



Geschäftsbericht 2014

GSWG Senne eG

Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

OWIT –

Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH



Kennzahlen GSWG Senne eG



		2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	in T Euro	57.766	51.403	50.999	49.649
Anlagevermögen	in T Euro	53.130	47.932	47.504	46.525
Anlagenintensität	%	92,0	93,3	93,2	93,7
Bestandsinvestitionen					
- Instandhaltung	in T Euro	1.044	1.285	946	1.008
- Instandhaltung	€/m ²	13,38	17,44	12,84	13,75
- Modernisierung	in T Euro	2.257	864	1.347	484
- Modernisierung	€/m ²	28,91	11,75	18,36	6,77
- Neubau/Erwerb	in T Euro	4.524	542	863	2.221
Eigenkapital	in T Euro	12.054	9.953	9.426	9.254
Eigenkapitalquote	%	20,9	19,4	18,5	18,6
Cash-Flow	in T Euro	1.643	1.057	1.334	964
Umsatzerlöse					
- aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	6.652	6.193	5.878	5.745
- sonstige	in T Euro	71	61	80	78
Jahresüberschuss	in T Euro	584	89	112	76
Wohnungsbestand					
	WE/Wfl.	1.188	1.134	1.125	1.122
	m ² /Wfl.	78.082	73.506	73.356	71.516
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	m ²	4,98	4,86	4,83	4,81
Fluktuationsquote					
	%	11,9	13,1	14,3	13,8
davon Wohnungstausch	%	2,2	3	3,1	2,1
Leerstandsquote					
	%	4,3	3,3	4,3	4,7
davon vermietungsbedingt	%	1,7	1,9	1,8	1,5
davon modernisierungsbedingt	%	2,6	1,4	2,5	3,2
Mitglieder					
	Anzahl	1.474	1.409	1.398	1.353
Anteile	Anzahl	12.403	6.329	4.580	4.137

Sitz der Genossenschaft:
Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Kontakt:
Tel. 05209. 91080
Fax 05209. 910850
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

Beteiligungen:
OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Bielefeld
Bielefelder Volksbank eG, Bielefeld

Mitgliedschaften:
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe

Arbeitsgemeinschaft Bielefelder Wohnungsgenossenschaften

Senner Gemeinschaft e.V., Bielefeld

Inhalt

- 2 Kennzahlen GSWG auf einen Blick und Unternehmensdaten
- 3 Inhalt

- 4 Mitglieder des Aufsichtsrates
- 5 Bericht des Aufsichtsrates

Lagebericht des Vorstandes

- 9 Grundlagen der Genossenschaft
- 11 Wirtschaftsbericht
- 11 Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
- 16 Allgemeine Wohnungswirtschaft
- 20 Wohnungsmarkt NRW und Bielefeld
- 26 Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft
- 26 Hausbewirtschaftung
- 33 Abriss/Neu-/Um-/Ausbau/Modernisierung/Instandhaltung/Mietwohnungserwerb
- 38 Unbebaute Grundstücke
- 39 Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben
- 39 Unternehmensorganisation und Personelles
- 44 Nachtragsbericht
- 45 Chancen und Risiken/Künftige Entwicklung
- 49 Mieterrat
- 50 Gemeinwesenarbeit
- 52 Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
- 58 Tochterunternehmen OWIT GmbH
- 58 Ergebnisprognose

Jahresabschluss

- 62 Bilanz der GSWG
- 64 Gewinn- und Verlustrechnung
- 65 Anhang zum Jahresabschluss

OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH

- 74 OWIT-Unternehmensdaten
- 76 Bericht des Aufsichtsrates
- 78 Lagebericht der Geschäftsführung

Jahresabschluss

- 90 Bilanz der OWIT
- 92 Gewinn- und Verlustrechnung der OWIT
- 93 Anhang zum Jahresabschluss

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Ulrich Laux, Rechtsanwalt
seit 1999, gewählt bis 2017

Stellvertretender Vorsitzender

Andreas Cieplik, Techniker
seit 2004, gewählt bis 2016

Mitglieder

Gerhard Haupt, Vertriebsberater für Großkunden
seit 2005, gewählt bis 2015

Hartmut Hoffmann, Rentner
seit 2001, gewählt bis 2016

Ilona Neumann, Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2015

Wolfgang Wehmeyer, Kaufmann
seit 1998, gewählt bis 2016

Bauausschuss

Herr Cieplik
Herr Hoffmann
Frau Neumann
Herr Wehmeyer

Personal- und Prüfungsausschuss

Herr Haupt
Herr Laux
Herr Hoffmann

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 2014 in vollem Umfang nachgekommen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur Geschäftsplanung erstattet. Ebenso wurde über das Risikoreporting und das interne Kontrollsystem berichtet. Es fanden insgesamt neun Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand, vier im ersten und fünf im zweiten Halbjahr 2014, statt; acht Sitzungen in den GSWG-Geschäftsräumen und eine Sitzung in Dresden gemeinsam mit dem Aufsichtsrat des Tochterunternehmens OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH als Beteiligungsunternehmen der WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland an deren Firmensitz.

Für Herrn Ulrich Laux endete das Aufsichtsratsmandat satzungsgemäß 2014, er wurde auf der Mitgliederversammlung am 23. Juni 2014 für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Der Übergang im Aufsichtsratsvorsitz von Herrn Gräfe zu Herrn RA Laux verlief in 2014 reibungslos. Herr Laux gehört dem Aufsichtsrat seit 1999 an, seit Juni 2012 als stellvertretender Vorsitzender des Gremiums.

In der Aufsichtsratssitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung am 23. Juni 2014 konstituierte sich der Aufsichtsrat. Es wurden einstimmig gewählt:

Herr Ulrich Laux zum Vorsitzenden, Herr Andreas Cieplik zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herr Hartmut Hoffmann zum Schriftführer und Frau Ilona Neumann zur stellvertretenden Schriftführerin. Gleichzeitig wurden der Personal- und Prüfungsausschuss mit den Herren Gerhard Haupt, Hartmut Hoffmann und Ulrich Laux sowie der Bauausschuss mit Frau Ilona Neumann und den Herren Andreas Cieplik, Hartmut Hoffmann und Wolfgang Wehmeyer besetzt.

Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren durch hohe Transparenz geprägt, in denen der Aufsichtsrat vom Vorstand über alle bedeutenden geschäftlichen Vorgänge, die laufende Entwicklung der Genossenschaft und deren zu erwartende nachhaltige Wirkungen informiert wurde. Die zu bearbeitenden Aufgaben und nach der Satzung zu treffenden Entscheidungen wurden umgesetzt.

Inhaltliche Schwerpunkte in den Sