehmen alle Vorgaben für den Betrachtungszeitraum erfüllt. Entscheidungen zur ertragreichen und für die Mitglieder zufriedenen Bewirtschaftung und Erweiterung des Immobilienbestandes sowie zur Strategie und langfristigen Ausrichtung wurden getroffen; die damit einhergehenden Umsetzungen durch den Vorstand mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen OWIT, OWID, OWIS, Quartierzentrum Windflöte VerwaltungsGmbH und WTM zur vollsten Zufriedenheit der Genossenschaft erledigt.

Der Aufsichtsrat hat zum Wachstum der geschäftlichen Aktivitäten in den angegliederten selbstständigen Einrichtungen befristete Kreditrahmen behandelt, entschieden und bereitgestellt.

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 gleichzeitig stabiler Entwicklung und weiterem Ausbau der Genossenschaft für unsere Mitglieder festigen. Die Maßnahmen zur **Werterhaltung und -steigerung des genossenschaftlichen Immobilienvermögens** und darüber hinaus lassen unter Berücksichtigung ständig steigender Markterfordernisse die satzungsgemäßen genossenschaftlichen Unternehmensziele auch künftig erfüllbar werden, die für die **Unternehmensstabilität und -kontinuität** sowie für eine **wachstumsfördernde Entwicklung** zukunftsweisend sind. Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt. Das 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 2019 zusammen mit 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 im Jahresabschluss nicht 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 2019 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 2019 zu entscheiden.

In den Monaten März bis Mai 2019 (mit Unterbrechungen) hat der DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V., Hamburg den Jahresabschluss 2018 sowie den Lagebericht geprüft. Ferner die Geschäftsvorfälle 2019 bereits in die Prüfung einbezogen, soweit diese zur Beurteilung des geprüften Jahresabschlusses und der wirtschaftlichen Verhältnisse der GWSG erforderlich und möglich waren. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 27.05.2019 beraten und genehmigt. Der Prüfungsbericht wurde in der Mitgliederversammlung am 24.06.2019 behandelt und genehmigt.

In der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes 2018 ist Nachfolgendes festgestellt worden:

PRÜFUNGSZIEL UND GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung sind der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes für 2018 in entsprechender An-

wendung von § 317, Absatz 1, Sätze 2 und 3 sowie Absatz 2 HGB zu prüfen. Im Rahmen der schriftlichen Berichterstattung über das Ergebnis der Prüfung gemäß § 58 GenG haben wir Stellung dazu zunehmen, 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. Er hat das interne Kontrollsystem (Organisation, Funktionstrennung und Kontrollen) so ausgestaltet, dass es den Anforderungen der Genossenschaft entspricht. Die erforderlichen Funktionstrennungen werden nach dem Ergebnis unserer Prüfung eingehalten. Das Controlling wird durch den hauptamtlichen Vorstand wahrgenommen. Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen die standortbezogene Miet- und Baukostenentwicklung, die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuation und Mietforderungen sowie die Liquidität. Das Risiko-Früherkennungssystem entspricht nach unseren Feststellungen den betrieblichen Erfordernissen.

RECHNUNGSLEGUNG

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. Die Chancen und Risiken sind zutreffend dargestellt.

WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergaben sich im Prüfungszeitraum keine Veränderungen. Die Vermögenslage ist geordnet und die Finanzierungsstruktur ist solide. Das Eigenkapital beträgt mit 24.588 T Euro rund 28,7 % der Bilanzsumme. Die Ertragskraft ist gut. Die Liquidität war nach unseren Feststellungen und uns erteilten Auskünften während des gesamten Prüfungszeitraums gesichert.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DEREN ÜBERWACHUNG

Die Organisation der Geschäftsführung ist angemessen, die Rechtsverhältnisse sind geordnet. Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen ist die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Berichtszeitraum gegeben. Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt.

Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt. Er ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen und hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet. Der Aufsichtsrat tagte in 2018 neun Mal. In 2018 wurde eine ordentliche Mitgliederversammlung am 18. Juni 2018 fristgerecht durchgeführt. Die Vorschriften über Form und Frist der Einberufung wurden beachtet. Die Mitgliederversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2017; daneben nahm sie den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 entgegen. Das Protokoll zur Mitgliederversammlung lag uns vor und ist ordnungsgemäß unterschrieben.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 24. Juni 2019 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 2018 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde einstimmige Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 erteilt.

Bielefeld,
den 30. März 2020

Ulrich Laux (Vorsitzender des Aufsichtsrates)





LAGEBERICHT GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Die **GSWG** – Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG ist am 06. März 2019 **70 Jahre alt** geworden und blickt damit auf eine lange erfolgreiche Geschichte zurück. Das liegt auch an den genossenschaftlichen Prinzipien der **Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung**. Diese gelebte Demokratie seit mehreren Jahrzehnten ist unschätzbar wertvoll für uns in der Genossenschaft.

Unser genossenschaftliches Geschäftsmodell ist auf das Wohl der Mitglieder ausgerichtet, die ein weitreichendes Mitwirkungsrecht haben. Mitbestimmung und Solidarität sind zentrale Grundsätze des genossenschaftlichen Wirtschaftens in Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand und Mieterrat. Das ist gelebte Demokratie bis heute – im Übrigen auch wertvoll für das gesellschaftliche Zusammenleben im Allgemeinen.

Wir fühlen uns so jung und unternehmenslustig wie nie und wachsen schneller und dynamischer als je zuvor in der Unternehmensgeschichte. **Wir stehen für Zuverlässigkeit und Prosperität.**

Als **Genossenschaft** sind wir nicht nur eine **Rechtsform**, sondern auch eine **Lebensform**. Unser genossenschaftliches Wohnen steht für ein gutes Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt in den Wohnquartieren.

Als Wohnungsbaugenossenschaft weisen wir immer wieder aufs Neue darauf hin, dass Wohnen mehr ist als ein Dach über dem Kopf. Als Unternehmen haben wir ein grundsätzliches Interesse an der nachhaltigen und qualitativ anspruchsvollen Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes. Unser Fokus liegt auf der Förderung unserer Mitglieder: vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung. Der Genossenschaftsgedanke wird bei uns eindrucksvoll gelebt. Gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen gehören ebenso zum Angebot, wie angebotene wohnbegleitende Dienstleistungen.

Mit dem zu Ende gegangenen Geschäftsjahr 2019 sind wir im 8. Jahrzehnt mit unseren Wohnungsbeständen als genossenschaftlich ausgerichteter Wohnungsvermieter tätig. Die im Zeitraum von 2005 bis 2017 gegründeten Tochter-/Beteiligungsunternehmen und deren Einrichtungen sowie organisatorischen Strukturen sind wesentliche Grundlagen der Vermögensgenossenschaft zur Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages als Versorgerin für die breiten Schichten der Bevölkerung mit einem der wichtigsten Grundgüter überhaupt: **gutes und sicheres Wohnen zu bezahlbaren Preisen bei qualitätsvoller Bewirtschaftung der Wohnquartiere für die Mitglieder.**

Als Wohnungsgenossenschaft bieten wir einen Mittelweg zwischen Eigentum und Miete. Einerseits sind unsere Mitglieder Eigentümer der Genossenschaft. Sie haben daher eine eigentümerähnliche Position und genießen eine größere Sicherheit als bei herkömmlichen Mietverhältnissen. Gerade das „**lebenslange Wohnrecht**“ ist ein großer Vorteil. Andererseits sind die Mitglieder genauso flexibel, da sie den Nutzungsvertrag jederzeit kündigen können.

Unsere genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sind in einem gesetzlichen Regelwerk verankert. Das Genossenschaftsgesetz, das seit dem Inkrafttreten mehrmals novelliert wurde, garantiert die stetige Fort- und Weiterentwicklung unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Es sichert altbewährte Prinzipien und schafft zugleich Raum zu flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten. Unsere lange und erfolgreiche Tradition spricht auch für die Qualität ihrer gesetzlichen Grundlage.

Neben unserer Garantie für gutes Wohnen finden bei uns in der GSWG-Gruppe 2.025 Mitglieder eine attraktive Geldanlage zur **Vermögenserhaltung und -vermehrung.**



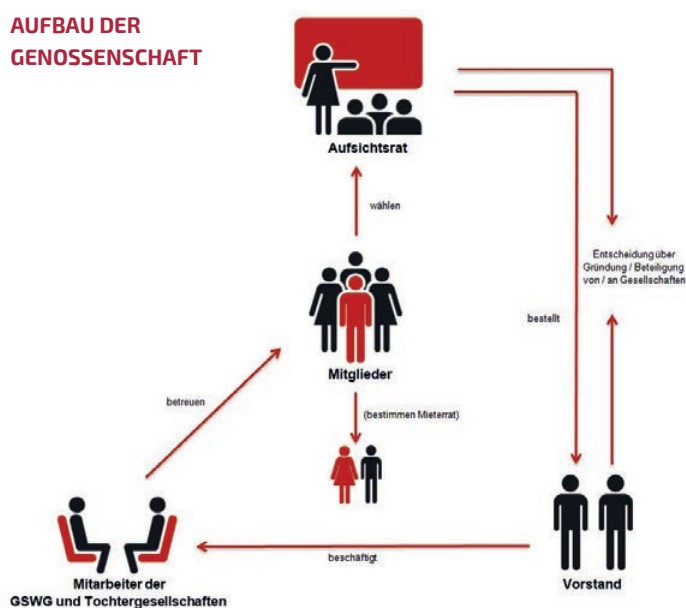
Gemeinsames Handeln in der Solidargemeinschaft Genossenschaft nach den Prinzipien der Selbstverwaltung, -bestimmung, -verantwortung, das ist die Botschaft der GSWG. **Mehr erreichen, Menschen mögen, Morgen wagen** und nicht nur über Übermorgen philosophieren, mit diesem Selbstverständnis sind wir bei der Kundenorientierung, im nachhaltigen Vermögensaufbau, beim Betriebsergebnis und dem über alles stehenden Ziel zur Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum auch in 2019 wieder gut vorangekommen.

Mit unseren **konservativen Geschäftsgrundsätzen** und traditionsreichen, aber zugleich modernen Unternehmensphilosophie, der **ostwestfälischen DNA und Verwurzelung** leisten wir wertvolle Beiträge zum wünschenswerten, nachgefragten bezahlbaren Wohnen für Genossenschaftsmitglieder in Bielefeld und an anderen Standorten in NRW. Dazu gehört auch unser Engagement für stabile Nachbarschaften und Integration, für die altersgerechte Anpassung unserer Wohnungsangebote, für den Klimaschutz und viele andere wohnungsbegleitende Aktivitäten, die dem gesellschaftlichen Zusammenleben ein Stückchen zugutekommen und über die eigentlichen Aufgaben der Wohnraumversorgung hinausgehen.

Wir stützen uns auf ein stabiles **Grundgerüst an Werten und Haltungen** und sind damit in der Lage, durch das Gestalten einer entsprechenden Unternehmenskultur Orientierung und Sinn für unser Geschäftsmodell, im Sinne der großen Anzahl unserer Eigentümer, die in der Vielzahl gleichzeitig unsere Kunden sind, zu stiften. Durch die Verbindung zur Genossenschaft wird für viele unserer Mitglieder das tägliche Leben angenehmer und trägt damit zur Steigerung der Lebensqualität bei. Unser genossenschaftlich ausgerichtetes Geschäftsmodell mit über 2.000 Mitglieder/Eigentümer und die nach demokratischen Grundsätzen gewählten Verantwortlichen in Auf-

sichtsrat, Vorstand und Mieterat ist bewährt und beweist eine ungebrochene Kraft, die wir auch im Betrachtungszeitraum in der GSWG gespürt haben.

AUFBAU DER GENOSSENSCHAFT



Wir stehen für ökonomische, soziale und ökologische Verantwortung und Nachhaltigkeit bei der Bereitstellung von gewünschtem Wohnraum mit nachfrageorientierten wohnunterstützenden Leistungen.

Die Qualität und Vielfalt unserer Tätigkeitsfelder in der **GSWG-Gruppe – „Vieles aus einer Hand“** – zeigt die besondere Aufstellung der Vermögensgenossenschaft für die Mitglieder, stärkt ihre wirtschaftliche Entwicklung und die von den Mitgliedern erwartete dauerhafte Zuverlässigkeit der GSWG-Leistungen.

Neben dem Wohnungsangebot liegen zahlreiche wohnbegleitende Dienstleistungen in unserer Hand. Deshalb sind wir mit vielen Wettbewerbern nicht vergleichbar. Das hat zur Folge, dass die GSWG-Gruppe pro Wohnung mehr Mitarbeiter beschäftigt als andere Unternehmen der Branche; zugleich sichere, langfristige Arbeitsplätze anbietet.

		2019	2018	2017	2010	2005
Wohneinheiten	Anzahl	1.389	1.336	1.282	1.088	1.120
Gewerbe/sonstige Einheiten	Anzahl	5	1	1	6	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	1.003	919	887	219	219
Wohn- und Nutzfläche	m ²	91.274	87.003	82.698	72.019	73.312
Mietwohn-Sachanlagevermögen	T Euro	82.660	73.455	65.561	45.201	43.834
Sollmiete	T Euro	6.081	5.729	5.374	4.102	3.918
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	Euro/m ²	5,56	5,49	5,41	4,75	4,45
Erlösschmälerungen	T Euro	72	82	78	317	183
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	Anzahl	7	16	21	74	24
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	2	7	12	40	9
Leerstandsquote (ohne Modernisierung)	%	0,4	0,7	0,7	6,8	1,3
Mieterwechsel	Anzahl	120	136	143	128	154
Fluktuationsquote	%	8,6	10,2	11,1	11,8	13,8
Mitglieder	Anzahl	2.025	1.875	1.817	1.309	1.336
Geschäftsanteile	Anzahl	52.464	50.141	45.491	3.975	3.986
Mitglieder-Geschäftsguthaben	T Euro	13.611	13.251	11.922	1.151	1.154

Wir sind unter Zugrundelegung dargestellter Kennzahlen stärker geworden und mit dem Geschäftsjahr 2019 für unsere Mitglieder sehr zufrieden. Die Entwicklung unterstreicht die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells mit der dahinterstehenden langfristigen profitablen Wachstumsstrategie.

Als **GSWG-Gruppe mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen** und deren Einrichtungen sind wir **Vermieter, Entwickler, Planer, Bauherr, Investor, kaufmännischer und technischer Wohnungsbe-wirtschafter**. Darüber hinaus für diese Aufgaben auch **Dienstleister mit umfassendem wohnbeglei-tenden Service**. Zudem sind wir als **immobilienwirt-schaftlicher Unternehmensberater** für die mittel-ständisch aufgestellte genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft zur Unterstützung in deren Geschäftsfeldern tätig.

Die Genossenschaft war am 31. Dezember 2019 **Eigen-tümerin von 1.389 Wohnungen, fünf Gewerbeeinhei-ten, 1.003 Garagen/Einstellplätzen** auf ca. 198.000 qm Grundstücksfläche. Die GSWG hat seit 2017 und 2019 ei-

nen kaufvertraglich gesicherten Zugriff auf zwei **Grund-stücksflächen mit rund 11.350 qm**, zur Entwicklung von Wohnungsbeständen mit den erforderlichen Anlagen.

Die genossenschaftlichen Wohnungsbestände und Liegenschaften liegen hauptsächlich in Bielefeld und darüber hinaus in NRW. Die Mitglieder finden bei uns in überwiegend niedrigem Geschoss-Wohnungsbau in durchgrünten und verkehrstechnisch gut erschlos-senen Lagen mit auskömmlichen infrastrukturellen Einrichtungen und gelebter Nachbarschaft ein bezahl-bares Zuhause bei heutigen Wohnansprüchen. Die Vermietungssituation an unseren Standorten ist gut; der Vermietungsgrad mit weiter verbesserten Ver-mietungsquoten, schnelleren Wiedervermietungen und damit geringen Leerstandszeiträumen so hoch wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Der vorübergehende vermietungsbedingte **Leerstand** betrug am 31.12.2019 **0,4 %**. Die **Fluktuationsquote** liegt mit **7,3 %** - ohne Wohnungswechsel im Bestand - ebenfalls auf dem nie-drigsten Stand in den letzten Jahren und mit dem erreich-ten Niveau unter dem Branchendurchschnitt vergleich-barer Unternehmen sowie Vermietungsstandorten.

Im Betrachtungszeitraum standen die Aufwertung, Erweiterung und Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ebenso im Mittelpunkt unserer Aktivitäten wie Planungen zu zeitnah umfangreichen Mietwohn-Neubau-investitionen und weiteren Grundstücksankäufen zur Wohnungsbau-Entwicklung für die nächsten Jahre.

Wir vermieten unsere Wohnungen ausschließlich an Mitglieder. Das gelingt mit einem hohen Grad auch zeitnah bei den getätigten Zukäufen von Mietobjekten und dokumentiert zugleich die hohe Wertschätzung, die GSWG mit Übernahme der Mietverträge erfährt.

Wir dürfen uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 freuen. Das Jahr bestätigt erneut, dass unser Geschäftsverlauf auch über einen längeren Zeitraum betrachtet äußerst stabil und wachsend verläuft, mit ständig verbesserten Vermietungsquoten, sensiblen und moderaten Mietpreisgestaltungen, einer hoch effizienten Bestandsbewirtschaftung, hoher Wohnzufriedenheit und ebenso hohen Wohnimmobilien-Bestandsinvestitionen. Mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 992.251,18 Euro** konnte im Betrachtungszeitraum unter Beweis gestellt werden, dass wir wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer und ökologischer Verantwortung, attraktiver Archi-

tektur und vor allem ausgewogenem unternehmerischen Handeln zu verbinden wissen. **Auch in den Tochterunternehmen OWIT GmbH, OWID GmbH, OWIS GmbH, Quartierszentrum Windflöte Verwaltung GmbH sowie im Beteiligungsunternehmen WTM GmbH konnten die Geschäftsfelder ausgebaut, Umsatzerlöse und Betriebsergebnisse stabilisiert und gesteigert werden.**

Gewinne sind die Kosten der GSWG-Gruppe für ein erfolgreiches langes unternehmerisches Leben zur Erfüllung der Mitgliederwünsche. **„Unsere Geschäftspolitik ist so angelegt, dass die Vergangenheit nicht länger ist als die Zukunft“.**

AUSBLICK

Wir spüren ein ungebrochenes anhaltendes und steigendes Interesse an unserer Genossenschaft und den Leistungen in den angegliederten Unternehmen. Die Menschen verbinden mit der GSWG-Gruppe Wohnungsbauqualität, bezahlbare Mieten und wünschenswertes, serviceorientiertes, lebenslanges Wohnen mit viel Sicherheit, großem Vertrauen und damit einhergehenden Möglichkeiten zur transparenten Geldanlage. Für uns ist dieses Vertrauen mit der Bereitstellung von Mitgliederkapital die elementare Voraussetzung für eine nachhaltige Wertschaffung.



Karl-OldewurteI-Straße 31, Bielefeld

Mit unserer weiter verfolgten Wachstumsstrategie soll der Wohnungsbestand jünger und zukunftsfähiger werden. Als starkes sowie wachsendes und im Aufgabenumfang gegenüber Wettbewerbern breit aufgestelltes Immobilienunternehmen in der Wohnungsbestandsbewirtschaftung und -entwicklung mit umfassenden wohnbegleitenden Dienst- und Unternehmensberatungsleistungen wollen wir als in der „Rechtsform Genossenschaft“ geführte Einrichtung den Maßstab für ein modernes, zukunftsfähig aufgestelltes Immobilienunternehmen setzen. 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 unverändert unser Antrieb. Dabei ist die Nähe zu unseren Mitgliedern und Kunden Ziel unserer Identität. **Die GSWG ist ein wertagierendes und mit ihren Beteiligungen ein ständig wachsendes, wertschöpfendes Unternehmen.**

Die Zunahme der Mieteinnahmen und demzufolge der Geldmittel bei einer weiteren Verringerung der Zinsanteile, niedrigem Leerstand und zurückgehende Erlösschmälerungen, die vorhandene Liquidität, die Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten und eine angemessene Eigenkapitalquote sind Grundlage für ein nachhaltiges erfolgreiches wirtschaftliches Handeln mit Gewinn zur Chanceneröffnung für profitables Wachstum.

Je länger ein Unternehmen besteht, desto mehr spricht für dessen guten Zustand und Zukunftsfähigkeit. Es wird zunehmend deutlich spürbar, je länger wir mit über viele Jahrzehnte „gewachsener qualitätsvoller Wohnimmobiliensubstanz und wohnungswirtschaftlichem Know-how“ unterwegs sind, das „DRAUSSEN“ für ein qualitativvolles 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. „Als Realisten und Optimisten sehen wir in jeder Schwierigkeit auch unternehmerische Gelegenheiten. Dies unterscheidet uns von Pessimisten, die in jeder Gelegenheit nur Schwierigkeiten erkennen“.

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. Wir sind der Auffassung, die GSWG beweist dies eindrucksvoll.

„Auch in der Genossenschaft ist Gewinn so notwendig wie die Luft zum Atmen. Aber es wäre auch schlimm, wenn wir nur wirtschaften würden, um Gewinne zu machen, wie es schlimm wäre, wenn wir nur leben würden, um zu atmen“.

ÖKONOMIE

Die deutsche Konjunktur stand im Betrachtungszeitraum nicht mehr auf solch sicheren Beinen wie in den vergangenen Jahren. Die deutsche Wirtschaft ist 2019 nur um 0,6 Prozent gewachsen. Es war das schwächste Wachstum seit sechs Jahren; man ist also im Bummelzug unterwegs. Für die abnehmende Dynamik wurden zahlreiche Schuldige genannt: allen voran Donald Trump mit seinem Handelskrieg und Boris Johnson mit seinem Brexit. Das alles darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass viel von der Verlangsamung hausgemacht ist. Wer sich die ökonomischen Megatrends der neuen Dekade anschaut, wird feststellen, dass deutsche Firmen weniger vertreten sind. Das gilt für künstliche Intelligenz oder Biotechnologie. Das Institut der Deutschen Wirtschaft rechnet in seiner Konjunkturprognose für 2020 mit einem Plus beim Brutto-Inlandsprodukt von knapp 1 %.

Fast zehn Jahre ist die deutsche Wirtschaft ununterbrochen gewachsen. Nach der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 gab es für unsere Wirtschaft nur eine Richtung: nach oben; wenn auch nicht immer steil genug, um unser erreichtes Wohlstandsniveau langfristig zu sichern. Im Grunde genommen war die deutsche Wirtschaft 2019 schwunglos, aber die Schwächephase war auch nicht besonders scharf.

Ein weiterer entscheidender Rückgang der Gesamtleistung wäre in der deutschen Volkswirtschaft wohl kurzfristig nicht zu erwarten gewesen, zumindest nicht, solange der private Konsum als Folge der hohen Beschäftigung stabil geblieben wäre und die Bauwirtschaft Dank der niedrigen Zinsen weiter boomt hätte. Denn nach langer Unsicherheit wegen Brexit und Handelskonflikten ging das Jahr 2019 für die deutsche Wirtschaft schon wieder etwas versöhnlicher zu Ende. Das wichtigste Konjunkturbarometer für Deutschland, der Ifo-Index, kletterte im Dezember 2019 überraschend kräftig um 1,2 % auf 96,3 Punkte und damit auf den höchsten Stand seit Juni 2019. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie wird jedoch mit einer Rezession von noch nicht bezifferbarem Ausmaß gerechnet, da für mehrere Wochen/Monate das öffentliche Leben in Deutsch-

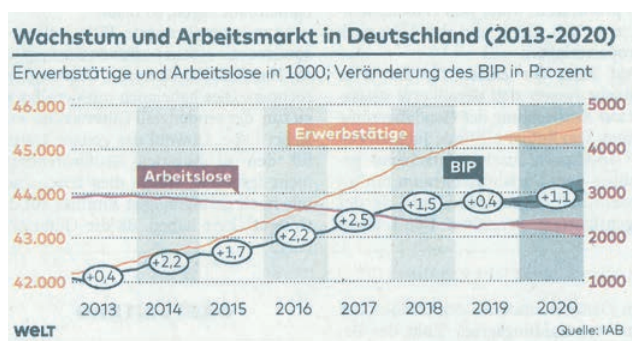
land, Europa und der Welt stillstehen wird. Somit sind alle Prognosen für die kommenden Jahre aufgrund der Corona-Krise reine Spekulation geworden, auch aufgrund der exorbitant erwarteten wirtschaftlichen Folgen. Ob allerdings mit einer baldigen Rückkehr von Wachstumsraten zu rechnen ist, die mindestens unsere Erwartungen zur Wohlstandserhaltung sichern, bleibt offen. Denn die Industrie ist schon in der Rezession und wird noch eine Weile brauchen, um sich daraus zu befreien. Solange das nicht der Fall ist, kann von einer Trendwende in der wirtschaftlichen Entwicklung noch nicht gesprochen werden.

Trotz der konjunkturellen Delle, die die Wirtschaft erlebte, hatte das für uns 2019 und bisher in 2020 in der Wohnungswirtschaft noch keine Auswirkungen.

In den letzten Jahren ist Deutschland der große Gewinner der Globalisierung gewesen. Die deutsche Volkswirtschaft schwamm wie ein Korken auf dem Welthandel. Der aber schwächelt jetzt. Im Konkurrenzkampf zwischen den USA und China um die weltweite wirtschaftliche Vorherrschaft droht demnach das Geschäftsmodell Deutschlands, also der Export hochwertiger Industrieprodukte, Federn lassen zu müssen. Deshalb muss man auch im Auge behalten, ob die goldenen Zeiten in Deutschland vorbei sein könnten. Erst recht, da die Bundesrepublik in den vergangenen Jahren notwendige Reformen verschlafen hat. Aber „Große Reformen“ wurden auch in der Vergangenheit immer dann gemacht, wenn die Zeiten schlecht waren. Darauf müssen wir wohl warten!

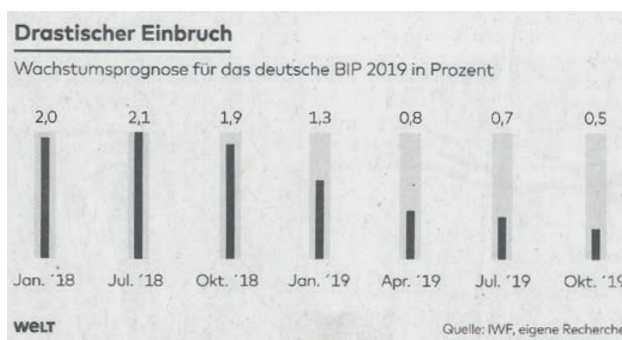
Es ist erfreulich, dass in Deutschland 2019 so viele Menschen einer Erwerbstätigkeit nachgegangen sind wie noch nie seit der Wiedervereinigung. Über 45 Millionen Menschen gingen einem Job nach oder waren selbstständig. Mit über 400.000 mehr Erwerbstätigen als 2018 hat sich der bereits seit Jahren anhaltende Anstieg fortgesetzt. Während die Zahl der tätigen Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt 2019 um 475.000 auf über 41 Millionen wuchs, ging die Zahl der Selbstständigen und ihrer mithelfenden Familienangehörigen weiter zurück – auf rund 4 Millionen. Weniger Selbstständige hatte es zuletzt im Jahr 2003 gegeben.

Die meisten neuen Arbeitsplätze entstanden im vergangenen Jahr in den Dienstleistungsbereichen wie Erziehung und Gesundheit. Darauf folgten Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Information und Kommunikation. Die Zahl der Arbeitslosen sank auf rund 2,3 Millionen im Jahresdurchschnitt und die Erwerbslosenquote mit knapp 5 % auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Dennoch: Immer mehr Deutsche zweifeln an der Sicherheit ihres Arbeitsplatzes. Hintergrund dürften zunehmende angekündigte Stellenstreichungen namhafter großer Unternehmer sowie die Corona-Krise sein.



Ein Grund für eine nachlassende Dynamik ist der mit dem Eintritt in die 2000er Jahre einsetzende und etwa dreißig Jahre anhaltende deutliche Alterungsschub der Bevölkerung und das Versäumnis von Politik und anderen Verantwortlichen, deutlichere wachstumspolitische Impulse zu setzen. Die hohen Steuereinnahmen in jüngster Vergangenheit verleiteten viel mehr dazu, Geschenke zu verteilen. Hinzu kommen die geopolitischen Risiken und ein Rückgang des vor dreißig Jahren einsetzenden Globalisierungsschubs. Denn kein anderes Industrieland ist so stark wie Deutschland in die internationale Arbeitsteilung eingebunden und keine andere Industrie profitierte von der Globalisierung wie die exportorientierte deutsche Volkswirtschaft.

Die aktuell schleppende ökonomische Entwicklung ist somit primär das Spiegelbild einer Strukturkrise in Teilen der Industrie – insbesondere des Automobilsektors, wobei es natürlich angesichts der gewaltigen Bedeutung der Industrie als Herz der deutschen Wirtschaft ein nicht zu unterschätzendes Risikopotenzial in sich birgt. Ein industrieller Infarkt kann auch sehr schnell größere gesamtwirtschaftliche Folgen verursachen.



Was uns nachdenklich stimmt ist, dass besonders die Industrie von einem Schwächeanfall befallen ist. Betrachtet man die Ursachen hierfür genauer, erweist sich die Rezession der Industrie weit mehr als strukturelles – also grundsätzliches und damit langfristiges – Krankheitssymptom und sie hat weniger mit konjunkturellen – also kurzfristigen und damit vorübergehenden – Gründen zu tun, wie beispielsweise der Corona-Krise, dem Brexit, den angekündigten US-Strafzöllen und schon gar nicht der Nullzinspolitik der EZB. Im Kern veranschaulichen die Probleme der Industrie, dass sich in Deutschland ein fundamentaler struktureller Transformationsprozess abspielt, der offenbar nicht überall reibungslos gelingt.

Anstatt sich darüber zu sorgen, ob und wann sich Deutschland in einer Stagnation/Rezession befindet und voller Zorn und Bitternis darüber zu streiten, welche „fremden Mächte“ dafür verantwortlich sind, müssen wir alle unsere Energie bündeln und Deutschlands Industrie und alle anderen Bereiche im Zeitalter der Digitalisierung und Datenökonomie flächendeckend wettbewerbsfähiger machen.

Ein nostalgisches Festhalten an Errungenschaften früherer Tage führt lediglich weiter in die ökonomische Tiefe struktureller Verwerfungen. Wir müssen alle daran arbeiten, dass das nicht geschieht. Von „A wie Arbeit“ über „B wie Bildung“ bis „Z wie Zeitverschwendung“ orientieren sich immer noch bei Weitem zu viele gesellschaftliche, wirtschaftliche und damit politische Rahmenbedingungen an längst vergangenen Zeiten.

Im Übrigen haben wir hierzu keine Erkenntnis-, aber Umsetzungsdefizite. Dazu ist es erforderlich, ideologische Scheuklappen, ministerielles Solo-Denken und taktische Manöver abzulegen! Zu viele Karrieristen in der Politik sind hier hinderlich. Hinzu kommt, dass Marktskepsis und Staatsgläubigkeit vieler Politiker zu groß ist.

Die Politik der EZB beeinflusst mit ihrer Zinspolitik im Euro vieles, will eine Rezession um jeden Preis vermeiden und sie verfolgt „Inflation“. Sie verhindert aber andererseits auch Veränderungen und senkt damit das langfristige Wachstum. Umverteilung von Sparen zu Kreditnehmern war ein Thema im Betrachtungszeitraum und wird es noch bleiben.

Der Schutz des Weltklimas war auch ein Thema, wovon Wohlbefinden abhängt; es wird kurzfristig für viele zu einem Gewinnerthema, wie der Höhenflug einiger politischer Kräfte zeigt. Doch obwohl die meisten Menschen Klimaschutz als wichtig erachten, sind andererseits auch die „Meisten“ nicht bereit, ihren Lebensstil anzupassen, also weitgehend auf individuelle Mobilität zu verzichten, ihre Essgewohnheiten zu ändern oder weniger zu heizen. Ein Vorschlag, der allen Wünschen gerecht wird, gibt es nicht und wird auch nicht zielorientiert diskutiert. Die meisten Menschen haben vermutlich auch keine Vorstellung, was es wirklich bedeutet, unsere Volkswirtschaft binnen drei Dekaden auf Klimaneutralität umzubauen, ohne auf „Wohlstand“ zu verzichten.

Klar ist aber heute schon, dass die Wirtschaft Wachstumsimpulse gut gebrauchen kann. Da gibt's viele Möglichkeiten. Eine solche, die dazu nichts kostet, ist der Abbau unnötiger Bürokratie. Davon ist auch die Immobilienwirtschaft und damit unser Geschäftsmodell stark betroffen. Hierauf sollte der Gesetzgeber konsequent setzen. Dieses Thema wurde im Betrachtungszeitraum wie auch in den Vorjahren von vielen Verantwortlichen in nicht enden wollenden Zusammenkünften erörtert: Ergebnis Null. Zwar gibt es das 2019 von der Bundesregierung verabschiedete Bürokratie-Entlastungsgesetz, aber es muss auch endlich zeigen, was es für die Praxis bedeutet. Hierzu müssen die Anstrengungen deutlich verstärkt werden. Es gibt gute Vorschläge aus der Wirtschaft, die Entlastung bringen können. Sie müssen nur umgesetzt werden.

Die Welt verändert sich, auch die Welt in Deutschland. Darauf müssen Antworten gefunden werden. Das geht nur, wenn man die Zukunft nicht immer nur als Zumutung empfindet, wie ein Großteil unserer Bevölkerung, sondern als Herausforderung, die man bewältigen kann und will.

BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

Immobilien sind in Deutschland nach wie vor eine der begehrtesten Anlagen und hier sticht der Wohnimmobilienmarkt heraus, auf dem sich die Genossenschaft seit über 70 Jahren bewegt. Das wird für einen überschaubaren Zeitraum auch so bleiben.

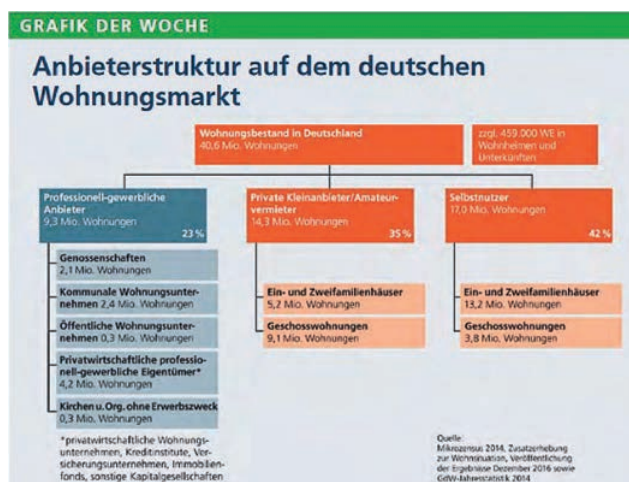
Dass die Wohnungsnachfrage die beherrschende soziale Frage ist, damit lassen sich Politiker insbesondere der Regierungsparteien immer wieder gern zitieren. Man könnte erwarten, dass die Erkenntnis nun in eine regelrechte Bauoffensive mündet. Doch die lässt weiter auf sich warten. Der Wohnungsmangel in vielen Gegenden in Deutschland droht zur Dauersituation zu werden, die Baupipeline ist verstopft. Von Januar – November 2019 wurden 1,4 % mehr Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum erteilt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg um 1,1 % auf rd. 164.000 genehmigte Wohnungen, darunter rd. 88.000 (+3,3 %) Mietwohnungen. Damit war der Wohnungsbau im Betrachtungszeitraum ein wichtiger Wachstumstreiber in der Bauindustrie.

Die Zahlen sind keine Überraschung, eher ein Alarm-signal für die Zukunft des bezahlbaren Wohnraums. Von der jährlichen notwendigen Zahl neuer Wohnungen bleiben wir meilenweit entfernt.

Das Ziel der Bundesregierung, bis 2021 insgesamt rund 1,5 Millionen neue Wohnungen auf den Markt zu bringen, wird deutlich verfehlt. Dafür wären jährlich 375.000 neue Einheiten notwendig. Auch für 2020 wird nur mit rund 300.000 bis 310.000 Wohnungen gerechnet. Es werden mehr Wohnungen gebraucht. Doch an den Grundpfeilern hierzu wird gerüttelt, mit Blick auf Mietendeckel und Mietpreisbremse, mit denen die Politik bezahlbaren Wohnraum sicherstellen will. Da sehen wir eine Gefahr.

Es muss vor ausbleibenden Investitionen auf dem Wohnungsmarkt gewarnt werden. Die Gründe: zu wenig Bauland, zu wenig Mitarbeiter in den Behörden, zu wenig Kapazitäten in den Baufirmen und zu hohe Preise für Bauland und Bauleistungen, so dass an der stark nachfragenden Zielgruppe vorbei gebaut, demzufolge oftmals gar nicht mehr weiter geplant wird.

Gleichzeitig steht die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau von bezahlbarem Wohnraum, energetische Modernisierung und Klimaschutz, altersgerechter Umbau, Instandsetzung, Quartiersentwicklung, Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. Diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter zu überfordern. Öffentlichkeit und Politik lassen sich derzeit von radikalen Scheinlösungen einer drastischen Marktregulierung blenden, die letztlich zu einer noch geringeren Angebotserweiterung führen und zur Verschärfung der Situation beitragen werden.



Der Wohnimmobilienmarkt ist sicher. Eine nach wie vor gute Binnenkonjunktur und das Niedrigzinsumfeld sorgten dafür, dass sich die Entwicklung der Wohnimmobilienbranche mehr oder weniger von der konjunkturellen Entwicklung der gesamtdeutschen Wirtschaft freimachen konnte.

Es steigt die Zahl der Haushalte – das Äquivalent zur Gruppe der Wohnungsnachfrager – weiter an. Dieses Maß ist für den Immobilienmarkt bedeutender als die Zahl der Einwohner. Wenngleich entgegen früheren Prognosen die Bevölkerung zurzeit nicht schrumpft, natürlich mit sehr unterschiedlichen Entwicklungen über Deutschland verteilt, sondern wächst. Vor zehn Jahren wurde bis 2019 ein Rückgang der Wohnbevölkerung auf gut 80 Millionen erwartet. Die Zunahme hat sich zuletzt zwar auf die niedrigste Zuwachsrate seit 2012 verringert, aber mit über 83 Millionen Menschen erzielte die Einwohnerzahl in Betrachtungszeitraum ein neues Allzeithoch, so die letzten Meldungen des statistischen Bundesamtes. Grund für diesen überraschenden Bevölkerungsanstieg ist die Nettozuwanderung. Ohne solche Wanderungsgewinne wäre die Bevölkerungszahl bereits seit 1972

zurückgegangen, denn seitdem starben jedes Jahr mehr Menschen als geboren wurden. Letztlich dürfte aufgrund dieses Bevölkerungsgewinns ein erheblicher Teil des Wirtschaftswachstums des zurückliegenden Jahrzehnts auf dieser Zunahme basieren. Anders als meist angenommen ist Bevölkerungszunahme gesamtwirtschaftlich nicht per se gut, genauso wenig wie eine schrumpfende Bevölkerung zwingend von Nachteil sein muss. Am Ende hängen aus demografischer Sicht die gesamtwirtschaftlichen Perspektiven einer Volkswirtschaft vor allem von dem Verhältnis der im Erwerbsleben Stehenden zu den Nichtberufstätigen ab – in grober Annäherung also vom Altenquotienten. Aus diesem Blickwinkel ist die Wachstumsperspektive für Deutschland alles andere als rosig. So wird in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung ab 2026 eine dauerhafte Nettozuwanderung von immerhin über 200.000 Personen pro Jahr unterstellt. Dennoch wird die Wohnbevölkerung um drei bis vier Prozent zurückgehen.

Bei allen kritischen Berichterstattungen zum Wohnungsmarkt darf auch mal festgehalten werden: Die Deutschen wohnen so gut wie noch nie. Sie beanspruchen so viel Wohnfläche wie noch nie, die Wohnungen haben einen Standard, der in Europa seinesgleichen sucht, und in den Ballungsgebieten gibt es so viele Wohnungen wie noch nie. Dass zu oft allgemein von Wohnungsnot gesprochen wird, ist insoweit nicht ganz präzise. Es gibt Wohnraumbedarf im bezahlbaren Segment, aber auch nicht flächendeckend. Ein Grund für den Mangel an bezahlbarem Wohnraum liegt daran, dass in der Vergangenheit die Trends der Singularisierung und der Urbanisierung unterschätzt wurden.

Es muss differenzierter argumentiert werden und man darf nicht einfach sagen, es handele sich pauschal um Marktversagen. So schlecht, wie sie im Augenblick dargestellt wird, ist die Lage nicht. Jedenfalls nicht, wenn man bereits Mieter einer Wohnung ist und dann noch das Glück hat, bei einer Genossenschaft, wie der GSWG, zu wohnen. Die Probleme bestehen beim Wohnungswechsel oder Wohnungssuchen im bezahlbaren Segment und da hilft eben nur die Angebotsausweitung.

Man sieht wieder Fotos von langen Schlangen Wohnungssuchender bei Besichtigungen. Die Menschen empören sich über eine zumindest gefühlte Explo-

sion der Mieten. Die Politik reagiert! Berlin hat einen harten Mietenstopp beschlossen. Im Bundesgebiet wurden die Regeln für Mieterhöhungen in den letzten Jahren mehrfach verschärft. Alles, um die Wut und die Sorgen der Wähler über selbsterfahrene, befürchtete oder in den Medien gesehene Verdrängung von Mietern durch exorbitante Mieterhöhungen zu lindern.

Versucht man allerdings den Grund für diese Aufregung in den offiziellen Statistiken zum Wohnungsmarkt zu finden, stößt man auf Schwierigkeiten. Zwar beschleunigt sich die Mietpreisinflation, aber eine Explosion kann man es kaum nennen, wenn die Mieten 2017 um 1,4 %, 2018 um 1,9 % und 2019 um 1,6 % zulegten. In der Genossenschaft in diesem Zeitraum um 2,8 %. Das ist viel weniger als die Häuserpreise, die von 2011 bis 2019 um rund 45 % gestiegen sind – durchschnittlich 5 % pro Jahr. Offenkundig wirken die stark steigenden Immobilienpreise nicht so deutlich auf die Mieten durch. Das ist auch plausibel; es sind doch gleichzeitig die Zinsen stark gesunken. Diese bestimmen die Renditen, die man mit anderen Kapitalanlageformen statt Immobilien/Vermietung erzielen kann. Dieser akzeptable Anstieg des Mietpreises im Verhältnis zum auffälligen Kontrast einer wahrgenommenen Mietenexplosion erklärt sich folgendermaßen: Das Problem ist stark auf die attraktiven Ballungsräume konzentriert und tritt vor allem bei Neuvermietungen auf. Die Mietpreisentwicklung im Verbraucherpreisindex bildet dagegen die Mieten aller Mietwohnungen in Deutschland repräsentativ ab. Die meisten Mietwohnungen liegen aber eben nicht in den Ballungszentren und sind von Mietern bewohnt, die schon länger darin wohnen.

Auf den ersten Blick sind es gute Nachrichten für Wohnungssuchende in Deutschland: Erstmals seit 2005 sind die Mieten bei neuen Verträgen im Betrachtungszeitraum gesunken. Im 4. Quartal 2019 lagen sie mit 0,3 % knapp unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang galt zuletzt auch für Metropolen, in denen eine hohe Nachfrage in vergangenen Jahren zu erheblichen Mietsteigerungen geführt hatte. In 23 der 50 teuersten Städte sanken die Mieten in den letzten drei Monaten des Jahres 2019 im Vergleich zum Vorquartal. Auf Jahressicht gab es reale Mietpreisrückgänge in 11 der teuersten 50 Städte.

Die Politik hat die Voraussetzungen zur Schaffung des bezahlbaren Wohnraums jahrelang verschlafen

und hat viel zu spät auf steigende Einwohnerzahlen reagiert. Vor allem dem Run auf die Großstädte ist die Wohnungspolitik nicht gerecht geworden. Das hat hauptsächlich zwei Gründe: Zum einen fehlen nach dem Zusammenbruch vieler Bauunternehmen im Rahmen der Finanzkrise Kapazitäten im Wohnungsbau, zum anderen wurden in Bundesländern die Mittel für den sozialen Wohnungsbau, die der Bund nach der Förderalismusreform von 2006 zur Verfügung gestellt hat, nicht für den Bau von Sozialwohnungen verwendet, sondern für andere Zwecke ausgegeben. Das trifft ein wenig abgemildert auch für Nordrhein-Westfalen zu.

Zur Problemstellung in diesem Zusammenhang gehört der soziale Wohnungsbau. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, hat sich die Zahl bis heute auf rund 1,1 Millionen mehr als halbiert. Tendenz weiter steigend, auch wenn in den letzten zwei Jahren (2018/2019) wieder rund 50.000 neue Sozialwohnungen gebaut wurden; die aber den Wegfall von Wohneinheiten aus der Preisbindung nicht auffangen.

Aktuell wird insbesondere von der Politik mit Aktionismus reagiert. Dabei haben wir keinen Mangel an Regulierungen, sondern einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Die Politik setzt jedoch nicht bei den Ursachen des Problems an – das würde bedeuten, das Angebot auszuweiten – sondern bekämpft mit den Regulierungen die Symptome. In diesem Zusammenhang ist oft von einem Marktversagen die Rede. Dabei ist das Gegenteil der Fall. Der Markt funktioniert. In dem Moment, in dem die Nachfrage höher ist als das Angebot, steigen die Preise, auch die Mieten. Aber statt auf der Angebotsseite anzusetzen, finden die Regulierungen auf der Symptomseite einfach kein Ende. Dass man den Schuldigen bei uns in der Wohnungswirtschaft sucht, können wir nicht akzeptieren. Deshalb müssen wir daran arbeiten, das Angebot zu ändern und die Vision der wachsenden Stadt in den Mittelpunkt zu stellen.

Es ist einfach, Ängste zu schüren, die in den Großstädten ja zweifellos vorhanden sind. Was wir aber brauchen, ist eine Vision für die wachsende Stadt: Die Ansiedlung von Firmen und Zuwanderung von neuen Mitbürgern sollten als Chance und nicht als Bedrohung begriffen werden. Darauf muss zielgerichtet agiert werden.

Der Wohnungsmarkt braucht dringend einen Mix aus Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht. **Die GSWG hat in den letzten Jahren ihre Wohnobjekte mit einem Mix aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen erstellt.** Die Wohnungsbewirtschaftung der gemischten Belegungen in den Häusern läuft wunschgemäß.

Es ist auch nicht erreicht worden, dass in den günstigen Wohnungen die Menschen wohnen, die das geringste Einkommen haben. Das hängt unter anderem damit zusammen, dass unser Mietrecht gar nicht so sozial ist. Es schützt alle, die bereits eine Wohnung haben, egal ob sie über viel oder wenig Einkommen verfügen. Der starke Schutz der Bestandsmieter führt dazu, dass Mieter sich wie Eigentümer fühlen und glauben, sie können lebenslang in der Wohnung bleiben, ohne dass die Miete steigt. Müssen sie sich dann verändern, stellen sie fest, dass die Rechnung nicht mehr aufgeht. Entweder können sie die neue Vertragsmiete nicht bezahlen oder andere „Solventere“ bekommen eher eine Wohnung. Außerdem stellt sich die Frage, ob wir überhaupt wissen, was bezahlbarer Wohnraum ist. Als Faustregel wird oft genannt, dass die Miete 30 % des Haushaltseinkommens nicht übersteigen darf. Welche Aussagequalität steckt dahinter? Oft wird bezahlbarer Wohnraum auch in Euro/qm beziffert, obwohl doch die Wohnungsgröße eine entscheidende Rolle spielt. Man kann auf 100 qm für 5 Euro leben oder auf 50 qm zu 10 Euro, die monatliche Belastung ist die gleiche!

Eine – eigentlich erfreuliche – Ursache für die Wohnungsknappheit liegt unter anderem auch darin, dass die Menschen immer älter werden und als Folge davon die Zahl der Ein-Personen-Haushalte zunimmt. Ein weiterer Grund ist, dass viele immer mehr verdienen. Natürlich gibt es Menschen, die wenig Geld haben, aber die Gruppe der Doppelverdiener wird immer größer. Und wenn man mehr Geld zur Verfügung hat, leistet man sich auch mehr Wohnfläche. Zwischen 1990 und 2016 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf um mehr als 5 qm gestiegen.

Auf dem deutschen Häusermarkt fließen gewaltige Kapitalmengen. Innerhalb von nur 10 Jahren haben sich die Investitionen für den Kauf von Wohnimmobilien mehr als verdoppelt. Der Wohnungsmarkt ist sowohl von professionellen wie privaten Käufern gefragt. Zuwanderung in die Ballungsräume und nied-

rige Zinsen treiben in die Sachwerte, wie Wohnimmobilien. Das billige Geld führt zu höheren Preisen. Es entsteht der Eindruck, dass sich auch hierzulande die Immobilienwerte immer weiter von der realen Wirtschaft entfernen. Die Lücken zwischen den Preisen einerseits, die basierend auf Wirtschafts-/Lohnwachstum und Renditen gerechtfertigt wären, und den aktuell oftmals gezahlten Preisen andererseits klaffen auch inzwischen bei uns in Deutschland weit auseinander.

Die Immobilienpreise steigen also stärker als die Mieten. Die Kluft zwischen den Kaufpreisen und Mieten vergrößert sich. Bahnt sich eine Immobilienblase an? Kann man schon eine Blase erkennen? Tatsache ist: Zum einen entwickelt sich die Kreditvergabe nach wie vor moderat, zum anderen besteht an vielen Märkten eine Knappheit: Es fehlt an ausreichendem, mindestens bezahlbarem Wohnraum.

Für Investoren stellt sich die Frage, wieviel sie für immer weiter sinkende Erträge aus den Mieten an Kaufpreisen bereit sind zu zahlen. Die Rentabilität sinkt und über kurz oder lang werden auch die Wertsteigerungen nachlassen! Wer vor allen in den Metropolen investiert, sollte langfristig orientiert sein, damit sich das Investment tatsächlich lohnt. Hohe Kaufpreise mit der Hoffnung auf steigende Mieten zu begründen, bleibt nicht ohne Risiko.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass sich internationale Großanleger teilweise bereits aus dem Markt in Deutschland zurückziehen. Gerade die „zunehmend unübersichtliche und kaum noch kalkulierbare Mietenregulierung“ schreckt viele ab. Für die Preissteigerungen 2019 sind vor allem Käufe aus dem Inland verantwortlich, etwa durch Immobilienkonzerne, Fonds, reiche private Anleger und andere gewerbliche Wohnungsinvestoren, wie die GSWG. Tatsächlich entfielen 2019 weniger als 10 % der Investitionen in deutsche Wohnimmobilien, ab einer Größenordnung von 50 Wohnungen, auf ausländische Kapitalanleger. Es war in 2019 auffällig, besonders pro zyklisch agiert die öffentliche Hand, die ihre Bestände aus heutiger Sicht erst zu Spottpreisen verkaufte, um diese dann mit enormen Aufschlägen zurückzukaufen – teilweise auf einem Preisniveau, auf dem private Kaufinteressenten längst aussteigen. Es hat ein deutlich starkes Engagement der öffentlichen Hand das Jahr 2019 am Wohnimmobilien-



Stedefreunder Straße, Bielefeld

Investmentmarkt geprägt. Insgesamt erwarben Kommunen, Länder oder deren Wohnungsunternehmen etwa 22.700 Wohnungen für rund 3,2 Milliarden Euro. Damit war dieses Ankaufovolumen 2 ½ mal so hoch wie 2018. Es kann erwartet werden, dass sich im laufenden Jahr diese Ankaufsoffensive fortsetzt.

Vor allem aufgrund der Niedrigzinsen sehen viele Investoren, darunter Versicherungen und Pensionskassen, keine Alternativen zur (Wohn-) Immobilie. Einige von den genannten gehen auch zunehmend auf Nummer sicher in der Vermögensanlage. Hier sichert man sich Stabilität, vor allem in den Großstädten. Hier sind die Preise in den vergangenen Jahren besonders stark gestiegen. Mehrfamilien-Mietwohnhäuser, die Domäne von Großinvestoren, haben sich in den sieben deutschen Top-Städten seit 2010 um über 100 % verteuert. Die Überlegung dahinter: Sollte es einen Rückgang am Markt geben, sind dies die Märkte mit vergleichsweise hohem Mietniveau und entsprechend hohen Erträgen. Außerdem sei es dort auch in schlechteren Marktphasen einfacher, einen Abnehmer zu finden, als vielleicht in kleineren Märkten. Große Preisanstiege sollte man hier aber nicht mehr erwarten; auf Preissteigerungen zu wetten wäre die falsche Strategie!

Es bleibt die Frage, inwieweit es wirtschaftlich möglich ist, bei den aktuell gegebenen Rahmenbedingungen bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung zu bauen. Große Herausforderungen sind die Erschließung von Bauland, die Dauer bei der Erteilung von Baugenehmigungen sowie der Anstieg der Baupreise. Hinzu kommt: Die Politik hat wesentlich dazu beigetragen, das Individualrecht zu perfektionieren. Beim Bauen fordern die unterschiedlichsten Gruppen ein Mitspracherecht ein, so dass sie sich am Ende vielfach gegenseitig blockieren!

Hinzu kommt, dass wir in Deutschland eine ausgesprochene Kasuistik entwickelt haben. Die Medien berichten immer wieder über Einzelschicksale von Mietern oder Mietsuchenden, die dann zur Verallgemeinerung herangezogen werden. Damit wollen wir Einzelfälle nicht bagatellisieren, denn gerade Menschen in diesen Situationen muss geholfen werden. Insgesamt helfen aber nur Lösungen, die die gegebenen Strukturen insgesamt und nachhaltig verbessern. Das gilt im Übrigen auch für einige negative Beispiele auf der Vermieterseite.

Hinzu kommt noch eine aus unserer Sicht falsch aufgesetzte Grundsatzdiskussion. Es wird debattiert, wie Wohnraum in den Ballungsgebieten im Bestand reguliert und umverteilt werden kann. Damit entsteht aber keine einzige zusätzliche Wohnung! Die wirklich wichtige Diskussion hingegen wird nicht geführt: nämlich, wie wir Brachen aktivieren, wie wir sinnvoll verdichten, wie wir das Umland entwickeln und wie wir über die Kernstadt hinaus greifende Infrastrukturpolitik betreiben.

Um deutlich zu sagen: Wir haben nicht zu wenig Wohnraum, sondern wir haben lediglich punktuell zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Die überwiegende Mehrheit der Deutschen wohnt in Gegenden, in denen es ausreichend bezahlbaren Wohnraum gibt. Die Politik fördert ein Anspruchsdenken, indem sie den Eindruck vermittelt, jeder solle genau dort wohnen können, wo er will. Aber es kann nun einmal nicht jeder für fünf Euro mit Blick auf den Park oder in der autofreien Einkaufsstraße wohnen. Unser wirtschaftliches Kernelement, die „soziale Marktwirtschaft“, lässt das nicht zu.



WOHNUNGSMARKT NORDRHEIN-WESTFALEN, OSTWESTFALEN-LIPPE UND BIELEFELD

Wohnungsknappheit, Rekordmieten und wenige Neubauten: Im Geschoss-Mietwohnungsbau ist in vielen NRW-Zentren der Mietwohnungsmarkt angespannt.

Die Zahl der Wohnungen in NRW ist auf rund 9 Millionen gestiegen. Entgegen früherer Prognosen wird die Einwohnerzahl in den meisten NRW-Großstädten mit über 100.000 Einwohnern weiter ansteigen. In einigen Städten sogar überdurchschnittlich, so auch in Bielefeld. Nach den neuesten Berechnungen wird die Bevölkerung und somit auch die Zahl der Privathaushalte im einwohnerstärksten Bundesland noch bis mindestens 2025 wachsen.

Um den aktuellen Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum zu decken, müssten laut NWR.Bank rund 80.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen. Politische Vertreter sprechen sogar davon, dass der Mangel an Wohnungen die soziale Frage des Jahrzehnts ist.

Auch infolge des Zuzugs aus dem Ausland nimmt die Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen weiter zu. In den wirtschaftsstarken Stadtregionen und Kreisen wächst aufgrund zuziehender junger Menschen die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen. In allen Regionen steigt die Zahl älterer Menschen und damit der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum.

Die Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen steigt jedoch nicht nur durch Bevölkerungszuwachs, sondern auch infolge der guten Wirtschaftsentwicklung. Die Beschäftigung und mittlere Einkommen sind erneut gewachsen und die Arbeitslosenzahlen gehen zurück. Während gut verdienende Haushalte mit den steigenden Mieten ohne Schwierigkeiten

mithalten können, verschlechtern sich zugleich die Chancen von Beziehern niedriger bis mittlerer Einkommen sowie von Transferleistungen, eine wünschenswerte bezahlbare Wohnung zu finden.

Das Thema „Wohnen“ entwickelt sich zunehmend, auch in den Zentren Ostwestfalens, zur zentralen sozialen Frage. Eine Wohnung zu haben, die man sich leisten kann, ist für viele Menschen keine Selbstverständlichkeit mehr. Oft werden auch für Normalverdiener die Mieten zunehmend unerschwinglich. In der Genossenschaft kann bei einer durchschnittlichen Miete von 5,56 €/m² jeder ein Zuhause finden.

Statistiken zufolge müssen in Deutschlands Großstädten 4 von 10 Haushalten mehr als 30 % ihres monatlichen Nettoeinkommens für die Miete ausgeben. Mal unabhängig davon, wie aussagefähig eine solche Zahl ist, sehen „Sachkundige“ das als problematisch an. Um dem zu begegnen, gibt es mehrere Ansätze. Ein wirksames Mittel ist auf jeden Fall das Angebot zu erhöhen.



Die Zahl der geförderten Wohnungen wird in den kommenden Jahren weiter deutlich abnehmen. Im Durchschnitt sind in den letzten Jahren in NRW mehr als 10.000 Wohnungen jährlich aus der Mietpreisbindung gefallen. Nach wie vor laufen viele Sozialbindungen für die förderstarken Jahrgänge der 1970er Jahre aus. Dieser Prozess hat sich in den letzten Jahren ein wenig verlangsamt. Beschleunigend wirken andererseits die niedrigen Kapitalmarktzinsen, die viele Eigentümer bewegt, Förderdarlehen vorzeitig zurückzuzahlen, um Miet- und Belegungsbindungen abzukürzen. Bis zum Jahr 2030 wird sich der preisgebundene Mietwohnungsbau (ohne Berücksichtigung neuer Bewilligungen) um ein weiteres Drittel reduzieren. Besonders stark sind Großstädte und Ballungsränder von dieser Entwicklung betroffen; auch der Wohnungsmarkt in Bielefeld. Allein um die vorgezogenen Bindungsabläufe auszugleichen, müssen jährlich etwa 13.000 Neubau-Wohnungen im Rahmen der Förderung gebaut werden.

In OWL soll die Einwohnerzahl bis 2025 mit rund 2 % auf 2,02 Millionen sinken. OWL ist eine mittelständisch geprägte Industrie- und Wirtschaftsregion mit über 140.000 ansässigen Unternehmen und rund 1 Millionen Beschäftigten. Ein erheblicher Teil der damit verbundenen Unternehmen und Arbeitsplätze befindet sich in klein- und mittelständisch geprägten Orten und trägt hier maßgeblich zu deren Vielfalt bei. Die Entwicklung läuft innerhalb der Region jedoch unterschiedlich: Bielefeld sowie die Kreise Paderborn und Gütersloh werden ein Einwohner-Plus verzeichnen. In allen anderen Kreisen, überwiegend in den ländlichen Regionen, ist mit einem Rückgang der Bevölkerung zu rechnen; zudem mit einer stark zunehmenden Alterung.

Hartnäckig hält sich die Annahme: „Bielefeld? – das gibt's doch gar nicht!“

Trotz des satirischen Untertons muss festgestellt werden: obwohl die Stadt flächenmäßig ähnlich groß ist wie Frankfurt, spielte Bielefeld bisher in der öffentlichen Wahrnehmung nicht die große Rolle in Deutschland. Doch in Zeiten, in denen in Deutschlands Metropolen der Wettstreit unter Investoren um die besten Baugrundstücke immer härter wird, rücken auch die etwas kleineren Städte in den Fokus. Hierzu gehört Bielefeld – die 18. größte Stadt der Republik, das kulturelle und wirtschaftliche Zen-

trum Ostwestfalens, die Heimat einiger namhafter Branchengrößen. Das Marktgeschehen ist nicht so überhitzt wie in den größten deutschen Städten. Immobilieninvestments in Bielefeld sind lohnenswert. Unternehmen bieten über 158.100 versicherungspflichtige Arbeitsplätze. Bielefeld hat sich gemacht und ist die Nummer 2 unter den schnell wachsenden Städten in NRW.

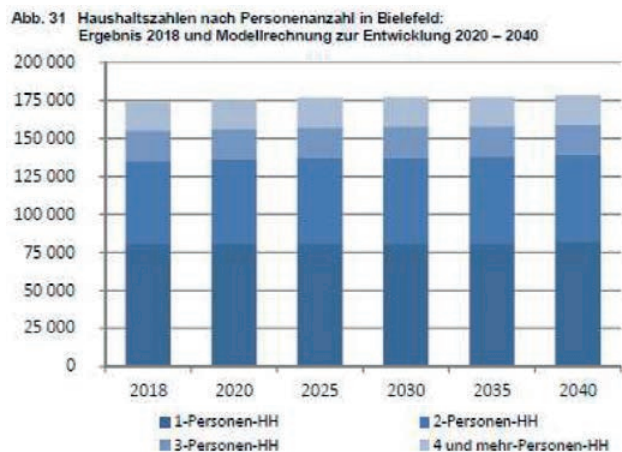
Rund 340.000 Menschen leben in Bielefeld. Nie hatte Bielefeld mehr Einwohner als heute. Laut jüngster Untersuchungen fehlen hier angeblich aktuell über 22.000 (120.000 WE in NRW) bezahlbare Wohnungen! Diese Entwicklung setzt den Immobilienmarkt unter Druck.

Eine große Chance in der Bevölkerungsentwicklung kann die Bildungswanderung sein. Es gibt in Bielefeld rund 35.600 Studenten. Es muss gelingen, sie nach Abschluss ihres Studiums hier zu halten. Das heißt: Genügend Jobs für Hochqualifizierte. Zusätzlich müssen die weichen Standortfaktoren, angefangen von einem Kindergartenplatz in der Nachbarschaft, über attraktive Freizeitangebote, bis hin zu einem ausreichenden großen kulturellen Angebot, stimmen. Im Betrachtungszeitraum wurde zunehmend deutlich, dass im „wünschenswerten Wohnen“ ein Zukunftspotenzial für die Stadt und auch für uns als ein großer Wohnungsanbieter mit bezahlbarem, hochwertigen Wohnraum liegt.

Der Wohnungsmarkt in Bielefeld in einigen Kernaussagen: Der Markt ist angespannt, die Nachfrage nach wünschenswertem, preisgünstigem Wohnraum ist größer als das Angebot und im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich. Das hat dazu geführt, dass zunehmend überregionale Investoren Bielefeld inzwischen als einen sogenannten interessanten Markt erkennen und hier kaufen, planen und bauen.

Im Jahr 2019 kletterte die Anzahl der Privathaushalte in Bielefeld auf rd. 170.000. Im Vergleich dazu waren es im Jahr 2014 rund 164.000 Haushalte. Diese Zahl wird in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen. Ein Grund dafür ist sicherlich die vermehrte Anzahl an Ein-/Zwei-Personen-Haushalten (75,5 %). Tendenziell leben immer mehr Menschen allein (47,1 %). Ein Bielefelder muss im Durchschnitt 26 % seines Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen. Das darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Woh-

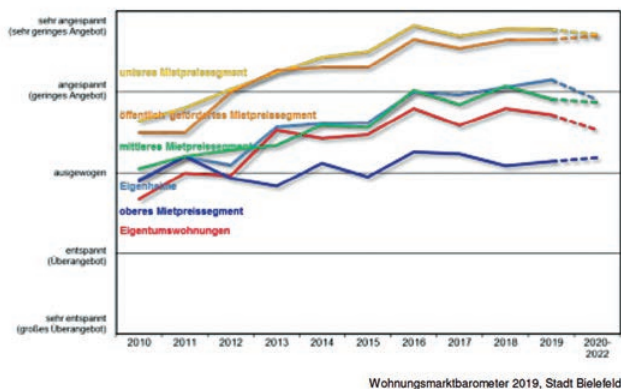
nungsmarktlage in Bielefeld angespannt ist und die meisten Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen, die nach einer geeigneten und bezahlbaren Wohnung suchen, derzeit auf Schwierigkeiten stoßen.



Quelle: Stadt Bielefeld Wohnungsmarktbericht 2018/2019

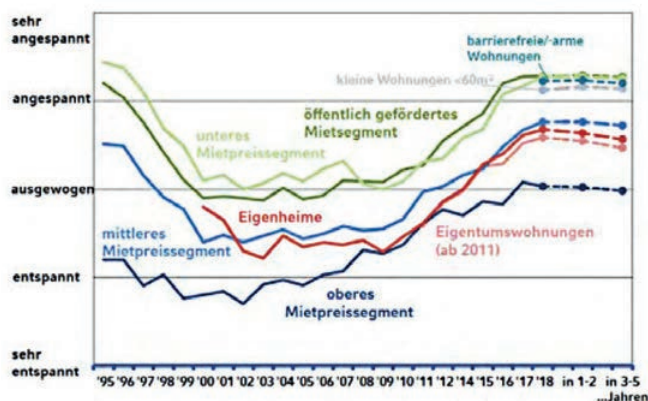
Seit einigen Jahren werden inzwischen das untere sowie das öffentlich geförderte Mietpreissegment (bis 6,50 €/m²) als angespannt bewertet. Hier konkurrieren die unterschiedlichsten Bedarfsgruppen um das immer kleiner werdende Wohnungsangebot. Auch im mittleren Mietpreissegment ist das Angebot am Wohnungsmarkt stadtweit zunehmend weniger geworden. Die Suche nach günstigem Wohnraum wird in Bielefeld immer schwieriger.

Abb. 1 Entwicklung der Bielefelder Marktlage 2010 bis 2019 und Prognose bis 2022



Wohnungsmarktbarometer 2019, Stadt Bielefeld

Abb. 2 Entwicklung und Prognose der Marktlage in NRW 1995 bis 2023



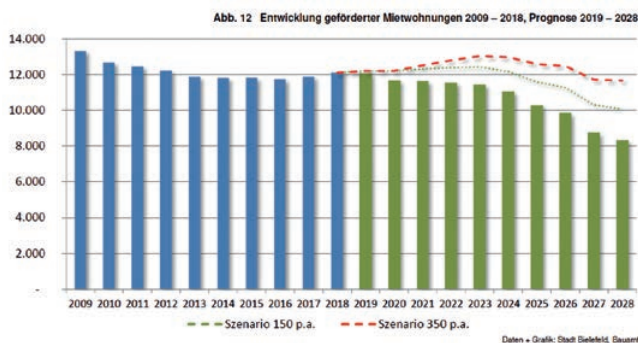
Quelle: Stadt Bielefeld Wohnungsmarktbericht 2018/2019

Für die nähere Zukunft sehen wir kaum Entzerrungstendenzen in diesem Segment und damit auch im öffentlich geförderten Marktbereich. Nur das obere Mietpreissegment kann als überwiegend im ausgewogenen Bereich angesehen werden; dies gilt im Übrigen auch für die nächsten Jahre. Es ist dringlicher denn je, das Wohnungsangebot in den Bedarfsregionen auszubauen.

Daher ist die Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen ebenfalls weiter spürbar und größer als das Angebot. Besonders hart trifft das junge Eltern, Alleinerziehende und ältere Menschen mit kleiner Rente. In diesem Segment ist in Bielefeld auch in den kommenden Jahren mit einer nicht zu unterschätzenden Versorgungslücke zu rechnen.

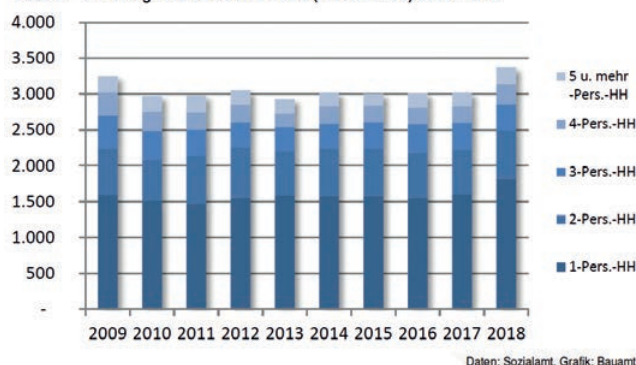
Unser im Herbst 2019 fertiggestelltes Mietwohnobjekt mit 31 öffentlich geförderten/freifinanzierten Wohnungen in drei getrennten Hauskörpern auf einem 3.740 m² großen Grundstück, wurde weit vor Fertigstellung vermietet und dokumentiert die beschriebene Marktsituation.

Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen ist auch in Bielefeld in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich auf unter 12.000 Wohnungen zurückgegangen; konnte sich in den letzten Jahren aber wieder auf dieses Niveau zulegen. Andererseits prognostiziert eine Auswertung der Bindungsfristen einen weiteren deutlichen Rückgang geförderten Wohnraums bis 2028 auf rund 8.300 Wohnungen mit den daraus folgenden Wirkungen für den Wohnungsmarkt. Künftig höhere Bewilligungsmieten für den Neubau lassen für die nächsten Jahre eine Zunahme geförderten Wohnraum erwarten. Zur Stabilisierung der Sozialwohnungsbestände ist eine Größenordnung von 250 bis 350 jährlich neu geförderter Mietwohnungen notwendig.



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Abb. 33 Wohnungssuchende Haushalte (erteilte WBS) 2009 - 2018

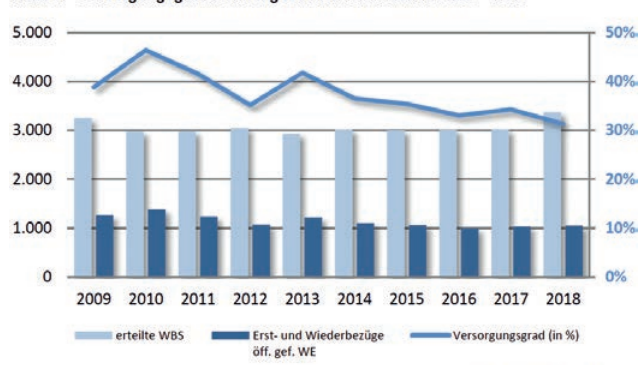


Es gilt die klare Botschaft: Mehr Wohnraum zu schaffen, insbesondere in Form von bezahlbaren Geschosswohnungen. Die Finanzierungsbedingungen bieten hierzu hohe Anreize, andererseits gelten Baulandknappheit und hohe Bodenpreise trotz vieler Bemühungen der öffentlichen Hand nach wie vor als die größten Hemmnisse für den Neubau. **Wir als GSWG haben derzeit rund 100 Mietwohnungen in Bielefeld und darüber hinaus in Planung bzw. mit wenigen Einheiten schon im Bau.** Davon soll ein erheblicher Teil im geförderten Wohnungsbau erstellt werden.

Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage spiegelt sich klar in der Mietpreisentwicklung wider. In den meisten Regionen steigen die Mieten. Dabei gibt es durchaus Unterschiede zwischen einzelnen Marktsegmenten. Neubaumieten, die in der Vergangenheit überproportional gestiegen sind, haben sich weiter verteuert, zuletzt aber nicht stärker als die Mieten insgesamt. Weiterhin steigen die Mieten überdurchschnittlich für kleine Wohnungen und für altersgerechten Wohnraum. Die Nachfrage ist hier besonders hoch und das Angebot gering. Unter hohem Druck steht nach wie vor das preisgünstige Segment, vor allem in den Wachstumskernen und deren Umland. Die Nachfrage ist größer als das Angebot. Das trifft auch für Bielefeld und die Vermietungsstandorte unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes zu.

Wer in Bielefeld günstig wohnen will, der bleibt am Besten dort, wo er ist. Seit Februar 2020 gibt es für Bielefeld einen neuen Mietspiegel, der auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand weitere Mieterhöhungen zulässt. Der Mietspiegel weist Netto-Kaltmieten für eine Standardwohnung von 5,47 € bis 10,59 €/m² monatlich aus. Damit ergeben sich Steigerungen gegenüber dem Mietspiegel 2018 von 3,4 %. Der Mietspiegel berücksichtigt

Abb. 34 Versorgungsgrad wohnungssuchender Haushalte 2009 - 2018

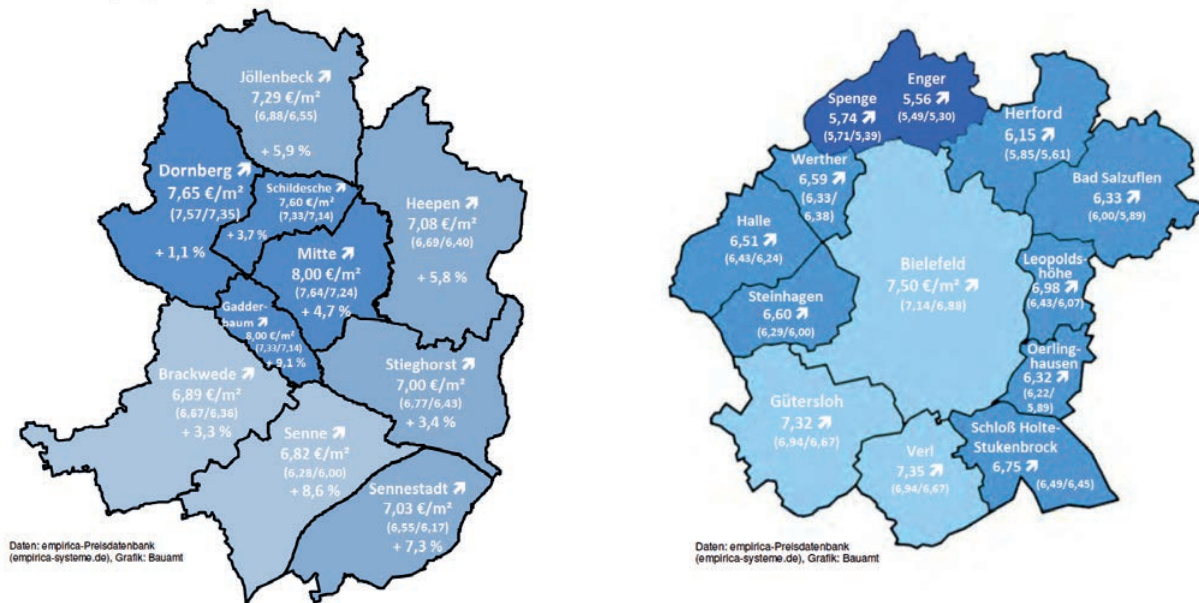


Zu- und Abschläge, für kleine/große Wohnungen, Barrierefreiheit oder energetische Vollsanierungen. In 2018/2019 stieg der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsobjekte in Bielefeld um 5,7 % auf 7,47 Euro/m²/Wohnfläche monatlich. Die Miets-teigerung für Bestandsobjekte beträgt seit 2010 rund 31 %. Neubauprojekte werden im Median für 10,19 Euro/m² und ca. 7,3 % teurer angeboten als im Vorjahr. Seit 2010 stiegen die Neubaumieten in Bielefeld um rund 47 %. Infolge dieser Entwicklung stieg auch das Niveau in den angrenzenden Städten und Gemeinden. Nirgendwo in NRW sind die Mieten im Betrachtungszeitraum so stark gestiegen wie in Bielefeld.

Rund 87 % unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes liegen im Stadtbezirk Senne, dem drittkleinsten Stadtteil in Bielefeld. Ein „Senner“ muss im Durchschnitt derzeit 6,82 Euro/m² monatlich für eine Wohnung ausgeben. Im genossenschaftlichen Wohnungsbestand hat sich die Miete in den letzten drei Jahren um 6,3 % erhöht. **Die GSWG-Durchschnittsmiete beträgt 5,56 Euro/m² monatlich.** Hier macht sich der Anteil geförderter Wohnungen mit gebundenen Mieten bemerkbar. Der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen in unserem Bestand beträgt mit 509 Einheiten rd. 37 %.

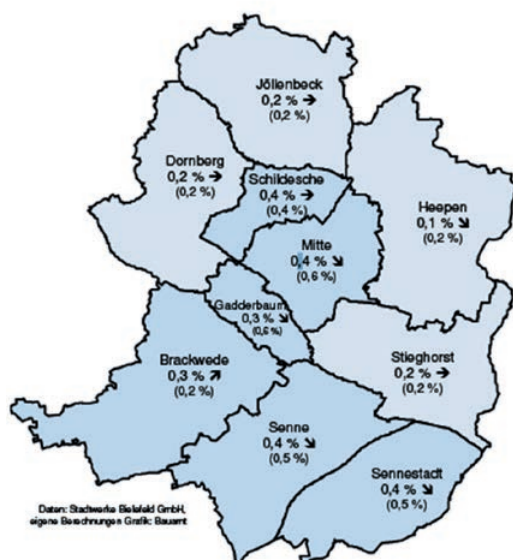
Auf dem gesamten Bielefelder Wohnungsmarkt, mit 171.410 Wohnungen, stehen auf niedrigem Niveau derzeit rund 500 Wohneinheiten (0,3 %) leer. Auch im Stadtbezirk Senne, mit derzeit 9.885 Wohnungen, ist der Leerstand (0,4 %) rückläufig. In der GSWG mit 1.389 Wohneinheiten sind strukturell bedingt, jährlich durchschnittlich 0,4 % (5 Wohnungen mit einer maximal 3-monatigen Leerstandsdauer) nicht vermietet. Dieser kurzfristige Wohnungsleerstand ist nicht besonders erwähnenswert und letztendlich ein Indikator für einen funktionierenden Wohnungs-

Abb. 17 Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2018 – 06/2019, Trend und Steigerung zum Vorjahr (Vorjahreswerte 2018/2017 in Klammern)



markt. Die in den letzten Jahren kräftig gesunkene Erlösschmälerungsquote in der Genossenschaft bildet diese Entwicklung deutlich ab. Dabei soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Gründe hierfür nicht in erster Linie in der allgemeinen Marktentwicklung liegen, sondern im Besonderen in der über Jahre betriebenen intensiven Investitions-Offensive in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand.

Wohnen ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger. Nur ein Mehr an Wohnungsbau in allen Segmenten wird dazu beitragen, Mietpreise zu stabilisieren. Mehr Wohnraum schaffen, für viele Menschen erschwinglich, ist erforderlich und beispielsweise Ziel der besonders ausgeprägten öffentlichen Wohnraumförderung in NRW. Hierfür stehen jedes Jahr rd. 1 Milliarde an Fördermitteln zur Verfügung.



Damit der öffentliche Wohnungsbau mit dem freifinanzierten Wohnungsbau in NRW konkurrenzfähig bleibt, wurden die Konditionen verbessert. Es ist Ziel der Politik in NRW, dass kein „gutes Projekt“ am Geld scheitert.

In jüngster Vergangenheit haben viele Städte ihre Wohnungsunternehmen weniger als Instrument der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gesehen, eher als Einnahmequelle in Zeiten knapper Kassen. Dies hat sich verändert. In immer mehr Kommunen, Kreisen wird darüber nachgedacht, ein stadteigenes Wohnungsunternehmen zu gründen bzw. existierende Gesellschaften so zu stärken, um eine gewünschte Wohnungs-Neubauoffensive zu starten. Auch kaufen kommunale Wohnungsunternehmen wieder kleinere Bestände, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und das Portfolio zu optimieren.

Es werden für die Zukunft in allen Tätigkeitsfeldern des Wohnungsbaus größere Anstrengungen erforderlich, um zu einer höheren Zahl von Fertigstellungen im Wohnungsbau zu kommen. Dabei ist es für die Attraktivität der Wohnstandorte wichtig, die Vielfalt des Wohnungsangebotes in lebenswerten Wohnquartieren zu schaffen, aber auch in bestehenden Anlagen zu erhalten.

Die Genossenschaft arbeitet täglich an diesem Ziel getreu dem Motto – „**Wohn' Dich glücklich**“.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GENOSSENSCHAFT

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

WOHNUNGSBESTAND, GEWERBEEINHEITEN, PKW-STELLPLÄTZE

Der GSWG-Wohnungsbestand umfasste am 31. Dezember 2019

1.389	Wohnungen	mit	90.817 m ² Wohnfläche
5	gew. Einheiten	mit	457 m ² Nutzfläche
244	PKW-Garagen / Tiefgaragenstellplätze		
759	offene PKW-Stellplätze / Carports		

Ausgehend vom niedrigsten Wohnungsbestand 2010 mit 1.088 Einheiten sind unsere zu bewirtschaftenden Wohnungen bis in den Betrachtungszeitraum hinein trotz Abriss älterer Wohngebäude und Veräußerung von Einfamilien-/Mietwohnhäusern mit 82 Wohnungen durch Neubau, Dachgeschossausbauten und Erwerb jüngerer **Wohnungsbestände um 38 %** (zuzüglich Gewerbeeinheiten/PKW-Stellplätze) **gewachsen**.

Im vierten Quartal 2019 wurden 31 Mietwohnungen, 1 Arztpraxis, 36 PKW-Stellplätze bezugsfertig erstellt und ebenso in den Immobilienbestand übernommen wie zwei käuflich erworbene Mietobjekte mit 22 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und 24 PKW-Stellplätzen.

Unser Wohnungsportfolio an den verschiedenen Standorten ist die Basis für unser erfolgreiches Bewirtschaftungsgeschäft in der Genossenschaft.

Neben der Verfolgung konservativer Geschäftsgrundsätze nach dem Genossenschaftsgesetz und Satzung wird die Entwicklung unseres Vermietungsgeschäftes im Wesentlichen geprägt von der Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur, Lohn-/Gehaltsentwicklung, der Leerstandsquote und Mietendynamik und der Geschäftsführungstätigkeit.

Viele Menschen haben sich auch in 2019 wieder mit genossenschaftlich gemanagtem Wohnraum versorgen lassen. Aus zahlreichen Gesprächen mit Mitgliedern und Kunden können wir zur Kenntnis nehmen, dass es zur Genossenschaft nicht viele Alternativen gibt.

Wenn es darum geht, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder der GSWG zu erfüllen, dann hat sich das Konzept „**GSWG – Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG ...ein Leben lang**“ auch in 2019 bestens bewährt. Unser Modell „Wohnungsbaugenossenschaft“ ist im Betrachtungszeitraum erfolgreicher denn je und erobert, auch mit Unterstützung der Leistungsfelder in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen, immer neue Bereiche.

Wir bieten sicheres, bezahlbares, stadtnahes und überwiegend ruhiges, auf großzügigen Grundstücken angelegtes Wohnen für alle Wünsche der breiten Schichten der Bevölkerung. Wir stellen nicht nur angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung, sondern gestalten auch ein lebenswertes Wohnumfeld.

Unser aktives Sozialmanagement macht nicht nur gesellschaftspolitisch einen Sinn, sondern bietet für uns auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht einen nicht zu unterschätzenden Mehrwert. Der Vandalismus hat in der Genossenschaft kaum eine Bedeutung, die Fluktuation ist niedrig und die Mitglieder-/Mieterbindung hoch.

Unsere sozialen Projekte und Aktivitäten tragen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren bei: Quartiersmanagement, Mietschuldenberatung, soziale Beratung älterer und hilfebedürftiger Menschen, Konfliktmanagement und vieles mehr findet sich im Spektrum unserer sozialen Arbeit wieder. Das erfolgt auch gemeinsam mit lokalen sozia-

len Trägern, um gemeinsam bestehende Probleme, Maßnahmen zur Steigerung der Mieterzufriedenheit und zur Schaffung eines attraktiven Lebensraums zu lösen. All das hat positive Effekte auf jedes einzelne Wohngebiet.

Quartiere schaffen und Quartiere bewahren bleibt für uns neben den klassischen objektbezogenen wohnungswirtschaftlichen Aufgaben eine zentrale Herausforderung. **Wohnen ist in der Genossenschaft mehr als nur ein Dach über dem Kopf.** Unser Angebot für unsere Mitglieder endet nicht an der Haustür. Menschen entscheiden sich zwar für die Lage, die Größe und den Mietpreis – sie bleiben aber auch wegen des Umfeldes und der Nachbarschaft. Diese Dinge machen das eigene Zuhause aus. Das Quartier spielt dabei eine zentrale Rolle und auch für uns als Vermieter ist es ein unverzichtbarer Baustein. Begriffe wie „**lebendige Nachbarschaften**“ oder „**lebenswerte Quartiere**“ zeigen, Lebensqualität wird vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft. Damit rückt das Quartier für uns immer stärker in den Fokus.

Die Wohnzufriedenheit setzt sich zusammen aus den Faktoren: Wohnung, Gebäude, soziales Umfeld, Wohnumfeld und Service. Hierin drückt sich die allgemeine Wertschätzung der Mitglieder für ihre Genossenschaft aus.

Sonnenblumenkerne sind ein netter Snack für zwischendurch. Sie können aber auch Auslöser sein für einen veritablen interkulturellen Konflikt; und sogar für ein zunehmendes Unwohlsein in den Wohnquartieren. Während es der eine Bewohner völlig normal findet, Sonnenblumenkerne zu naschen und die Schalen achtlos im Treppenhaus und im Eingangsbereich zu verteilen, fragt sich der andere: Warum räumst du das nicht weg? Es klingt banal. Doch solche und andere Ereignisse wie beispielsweise nächtlicher Lärm, Vermüllen oder verbale Auseinandersetzungen innerhalb und außerhalb von Mietwohnungen lassen sich nicht immer vermeiden. Die sorgen für Konflikte unter den Bewohnern und stellen uns als Genossenschaft vor Herausforderungen. Weitere Ursachen für Konflikte: Verschiedene Kulturen legen ein anderes, oftmals lauterer Verhalten an den Tag, ein langer Aufenthalt auf öffentlichen Flächen, Schwierigkeiten bei der Einhaltung der Hausordnung, oftmals eine auch festzustellende Perspektivlosigkeit vieler Menschen erfordern ein ausgewogenes

Konfliktmanagement. Insbesondere die alteingesessene Mieterschaft beklagt diese wachsenden Herausforderungen und reagiert oftmals auch mit Wut, Verzweiflung, Unverständnis und fordert den Erhalt des sozialen Friedens und die Verständigung über gemeinsame Werte. Hier stehen wir vor besonderen Aufgaben. Unsere Hausmeister und Quartiersmanager bereinigen diese Konfliktsituationen hervorragend. **Danke an die Mitarbeiter der Serviceeinrichtung in der GSWG-Gruppe!**

Mit unseren Kernkompetenzen – nachhaltige Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, Wohnungsbestands-Aufwertung und -Mehrgewinn, wohnbegleitende Dienstleistungen und dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbstverwaltung – haben wir in 2019 alle Bereiche des Wohnens gut gestaltet. Zudem sind wir so aufgestellt, dass die GSWG auf Veränderungen am Markt, neue technische Erfordernisse oder gesetzliche Vorgaben flexibel und zielgerecht reagiert. Für unsere Mitglieder ist das Wohnen damit verlässlich und unser Angebot für Wohnungssuchende interessant. Wir ermöglichen Wohnen in allen Lebensphasen, so dass Mitglieder auch bei veränderter Lebenssituation das passende „Zuhause“ finden.

Unser Vermietungsgeschäft hat sich in 2019 bei weiter gesteigertem Auslastungsgrad, geringeren Leerstandzeiträumen, durch schnellere Wiedervermietungen und gestiegene Mieterlöse auf hohem Niveau stabilisiert. Die Netto-Sollmiete wurde im Zeitraum 2015 bis Ende 2019 um 24,2 % gesteigert; in 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,2 % auf 6.081 Mio. Euro. Hiervon entfallen rd. 160 T Euro auf Bestandszuwächse von 56 Wohnungen und Gewerbeeinheiten durch Fertigstellung von Neubauten im Herbst 2019 und durch Zukauf im Frühjahr 2019.

Zum August/September 2019 erfolgten allgemeine Mieterhöhungen im Bestand von durchschnittlich 1,2 %; darüber hinaus Mietanpassungen nach Komplett-sanierungen und bei Neuvermietungen. Im Zuge von Modernisierungsinvestitionen konnten die kalkulierten Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen reibungslos umgesetzt werden.

Die Erlösschmälerungen sind im Betrachtungszeitraum auf 72 T Euro zurückgegangen. Auch im Vierjahreszeitraum 2016 bis 31. Dezember 2019 sind die Erlösschmälerung rückläufig, und zwar um 33,4 %.

Am 31. Dezember 2019 waren 7 Wohnungen, 0,5 % des Bestandes, nicht vermietet; bereinigt um die für eine Wiedervermietung innerhalb von vier bis sechs Wochen herzurichtenden Wohnungen betrug der Leerstand 5 Wohnungen, 0,4 %. Dabei liegen wir unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsanbieter; auch im Wohnungsmarkt Bielefeld.

Das Ergebnis unserer ausgewogenen Hausbewirtschaftungspolitik sind geringe Mietstreitigkeiten. Hier spiegelt sich im Übrigen unsere grundsätzliche Vorgehensweise im wesentlichen Leistungsbereich unserer erfolgreichen Bestandsbewirtschaftung wieder. Nämlich: **„Wir handeln nicht erst, wenn man Probleme spürt, sondern sind ständig nah am Kunden dran“** und bemüht zu unterstützen. Dazu trägt auch unsere sensible und kleinteilige Belegungspolitik in den Quartieren bei, die auf die Belastbarkeit vorhandener Nachbarschaften und Strukturen Rücksicht nimmt. Wir überfordern unsere Mieterstrukturen und die dahinterstehenden Netzwerke nicht.

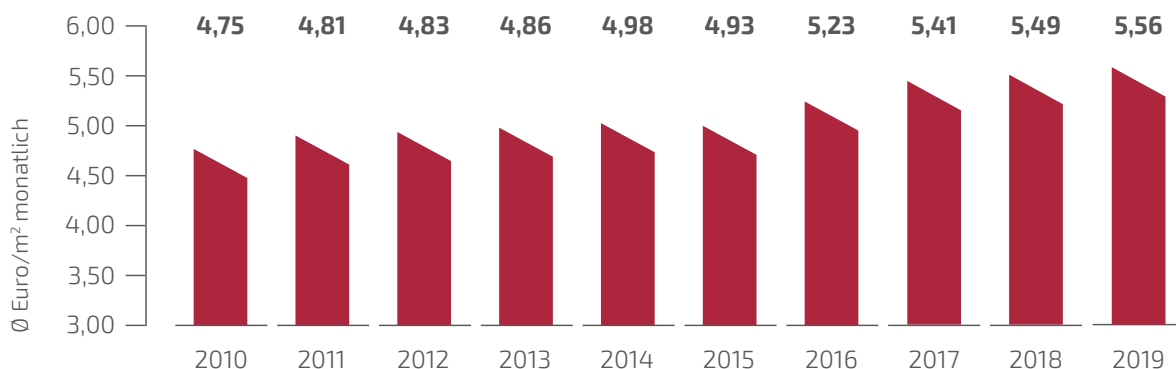
Das mieternahe Dienstleistungsangebot unseres Unternehmensverbundes trägt kontinuierlich erfolgreich zum wachsenden Hausbewirtschaftungsgeschäft bei. Dessen Zuverlässigkeit und Qualität

in Verbindung mit einem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis sind ebenfalls ein „Baustein für das Wohnen“ in der Genossenschaft. Dazu zählt auch die ständige und gute Erreichbarkeit in der GSWG, die für viele mit dem eingehenden Mietverhältnis oder auf der Suche nach einer neuen Bleibe ein entscheidendes Kriterium ist. Es ist auffallend, dass viele Wohnungssuchende auf Empfehlung mit dem Hinweis kommen, in der Genossenschaft werden die Anliegen der Mieter ernstgenommen und Erfordernisse schnell erledigt.

In 2019 ist die Zahl der Wohnungskündigungen auf 120 (Vorjahr: 136) gesunken; hiervon haben 15 % der Mieter das Mietverhältnis durch einen Wohnungswechsel im Bestand mit der Genossenschaft fortgesetzt. 5 Mietvertragsauflösungen kamen durch Initiative der Genossenschaft zustande. Der größte Teil von 26 Wohnungen (22 %) der Mietvertragsbeendigungen ist altersbedingt und durch Tod begründet. Daraus ergibt sich eine Fluktuationsquote von 8,6 % (Vorjahr 10,2 %), ohne Bestandsumzüge und Tod von 6,7 % (Vorjahr 7,3 %).

Die Fluktuation in der Genossenschaft ist so niedrig wie seit Jahren nicht mehr. Andererseits werden Menschen immer mobiler und Haushalte immer kleiner.

ENTWICKLUNG DER KALTMieten

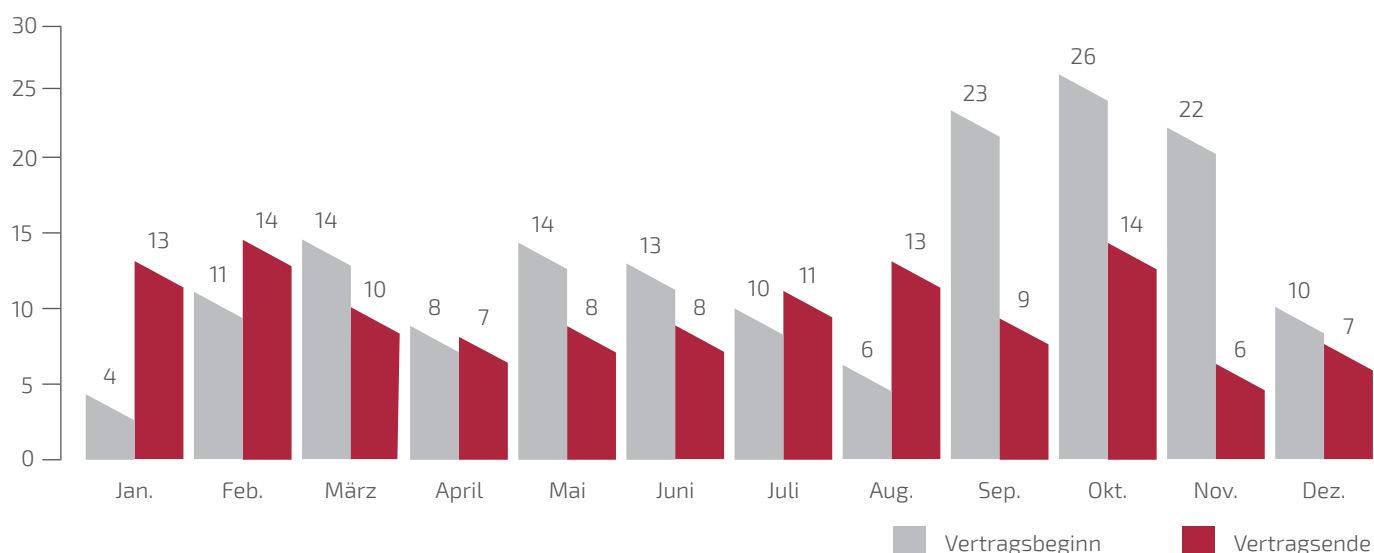


ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2015 - 2019

JAH	ERTRÄGE (EURO) AUS SOLLMIETEN	VERÄNDERUNGEN ZUM VORJAHR	ERLÖSSCHMÄLERUNGEN (EURO) AUS SOLL	VERÄNDERUNGEN ZUM VORJAHR
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 %
2019	6.089.040,43	6,3 %	67.158,06	-18,2 %

KÜNDIGUNGEN/VERMIETUNGEN 2019



KÜNDIGUNGSGRÜNDE

	2019		2018	
	ANZAHL	%	ANZAHL	%
Ortswechsel (beruflich, privat)	22	18,33	22	16,18
andere Wohnung GSWG	17	14,17	18	13,24
Tod	11	9,17	21	15,44
Wohnung zu teuer/zu klein/zu groß	16	13,33	12	8,82
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen	15	12,50	10	7,35
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	5	4,17	10	7,35
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	13	10,83	10	7,35
Zuzug zum Partner	9	7,50	21	15,44
Trennung / Rückzug nach Trennung	3	2,50	4	2,94
Ärger mit Mitmietern / Umfeld	1	0,83	1	0,74
Wohnungsbezogen	3	2,50	2	1,47
Zurück in die Heimat	1	0,83	2	1,47
Sonstiges	4	3,33	3	2,21
	120	100 %	136	100 %

Die Mietschulden der Bestandsmieter von 0,34 % (Vorjahr 0,38 %) unserer Erlöse aus den Netto-Sollmieten sind rückläufig. Hierfür sind Ratenzahlungen vereinbart oder es laufen Mahnverfahren. Diese positive Entwicklung wird durch ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote für säumige Zahler erreicht.

Wenn wir für das Vermietungsgeschäft an unseren Wohnimmobilien-Standorten nach negativen Vorzeichen suchen, ist festzustellen: man findet keine nennenswerten. **In diesem Zusammenhang möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass das erfreuliche Hausbewirtschaftungsgeschäft den Wert unserer Wohnimmobilien weiter steigen lässt.**



INVESTITIONEN IN MIETWOHN-IMMOBILIEN

Kornblumenweg, Bielefeld

■ **Neubau, Modernisierung, Instandhaltung Mietwohn-/Grundstückserwerb**

Die überdurchschnittliche Investitionstätigkeit der vergangenen fünf Jahre prägte auch den Betrachtungszeitraum 2019, das 71. GSWG-Geschäftsjahr. Mit unserer disziplinierten Umsetzung gehört diese Investitionsoffensive seit Jahren mit zu den Garantien für unser erfolgreiches genossenschaftliches Geschäftsmodell.

Gut instandgehaltene und modernisierte Gebäude ganzer Quartiere in Verbindung mit unserem ergänzenden Neubau bedeuten deshalb nicht nur die Steigerung von Lebensqualität, sondern immer auch die Chance zur Erhöhung der Standortqualität und damit einen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil mit gesicherten langfristigen Geldflüssen. Unsere Devise: **Gebäude sind wie Körper, checkt man sie regelmäßig durch und passt sie der Nachfrage an, bleiben sie länger wirtschaftlich fit.**

2019 haben wir wieder einen großen Schritt zum Ausbau und verbreiterten Wohnungsangebot sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität in unserem Wohnungsbestand getan. Damit ist die gute Position unserer Genossenschaft an allen tätigen Wohnungsmärkten weiter gefestigt. Die steigende und auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum und anderen Leistungen der GSWG-Gruppe begründen die kontinuierliche Investitionsoffensive.

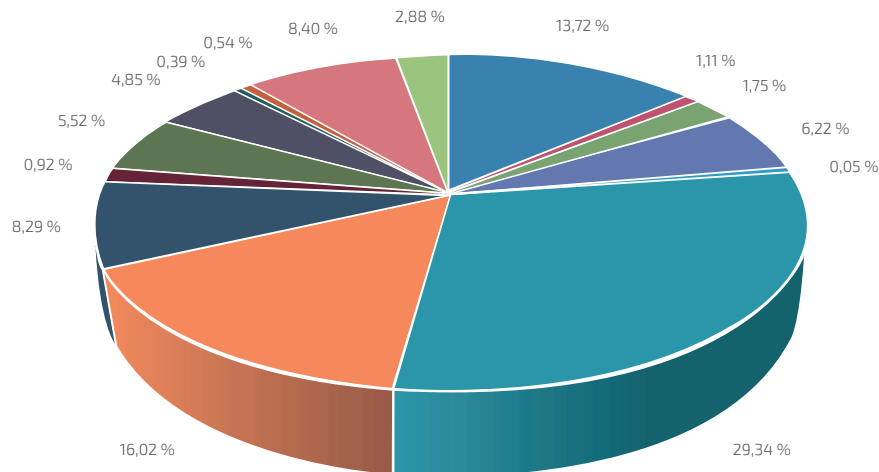
Neben den klassischen Modernisierungsmaßnahmen werten wir auch unsere Außenanlagen auf. Es werden Balkone installiert oder vergrößert, Keller- und Treppenhäuser überarbeitet. Die Aufent-

haltsqualität in und um die Wohnung steigt dadurch wahrnehmbar an.

Mit unseren Investitionen wurde die Marktposition in allen Leistungsbereichen der GSWG-Gruppe von der Vermietung über die dauernde Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bis zur Ausführung wohnbegleitender Dienstleistungen unserer Tochterunternehmen gefestigt und auf ein breiteres Fundament gestellt. Wir spüren zunehmend aus unserer Investitionsoffensive in den letzten Jahren Kostendegressionseffekte, die wir an unsere Mitglieder weitergeben. Unsere unveränderten Wachstumsziele werden durch die ständig verbesserte Wettbewerbsposition unterstützt.

Was bei unserem Investitionsvolumen auf den ersten Blick als naheliegend und selbstverständlich erscheint, erweist sich bei detaillierter Betrachtung als komplexe Mammut-Aufgabe für uns alle in der GSWG-Gruppe. **Deshalb an dieser Stelle ein großes Dankeschön und den Respekt für die großartige beständige Leistung an alle Mitarbeiter/innen in der GSWG-Gruppe.** Unterstrichen wird dieses Lob durch die Tatsache, dass in den Jahren 2017 bis 2019 ein Wohnimmobilien-Investitionsvolumen von 27,2 Millionen Euro zur Stärkung der Genossenschaft erfolgreich abgearbeitet und in die Genossenschaft eingebunden wurde. Dieses Sachanlagevermögen wurde mit Fremdkapital bei langfristigen Zinsbindungen und Eigenkapital finanziert. Die Verbindlichkeiten des finanzierten Gebäude-Sachanlagevermögens verteilen sich breit gestreut auf 15 Gläubiger, so dass wir auch hier jederzeit flexibel reagieren können; nur die öffentliche Hand nimmt für den mietpreisgebundenen GSWG-Mietwohnungsbestand einen größeren Anteil ein.

AUFTEILUNG DER VERBINDLICHKEITEN NACH GLÄUBIGERN



Es ist erkennbar, dass unsere Unternehmensstrategie auf den Werterhalt und die Wertsteigerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes mit den dazugehörigen Anlagen fokussiert ist. Im Vordergrund stehen dabei Qualität vor Quantität, ebenso wie Effizienzverbesserung und damit einhergehend ein offensives und aktives Portfolio-Management. Dabei begleiten wir jede Investition mit einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung von Kosten, Qualitäten und Terminen. Die Kontrollaufgaben werden in unserem Hause streng vorgenommen und eingehalten, sodass Fehlentwicklungen zügig erkannt und durch entsprechende Maßnahmen in ihren Wirkungen kalkuliert begrenzt werden. Im Einzelfall werden größere Maßnahmen in der technischen Investitions-Umsetzungsphase von „Dritten als Controller“ begleitet.

Bei allem stehen letztendlich Wirtschaftlichkeitsüberlegungen im Vordergrund. Dabei soll nicht unerwähnt bleiben, dass das Hineinwachsen in gewünschte Werte und Ziele in einem überschaubaren Zeitraum eines von mehreren Kriterien sein kann. Für uns handelt es sich hier auch um nachzusparendes Eigenkapital, das in Zeiten der besonderen Geld- und Kapitalmarktzinspolitik verschiedener Akteure eine besondere betriebswirtschaftliche Wertung erhält. **Im Übrigen konzentrieren wir uns bei unseren Investitionen mehr oder weniger immer auf das nachgefragte Notwendige, selten auf das Wünschenswerte und nie auf das Schädliche.**

Der langfristig dokumentierte technische Zustandsbericht für alle GSWG-Bestandsobjekte mit den Investitions-Erfordernissen und -Wünschen

wurde im Berichtszeitraum durch die beschriebenen umfangreichen Maßnahmen weiter abgearbeitet; darüber hinaus für die künftigen Jahre mit dem Ziel fortgeschrieben, hieraus entstandene Investitionsvolumen in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln. Denn bei allen kurzfristigen Erfolgen und dem in vielen Gebieten knappen Wohnraumangebot bleibt es dabei, dass die Wohnungswirtschaft einem nicht zu unterschätzenden Wandel unterliegt, den wir durch nachfragegerechte refinanzierbare Investitionen bei für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Mieten begegnen müssen.

Die Wohnung und das Wohnumfeld tragen entscheidend zur Lebensqualität, zum Wohlergehen und zur Zufriedenheit der Menschen bei und stehen daher auch in einem größeren baulichen, städtischen und soziokulturellen Kontext.

Mit unseren Investitionen in 2019 geben wir der genossenschaftlichen Zukunft ein Zuhause.

Das Investieren in Mietwohnungen wird immer teurer, vor allem qualitätsvolles Modernisieren und der Neubau. Neben gesetzlichen Anforderungen und der marktbestimmenden Nachfrage treibt auch das Zinsniveau die Preise hoch, obwohl eigentlich der allgemeine „Kapitalmarktzins“ kein Maßstab für den Wert von Bausubstanz sein dürfte! Also, die Gründe sind vielschichtig und durch uns als mittelständisch aufgestelltes Wohnungsunternehmen kaum nennenswert beeinflussbar; sieht man von unserem eigenen Handwerker-/Reparaturbetrieb in der GSWG-Gruppe ab.



Planung Gustavstraße, Bielefeld

Bei unseren Immobilienkäufen haben wir uns an intern vorgegebenen kurz-/mittelfristigen Renditezielen orientiert. Dabei spielen auch im geringen Umfang erwartete Vermögenspreis- und inflationäre Erwartungen eine Rolle. Wir passen auf, dass wir nicht in eine Falle tappen mit von Verkäufern erwarteten Ankaufsfaktoren (Miete/Kaufpreis), die aus unserer Sicht teilweise nicht „real“ sind. Es muss bei einer objektiv erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung Raum für Steigerungen bleiben. **Wir unterscheiden zwischen Wert und Preis der Immobilie: „Wert ist, was man langfristig bekommt, Preis ist, was man zahlt.“**

Für uns gehört die Fokussierung auf den Erwerb und den Neubau bezahlbarer Wohneinheiten zum täglichen Geschäft. Schließlich sorgt dieses Segment mehr denn je für „garantierte, konstante Mieteinnahmen“; der geförderte Wohnungsbau für einen möglichen Rendite-schub nach Beendigung von Bindungen gepaart mit der Möglichkeit des optimierten Einsatzes von Eigenkapital, um es letztendlich im Interesse der Mitglieder und der satzungsgemäßen Aufgaben breitgestreut einzusetzen.

Wir tragen unverändert stark dazu bei, „alte Mitglieder“ mit gewünschtem bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und „neue Mitglieder“ zu gewinnen, um den genossenschaftlichen Förderauftrag vollinhaltlich zu erfüllen.

Im Betrachtungszeitraum wurden:

- im IV. Quartal 31 Mietwohnungen/1 Arztpraxis, PKW-Stellplätze etc. auf einem 3.740 m² großen Grundstück in 3 getrennt dreigeschossigen Häusern (zuzüglich Kellergeschosse) bezugsfertig erstellt;
- 12 Wohnungen in 2 Häusern eines Wohnquartiers mit 96 Wohnungen saniert;
- nach Abriss alter Bausubstanz mit der Errichtung von 9 Mietwohnungen auf einem 1.235 m² großen Grundstück begonnen;
- 22 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 24 Stellplätze in 2 Mehrfamilienwohnhäusern, Baujahr 1993 in Bielefeld erworben;
- 3.621 m² Grundstück in Bielefeld-Mitte zum Neubau einer Wohnanlage mit rd. 30 Wohnungen erworben.

Hieraus resultiert ein Investitionsvolumen von 13,6 Mio. Euro, das die GSWG-Aktivitäten unterstreicht. Für Investitionen zur Instandhaltung, Wohnimmobilien-Substanzpflege und -erhaltung sowie weiteren wertverbessernden Einzelmaßnahmen unterschiedlichen Umfangs wurden im Geschäftsjahr 2,5 Millionen Euro/27,33 Euro/m² Wohnfläche, hiervon 1,4 Millionen Euro/14,88 m²/Wohnfläche für Instandhaltung, aufgewendet. Dabei haben sich Qualität und Quantität dieser Leistungen, im Übrigen auch bei kompletten Modernisierungen, unabhängig vom Euro-Volumen durch den immer stärkeren Einsatz des Handwerkerbetriebes aus den 100%igen

Tochterunternehmen OWID/OWIS weiter erheblich gesteigert. Hinzu kommt, dass wir hierdurch eine zunehmende Mieterzufriedenheit erfahren. Die Tatsache, dass wir „**Vieles aus einer Hand**“ erledigen, schweißt die Solidargemeinschaft Wohnungsgenossenschaft näher zusammen und macht sie stetig unabhängiger, wettbewerbsfähiger und stabiler. Damit erfüllen wir die Voraussetzungen zur nachhaltigen Stärkung unseres auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten genossenschaftlichen Geschäftsmodells.

Es wurden im Betrachtungszeitraum Grundlagenermittlungen zur Errichtung von ca. 40 Wohnungen auf erworbenen und im GSWG-Bestand befindlichen Grundstücken, nach Abriss von Altsubstanz, auf den Weg gebracht.

In der Zeit 2012 bis heute hat sich der genossenschaftliche Wohnungsbestand um 24 % 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 und Wohnungszukäufen wurde eine deutliche durchschnittliche Verjüngung des Wohnungsbestandes ebenso erreicht, wie eine damit einhergehende Aufwertung des genossenschaftlichen Immobilienvermögens.

Das Investitionsvolumen für das Sachanlagevermögen wächst kontinuierlich, im Betrachtungszeitraum um 9,1 % von 77,9 Mio. Euro auf 85 Mio. Euro und wurde mit Fremdkapital bei langfristigen Zinsbindungen sowie Eigenkapital finanziert. Das Eigenkapital steigerte sich um 3,4 % auf 25,4 Mio..

Bei allen unseren Investitionsentscheidungen, die wir überlegen und tätigen, gilt: **Rationalität ja, Angst vor der eigenen Irrationalität nein und Qualität ist selten von Leerstand betroffen.** Gibt es zu dem, was wir investieren, viel mehr Besseres? Das gilt besonders bei unseren Zukäufen von Bestandswohnungen und beim Neubau!

Die Modernisierung von Wohnraum war für Mieter lange Zeit weder etwas Neues noch problematisch. Ganz im Gegenteil: kommt die Modernisierungsankündigung, überwiegt die Freude über die Anpassung von Wohnungen und Wohngebäuden an zeitgemäße

Standards und die Verbesserung der eigenen Wohnqualität. Aber es stellt sich zunehmend auch die Frage: Wer soll die Modernisierung und damit einhergehende Bestandsentwicklung bezahlen? In Zeiten von angespannten Wohnungsmärkten und steigenden Mieten vermuten viele Mieter, das gilt auch für Mitglieder in der Genossenschaft, mittlerweile hinter jeder Modernisierungsankündigung vielfach den bloßen Vermieterwunsch nach höheren Mieterlösen. Wir müssen bei der Weiterentwicklung unserer Bestände durch Modernisierung im Rahmen von energetischen, klima- und generationengerechten Investitionen die Bezahlbarkeit der Mieten zunehmend stärker berücksichtigen.

Bei der Modernisierung öffentlicher Gebäude, von Stadtraum, Arbeitsplatz oder Supermarkt freut man sich: Endlich neu, war schon nicht mehr zeitgemäß und sah auch nicht mehr so richtig gut aus. Die Modernisierung von Wohngebäuden löst hin und wieder auch weniger Freude aus. Als Genossenschaft, mit dem vorrangigen Ziel bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, sehen wir uns auch der Aufgabenstellung „Bezahlbarkeit“ gegenüber.

Modernisierungsentscheidungen betrachten wir immer im Spannungsfeld und in der Balance zwischen der Notwendigkeit von Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Qualitäten in Sach-/Wohnwelterhaltung im Bestand und ihrer Bezahlbar- und Wirtschaftlichkeit. Modernisierungen sind für uns als Wohnungsgenossenschaft in Abgrenzung beispielsweise von Immobilien-Handelsunternehmen immer ein Muss und werden auch durch die öffentliche Debatte mit einhergehenden Mietanpassungen zu keinem Tabuthema. In der Öffentlichkeit muss hierzu oftmals eine Darstellung wahrgenommen werden, die mit unseren langfristigen Zielen und Erfordernissen in keinsten Weise vereinbar ist.

Die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme müssen auch für uns als Genossenschaft betriebswirtschaftlich darstellbar sein. Wir setzen unsere Modernisierungsmaßnahmen in enger Absprache mit den Mietern um, Mieterhöhungen in Abhängigkeit der soziodemografischen Struktur gerechnet und angepasst. Mit dieser Vorgehensweise sind die Ergebnisse aus den Rückmeldungen unserer Mitglieder positiv, die Bewohner verbleiben überwiegend im Quartier und im genossenschaftlichen Wohnungsbestand.

Aber der Spielraum für Modernisierungsinvestitionen wird durch laufend neue Regelungen immer weiter eingeschränkt. Insbesondere die Umsetzung von kleineren Maßnahmen wird immer schwieriger, je teurer sie im Einzelfall sind. Ständige Kappungen lassen oftmals erforderliche und wünschenswerte Investitionshöhen nicht zu. Amortisationszeiten werden daher im Verhältnis zur durchschnittlichen Restnutzungsdauer einer modernisierten Immobilie oftmals ungünstiger, sodass im Zweifel eine Entscheidung gegen die Modernisierung erfolgt.

Es kann festgehalten werden: Wir investieren am Ende des Tages viel und direkt in Wohnimmobilien und pflanzen dazu parallel auch viel in unser breites Geschäftsmodell. Daraus wachsen wir. Die wirtschaftliche Substanz, dies verstärkt fortzusetzen, ist vorhanden. Es mangelt oftmals am Bauland und personellen Kapazitäten zur noch zügigeren Umsetzung der Bereitstellung genossenschaftlichen Wohnraumes für die breiten Schichten der Bevölkerung.

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE / FREIFLÄCHEN / VERDICHTUNGEN

Die GSWG hat den kaufvertraglich geregelten Zugriff auf drei Baugrundstücke mit 7.731 m², 4.612 m² und 3.612 m² zur Erstellung von Geschosswohnbauten für rd. 90 Wohnungen in mindestens neun Häusern. Die Plan-Verfahren und teilweise Abrissüberlegungen von alter Bausubstanz zur optimierten Schaffung neuer Wohnflächen sind in Bearbeitung.

Auf dem 7.731 m² großen Grundstück beabsichtigen wir eine naturnahe Wohnanlage mit üppigen grünen Außenanlagen und kommunikativem Innenhof zu schaffen. Es soll ein Ort zum Leben mit individuell gestaltetem Wohnambiente entstehen. Viel Grün soll als verbindendes Element alle Wohnungen zum Gesamterlebnis vereinen.



Planung Gustavstraße, Bielefeld

Es bieten sich darüber hinaus zahlreiche GSWG-Grundstücks-/Freiflächen für eine Verdichtung mit niedrig geschossigen Wohnobjekten, Aus-/Anbauten an, da der genossenschaftliche Gebäudebestand vielfach auf großen Grundstücken steht, die bis zu einer Verdopplung der Wohnflächen führen können. Das versetzt uns in die Lage, weiteren Mietwohnungsbau auf genossenschaftseigenen Grundstücken zu realisieren. Die Verkehrswerte dieser Grundstücke liegen bei einer Bebauung zwischen 200,00 bis 400,00 €/m².

MITGLIEDERVERSAMMLUNG / MITGLIEDERBEWEGUNG / FÖRDERMITGLIEDER / GESCHÄFTSGUTHABEN

Am 24. Juni 2019 fand die letzte Mitgliederversammlung mit nachstehender Tagesordnung statt:

- 1.** Begrüßung, Feststellung der frist- und formgerechten Einladung
- 2.** Ehrungen
- 3.** Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018 und Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 sowie Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes
- 4.** Mitgliederentwicklung
- 5.** Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018
- 6.** Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 3, 4 und 5

- 7.** Beschlussfassungen
 - 7.1** über den Lagebericht des Vorstandes
 - 7.2** über den Bericht des Aufsichtsrates
 - 7.3** über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
 - 7.4** über die Verwendung des Bilanzgewinnes
- 8.** Bericht über die vom DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg durchgeführte Prüfung des Geschäftsjahres 2018 und Beschlussfassung zum Prüfungsbericht (§ 43 der Satzung in Verbindung mit § 59 Gen.Gesetz)
- 9.** Beschlussfassung über die Entlastung
 - 9.1** des Vorstandes
 - 9.2** des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018
- 10.** Wahlen Aufsichtsrat
- 11.** Mieterrat und Wahlen
- 12.** GSWG-Tochter-/Beteiligungsunternehmen geschäftliche Prozesse und wirtschaftliche Entwicklung 2018 sowie Ausblick
 - 12.1** OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH
 - 12.2** OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH
 - 12.3** OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH
 - 12.4** Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH
 - 12.5** WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH
- 13.** Verschiedenes





Vormbrockstraße, Bielefeld

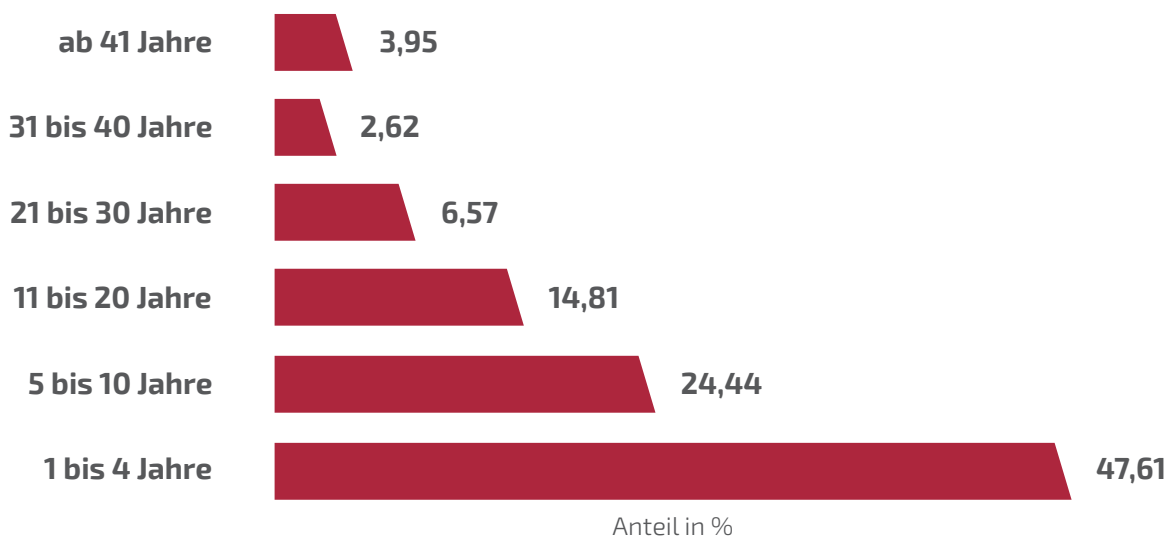
Die nach Genossenschaftsgesetz und Satzung vorgegebenen Zuständigkeiten wurden behandelt, entschieden, die zustimmungspflichtigen Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit beschlossen und weitere Tagesordnungspunkte wohlwollend zur Kenntnis genommen. Die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur geschäftlichen Entwicklung 2018 mit dem Jahresabschluss waren ebenso wesentliche Schwerpunkte wie Ausführungen zum Mitgliederzuwachs und zu Fördermitgliedern. Darüber hinaus wurde über die geschäftlichen Prozesse und die wirtschaftliche Entwicklung 2018 in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen informiert. Die Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgten satzungsgemäß; ebenso die Besetzung des Mieterrates.

Wir können weiterhin auf unsere Mitglieder und ein starkes Interesse an unserer Genossenschaft mit dem dahinterstehenden breit aufgestellten Geschäftsmodell der GSWG-Gruppe „bauen“. Der genossenschaftliche Wohnimmobilienbestand mit einem für die Mieter und die Solidargemeinschaft Genossenschaft ausgewogenen rentablen Bewirtschaftungsgeschäft sowie einer damit einhergehenden sicherheitsorientierten, betriebswirtschaftlich

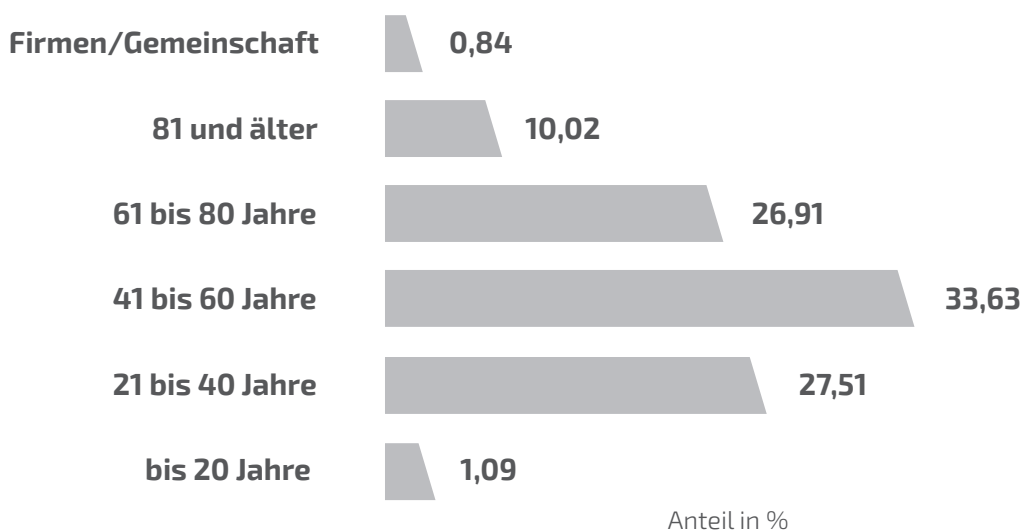
nachhaltig begründeten wachstumsausgerichteten Investitionspolitik und eine ständig steigende sowie im Markt- und Unternehmensvergleich angemessene Eigenkapital- und hohe Solvabilitätsquote machen die GSWG für ein wünschenswertes Wohnen der Mieter und Zeichner von Genossenschaftsanteilen jederzeit zu einem verlässlichen Partner. In diesem Sinne wird die Genossenschaft im Markt wahrgenommen.

Es ist aus den Reihen der Mitgliederversammlung zunehmend feststellbar, dass man bei der GSWG-Gruppe dabei sein möchte, unabhängig ob man die Genossenschaft mit ihren Leistungen mal „Mehr oder Weniger“, „Heute oder erst Morgen“ braucht.

DAUER DER MITGLIEDSCHAFT

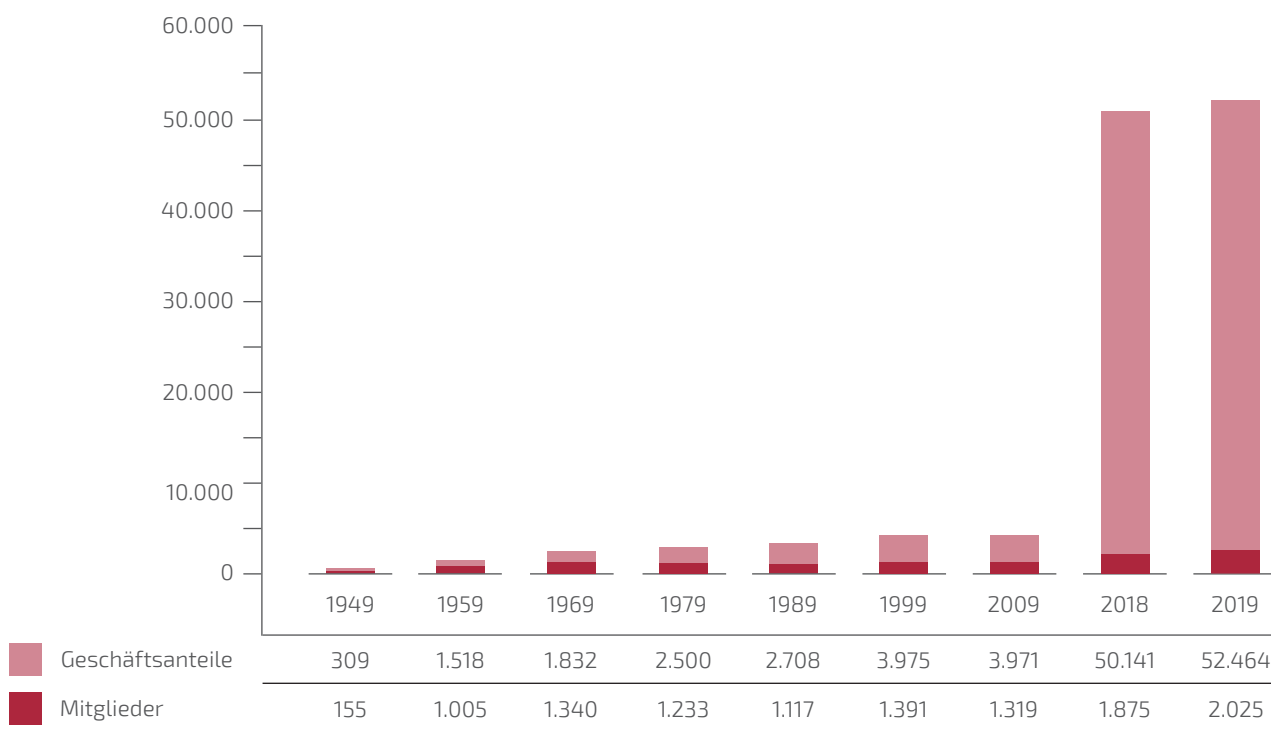


ALTERSSTRUKTUREN DER MITGLIEDSCHAFT



Am Pferdebrink, Bielefeld

ENTWICKLUNG MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE



Im Geschäftsjahr 2019 sind in der GSWG 152 Mitglieder mit 2.489 Anteilen eingetreten, hiervon 1.347 Anteile über die Pflichtanteilszeichnungen hinaus. 3 der neuen Mitglieder können im Moment sogenannten „Fördermitgliedern“ zugerechnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 7 Mitglieder mit 185 Anteilen. **Am 31. Dezember 2019 waren rd. 98 % der 1.389 Bestandswohnungen an Mitglieder vermietet.** Von den Mietwohnungs-Bestandszuwächsen durch Erwerb in den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 konnten bis heute rd. 80 % der Mieter als Mitglied, teilweise mit Anteilszeichnungen über die Pflichtgrenze hinaus, gewonnen werden. Das ist ein Zeichen großen Vertrauens in unsere im achtzigsten Jahrzehnt ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der neuen Mieter mit übernommenen Mietverträgen und für alle anderen Mitglieder der Genossenschaft.

Am 24. Juni 2019 wurden auf der Mitgliederversammlung gemäß §§ 34, 38, 38 a und 40 der GSWG-Satzung bei 99 stimmberechtigten Mitgliedern eine Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 4 % auf die Pflichtanteile und 4,5 % für die freiwillig übernommenen Anteile einstimmig beschlossen, so dass am 27. Juni 2019 eine Dividenden-Ausschüttung von 523.856,19 Euro abzüglich Kapitalertragssteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer an die Mitglieder erfolgte.

Das Geschäftsguthaben belief sich am 31. Dezember 2019 auf 13.610.601,06 Euro und teilt sich wie folgt:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 168.740,00 Euro,
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 13.438.481,06 Euro,
- das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 457.509,66 Euro (3,5 %).

Am 31. Dezember 2019 waren in der Liste der Genossen 2.025 Mitglieder mit 52.464 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 8 %, die Anteile erhöhten sich um 4,6 %. In 2020 sind in unserer Genossenschaft bis heute Mitglieder mit 22 Anteilen beigetreten. Die Solidargemeinschaft ist zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben weiter gestärkt.

Die „Unternehmensform Genossenschaft“ macht deutlich, dass damit eine Reihe genossenschafts-spezifischer Finanzierungsmöglichkeiten verbunden sein kann und so muss es insbesondere in der Zeit einer außergewöhnlichen „Geld- und Kapitalmarktpolitik“ auch sein! Diese leisten für uns einen wichtigen Beitrag zur anteiligen Finanzierung genossenschaftlich ausgerichteter Mietwohninvestitionen

und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis; mit den einhergehenden positiven Wirkungen für die nach rentablem Wachstum ausgerichtete Entwicklung der Genossenschaft. Es werden bankenmäßige Kapitalmarktabhängigkeiten verringert und mit alternativen Finanzierungsmöglichkeiten können Investitionsüberlegungen behandelt werden, die ausschließlich in der Kompetenz- und Entscheidungshoheit der genossenschaftlichen Organe liegen.

Die durchschnittliche jährliche Rendite bei Wohnimmobilien zwischen den Jahren 1970 und 2015 lag bei rund 6 %, das ist geringfügig höher als beispielsweise bei Aktien mit allen zwischenzeitlich zu ertragenden Hochs und Tiefs. Trotz anhaltender Null-Zins-Politik und steigender Inflationsraten scheuen die Deutschen viele interessante Anlageformen (Immobilien/Aktien). 40 % des deutschen Vermögens schmelzen in Form von Bargeld oder – kaum besser – Einlagen auf Sparbüchern und Tagesgeldkonten dahin. Mit Bezug zum Genossenschaftsanteil für Immobilieninvestitionen bedeutet das: mehrere Billionen Euro suchen ein „neues Zuhause“!

Die deutschen Sparer haben 2019 ordentlich zugelegt. Nach jüngsten Berechnungen dürfte das Geldvermögen privater Haushalte in Deutschland rund 441 Milliarden Euro hinzugewonnen haben. Das wären über 7 %. Damit hat sich der Vermögensaufbau in Deutschland enorm beschleunigt. Dabei waren nicht einmal „Gewinne“ das allein selig Machende. Den größten Anteil am Vermögensaufbau hat der Sparfleiß derjenigen Bürger, die ihr sauer verdientes Geld regelmäßig auf die hohe Kante legen. Verdorben wird die Freude daran allerdings davon, dass es auf Anleihen und Sichteinlagen kaum einen Zins gibt. Wegen der niedrigen Zinsen gibt es seit einigen Jahren einen regelrechten Geldanlagestau. In der Folge haben sich ungefähr 27 % des gesamten privaten deutschen Geldvermögens (von insgesamt 6,6 Billionen Euro rund 1,8 Billionen Euro) auf unverzinsten Konten angesammelt. Nur Anleger mit schon länger laufenden Festzinsanlagen oder Rentenpapieren (und Lebensversicherungen) profitieren noch von höheren Zinsen. Den durchschnittlichen Nominalzins von zinstragendem Geldvermögen (nach Steuern und Verwaltungskosten) kann man mit rund 0,7 % anhalten. Damit ist noch nicht einmal die Inflationsrate von 1,5 % in 2019 ausgeglichen. Der Realzins liegt aktuell bei minus 0,8 %. Für Normalsparer ist somit der Zinseszinsseffekt ausgehebelt.

Der Flug der modernen Notenbankpolitik – die „Negativ-Zinsen“ – trifft immer mehr Sparer. Inzwischen sind es zahlreiche Institute, die auf Konten „Verwahr-entgelte“ einbehalten, sollten die Einlagen einen bestimmten Betrag übersteigen. In 2020 dürfte es mit der EZB-Zinspolitik auch unter neuer Führung so weitergehen. Insoweit sollten sich Anleger mit größeren Beständen im Giro- oder Tagesgeldbereich darauf einrichten, dass möglicherweise immer mehr Banken über Negativzinsen und deren Alternativen reden möchten. Geldpolitik ist heute schwerer verständlich als je zuvor. **Negative Zinsen: das widerspricht der wirtschaftlichen Vernunft, sogar dem Anstand!**

Wieso wird jemand fürs Sparen bestraft und ein anderer fürs Schulden machen belohnt? Die Europäische Zentralbank (EZB) betont, sie wolle mit Minuszinsen Wachstum und Inflation so in Gang setzen, dass später wieder positive Zinsen möglich sind. Wer soll das verstehen? Es ist kein Geheimnis, dass selbst gestandene Bundesbanker Negativzinsen für ein Umding halten. Doch sind wir nun mal von dieser modernen Geisel der Finanzwelt befallen. Keinem Sparer gefällt es, wenn er am Ende vom Jahr für sein Guthaben von 100.000 Euro 500 Euro an seine Bank abtreten muss, wohl wissend, dass diese damit auch kein Geld verdient? Geld anlegen wird immer schwieriger. Hinzu kommt, dass hierzu auch nicht immer stabile politische Verhältnisse und vor allem geopolitische Turbulenzen beitragen. **Zinsen sind ökonomisch betrachtet die Kosten des Risikos. Ignoriert man die Kosten, kann es nicht dauerhaft gutgehen!**

Seit Frühjahr 2019 haben es die deutschen Anleger nun mit negativen Renditen für langlaufende sichere Anleihen zu tun und dies bei anziehender Inflation von etwa 1,5 %. Im Übrigen rentieren inzwischen 56 % aller europäischen Staatsanleihen im Minus. Die Durchschnittsdividende/-rendite europäischer, in einem Index gelisteten Unternehmen rentieren durchschnittlich mit 3,6 %, in Deutschland ca. 3 %.

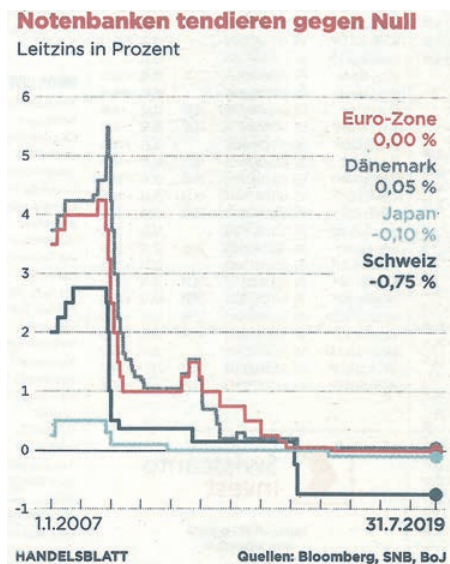
Es war eine Premiere der besonderen Art: Als die Bundesrepublik als erste Nation im August 2019 eine 30jährige Anleihe ohne Couponzins auf den Markt gebracht hat. Das Interesse der Investoren, dem Staat zum Nulltarif Geld zu leihen und für 30 Jahre auf Zinseinnahmen zu verzichten, war da; wenngleich verhalten. Auch kürzere Anleihenzukäufe mit negativen Renditen landen bereits ohne Einberechnung der Geldentwertung in den Miesen.

Ein Ende des allgemeinen Renditeverfalls wird von den meisten Analysten und Volkswirten zwar noch nicht gesehen, sie warnen aber vor schädlichen Nebenbedingungen der ultralockeren Geldpolitik der EZB, die immer stärker werden. **Wenn es so weiter geht, wird man es sich bald gewissermaßen leisten können müssen, Geld auf der Bank zu haben!**

Nun ist es allerdings auch schon immer so gewesen, dass Sparer ganz unmerklich Geld auf ihrem Konto verloren haben. Die Inflation nagt regelmäßig Barvermögen weg. Was wären die Alternativen? Geld auszahlen lassen und in den Tresor legen. Dann sollte man sich gut versichern lassen, auch das kostet Geld. Eine weitere Alternative wäre das Bankschließfach, je nach Größenordnung muss auch hierfür bezahlt werden. Man kann auch über den Erwerb von Aktien, Indexfonds, Gold, festverzinslichen Fonds nachdenken. Der Wechsel in Sachwerte (Aktien, Immobilien, Gold) ist mit Wertschwankungen im Depot – positiv wie negativ – verbunden. Will man damit leben? Hinzu kommen Verwaltungsgebühren. Also was bleibt: Genossenschaftsanteile!

Die nachlassende Weltkonjunktur, die demografische Entwicklung und die niedrige Produktivität setzen die Inflationsraten in vielen Industrieländern, auch in Deutschland, mit nicht auskömmlichen Wachstumsraten unter Druck. Die Leitrtragenden sind Besitzer von Konten, Sparbüchern oder Versicherungen. Laut jüngsten Berechnungen entgingen deutschen Sparern in den vergangenen zehn Jahren 648 Milliarden Euro. Negativzinsen und steigende Gebühren, **Sparer sind die Verlierer der ultralockeren Geldpolitik. Die Niedrigzinsen führen seit Jahren zu einer gigantischen Umverteilung zwischen Gläubigern und Schuldnern.**

Um die 57 Millionen Sparer in Deutschland kümmert sich die Politik reichlich wenig. Ihnen fehlt nicht nur die Lobby, auch die Fliehkräfte der Weltwirtschaft sind groß; was ein Blick auf die Ängste und Nöte der Notenbanken zeigt.



Wenn Kreditnehmer Geld dafür bekommen, dass sie Schulden machen, und Anleger dafür bezahlen, dass sie anlegen dürfen, ist die Welt aus den Fugen geraten! Aber in dieser Welt leben wir!

Je nach persönlicher Lebenssituation, dem entsprechenden Anlagebedarf und der jeweiligen Bereitschaft, Anlagealternativen und Chancen zu nutzen, gibt es interessante Möglichkeiten, wie die Zeichnung von GSWG-Genossenschaftsanteilen. Denn man muss sich wohl auch weiterhin auf niedrige Zinsen einstellen. Ein Ende der Niedrigzinsphase ist aus heutiger Sicht im Moment nicht erkennbar. Ebenso aber auch eine weitere Lockerung der Geldpolitik. Selbst Notenbanker räumen ein, dass sich die Wirtschaft durch eine weitere Senkung kaum stimulieren lässt. Gleichzeitig nimmt die Angst vor den negativen Folgen für die Banken zu. Im Grunde ist Deutschland ein Land der Gläubiger und an positive Realzinsen gewöhnt. Das Problem einseitiger Geldanlagen der Deutschen mit einer Renditeerwartung von insgesamt nahe Null wird auch nicht dadurch besser, wenn sich gerade führende Politiker als Sparbuch-Fans outen. Die bestehende unzureichende Struktur wird zurzeit noch gefördert durch geplante Steuern. Das zeugt alles für das Gegenteil von dem, was eigentlich benötigt und gepredigt wird, nämlich Vermögen aufzubauen.

Sicherheit, langfristiger Ertrag und eine kalkulierbare Liquidität sind mit Genossenschaftsanteilen, wie beispielsweise der Zeichnung von „Alternativen Anlagen“, erreichbar. Man bekommt praktisch nur noch hiermit eine Performance. Für alle diejenigen, die einen längeren Anlagehorizont verfolgen, können Genossenschaftsanteile eine gute beigemischte Anlageklasse sein.

PERSONELLES / ORGANISATION / UNTERNEHMENSPHILOSOPHIE

In unserer Unternehmensform sind wir als – **lupenreine Vermögensgenossenschaft** – aufgestellt. Die satzungsgemäßen Aufgabenfelder zur kaufmännischen, technischen Immobilienbewirtschaftung, Aufwertung, Erweiterung und Neubau von Miet-Wohnimmobilien mit umfassenden Planungs-, Betreuungs-, Service-, Beratungsaufgaben und allgemeinen Vorgängen eines wohnungswirtschaftlich ausgerichteten Verwaltungsbetriebes werden durch GSWG-Tochter-/Beteiligungsunternehmen ausgeführt. Die dokumentierte Zusammenarbeit sowie Zuständigkeiten garantieren jederzeit zügige Entscheidungen in der Genossenschaft und darüber hinaus in allen Bereichen der GSWG-Gruppe. Dies ist durch die weitestgehende Personenidentität in der Organbesetzung der zur GSWG-Gruppe gehörenden Unternehmen gewährleistet.

Mit der personellen Kontinuität in den Entscheidungs-/Leitungsfunktionen der GSWG-Gruppe erhält das werte-, statt regelbasierte Funktionieren als Grundlage unserer genossenschaftlichen Ziele in der GSWG-Gruppe immer neue Kraft und Qualität. Dazu gehört für uns langfristiges unternehmerisches Denken und Handeln als Leitfaden. Zudem arbeiten wir laufend daran, die Strukturen und Abläufe in unserem Einflussbereich zu optimieren, um in der Vermittlung unserer genossenschaftlichen Werte, Prinzipien und Ziele ständig besser und effizienter zu werden.

Die 100%igen Tochterunternehmen **OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH**, **OWID - Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH**, **OWIS - Ostwestfälische Immobilien Service GmbH**, **Quartierszentrum Windflöte Verwaltung GmbH** und das Beteiligungsunternehmen **WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH** haben wesentlich zur Erreichung der GSWG-Ziele und zum erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen. Ausdruck findet dies nicht nur in den Zahlen, sondern auch in der Qualität unserer vielfältigen Leistungen für Mitglieder, Mieter und weitere Kunden und Geschäftspartner.

Der Personalbestand in der GSWG-Gruppe am Standort Bielefeld hat am 31.12.2019 um 5 auf 72 Mitarbeiter/innen zugenommen:

- OWIT GmbH: 23 Mitarbeiter/innen (davon 7 in Teilzeit)
- OWID GmbH: 17 Mitarbeiter/innen (davon 16 in Teilzeit)
- OWIS GmbH: 32 Mitarbeiter/innen (davon 1 in Teilzeit)

Durchschnittlich waren 70 Mitarbeiter/innen in 2019 bei der Unternehmensgruppe GSWG beschäftigt. Die WTM GmbH (inkl. assprofi GmbH) beschäftigte am 31. Dezember 16 Mitarbeiter/innen.

In 2019 wurde die IT-Infrastruktur auch im Hinblick der sinnvollen Digitalisierung von Prozessen vollständig erneuert. Ein hiermit erwarteter Mehrwert soll sich durch effizientere Betriebsabläufe sowie optimierten Kundenservice ebenso bemerkbar machen, wie verbesserte Kontrollfunktionen im GSWG-Geschäftsmodell zeitnäher wahrgenommen und analysiert werden können, um hierauf zu agieren. Mit der digitalen Transformation sollen die sich ergebenden Potenziale zum Wachstum und zur wirtschaftlichen Stärkung der Genossenschaft nachhaltig gehoben werden.

Unsere Aufstellung als Vermögensgenossenschaft mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen hat im Betrachtungszeitraum zu weiteren Gliederungen der Leistungsbereiche von OWIT GmbH auf OWID GmbH und OWIS GmbH geführt. Damit sind wir unserem Ziel, mit unterschiedlichen Aufgabenfeldern als **„selbstständige Einrichtungen in Profit-Centern“** aufzutreten, nähergekommen. Stärken und Schwächen werden schneller erkannt, um hierauf gezielter zu agieren.

„Mit Blick auf die Entwicklungsgeschichte hat Darwin entdeckt, nicht die stärksten, größten und intelligentesten Lebewesen haben überlebt; dass gilt auch für Unternehmen, sondern diejenigen, die sich am besten an ein sich ständig veränderndes Umfeld angepasst haben.“

Das Interesse an der Unternehmensform Genossenschaft und deren Leistungen ist so groß, dass die Wachstumschancen der GSWG-Gruppe hoch eingestuft werden können. Aufgehalten wird dieser Prozess in unserem Geschäftsmodell durch betriebliche und von außen wirkende personelle Engpässe. Die Gründe hierfür sind vielschichtig.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage gibt nachfolgende Tabelle weiter:

AKTIVA

	31.12.2019		31.12.2018		+/-	+/-
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	130	0,2	4	0,0	126	
Sachanlagen	85.003	93,7	77.957	94,2	7.046	9,1
Finanzanlagen	551	0,6	551	0,7	0	
Langfristig gebundenes Vermögen	85.684	94,5	78.512	94,9	7.172	9,1
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.689	3,0	2.505	3,0	184	
Erhaltene Anzahlungen						
auf Betriebs- und Heizkosten	-3.152	-3,7	-3.066	-3,7	-86	
Forderungen aus Vermietung	72	0,1	105	0,1	-34	
Forderungen im Verbundbereich	408	0,5	429	0,5	-21	
Sonstige Vermögensgegenstände						
und Rechnungsabgrenzungsposten	194	0,2	319	0,4	-125	
Kurzfristig gebundenes Vermögen	211	0,2	293	0,3	-82	
Liquide Mittel	4.816	5,3	3.941	4,8	875	22,2
	90.711	100,0	82.746	100,0	7.965	

PASSIVA

	31.12.2019		31.12.2018		+/-	+/-
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	13.611	15,0	13.251	16,0	360	2,7
Rücklagen	10.913	12,0	10.394	12,6	519	5,0
Jahresüberschuss	992	1,1	1.048	1,3	-56	
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-100	-0,1	-105	-0,1	-5	
Eigenkapital	25.416	28,0	24.588	29,8	828	3,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	57.332	63,2	37.203	45,0	20.129	54,1
Langfristiges Fremdkapital	57.332	63,2	37.203	45,0	20.129	54,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	5.745	6,3	17.148	20,7	-11.403	-66,5
Übrige Verbindlichkeiten	0	0,0	11	0,0	-11	
Mittelfristiges Fremdkapital	5.745	6,3	17.159	20,7	11.414	-66,5
Rückstellungen	260	0,3	266	0,3	-6	
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	1.424	1,6	3.075	3,7	-1.651	-53,7
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie						
aus anderen Lieferungen und Leistungen	472	0,5	293	0,4	179	
Übrige Verbindlichkeiten	62	0,1	162	0,1	-100	
Kurzfristiges Fremdkapital	2.218	2,5	3.796	4,5	-1.578	
	90.711	100,0	82.746	100,0	7.965	

Das **Sachanlagevermögen** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7.046 T Euro auf 85.003 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere den Wohnimmobilien-Zukauf Venhofallee in Bielefeld, den fertiggestellten Neubau KOS 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 durch den Anstieg der Mitgliederzahl und damit einhergehenden gezeichneten Genossenschaftsanteile erhöht. Es wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Mitglieder Geschäftsguthaben“ im Anhang verwiesen.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 63.077 T Euro (31.12.2018: 54.362 T Euro) betrifft ausschließlich Immobilien-Darlehen zur Finanzierung des Wohn-/Sachanlagevermögens.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die **Vermögensstruktur** ist durch einen hohen Anteil des langfristig in Sachanlagen gebundenen Vermögens mit 93,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 94,2 %) gekennzeichnet, die **Kapitalstruktur** durch eine Eigenkapitalquote von 28 % (Vorjahr: 29,8 %) und kurz-, mittel-/langfristige Verbindlichkeiten, die 72 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 70,2 %) ausmachen.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Das langfristig gebundene Vermögen von 85.684 T Euro, (Vorjahr 78.512 T Euro) ist durch eigene Mittel und mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten (zusammen 88.493 T Euro, Vorjahr: 78.950 T Euro) zu über 100 % gedeckt (Überdeckung = 2.809 T Euro, Vorjahr 438 T Euro).

Das Netto-Umlaufvermögen, definiert als kurzfristig gebundenes Vermögen insbesondere aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, Forderungen im Verbundbereich und anderen Vermögensgegenständen sowie liquiden Mitteln – abzüglich des kurzfristigen Fremdkapitals, beläuft sich zum 31. Dezember 2019

auf 2.809 T Euro (Vorjahr: 438 T Euro). Die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens resultiert vor allem aus der Erhöhung der liquiden Mittel aufgrund von Valutierungen bewilligter Darlehen für in der Investitionsphase befindlichen Baumaßnahmen sowie der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern aufgrund von Tilgungen fällig gewordenen Darlehensverbindlichkeiten.

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

FINANZLAGE

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Ende 2019 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 3.959 T Euro betrug und damit 519 T Euro über dem Cashflow des Vorjahres lag.

Der Finanzmittelfonds von 4.816 T Euro (Vorjahr 3.941 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die liquiden Mittel von 4.816 T Euro (Vorjahr 3.941 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2019 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 2019 auf 64,5 Mio. Euro, die im Jahr 2020 planmäßig mit 1,4 Mio. Euro und in den Jahren 2021 – 2024 planmäßig mit 18,2 Mio. Euro getilgt bzw. prolongiert

werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2019 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein zufriedenstellendes Ergebnis.

FINANZLAGE

	2019 in T EURO	2018 in T EURO
Periodenergebnis	992	1.048
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	1.565	1.427
-/+ Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-6	11
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderung aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4	-398
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	195	217
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagenvermögens	-96	-95
+ Zinssaldo	1.313	1.230
= Cashflow aus laufenden Geschäftstätigkeiten	3.959	3.440
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagenvermögen	-132	-4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagenvermögens	271	205
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-8.780	-11.665
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagenvermögen	0	0
+ Erhaltene Zinsen	5	3
= Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-8.636	-11.461
+ Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	360	1.329
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	11.901	11.287
- Darlehenstilgung und Abgänge	-4.867	-4.824
- Gezahlte Zinsen	-1.318	-1.233
- Auszahlung Dividende	-524	-421
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.552	6.138
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	875	-1.883
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.941	5.824
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.816	3.941



Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2019 und 2018 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

ERTRAGSLAGE

	2019		2018		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	8.860		8.376		484	5,8
Bestandsveränderung	183		97		86	
Andere aktivierten Eigenleistungen	118		114		4	
Betriebsleistung	9.161	100	8.587	100	574	6,7
Materialaufwand	-3.989	-43,5	-3.788	-44,1	-201	-5,3
Personalaufwand	-435	-4,7	-387	-4,5	-48	-12,4
Abschreibungen	-1.565	-17,2	-1.427	-16,6	-138	-9,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-889	-9,7	-722	-8,4	-167	-23,1
Sonstige Steuern	-269	-2,9	-253	-2,9	-16	-6,3
Betriebsaufwand	-7.147	-78	-6.577	-76,6	-570	-8,7
Sonstige betriebliche Erträge	286	3,1	264	3,1	22	8,3
Betriebsergebnis	2.300	25,1	2.274	26,5	26	1,1
Finanzergebnis	-1.308		-1.226		-82	
Jahresergebnis	992		1.048		-56	

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 2020 solide Ergebnisse aufnehmen.

Die Ertragslage weist ein **Betriebsergebnis** von 2.300 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum

Vorjahr um 26 T Euro geringfügig 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 484 T Euro auf 8.860 T Euro resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um 352 T Euro. Die in 2019 erfolgten Abrechnungen der Nebenkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 112 T Euro. Die Planung für 2019 sah Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 8.552 T Euro vor. Die Erhöhung begründet sich aus der Zunahme der Sollmiete sowie der Steigung der Umsätze aus Betriebskosten.

Der **Materialaufwand** ist um 201 T Euro auf 3.989 T Euro gestiegen; insbesondere als Folge höherer Instandhaltungskosten von rd. 1.358 T Euro (lt. WiPl 2019 von 1.220 T Euro).

Die **Abschreibungen** haben sich um rd. 138 T Euro auf 1.565 T Euro durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das **Finanzergebnis** hat sich mit -1.308 T Euro (Vorjahr -1.226 T Euro) geringfügig verändert; trotz hoher 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 992 T Euro (Vorjahr: 1.048 T Euro). Die Wirtschaftsplanung 2019 sah einen Jahresüberschuss von 1.065 T Euro vor. Die Veränderung begründet sich hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen.

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 2019 eine zu-

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

Die Investitionstätigkeit in den letzten Jahren bis 2019 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 1,2 Mio. 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 31.12.2019 in Höhe von 300 T Euro durch die OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH in Anspruch genommen.



MIETERRAT

Der mit sieben Mitgliedern aus mehreren GSWG-Wohnquartieren besetzte Mieterrat ist im Mai und Dezember 2019 mit Vertretern der Genossenschaft zusammengekommen. Die Zusammenarbeit von Mieterrat und GSWG ist sach-, lösungsorientiert und fördert im Interesse der Mitglieder, Mieter, aber auch des Vermieters die genossenschaftlichen Vermietungsaktivitäten.

Es werden Anregungen, Erkenntnisse und Erfahrungen aus dem täglichen „Zusammen-Wohnen in den GSWG-Wohnquartieren“ zielorientiert zum Wohl der Solidargemeinschaft Genossenschaft für ein „fruchtbares Miteinander“ behandelt.

Der regelmäßige Austausch fördert Verständnis für Überlegungen und Wünsche der anderen Seite.

Es gelingt, sich in die Bedürfnisse unserer Mieter zu versetzen und gleichzeitig die Entscheidungsgrundlagen der für das operative Geschäft Verantwortli-

chen nachzuvollziehen, um mit einvernehmlichen Lösungen zur erfolgreichen Umsetzung unseres Geschäftsmodells beizutragen.

Schwerpunkt des „Miteinanders“ waren: Hausmeistertätigkeit, Kümmerer im Quartier, Ladestationen für E-Autos, Fördermitglieder, Dividendenpolitik, wirtschaftliche Situation der GSWG-Gruppe, Wohnungs-Zukäufe und -Neubauten, Mieterhöhungen im Allgemeinen und bei Modernisierungen/Kappungen, Wahlen Mieterrat, Nutzung/Behandlung der Außenanlagen etc.

Neben den gesetzlichen genossenschaftlichen Organstrukturen war das Zusammenwirken für die Genossenschaft im Mieterrat nach den Prinzipien „Selbstverwaltung-Selbstbestimmung-Selbstverantwortung“ im Geschäftsjahr 2019 mit Leben ausgefüllt. **Im Namen aller Mitglieder bedanken wir uns bei den Vertretern im Mieterrat für die konstruktive Zusammenarbeit.**

Hausaufgabenhilfe
Für Kinder von 6 - 12 Jahren
Mo. - Do. 13:30 - 16:00 Uhr

Internetcafé
Mo. - Fr. 15:00 - 19:00 Uhr

Jugendcafé
Mo., Di., Do. 15:00 - 19:00 Uhr
Fr. 15:00 - ca. 21:00 Uhr

Kindertreff
Für Kinder von 6 - 12 Jahren
Mo., Mi., Do. ab 15:30 Uhr

Mittagstisch
Mo. - Do. 11:45 - 13:45 Uhr

Schulen und Kinderbetreuung

Grundschule Windhöfe
Offene Ganztagschule (OGS)
An der Windhöfe 38
www.grundschule-windhoe.de
Schulleitung: M. Dittmar

Städtische KiTa Windhöfe
Nelkenweg 62
Leitung: Marie-Theres Konert
☎ 05209 4209
Fax: 05209 4209
Öffnungszeiten:
Mo. - Do. 07:00 - 17:00 Uhr
Fr. 07:00 - 16:00 Uhr
kita.windhoe@bielefeld.de

Ev. Lutherkinderparten
Primelweg 17
Leitung: Kristina Leick
☎ 0521 94239-720
Fax: 0521 94239-729

Sportverein TuS 08 Senne 1
Hermann-Winkel-Halle, Seiteneingang
Am Waldbad 72, 33659 Bielefeld
Di. 19:00 - 21:00 Uhr
Do. 10:00 - 12:00 Uhr
Jeden 1. Samstag im Monat
☎ 05209 704085
tu08@senne1-liga.de
www.tus-senne.de

Volkshochschule Nebenstelle Senne
Winkelbleicher Straße 242, 33659 Bielefeld
☎ 0521 51-6686
volkshochschule@bielefeld.de
www.vhs-bielefeld.de

Senner Waldbad - Freibad
Am Waldbad 74, 33659 Bielefeld
☎ 0521 51-1475
www.bbf-online.de/baeder-und-saunen/senner-waldbad.html

Boaderhalle Bielefeld
Am Waldbad 60, 33659 Bielefeld
☎ 0521 95017070
info@boaderhalle-bielefeld.de
www.boaderhalle-bielefeld.de

Karneralsclub Windhöfe e.V.
☎ 0521 4895130
Christina.Brimm@t-online.de

Musikschule Senne
Winkelbleicher Straße 210, 33659 Bielefeld
☎ 0521 40820
musikschule.senne@t-online.de
www.musikschule-senne.de

Musikschule Obbölde
Winkelbleicher Straße 252, 33659 Bielefeld
☎ 0521 403558
musik@obboelde.de
www.musikobboelde.de

Senner Tanzsportfreunde Bielefeld e.V.
☎ 0521 491364
info@senner-tanzsportfreunde.de
www.senner-tanzsportfreunde.de

Auszüge aus dem Mieter-Info-Brief

Klärung von Bedürfnissen
• Erarbeitung von individuellen Unterstützungskonzepten
• Aufzeigen von verschiedenen Möglichkeiten
• Unterstützung bei Antragstellungen unterschiedlicher Art, z. B. sp. Pflegehilfe/Wirtschaftshilfe
• Schwerbehindertenausweis
• Grundsicherung, Wohngeld, BAföG etc.
• Weiterleitung von Anträgen
• Gespräche mit städtischen Behörden, Krankenkassen
• Vermittlung von Pflege- und/oder Wirtschaftsfachkräften
• Empfehlung weiterer Beratungsstellen
• Beratung zu Wohnraumanpassung

Jugendzentrum HoTzell
Primelweg 15
☎ 0521 5223

Berufsberatung für Jugendliche
Hilfe bei der Stellensuche und bei Bewerbungen
16:00 Uhr - Ende offen
Di. - Do.

Brieföffner-Service
Die Beratung ist während der Angebote und in den Sprechstunden geöffnet.

Familienberatung
In Kooperation mit dem Jugendamt Bielefeld
Mo. 08:30 - 10:00 Uhr
Mi. 08:30 - 10:00 Uhr

Hilfen für Menschen in besonderen Lebenslagen
In Kooperation mit Bethel
Do. 14:00 Uhr - Ende offen

Begegnungszentren

„Alt und Jung“ Nachbarschaftstreff
Kornblumenweg 2
Ansprechpartnerin: Frau Zimmermann-Henseler
Öffnungszeiten:
Mo. 13:30 - 17:00 Uhr
Di. 09:30 - 12:00 und 13:30 - 17:30 Uhr
Mi. 09:30 - 10:00 Uhr
Do. 08:45 - 10:00 Uhr
Fr. 09:30 - 14:30 Uhr
Sa. geschlossen

Seniorengruppe
mit dem Physiotherapeuten Herrn ...
Do. Termine nach Absprache mit Sozialfachkräften von „Alt und Jung“

Sonntagskaffe
in den Gemeinderäumen der Lutherkirche (gemietet von „Alt und Jung“)
So. 15:00 - 17:00 Uhr

Nachbarschaftstreff Lutherkirche
Tulpenweg 9
☎ 05209 704044
Ansprechpartnerin: Frau Winkelnmann
Mo., Do. 10:00 - 12:00 Uhr a. nach Vereinbarung

Bürgerlesestube
Schmökern und kostenloser Literatur ausleihen
Die Lesestube ist während der Angebote und in den Sprechstunden geöffnet.

Der Laden
Ansprechpartnerin: Birgit Steiner-Fase
☎ 05209 917662
1,00 € spenden - 3 Dinge mitnehmen oder auch, wenn Sie nur zum „Kloppen“ kommen, sind Sie bei uns herzlich willkommen. Gebrauchsfähige Sachspenden (Hausrat, Bekleidung, Spielzeug, Dolm., Elektrogeräte usw.) werden gerne während der Öffnungszeiten angenommen.
Mo. 10:00 - 12:00 Uhr
Di. geschlossen
Mi. 10:00 - 12:00 Uhr
Do. 09:00 - 12:00 Uhr
Fr. 15:00 - 18:00 Uhr

Frühstück im Tulpencafé
Gemeinsam den Tag beginnen
Frühstück für 2,50 €
Jeden 4. Montag im Monat um 09:30 Uhr

Männergruppe
Mittwochsmittags, in der Regel ab 15:00 Uhr

Mittagstisch
Selbstgebackenes Essen in gemütlicher Runde
Hauptbeilage, Nachspeise und Getränk
Kontenbeitrag 4,80 € Anmeldung erforderlich
Jeden 2. Donnerstag im Monat um 12:30 Uhr

Nähen im Café
Do. 16:00 - 18:00 Uhr

Skatrunde
Jeden 3. Mittwoch im Monat jeweils 15:00 - 17:00 Uhr
an der Stadtgebiet Bielefeld



GEMEINWESENARBEIT

Wohnen heißt für unsere Solidargemeinschaft „Genossenschaftler“ nicht nur wünschenswerten bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Wohnen bedeutet auch Kontakte im vorhandenen Umfeld. Wir tragen dazu bei, dass unsere Mieter Sicherheit, Geborgenheit, Heimat spüren und sorgen für die Möglichkeit, der Einsamkeit zu entkommen, indem wir Kontakte in die Wohnquartiere ebenso organisieren wie Hilfestellungen für unsere älteren Mitglieder zum lebenslangen Wohnen in der Genossenschaft.

Angesichts einer zunehmend individualisierten, mobilen und digitalisierten Gesellschaft kümmern sich unsere Mitarbeiter/-innen aus den genossenschaftlichen Tochterunternehmen sowie durch uns organisierte ehrenamtlich Tätige, der Einsamkeit vorzubeugen und Vereinsamung zu bekämpfen. **An dieser Stelle ein „Danke an die Ehrenamtler“.**

Die vielfältigen regelmäßigen Angebote zu gemeinsamen Aktivitäten, Feierlichkeiten und Ausflügen wurden gut angekommen und vielfältig genutzt. **Jeder Tag ist in den „Wohncafés/Einrichtungen“ mit Leben und Aktivitäten gefüllt.**

Damit wird für viele unserer Mitglieder das Wohnen in der Genossenschaft noch wertvoller; denn sie verbinden damit die Hoffnung, so lange wie möglich selbstständig zu bleiben.

Für Viele sind unsere Einrichtungen wie ein „zweites Zuhause in der GSWG“. Wir stellen fest, dass die Zusammenkünfte Kontakte fördern und das Verständnis für Andere gewinnt. Unsere Präsenz und das Engagement sorgen für mehr Lebensqualität unserer Mitglieder. Das ist es, was für uns zählt und uns antreibt, diese Leistungen und damit einhergehenden

Aufwand als Verantwortung für unsere Mitglieder und Eigentümer zu übernehmen und auszubauen. Wir stellen fest, dass damit gleichzeitig die Verbundenheit zur Genossenschaft auf ein ständig steigendes Niveau gestellt und ein störungsfreies Miteinander im Rahmen des Dauernutzungsvertrages gefördert wird. Diese Aufgaben gehören für uns zur nachhaltigen ausgewogenen Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes und können nicht übernommen werden, wenn die Genossenschaft nur an den kurzfristigen Profit denken würde.

Im Betrachtungszeitraum haben wir die Möglichkeit der Einnahme eines „Mittagessens“ an mehreren Tagen in der Woche in den durch die GSWG eingerichteten Nachbarschafts-Treffs und Gemeinschaftseinrichtungen ausgebaut und organisiert. Das Angebot wird immer stärker angenommen.

Unsere Präsenz sorgt für mehr Lebensqualität. Wir erfahren in der Genossenschaft bei den Mitgliedern die notwendige Unterstützung unserer Arbeit und für zu treffende unternehmerische Entscheidungen zu unserer qualitativ ausgerichteten Wohnungsbewirtschaftungs- und Wachstumspolitik.

Das ist „**GSWG Senne eG ...ein Leben lang**“ und stärkt die genossenschaftlichen Grundsätze „**Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung**“.

Alle Mitarbeiter/-innen tragen zur erfolgreichen Umsetzung der unterschiedlichsten Leistungsbereiche in der GSWG-Gruppe bei. Gestatten Sie uns bitte **an dieser Stelle ein besonderes Dankeschön an Frau Zimmermann-Henseler**, die unserer Gemeinwesenarbeit ein Gesicht gibt und mit „großem Engagement und Herzen“ für unsere Mitglieder im Einsatz ist.

Hinter der Marke GSWG verbirgt sich ein kontinuierliches Leistungsversprechen, welches wir ständig verbessern. Kerntreiber sind **Vertrauen, Kundenorientierung, Relevanz, Leistungsversprechen und -haltung**. Diese Treiber sind nicht neu, werden aber stetig angepasst. Die Genossenschaft steht für eine Botschaft und wer steht dafür besser als unsere Mitarbeiter/-innen aus der GSWG-Gruppe, die diese auch nach außen transportieren. Unsere Mitarbeiter/-innen sind ein bedeutender Faktor für Image und Erfolg unseres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells. Für Mieter und Mitglieder ist es wichtig, auf ein Unternehmen bauen zu können, in dem diese Werte gelebt werden.

Die in den letzten Jahren wie auch im Betrachtungszeitraum getätigten Investitionen, ein mitgliedernahes Wohnungsbewirtschaftungsgeschäft für ein wünschenswertes Wohnen mit wohnbegleitenden Dienstleistungen für **„ALTE UND VIELE NEUE MITGLIEDER“** sowie damit einhergehende Ergebnisse erzeugen ein werbewirksames Erscheinungsbild in der Öffentlichkeit. Das steigert ständig den Bekanntheitsgrad der Genossenschaft und belebt kräftig unser Image mit dem Ergebnis, dass man uns einfach weiterempfiehlt. **Wir werden als starker Akteur am Wohnimmobilienmarkt wahrgenommen.**

Durch zahlreiche Aktionen und Werbemaßnahmen im Betrachtungszeitraum erreicht das Gesicht der Genossenschaft eine Verbreitung; inzwischen über die bisherigen Grenzen, in denen wir seit Jahren erfolgreich tätig sind, hinaus.

Der Wiedererkennungseffekt wird durch ein einheitliches Erscheinungsbild ständig weiter aufgebaut, daraus resultiert auch die Verbreitung und Imageverbesserung der GSWG. Der Slogan **„Wohn' Dich glücklich“** ist ein gern gesehener Gast auf unseren Printmedien, Bannern und Werbesäule. Die neu gestalteten Anzeigen der GSWG haben eine einheitliche Aufmachung, die zu diesem Wiedererkennungseffekt führt.

Zu den gelungenen Neuerungen zählt auch das Online-Marketing, das einen immer größeren Stellenwert einnimmt. In 2019 präsentiert die GSWG ihre neu gestaltete, modernere Internetpräsenz.

Im Bereich Spenden/Sponsoring engagieren wir uns auch in 2019 mit zahlreichen Spendenaktionen. So werden u. a. die Institutionen: Senner Gemeinschaft e. V., Senioren-Netzwerk der Emmaus-Gemeinde Senne e. V., Lesepatenschaft der Grundschule Windflöte u. v. m. gefördert. Die Genossenschaft ist Hauptsponsor des Handballvereins Sportfreunde Senne. Mehrere Mannschaften laufen in Trikots der GSWG auf. Auch der DSC Arminia Bielefeld Damenbereich wird seit 2019 von der GSWG gesponsert. An der Heimspielstätte EDIMEDIEN-Arena in der Windflöte präsentiert sich eine große Werbebande.

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



GSWG
SENNE eG
„ein Leben lang“

Wohn' Dich glücklich!
Wir haben, was Sie suchen!

Vermietungshotline
0800. 910 80 91
www.gswg-senne.de

Auch im Geschäftsjahr 2019 erschien unser beliebtes **Mietermagazin „GSWG-Aktuell“** mit einer Auflage von 2.000 Stück, welches alle Mitglieder der Genossenschaft erhalten. Neben zahlreichen Themen aus der täglichen Arbeit in der Genossenschaft wurde u. a. über eine Mieter-Zufriedenheitsbefragung berichtet. Diese Informationen sind für unsere Mieter, aber auch für die Verwaltung der GSWG wichtige Erkenntnisse aus der Praxis für weitere Optimierungen. Ein regelmäßiger Informationsaustausch mit unseren Mitgliedern ist uns besonders wichtig.

Die Tochterunternehmen der GSWG Senne eG überzeugen mit ihrem zuverlässigen Handwerker- und Dienstleistungsservice bei den Mietern und immer mehr auch bei anderen Hauseigentümern. Die hierzu ständig laufenden Werbemaßnahmen für den Servicebereich erweitern den Bekanntheitsgrad der Genossenschaft.

Durch all diese Aktivitäten und Maßnahmen wird unsere Mitgliederbindung und Mitgliedergewinnung gestärkt. Das Geschäftsjahr 2019 unterstreicht diese Aussage.






IN ALLEN BEREICHEN FÜR SIE IM EINSATZ

Ihr zuverlässiger Handwerksservice der **OWIT GmbH**





OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Ein Tochterunternehmen der
GSWG Senne eG

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
Tel. 05209 910831
Fax 05209 910850
service@owit-gmbh.de
www.owit-gmbh.de

Wir beraten Sie gern!

Geranien bleiben der Renner für den Balkon

Pflanzenzeit-Auftakt: Der Klassiker ist fürs Außen- „Wohnzimmer“ noch immer sehr beliebt. Zunehmend nachgefragt werden allerlei Kräuter, aber auch speziell gezüchtetes Gemüse, das auch auf kleiner Fläche guten Ertrag bringt

Von Silke Kröger

■ Senne. Frühlingszeit ist Blumenzeit: Jetzt leuchtet die erste bunte Blütenpracht in den Gärten und Balkonen. Beim Shoppen in der Stadt, in Gartencentern und Gärtnereien lockt eine riesige Pflanzenvielfalt. Doch der große Auswahl zum Trotz: Favorit bei Hobbygärtnern sind nach wie vor die Klassiker Petunien, Begonien und – an erster Stelle – Geranien.

Letztere stehen auch bei der traditionellen Balkonblumen-Aktion der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Senne (GSWG) wieder ganz oben auf der Wunschliste.

Regelmäßiges Gießen ist das A und O

Stefanie Auster und ihrer Tochter Angela, seit vier Jahren GSWG-Mieter, freuen sich jedes Jahr auf die Verteilung, an verschiedenen Standorten im Bielefelder Süden. Die meisten sind in der Windflöte, wo auch die Straßen Blumenamen tragen. Stefanie Auster nimmt ihre Pflänzchen im Tulpenweg entgegen, gelbe, weiße und pinkfarbene Geranien. „Die sind pflegeleicht und gut sauerbühnen von Verblühten“, sagt sie. Und hat auch gleich einen Pflegetipp parat: „Regelmäßiges Gießen ist das A und O.“ Das klingt wie eine Binsenweisheit, wird aber auch heute noch allzu schnell vergessen. Unglücklich welken das Grün ist die Folge.

Rund 6.470 Blumen verteilen die GSWG-Gärtner in diesen Tagen, auch in ihren Anlagen in Brake, der Bielefelder Innenstadt, Oerlinghausen, Ubbeshausen sowie Hagen und Radevormwald. Im inzwischen 12. Jahr. 4.290 sind Geranien, zudem gibt es gelbe Husarenköpchen und weißgrünblättrigen Weibrauch. Bis zu 15 Pflanzen können sich die Mieter kostenlos aussuchen, gegen Vorlage der vorab verteilten Gutscheine. Und na-



Farbenfroh: Stefanie Auster (l.) freut sich über die lebhafte Pracht aus Geranien und Husarenköpfchen, die ihr Ann-Christin Green (GSWG) bei der Balkonblumenaktion 2019 überreicht. FOTO: ANDREAS ZORE

Ein Leben lang ein sicheres Zuhause GSWG feiert 70-jähriges Bestehen



Jubiläumsgäste: Die Vorstände Rainer W. Kolodziej und Daniel Daldrup feiern im Museums- und Kulturzentrum mit ihren Aufsichtsräten Hartmut Hoffmann, Andreas Cieplik, Ilona Neumann, Ulrich Laux, Gerhard Haupt, Eberhard Grabe, Wolfgang Wehmeier, Jörg Schmidt und Ehrenfried Brandts.

Senne. Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Senne hat im vergangenen Monat ihr 70-jähriges Bestehen gefeiert. Die GSWG blickt mit Stolz und Freude auf die geleistete Arbeit in den letzten 70 Jahren zurück, die natürlich Hochs und Tiefs hatte, wie kann es auch anders sein mit 70 Jahren. Aber insbesondere die letzten Jahre haben bewiesen, welches Potenzial die Wohnungsgenossenschaft mit ihren nun annähernd 2.000 Mitgliedern hat. Das Fundament hierfür wurde 1949 gesetzt. Bei der kleinen Jubiläumsfeier im Museums- und Kulturzentrum der Vorstandsvorsitzende

Rainer W. Kolodziej heraus: „Unsere heutige Kraft wurzelt auch in der Leistung früherer Generationen und Beschäftigter“. Am 6. März 1949 gründeten 13 engagierte und tatkräftige Senner die GSWG. Die Rechtsform der Genossenschaft wurde gewählt, da man der Überzeugung war, dass im Zeichen des allgemeinen Geldmangels nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges damit die Selbsthilfe am besten organisiert werden konnte. Wie recht die Gründer damals hatten! Die Eintragung der GSWG in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Bielefeld war am 2. April 1949 und der Re-

gierungspräsident in Detmold hatte bereits 3 Monate später im Juli 1949 die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft anerkannt. Es war die erste Neugründung einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft nach dem Zweiten Weltkrieg in Bielefeld. Die ersten Aktivitäten zur Schaffung von Wohnraum mit Beginn der 50er Jahre konnten erreicht werden, weil der Senner Fabrikant Gustav Windel, der sich der Tradition eines sozialen Unternehmertums verpflichtet fühlte, der Genossenschaft 85.000 Quadratmeter Grundstücke zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellte. Das Motto von Genos-



Die Zentrale: Die GSWG hat ihren Sitz, umgeben von vielen ihrer Häuser, in der Windflöte, am Tulpenweg 5.

senschaft und Grundstückseigentümer vor 70 Jahren: Zum Wohlbefinden des Menschen gehört neben einem ausreichenden Arbeitsverdienst in erster Linie ein gesundes Wohnen. Wohnraumangel prägte die Gründungsjahre und die GSWG hat bereits in den ersten zehn Jahren durch enorme Bauleistungen mit 551 Mietwohnungen, 221 Kaufeigenheimen und über 200 in Betreuung erstellten Wohnungen im Bielefelder Süden hier für Entlastung gesorgt. Die Summe der Eröffnungsbilanz wies 3.900,00 Euro aus. Heute bewegt sich die Bilanzsumme der Genossenschaft auf 90 Millionen Euro zu. Die Genossenschaft bewirtschaftete Ende 2018 rund 1.600 eigene und verwaltete Wohnungen in Bielefeld und darüber hinaus. In der GSWG-

Gruppe werden heute jährliche Umsätze von über 14 Millionen Euro bewegt. Der in den letzten Jahren erreichte Erfolg einer guten wohnlichen Versorgung der Mitglieder soll fortgeführt werden. Kolodziej: „Auch heute stehen wir vor neuen und gravierenden Veränderungen zur wünschenswerten und bezahlbaren Versorgung mit Wohnraum und der Förderung unserer Mitglieder und vieler, die es werden wollen“. Die Genossenschaft werde wie in der Vergangenheit ihr genossenschaftlich ausgerichtetes wohnungswirtschaftliches Wirken nach den Prinzipien Selbsthilfe – Selbstverwaltung – Selbstverwaltung leben und herausstellen, um den Mitgliedern, die gleichzeitig Eigentümer der Genossenschaft sind, ein Leben lang ein sicheres Zuhause anzubieten.



Bunte Balkonblumen geschenkt? Wer greift da nicht gerne zu? Am Tulpenweg in Windflöte holte sich gestern Mieterin Rotraud Hoffmann einen Satz Geranien von GSWG-Hausmeister Robert Fielbig.

GSWG verschenkt 6.470 Blumen an ihre Mieter

Alljährliche Verteilaktion auch in Senne

Senne (WB). Im 13. Jahr schon verteilt die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft (GSWG) Senne Balkonblumen an ihre Mieter: 6.470 Exemplare, darunter 4.290 Geranien und 2.180 Beetpflanzen, werden in dieser Woche kostenfrei an interessierte Mieter abgegeben. Gut 80.000 Blumen sind es seit dem Beginn der Verteilaktion 2007. Die Gärtnerfahrzeuge blieben an den bekannten Anlaufstellen Karl-Oldewurte-Straße, Vormbrockstraße, Rosenweg, Tulpenweg und

Prinzelweg. Die Mieter der GSWG-Anlagen in Brake, Bielefelder Innenstadt, Oerlinghausen, Ubbeshausen, Hagen und Radevormwald sind von ihren jeweiligen Hausmeistern direkt versorgt worden. Laut GSWG lockt die Aktion neben Bienen auch viele Hobby- und Freizeitgärtner an, die sich die schönsten Blumen sichern und untereinander Gartentipps austauschen. Erstmals erhalten die Lutherkindergarten und die Kindertagesstätte Windflöte eine Blumenspende.

TOCHTER- UND BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN



OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH



OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH



OWID –
Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH



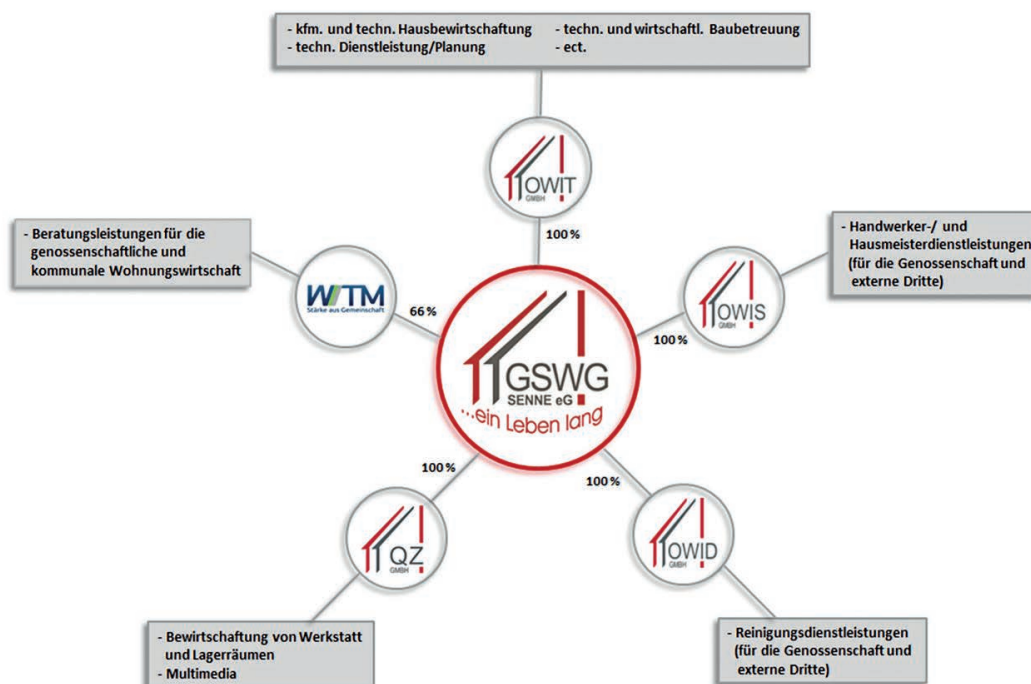
Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH



Wohnungswirtschaftliche Treuhand
Mitteldeutschland GmbH

Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau- genossenschaft Senne eG ist mit den vielschichtigen Aufgaben des wohnungswirtschaftlichen Geschäfts- modells als **Vermögensgenossenschaft** aufgestellt. Wir agieren zur Erfüllung unserer satzungsgemäßen Aufgaben und in diesem Zusammenhang insbeson- dere für die Tätigkeitsfelder der kaufmännischen und technischen Wohnungsbewirtschaftungs- und -in- vestitionstätigkeit sowie den damit einhergehenden immobilienwirtschaftlichen Verwaltungsbetrieb mit Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Darüber hin- aus erledigen die Unternehmen die im Gesellschafts- vertrag geregelten immobilien-/wohnungswirt- schaftlichen Aufgaben für „sogenannte fremde Dritte“.

Die Genossenschaft ist 100 %ige Gesellschafte- rin der OWIT GmbH, OWIS GmbH, OWID GmbH und Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH. Aufsichtsrat und Geschäftsführung in den Tochte- runternehmen sind mit Organmitgliedern aus der Genossenschaft besetzt. Diese weitestgehende Per- sonenidentität in den maßgeblichen Entschei- dungs- gremien gewährleistet die gewünschte Wirkung auf das operative Geschäft in den selbstständigen Ein- richtungen, deren geschäftliche Prozesse und Abläufe innerhalb der GSWG-Gruppe. Die Geschäftsführung in den Tochterunternehmen ist mit den im GSWG-Vor- stand tätigen Herren Kolodziey und Daldrup besetzt.



GSWG mit allen Tochter-/Beteiligungsunternehmen

Der Gesellschafterkreis in der WTM GmbH setzt sich zu 87 % aus ähnlich aufgestellten Genossenschaften wie die GSWG zusammen. 13 % des Stammkapitals halten natürliche Personen. Die GSWG ist mit 66 % Mehrheitsgesellschafterin und besetzt mit Herrn Kolodziej, GSWG-Vorstand, den Vorsitz im dreiköpfigen Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung erledigt Herr Krimling; Herr Engelmann wurde im Betrachtungsraum zum Prokuristen bestellt.

Die 2017 gegründeten OWID GmbH und OWIS GmbH haben die 2006 in der OWIT GmbH begonnenen Handwerker-/Serviceleistungen übernommen. In der OWIT werden die kaufmännische-/technische Wohnungs-Bestandsbewirtschaftung und -Investitionstätigkeit zur Wohnungs-Bestandsaufwertung und -Erweiterung erledigt. Damit wurde der vielschichtigen und zunehmenden unterschiedlichen gefahrgeneigten Tätigkeiten in der GSWG-Gruppe begegnet. Hinzu kommen haftungs-, steuerrechtliche, betriebswirtschaftliche und weitere Entscheidungen zur Optimierung organisatorischer Prozess-, Arbeitsabläufe sowie Zuständigkeiten für diese selbstständigen sogenannten „Profit-Center innerhalb der GSWG-Gruppe“. Neben den Geschäftsführern Kolodziej/Daldrup sind als Prokuristen die Herren Beermann, Weißbach in der OWIT und Herr Stoltze in der OWIS/OWID bestellt.

Mit den Beteiligungen als **„Vermögensgenossenschaft“** zur Erledigung unserer ureigensten Aufgaben der „Wohnraumschaffung und nachhaltigen Bewirtschaftung zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen und Rendite-Erzielung“ verfolgen wir unsere Mehrwertstrategie mit qualifizierten Mitarbeitern und Einrichtungen wohnungsnaher Dienstleistungen für uns als Unternehmen und für die Mieter umzusetzen und konsequent weiterzuentwickeln. Gleichzeitig sichern wir uns langfristig Handwerkerkapazitäten in dem von Ressourcenknappheit gekennzeichneten Markt. So schaffen wir ein zusätzliches Plus an Servicequalität für unsere Mieter und Kostendegressionen für unser wohnungswirtschaftliches Geschäftsmodell. Darunter ist die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH ebenso einzugruppieren wie die WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH mit ihrem Tochterunternehmen assprofi GmbH als immobilienwirtschaftlich ausgerichteter Unternehmensberater für ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen wie die GSWG mit den Schwerpunkten **Betriebs-, Finanz- und Versicherungswirtschaft.**

Die Quartierszentrum GmbH stellt unter anderem Multimedia-Leistungen für unsere Mitglieder bereit. Aus der WTM können Leistungen und Hilfestellungen abgerufen werden, die über das kleinteilige wohnungswirtschaftliche Tagesgeschäft hinausgehen.

Ausdruck finden die vielfältigen Leistungen der Tochterunternehmen nicht nur in Zahlen, sondern vor allem in der Qualität unterschiedlichster Dienstleistungen für die Vermögensgenossenschaft und die Mitglieder, Mieter und Kunden. Die Bereitstellung dieser Leistungen der Tochterunternehmen, aber auch des Beteiligungsunternehmens WTM für fremde Dritte führt immer mehr zu Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Kostendegressionsaspekten für GSWG und unsere Mitglieder. Die umfänglichen Beratungs-, Dienst- und Serviceleistungen der Tochter-/Beteiligungsunternehmen 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 zu integrieren.

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung kann festgehalten werden, dass alle Tochter-/Beteiligungsunternehmen die für 2019 gesteckten Ziele erreicht haben. Es wurden Maßnahmen ergriffen, die eine nachhaltig gewünschte geschäftliche Entwicklung fördern.

In den Tochter-/Beteiligungsunternehmen wurden 2019 Umsatzerlöse in Höhe von 15,3 Mio. Euro erzielt, gegenüber 2018 eine Steigerung von 1,2 Mio. Euro, 8,8 %. Die Umsatzerlöse von 13,9 Mio. Euro in den Tochterunternehmen steigerten sich um 1,1 Mio. Euro, 8,4 %, gegenüber 2018 und wurden maßgeblich durch Leistungen für die Genossenschaft bestimmt; „fremde Auftraggeber“ nehmen zu. In der Unternehmensberatungseinrichtung WTM verteilen sich die Beratungshonorare auf eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen. Der Anteil aus der GSWG-Gruppe liegt im unteren einstelligen Prozentbereich.

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.



Der Personalbestand 2019 hat sich in den Tochter-/ Beteiligungsgesellschaften von 2018 mit 85 Mitarbeiter/innen auf 88 erhöht.

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 2019 erfolgreich und zukunftsweisend. Die Vertreter der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Alle WTM-Leistungsbereiche wurden 2019 stark nachgefragt. Die personellen Kapazitäten konnten

optimiert werden. Die Beratungsumsätze sind 2019 auf 1,189 Mio. Euro gestiegen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt rd. 180 T Euro. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss nach Steuern von rd. 121 T Euro. Die Planungen für 2020 lassen zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung von Sondereinflüssen auf diesem Niveau stagnierende/ in etwa gleichbleibende Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten.

Im Betrachtungszeitraum wurde für das Geschäftsjahr 2018 eine 4%ige Dividende auf das Stammkapital ausgeschüttet; das sind auch künftige Erwartungen.



Bollstraße, Bielefeld

Für unser wohnungswirtschaftlich ausgerichtetes Geschäftsmodell als Vermögensgenossenschaft innerhalb der GSWG-Gruppe sehen wir unverändert zuversichtlich ins Jahr 2020 und für einen überschaubaren Zeitraum auch darüber hinaus.

Die Rahmenbedingungen für uns in der Wohnungswirtschaft sind unter Abwägung aller Parameter ordentlich bis gut. **Unsere Unternehmenskennzahlen verdeutlichen die Möglichkeiten zum weiteren Vermögens- und Ertragsaufbau. Wir sehen die Entwicklung unseres Unternehmens positiv und schätzen unsere weitere Geschäftslage gut ein.** Die Aufstellung der Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe und die ständige Investitionsbereitschaft in Wohnimmobilien begründen diese Perspektive. Wir stellen mit unserem besonderen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell und der dahinterstehenden genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie Wettbewerbsvorteile fest.

Den Wohnungsvermietungsmarkt schätzen wir an unseren Objektstandorten als sicher ein. Wir dürften auch weiterhin vom Urbanisierungstrend profitieren, und zwar ungeachtet regulatorischer Risiken. Unterstützt werden der erreichte hohe Vermietungsgrad und die Nachhaltigkeit durch laufende qualitätsvolle und zielgerichtete Investitionen für die jeweilige Nachfrage. In diesem Zusammenhang behalten wir auf der Ertragsseite Augenmaß, um unsere Mitglieder finanziell nicht zu überfordern. Anzeichen, dass die Mieten sinken werden, gibt es kaum; insbesondere bei einer **Durchschnittsmiete in der Genossenschaft von 5,56 Euro/qm.**

An der explosiven Mischung aus fehlendem Angebot preisgünstigen Wohnraums und steigender Nachfrage wird sich in einem überschaubaren Zeitraum nicht viel ändern. Der Druck verschiebt sich gar weiter in die Zukunft. Die Dynamik bei „hohen Mieten“ wird minimal nachlassen; verschiebt sich aber gleichzeitig von den unmittelbaren Zentren in die Speckgürtel/Außenbezirke. Dies wird auch für den Bielefelder Süden zutreffen und die Standorte mit dem überwiegenden genossenschaftlichen Wohnungsbestand.

Sicherlich kann das neue Jahrzehnt nicht zu unterschätzende Veränderungen, wenn nicht sogar Umwälzungen von Wirtschaft und Gesellschaft bringen, denn **wir haben die wohl aktivsten Zeiten der jüngeren Wirtschafts-, Technik- und Politikgeschichte.** Deshalb sind heute Prognosen zur gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung, die auch Wirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben, wenn auch nicht annähernd so gravierend wie auf andere Bereiche der Wirtschaft, nicht mehr nur einfach vorhersehbar. **Es sind kurz- und langfristige Entwicklungen, und zwar Konjunktur gegen Struktur, die das wirtschaftliche Bild bestimmen werden.** Für unser Geschäftsmodell gilt es aufmerksam zu verfolgen, wo hört der Konjunkturzyklus auf und wo läuft der Strukturwandel an! Welche Einflüsse in der Wohnungswirtschaft und auf unser Geschäftsmodell mit Wohnungsbestandsbewirtschaftung, stark ausgerichteter Wohnungsbau-Investitionstätigkeit und den begleitenden Leistungsfeldern gehen damit einher!

Für 2020 wird von den namhaften Wirtschaftsforschungsinstituten ein bescheidenes Wirtschaftswachstum erwartet. Weiterhin negative Renditen bei Bundesanleihen mit langen Laufzeiten unterstützen die Fremdfinanzierung unserer Immobilienverbindlichkeiten sowie die Investitionen in das langfristige Immobilien-Anlagevermögen und können zur Abnahme des Zinsaufwandes führen.

Der Arbeitsmarkt wird sich trotz einiger Probleme in der deutschen Industrie auch 2020 relativ robust entwickeln. Die Inflation wird eher niedrig bleiben. Die reale Kaufkraft der privaten Haushalte kann in 2020 steigen. Unser Hausbewirtschaftungsgeschäft mit wohnbegleitendem Service wird daraus ebenso profitieren wie unsere Investitionstätigkeit in den Wohnimmobilienmarkt. Das heißt, **wir verfolgen unverändert eine profitable Wachstumspolitik in der Wohnimmobilien-Bestandsentwicklung**, die auf den Säulen unserer Unternehmensstrategie basiert: Klare Fokussierung auf die Nachfrage und damit Mitgliederwünsche, wegweisende nachhaltige ökonomisch ausgerichtete Lösungen auf Basis unseres genossenschaftlichen Auftrages in der Investitionspolitik. Wir wollen den

Erfolg der vergangenen Jahre, wie sie unsere wesentlichen Kennzahlen dokumentieren, verstetigen. Unsere besondere Aufstellung als Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe bietet hierfür alle Voraussetzungen mit weiteren Chancen zum Generieren von Wettbewerbsvorteilen gegenüber konkurrierenden Akteuren in unserem Geschäftsfeld.

Das Marktumfeld bietet sich für das Geschäftsmodell der GSWG-Gruppe an. Wir strengen uns weiter an, qualitativ zu wachsen. In den letzten fünf Jahren haben wir unsere Wohnungsbestände um 10 % erhöht. Parallel wurden im Zeitraum von 2014 bis 2019 mehrere Bestandsobjekte mit 82 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen oder veräußert. Das Immobilien-Sachanlagevermögen ist um 12,5 % gestiegen; dabei wurde gleichzeitig die Portfolio-Qualität werterhöht erheblich verbessert. Das sind auch unsere Ziele für die nächsten überschaubaren Zeiträume unter Beibehaltung unserer soliden finanziellen Basis. Die Rahmenbedingungen aus hohem Bedarf an Wohnraum durch eine mindestens stabile Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitig zunehmenden Haushalten unterstreichen diese Aussage.

Wir sind stabil, erfolgsorientiert mit unserem Vermietungsgeschäft und unserer Investitionstätigkeit in der Wohnungswirtschaft und darüber hinaus mit Dienstleistungen in der GSWG-Gruppe vielschichtig aufgestellt. Weiterhin werden wir hieraus wie bisher unsere Chancen mit den sich daraus ergebenden Möglichkeiten zur Stabilisierung und Erweiterung unseres Geschäftsmodells auch für die Zukunft mit unternehmerischer Weitsicht nutzen.

Die bestehenden vertraglichen Regelungen zur Abwicklung der gesamten Verwaltungs-, Investitionstätigkeit, der wirtschaftlichen und technischen Wohnungsbewirtschaftung mit umfassenden wohnbegleitenden Service- und Handwerkerleistungen für unsere Mitglieder und zur Erhaltung und Steigerung unserer Vermögenswerte überlassen den GSWG-Organen innerhalb der Gruppe jederzeit die zu treffenden notwendigen Entscheidungen für alle geschäftlichen Vorgänge und Investitionen unter streng wirtschaftlichen Aspekten.

Die Bilanz und der Geschäftsbericht 2019 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 GSWG-Geschäftsmodells. **Alles spricht für unsere Genossenschaft.**

Bei auch künftig leicht steigenden Nutzungsgebühren im Wohnungsbestand, Erlössteigerungen durch Wohnungsbestandserweiterungen, weiterhin niedrigem Zinsniveau und sinkenden Fremdkapitalkosten sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2020 mit Umsatzerlösen aus den Sollmieten von 6,3 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 1,39 Mio. Euro und planen die Kosten für die Instandhaltung mit 1,3 Mio. Euro (14,25 Euro/qm). Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich 2020 voraussichtlich im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 0,95 – 1,1 Mio. Euro bewegen – unter anderem bis zu einem gewissen Grad ausgelöst durch Skaleneffekte mit zunehmendem Wohnungsbestand – dies unter der Prämisse, dass es keine von uns nicht beeinflussbaren großen Veränderungen in unseren Tätigkeitsfeldern geben wird. Die in jüngster Zeit erreichten zinsgünstigen Fremdkapitalbeschaffungen, auch bei Prolongationen sowie die Zunahme des Eigenkapitals werden zudem unser Geschäftsmodell effizienter und unsere Ergebnisse weiter stabil entwickeln lassen.

Nach den wie bisher üblichen Dividendenzahlungen ist auch von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals auszugehen. Wir sehen keine Anzeichen dafür, dass sich der Zugang zu Eigen- oder Fremdkapital für unser Unternehmen verschlechtert. Für 2020 sind aus heutiger Sicht außergewöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar. Der Cashflow für 2020 wird sich bei rund 4 Mio. Euro bewegen.

Die Zusammenarbeit mit Tochter-/Beteiligungunternehmen unter Inanspruchnahme qualitätsvoller immobilienwirtschaftlicher Leistungen ist jederzeit gewährleistet und kann für die GSWG, insbesondere mit wachsendem Mietwohnhausbestand, zu weiteren Optimierungen bei der Erledigung der satzungsgemäßen Aufgaben führen. Hinzu kommt, dass uns diese organisatorischen Strukturen als Wohnungsver-

mieter und -investor weiterhin stärken und Chancen zu risikominimierten geschäftlichen Erweiterungen eröffnen. Daraus können weitere Kostendegressionsaspekte wie in der Vergangenheit wachsen.

Durch umfangreiche Investitionen im Wohnungsbestand, in den Neubau und dem Zukauf hat die GSWG der in der Satzung festgelegten Zielsetzung einer sicheren und sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung für die breiten Schichten der Bevölkerung im abgelaufenen Geschäftsjahr und auch in der Zeit davor im Besonderen entsprochen, die eine Vermietung mit nachhaltig hohem Auslastungsgrad begründen. Die Genossenschaft wird auch wie bisher weiterhin umfassende Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes vornehmen. Investitionen in Neubauprojekte erfolgen unter angemessener Berücksichtigung der Markterfordernisse zielgruppenorientiert. Wenngleich festzustellen ist, dass die Wohnung immer mehr leisten soll und sich hier vieles kumuliert. Die Wohnung soll das Klima retten, Gesundheitsstandort sein und „soziale Mieten“ gewährleisten. Somit stehen wir hier zwischen den Forderungen von Politik und Gesellschaft auf der einen und der Leistungsfähigkeit der Mieter auf der anderen Seite. Das führt dazu, dass die Kosten stärker steigen als die Mieten. Diese Entwicklung darf so nicht weitergehen, da dieser Zustand auf Dauer im Hinblick auf einen nachhaltigen Wohnungsmarkt nicht tragbar ist. Denn letztlich ist jeder Wohnungsmarkt nur so gut wie die zugrundeliegende Wirtschaftlichkeit.

Weiterhin ist beabsichtigt, gezielt nach Möglichkeiten des Zukaufs von Mietwohnungen ebenso zu suchen wie nach bebaubaren Grundstücken zur Aufrechterhaltung der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, um ständig Chancen zu eröffnen, den Wohnimmobilienbestand für ein „langes Leben der Genossenschaft“ zu verjüngen.

Wir sind zuversichtlich, dass durch diese Bündel von Maßnahmen der hohe Auslastungsgrad im Wohnungsbestand erhalten werden kann, Wiedervermietungen noch zügiger erfolgen und Leerstände sowie Erlösschmälerungen weiter eingegrenzt und damit die Jahresergebnisse wie geplant beibehalten werden können. **Das unternehmerische Geschick wird darin liegen, neben Neubau, Modernisierung und Bestandserweiterungen durch Zukäufe die unterschiedlichen Niveaus der Wohnungsnachfrage**

insbesondere unter Mietpreisaspekten zu bedienen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen und die besondere organisatorische Aufstellung der Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen versuchen wir, uns weiterhin Wettbewerbsvorteile wie in der Vergangenheit zu verschaffen. Unabhängig von all diesen Maßnahmen kommt uns die Kapitalmarkt-Zinsentwicklung zur Finanzierung unseres Sachanlagevermögens entgegen. Die beschriebenen Aktivitäten ebenso wie Neubau und Zukauf, die zu einer Verjüngung des Hausbesitzes führen, wie auch zu treffende Entscheidungen zum Abriss sollten die Instandhaltungskosten auf dem Niveau des Durchschnitts der vergangenen Jahre halten können; dabei ist der kräftige Wohnflächenzuwachs seit 2014 bis in den Betrachtungszeitraum hinein von rd. 17 % zu berücksichtigen. Im Ergebnis werden wir mit all unseren Investitionen und unternehmerischen Entscheidungen eine gewünschte Nachfrage erzeugen können und damit in der Folge dauerhafte Mittelzuflüsse sichern.

Wir sehen die Entwicklung unseres Unternehmens zukunftsweisend mit der Orientierung, jährlich mindestens 1 % des Wohnimmobilienbestandes durch Verjüngung und Erweiterung anzupassen.

Unsere Unternehmenskennzahlen, die allgemeine Marktsituation und die Erwartung im Wohnimmobiliensektor lassen diese Investitionsoffensive zu. Die letzten Jahre haben wir dieses Ziel deutlich übertroffen. Das wird Wirkungen auf die Ergebnisstabilisierung und -verbesserung auslösen.

Die Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben in der Bestandsbewirtschaftung und eine angemessene Investitionstätigkeit werden in den Tochterunternehmen die betriebswirtschaftlich erforderlichen und gewünschten Erträge liefern. Wir streben parallel dazu, „Fremde/Dritte“ mit Leistungen der Tochterunternehmen zu bedienen; ohne die Genossenschaft zu vernachlässigen. Auch für unser 66%iges Beteiligungsunternehmen WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH erwarten wir stabile Ergebnisse auf dem Niveau der letzten Geschäftsjahre. Die nachhaltige Stärkung der Unternehmens-Beratungseinrichtung WTM seit Beginn der Geschäftstätigkeit 2011 lässt auch künftig Dividendenausschüttungen erwarten.

Die mit den Investitionen verbunden Risiken sind gering, weil unsere Investitionen mit entsprechenden Eigenkapitalanteilen unterlegt sind und die Bindungen der Annuitäten für das Fremdkapital vergleichsweise lang.

Möglicherweise trüben neue Regulierungsvorschläge und weitere marktwirtschaftliche Beschränkungen im Umgang mit dem „Gut Mietwohnung“ die Stimmung. Wir nehmen das zur Kenntnis und werden es unter strengen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen im Unternehmensinteresse und damit der Eigentümer/Mitglieder zu berücksichtigen wissen.

Wir bieten Wohnen in verschiedenen Qualitäts- und Preisklassen 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 Ertragsschiene bringen, um unseren genossenschaftlichen Auftrag zur Bereitstellung von wünschenswertem bezahlbarem Wohnraum weiterhin in aller Breite erfüllen zu können. Gleichzeitig wollen wir im Interesse der Dividendenexpectationen handeln.

Wir werden unser Geschäftsmodell in der GSWG-Gruppe weiter perfektionieren. Dazu gehört auch: Optimierte Personalentwicklung; insbesondere bei unverändert hohen Zielen in der Wachstums- und damit Investitionspolitik.

Die Tochtergesellschaften sollen und müssen verstärkt in „sogenannte Profit-Center“ hineinwachsen.

Für uns in der Genossenschaft ist Größe kein Selbstzweck und kein um jeden Preis anzustrebendes Unternehmensziel. Aber „Größe“ kann schon mit Wettbewerbsvorteilen verbunden sein, wenn es bei unserer Philosophie zum Bewirtschaftungsmanagement bleibt.

Was für uns auch 2020 unverändert zählt sind Ideen und Kraft zu handeln. „Es ist nicht zu wenig Zeit, die wir haben, sondern es ist zu viel Zeit, die wir nicht nutzen“. Es liegt an uns, es weiterhin mindestens genauso oder gar besser zu machen als bisher.

Unter all diesen Vorgaben soll die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach unseren Planungen mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden, die neben der satzungsgemäßen Bewirtschaftung, Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lässt.

Diese Prognosen sind durch langfristige Investitions- und Unternehmensplanungen unter Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditätsaspekten gestützt und dokumentiert. Den GSWG-Entscheidungsträgern wird ein jederzeitiges kurzfristiges Agieren im Tagesgeschäft der genossenschaftlichen Aufgaben einerseits und andererseits zu längerfristig ausgerichteten Vorhaben, Erfordernissen und vor allem bei Investitionen eröffnet. 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.

Die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre und eine stabile Eigenkapitalquote bilden die finanzielle Grundlage der Vorausschau-Betrachtungen.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sind gemäß den aktuellen Parametern nicht erkennbar – ebenso aus heutiger Sicht bestandsgefährdende Risiken für unsere Genossenschaft.

Die seit 2017 und im Betrachtungszeitraum erworbenen, für eine Wohnhausbebauung freizumachenden und teilweise schon mit Wohnprojekten geplanten Grundstücke sollen den genossenschaftlichen „Neubau-Mietwohnungsbestand“ in den nächsten Jahren deutlich erweitern. Dazu gehört auch der Abriss älterer Bausubstanz auf genossenschaftlichen Eigentumsgrundstücken mit dem Ziel, eine günstigere Wohnflächenausnutzung umzusetzen. Neben dem Neubau hat der Gebäudebestand hinsichtlich Qualität für uns eine wichtige Funktion bei der Angebotsausweitung. Mit Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder Aufstockung lassen sich erhebliche Wachstumspotenziale heben.

Wir wollen die **„Solidargemeinschaft Genossenschaft“** in der GSWG-Gruppe und ihren Einrichtungen mit qualitätsvollem Wachstum in allen Leistungsbereichen von der Wohnimmobilienaufwertung und

-erweiterung über Zukäufe unbebauter Grundstücke bis zur Bewirtschaftungsoptimierung weiter voranbringen; und dabei so viel wie möglich nach unserer genossenschaftlich ausgerichteten Unternehmenspolitik **„Vieles aus einer Hand“** erledigen. Wir wollen zunehmend erreichen, dass man bei der GSWG dabei sein muss; unabhängig ob man „im Moment“ eine Wohnung oder eine andere Leistung aus dem Angebot der GSWG-Gruppe benötigt. Wir sind überzeugt, dass wir mit unserer organisatorischen Aufstellung über Tochter-/Beteiligungsunternehmen zur Erledigung unserer satzungsgemäßen Aufgaben mit einer stark ausgerichteten Investitions- und Wachstumsstrategie die Weichen für die Zukunft unserer Genossenschaft erfolversprechend und zukunftsweisend stellen. Dies auch unter Berücksichtigung der Überlegungen, dass die jüngste Kombination aus niedrigen Zinsen, starker Wohnraumnachfrage verschiedenster Ursachen, wie beispielsweise positive Bevölkerungs-/Haushaltzahlentwicklung sowie stabile Konjunktur, nicht immer von Dauer sein werden. Andererseits bleibt das große leistungsstarke Angebot der GSWG-Gruppe für die breiten Schichten der Bevölkerung lange bezahlbar.

Wir haben als Wohnungsbestandshalter unsere Bestände sehr konservativ bewertet. Unsere Bilanz mit einem 88%igen Wohnimmobilien-Anlagevermögen besitzt hohe Substanz in einem ausgewogenen Wohnimmobilien-Portfolio, das gegen viele Unwägbarkeiten einen Puffer bietet. Immobilien-/Wohnungspreisentwicklung, zumindest erwartete Inflation und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum sprechen für die genossenschaftlichen Immobilienwerte.

Die rechtzeitige Identifikation, Bewertung, Analyse, Steuerung und Kontrolle immobilienwirtschaftlicher Risiken erfolgt durch unser Risikomanagement-System. Kontinuierlich nehmen wir systematisch Standort-, markt- und technische Objektanalysen vor. Zu unserem Controlling gehören ebenso das Beteiligungsmanagement sowie die Beobachtung relativer Erfolgskennzahlen, wie Leerstände, Fluktuation, Miet- und Betriebskostenentwicklung, Erlösschmälerungen und Investitionsbudgets.

Über Skaleneffekte wollen wir Wettbewerbsvorteile ausbauen. Dieser Baustein wird durch die Genossenschaft seit längerer Zeit zur ständigen Verbesserung

der Profitabilität unseres Wohnungsbewirtschaftungsgeschäftes genutzt. Unsere Wohnimmobilien-zukäufe von rund 7 % des Bestandes in den letzten vier Jahren sollen weiter verfolgt werden. **Die Genossenschaft bietet innerhalb der GSWG-Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette der Wohnungswirtschaft an.** Als Wohnungsvermieter und Investor wird das unsere Wettbewerbsfähigkeit steigern und gleichzeitig unsere Chancen zu risikominimierten geschäftlichen Erweiterungen unterstützen. **Wir gehen von einer weiteren Stabilisierung und Stärkung der Leistungsfelder in allen zur Unternehmensgruppe GSWG gehörenden Unternehmen aus.**

Der Geschäftsbericht 2019 gibt einen Überblick über die gesamtwirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen/-politischen Rahmenbedingungen, die prägnantesten und brisantesten immobilienwirtschaftlichen Themen, die vielschichtigen erfolgswirksamen und nachhaltigen wachstumsgreifenden Aktivitäten der GSWG, auch ausgelöst durch die besondere Aufstellung als Vermögensgenossenschaft innerhalb der GSWG-Gruppe, und die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bilanz-/Gewinn-/Verlustrechnung für den Betrachtungszeitraum. Damit dokumentieren wir das Potenzial der Genossenschaft für eine weitere erfolgreiche Entwicklung; das im Übrigen auch in der Lageberichterstattung der letzten Jahre zu diesem Abschnitt zum Ausdruck kommt. Es wird die jahrzehntelange praktische Erfahrung der GSWG in unserem Geschäftsmodell unterstrichen. Wir gehen davon aus, dass viele Menschen auch mittelfristig für Miete erneut tiefer in die Tasche greifen müssen. Vielleicht verteuern sich die Bestandsmieten nicht mehr ganz so stark wie in jüngster Vergangenheit. Es gibt aber kein Indiz, dass Mieten auf GSWG-Niveau in 2020/2021 nicht steigen. Das liegt an der Nachfrage.

Chancen zu identifizieren, zu schaffen und zu nutzen, spielt in der Unternehmensstrategie der GSWG-Gruppe eine entscheidende Rolle. Dies erfolgt insbesondere durch stetige Beobachtung und Analyse der Entwicklungen auf den Märkten, in denen wir uns mit unserem Geschäftsmodell bewegen.

„Man kann unsere Geschäftsentwicklung als angenehm langweilig deklarieren, aber auch als angenehm berechenbar. Das wird auch künftig bei unserer starken Investitionstätigkeit so bleiben...“

Wir haben mit der Genossenschaft in den letzten Jahren eine gute Zeit hinter uns, die von starken Zukunftsentscheidungen geprägt war. Deshalb haben wir eine noch bessere Zeit vor uns. Wir sind aus einem „Reparatur-Betrieb mit Abhängigkeiten“ herausgewachsen und die Zukunft liegt in unserer Hand. Wir wollen uns nicht auf unseren Lorbeeren ausruhen, denn dann würden wir sie zu Unrecht tragen.

Eigentum hat eine herausragende Bedeutung – es verbindet Freiheit mit Verantwortung, Entscheidung mit Haftung und Rendite mit Risiko.

Mit Beginn des Jahres 2020 breitet sich das Corona-virus weltweit aus. Dieses führt in Deutschland seit März 2020 zu drastischen Maßnahmen bis hin zu Ausgangssperren der Bevölkerung. Die Pandemie wird zu deutlichen Einschnitten im sozialen als

auch im Wirtschaftsleben führen und es ist mindestens kurz- bis mittelfristig von einer deutlichen Eintrübung der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung auszugehen.

Die rasante Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen für die GSWG zuverlässig einzuschätzen. Es ist mit Risiken und einer Verschlechterung der Geschäftsverläufe zu rechnen, insbesondere die Risiken aus Verzögerungen von Instandhaltungs-, Modernisierungs-/Baumaßnahmen und Kostensteigerungen. Darüber hinaus sind verspätete Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit sowie steigende Mietausfälle zu planen.

Bielefeld, 30. März 2020

Der Vorstand



DANIEL DALDRUP
Betriebswirt,
hauptamtlich

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

UWE WERNER
Dipl.-Ingenieur,
nebenamtlich



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2019

GSWG Senne eG

Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		130.503,73	4.650,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	82.659.883,02		73.454.707,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	946.409,68		995.218,73
Grundstücke ohne Bauten	103.298,23		548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.712,00		60.086,00
Anlagen im Bau	1.224.667,44	85.002.970,37	2.899.285,93
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	550.500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		85.683.974,10	78.512.449,94
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.676.485,78		2.493.175,39
Andere Vorräte	12.296,09	2.688.781,87	11.920,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	71.901,46		105.605,34
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	407.845,75		428.890,38
Sonstige Vermögensgegenstände	146.314,05	626.061,26	295.075,50
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.815.739,07	3.940.998,18
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	44.090,91		12.289,23
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.783,95	47.874,86	11.310,12
BILANZSUMME		93.862.431,16	85.811.714,49

Treuhandvermögen

62.704,92

33.324,41

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	168.740,00		239.980,00
der verbleibenden Mitglieder	13.438.481,06		12.980.971,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.380,00	13.610.601,06	29.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen: 29.938,94 €			[87.668,60]
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.645.000,00		1.545.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
des Geschäftsjahres eingestellt: 100.000,00 €			[105.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.055.922,19	10.912.922,19	3.637.138,64
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 418.783,55 €			[246.149,27]
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	992.251,18		1.047.639,74
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	100.000,00	892.251,18	105.000,00
Eigenkapital insgesamt		25.415.774,43	24.587.629,78
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	107.993,14	259.993,14	114.049,89
Verbindlichkeiten			
- gegenüber Kreditinstituten	51.368.448,01		45.358.675,57
- gegenüber anderen Kreditgebern	13.132.898,49		12.067.480,08
- erhaltene Anzahlungen	3.151.544,22		3.066.092,00
- aus Vermietung	100.919,86		87.682,64
- aus Lieferungen und Leistungen	370.854,13		205.050,92
- sonstige Verbindlichkeiten	61.998,88	68.186.663,59	173.053,61
davon aus Steuern: 6.731,57 €			[18.243,82]
BILANZSUMME		93.862.431,16	85.811.714,49

Treuhandverbindlichkeiten

62.704,92

33.324,41

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
UMSATZERLÖSE			
- aus der Hausbewirtschaftung	8.695.484,71		8.220.597,44
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	164.763,53	8.860.248,24	155.316,87
Verminderung/Erhöhung			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		183.310,39	96.879,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		118.579,69	114.334,17
Sonstige betriebliche Erträge		286.721,87	263.929,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Hausbewirtschaftung		3.989.089,46	3.788.198,57
ROHERGEBNIS		5.459.770,73	5.062.858,64
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	400.440,76		355.890,85
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	34.947,66	435.388,42	31.995,36
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.565.392,88	1.427.456,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		889.094,78	722.073,25
Erträge aus Beteiligungen		5.000,00	5.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: 5.000,00 €			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		60,00	60,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.660,17	2.790,86
- davon aus verbundenen Unternehmen: 4.472,48 €			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.318.084,89	1.232.574,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.318,75	10,56
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.260.211,18	1.300.708,74
Sonstige Steuern		267.960,00	253.069,00
JAHRESÜBERSCHUSS		992.251,18	1.047.639,74
Einstellungen in die Ergebnismrücklagen		100.000,00	105.000,00
BILANZGEWINN		892.251,18	942.639,74

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2019 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 2018 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 sind.

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.



Veilchenweg, 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

I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN					RESTBUCHWERTE	
	01. JANUAR 2019	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31. DEZEMBER 2019	01. JANUAR 2019	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31. DEZEMBER 2019	31. DEZEMBER 2019	31. DEZEMBER 2018
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	18.680,62	132.629,76	8.568,00	0,00	142.742,38	14.030,62	6.776,03	8.568,00	0,00	12.238,65	130.503,73	4.650,00
18.680,62	132.629,76	8.568,00	0,00	0,00	142.742,38	14.030,62	6.776,03	8.568,00	0,00	12.238,65	130.503,73	4.650,00
SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche												
Rechte mit Wohnbauten	97149,45733	3.027713,51	344,016,34	7.835,766,10	107.668.920,60	23.694,749,36	1.416,594,71	189.212,08	86.905,59	25.009,037,58	82.659.883,02	73.454.707,97
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	1.695,427,45	11.717,47	66.828,92	0,00	1.640,316,00	700,208,72	39,005,91	45,308,31	0,00	693,906,32	946,409,68	995,218,73
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31	0,00	0,00	-444,703,08	103.298,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103,298,23	548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	251123,01	24,736,64	160,950,37	0,00	114,909,28	191,037,01	16,110,64	160,950,37	0,00	46,197,28	68,712,00	60,086,00
Bauvorbereitungskosten	2.899,285,93	5,716,444,53	0,00	-7,391,063,02	1,224,667,44	0,00	86,905,59	0,00	-86,905,59	0,00	1,224,667,44	2.899,285,93
102.543.295,03	8.780.612,15	571.795,63	0,00	0,00	110.752.111,55	24.585.995,09	1.558.616,85	395.470,76	0,00	25.749,141,18	85.002.970,37	77.957.299,94
FINANZANLAGEN												
Anteile an verb. Unternehmen	550.000,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00	550.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
550.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.500,00	550.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	103.112.475,65	8.913.241,91	580.363,63	0,00	111.445.353,93	24.600.025,71	1.565.392,88	404.038,76	0,00	25.761.379,83	85.683.974,10	78.512.449,94

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten ausschließlich entgeltlich erworbene Lizenzen. (Umstellung ERP Wodis Sigma)

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 2020 gegen die von den Mietern 2019 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

FORDERUNGEN

Die Forderungen stellen sich folgt dar:

	2019 €	2018 €
Forderungen aus Vermietung	71.901,46	105.605,34
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	407.845,75	428.890,38
Sonstige Vermögensgegenstände	146.314,05	295.075,50
	626.061,26	829.571,22

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 107.845,75 Euro (Vorjahr 28.890,38 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 300.000,00 Euro (Vorjahr 400.000,00 Euro) aus Kreditrahmen dar. Hierin sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 54.435,59 Euro (Vorjahr 48.048,20 Euro) enthalten.

PASSIVA

ERGEBNISRÜCKLAGEN

	2019 €	2018 €
Gesetzliche Rücklagen	1.645.000,00	1.545.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.055.922,19	3.637.138,64
	10.912.922,19	10.394.138,64

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden 418.783,55 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

RÜCKSTELLUNGEN

	2019 €	2018 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00	152.000,00
Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	8.500,00	7.000,00
- Prüfungskosten	13.900,00	16.700,00
- Urlaubsansprüche	17.980,66	10.120,09
- Instandhaltung bis 3 Monate	44.970,00	58.500,00
- Bilanzarbeiten	15.544,48	14.738,41
- Aufbewahrung	5.280,00	5.280,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	1.300,00	1.300,00
- Künstlersozialkasse	518,00	411,39

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 2019

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN 2019		davon				
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:		RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
		BIS ZU 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR	ÜBER 5 JAHRE		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.368.448,01	1.064.747,21	50.303.700,80	45.891.995,36	51.368.448,01	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.132.898,49	358.907,36	12.773.991,13	11.440.202,77	13.132.898,49	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.151.544,22	3.151.544,22				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.919,86	100.919,86				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	370.854,13	370.854,13				
Sonstige Verbindlichkeiten	61.998,88	61.998,88				
GESAMTBETRAG	68.186.663,59	5.108.971,66	63.077.691,93	57.332.198,13	64.501.346,50	GPR

Alle Angaben in €

TREUHANDVERMÖGEN UND TREUHANDVERBINDLICHKEITEN

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



Beginnhof, Bielefeld

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2019 €	2018 €
UMSATZERLÖSE		
aus Sollmieten abzgl. Erschlösschmälerungen, Umlagen	8.695.484,71	8.220.597,44
aus anderen Lieferungen und Leistungen	164.763,53	155.316,87
	8.860.248,24	8.375.914,31
BESTANDVERÄNDERUNGEN		
Bestandserhöhungen	183.310,39	96.879,56
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		
Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	118.579,69	114.334,17
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- der Auflösung von Rückstellungen	212,08	1.063,64
- Schadensersatzleistungen	62.914,80	34.360,70
- Kostenerstattungen	67.030,48	84.813,53
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	5.856,50	5.918,00
- Eintrittsgeldern	3.140,00	3.620,00
- Grundstücksverkauf	96.315,97	94.638,83
- allen übrigen Vorgängen	51.252,04	39.514,47
	286.721,87	263.929,17
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
für Betriebskosten	2.581.384,34	2.441.537,60
Instandhaltungskosten	1.358.255,22	1.300.544,38
Vermietungskosten	31.053,31	27.903,50
Gemeinwesenarbeit	18.183,50	18.000,00
Pachtzins für Garagengrundstück	213,09	213,09
	3.989.089,46	3.788.198,57

	2019 €	2018 €
PERSONALAUFWAND		
Löhne und Gehälter	400.440,76	355.890,85
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	34.947,66	31.995,36
	435.388,42	387.886,21
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	6.776,03	3.101,35
auf Grundstücke mit Wohnbauten	1.503.500,30	1.371.369,87
auf Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	39.005,91	38.937,97
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.110,64	14.047,06
	1.565.392,88	1.427.456,25
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
Abschreibungen und Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	53.526,83	43.442,02
sächliche Verwaltungsaufwendungen	136.171,65	114.124,50
Werbung/Marketing/Sponsoring	118.476,55	120.524,99
Nebenkosten der Geldbeschaffung	7.385,45	15.435,90
Geschäftsbesorgung OWIT	436.203,43	340.467,61
Mieterrat	1.400,00	1.050,00
Aufsichtsrat	12.742,55	14.278,01
Prüfungs- und Beratungskosten	52.214,12	41.197,90
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	70.974,20	31.552,32
	889.094,78	722.073,25
ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS		
aus Genossenschaftsguthaben	60,00	60,00
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN	5.000,00	5.000,00
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	4.472,48	2.790,86
aus Forderungen an Käufern	187,69	0,00
	4.660,17	2.790,86
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.311.983,95	1.230.263,81
für Geldbeschaffung	6.100,94	2.310,68
	1.318.084,89	1.232.574,49
STEUERN		
Kapitalertragssteuer, Soli	1.318,75	10,56
Grundsteuer	267.960,00	253.069,00
	269.278,75	253.079,56

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 31.12.2019 ein Eigenkapital von 237.065,87 Euro.

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 2.943,60 Euro.

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

Die Quartierszentrum GmbH hat am 31.12.2019 ein Eigenkapital von 23.590,35 Euro.

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Quartierszentrum GmbH einen Jahresüberschuss von 197,72 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 31.12.2019 ein Eigenkapital von 103.912,25 Euro.

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die OWIS GmbH einen Jahresüberschuss von 6.543,29 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 31.12.2019 ein Eigenkapital von 24.809,48 Euro.

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die OWID GmbH einen Jahresüberschuss von 2.203,02 Euro.

Zudem ist die GSWG am 31.12.2019 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 31.12.2019 ein Eigenkapital von 832.080,71 Euro.

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die WTM GmbH einen Jahresüberschuss von 120.962,09 Euro.

NACHTRAGSBERICHT

Im August 2017 und Mai 2019 wurden die Kaufverträge zum Erwerb eines ca. 7.700 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 in 2020 erfüllen. Der Kaufpreis soll bis zum Beginn der Bauinvestitionsphase mit Eigenkapital finanziert werden.

Im September 2019 wurde der Kaufvertrag über ein ca. 3.600 m² großes Grundstück in Bielefeld-Mitte notariell vereinbart. Die vertraglichen Vereinbarungen für einen Eigentumswechsel sind noch nicht erfüllt. Der Kaufpreis ist voraussichtlich im II. Quartal 2020 fällig und soll bis zum Baustart mit Eigenkapital finanziert werden.

Anfang 2020 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb eines ca. 4.600 m² großen Grundstücks in Minden zur Erstellung von Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Die vertraglichen Vereinbarungen zur geplanten Eigentumsübernahme in 2021 sind in Bearbeitung. Der Kaufpreis soll zunächst mit Eigenkapital finanziert werden.

Seit Beginn des Jahres 2020 breitet sich die Corona-Pandemie weltweit aus. Dieses führt in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Es ist mindestens kurz- bis mittelfristig von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage und Entwicklung auszugehen.

Wir planen bei längerer Dauer der Pandemie mit den daraus beschlossenen Maßnahmen für unsere Mieter durch die Bundes- und Landesregierung einen Anstieg der Mietausfälle, Risiken aus Verzögerungen von Instandhaltungs-, Modernisierungs-/Baumaßnahmen und Kostensteigerungen mit den entsprechenden Wirkungen auf das Jahresergebnis der Folgejahre.

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.

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 01.01.2019	1.875	50.141
Zugang von neuen Mitgliedern	157	2.508
Abgang von Mitgliedern	7	185
Bestand am 31.12.2019	2.025	52.464



Vormbrockstraße, Bielefeld

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 457.509,66 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme aller Mitglieder beträgt 13.640.640,00 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:	892.251,18
4 % Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. 0,5 % der Dividende gem. §4a bzw. §17 Abs. 3 der Satzung auf freiwillig gezeichnete Anteile	578.905,33
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	313.345,85

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. März 2020

Der Vorstand



RAINER W. KOLODZIEY



DANIEL DALDRUP



UWE WERNER



Kornblumenweg, Bielefeld



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 2022

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 2019

OWIT –

**Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH**

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		255.546,39	269.378,86
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		0,00	1.120,00
Anlagevermögen insgesamt		255.546,39	270.498,86
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		0,00	115.374,33
Unfertige Leistungen		26.800,00	0,00
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten			48.376,95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.728,93		50.057,09
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.088,47		11.283,12
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	22.802,99		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	169.554,56	303.761,41	0,00
	29.586,46		
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		111.193,35	158.519,40
Umlaufvermögen insgesamt		441.754,76	383.610,89
Rechnungsabgrenzungsposten		4.342,43	22.031,73
BILANZSUMME		701.643,58	676.141,48

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage		75.000,00	75.000,00
Verlustvortrag		-40.877,73	-44.252,47
Jahresüberschuss		2.943,60	3.374,74
Eigenkapital insgesamt		237.065,87	234.122,27
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		31.853,32	37.956,10
Verbindlichkeiten			
- aus Lieferungen und Leistungen	32.754,37		26.565,92
- gegenüber verbundenen Unternehmen	392.459,50		75.615,20
- gegenüber der Gesellschafterin	0,00		301.881,99
- Sonstige Verbindlichkeiten	7.510,52	432.724,39	0,00
BILANZSUMME		701.643,58	676.141,48

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	43.736,34		30.522,29
- aus Betreuungstätigkeit	560.886,77		571.083,49
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.321.295,47	1.925.918,58	1.907.274,54
Bestandsveränderungen		26.800,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		62.945,85	15.457,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		560.387,05	657.381,37
Rohergebnis		1.455.277,38	1.866.956,46
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	826.629,26		1.000.436,06
- soziale Abgaben	193.880,22	1.020.509,48	234.014,44
Abschreibungen		68.953,01	63.923,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		385.453,29	560.706,23
Erträge aus Beteiligungen		0,00	16,80
Zinsen und ähnliche Erträge		1.227,91	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.521,30	2.204,13
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-129,68
Sonstige Steuern		-24.875,39	2.443,91
JAHRESÜBERSCHUSS		2.943,60	3.374,74



OWIS GmbH

OWIS –
Ostwestfälische Immobilien
Service 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@gswg-senne.de
www.gswg-senne.de

GESELLSCHAFTER

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

STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT

100.000,00 Euro gezeichnetes Kapital

GESCHÄFTSFÜHRER

Rainer W. Kolodziey, Dipl.-Betriebswirt
seit 2017,
bestellt bis 2022

Daniel Daldrup, Betriebswirt
seit 2017,
bestellt bis 2023

GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

29. März 2017

RECHTSFORM DER GESELLSCHAFT

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

EINTRAG IM HANDELSREGISTER

HRB 42558 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 25. April 2017



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2019

OWIS –
Ostwestfälische Immobilien
Service GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	74,00	370,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.707,00	64.340,00
Anlagevermögen insgesamt	83.781,00	64.710,00
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	121.973,88	0,00
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47,54	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	54.974,51
Sonstige Vermögensgegenstände	4.849,45	900,00
FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	109.004,89	76.272,95
Umlaufvermögen insgesamt	235.875,76	132.147,46
BILANZSUMME	319.656,76	196.857,46

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
Verlustvortrag		-2.631,04	-4.241,11
Jahresüberschuss		6.543,29	1.610,07
Eigenkapital insgesamt		103.912,25	97.368,96
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		22.485,39	2.000,00
Verbindlichkeiten			
- aus Lieferungen und Leistungen	2.126,62		3.994,19
- gegenüber verbundenen Unternehmen	172.723,81		0,00
- Sonstige Verbindlichkeiten	18.408,69	193.259,12	93.494,31
BILANZSUMME		319.656,76	196.857,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
Umsatzerlöse		1.918.323,82	1.002.410,43
Sonstige betriebliche Erträge		2.592,94	44,60
Materialaufwand		388.763,20	143.885,23
Rohergebnis		1.532.153,56	858.569,80
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	861.748,88		561.153,29
- soziale Abgaben	276.369,65	1.138.118,53	144.729,17
Abschreibungen		16.001,53	6.896,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		368.020,56	141.630,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		956,18	621,73
Zinsen und ähnliche Erträge		49,46	12,60
Sonstige Steuern		2.562,93	1.941,24
JAHRESÜBERSCHUSS		6.543,29	1.610,07



OWID GmbH

OWID –
Ostwestfälische Immobilien
Dienstleistung 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@gswg-senne.de
www.gswg-senne.de

GESELLSCHAFTER

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

STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT

25.000,00 Euro gezeichnetes Kapital

GESCHÄFTSFÜHRER

Rainer W. Kolodziey, Dipl.-Betriebswirt
seit 2017,
bestellt bis 2022

Daniel Daldrup, Betriebswirt
seit 2017,
bestellt bis 2023

GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

29. März 2017

RECHTSFORM DER GESELLSCHAFT

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

EINTRAG IM HANDELSREGISTER

HRB 42566 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 02. Mai 2017



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2019

OWID –
Ostwestfälische Immobilien
Dienstleistung GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
UMLAUFVERMÖGEN			
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderung aus Lieferung und Leistungen		20,10	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		37.817,62	20.640,69
Sonstige Vermögengegenstände		814,83	113,62
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.614,20	24.431,83
BILANZSUMME		54.266,75	45.186,14

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Verlustvortrag		-2.393,54	-4.267,89
Jahresüberschuss		2.203,02	1.874,35
Eigenkapital insgesamt		24.809,48	22.606,46
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		6.780,93	1.981,92
Verbindlichkeiten			
- aus Lieferungen und Leistungen	48,23		0,00
- Sonstige Verbindlichkeiten	22.628,11	22.676,34	20.597,76
BILANZSUMME		54.266,75	45.186,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
Umsatzerlöse		300.173,62	254.482,83
Sonstige betriebliche Erträge		212,40	44,60
Materialaufwand		15.000,00	5.585,03
Rohergebnis		285.386,02	248.942,40
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	176.117,55		149.975,33
- soziale Abgaben	44.832,53	220.950,08	37.358,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		62.247,75	59.541,08
Zinsen und ähnliche Erträge		14,83	0,00
Sonstige Steuern		0,00	193,00
JAHRESÜBERSCHUSS		2.203,02	1.874,35



QUARTIERSZENTRUM WINDFLÖTE VERWALTUNGSGMBH

Quartierszentrum Windflöte
VerwaltungsGmbH

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@gswg-senne.de
www.gswg-senne.de

GESELLSCHAFTER

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

STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT

25.000,00 Euro gezeichnetes Kapital

GESCHÄFTSFÜHRER

Rainer W. Kolodziey, Dipl.-Betriebswirt
seit 2010,
bestellt bis 2022

Daniel Daldrup, Betriebswirt
seit 2013,
bestellt bis 2023

GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

11. Mai 2010

RECHTSFORM DER GESELLSCHAFT

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

EINTRAG IM HANDELSREGISTER

HRB 40026 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 20. Juli 2010



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2019

Quartierszentrum Windflöte
VerwaltungsGmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte	0,00	23.946,60
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
Forderung aus anderen Lieferung und Leistungen	19.355,34	0,00
FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	58.659,27	42.791,31
BILANZSUMME	78.014,61	66.737,91

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Verlustvortrag	-1.607,37	-1.860,36
Jahresüberschuss	197,72	252,99
Eigenkapital insgesamt	23.590,35	23.392,63
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	800,00	900,00
Verbindlichkeiten		
- aus Lieferungen und Leistungen	30.502,50	14.975,33
- gegen verbundene Unternehmen	23.121,76	5.467,67
- Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	22.002,28
BILANZSUMME	78.014,61	66.737,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
Umsatzerlöse		190.394,37	174.235,83
Materialaufwand		103.052,10	100.203,79
Rohergebnis		87.342,27	74.032,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		87.144,55	73.779,05
JAHRESÜBERSCHUSS		192,72	252,99

DANKE

... 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.

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

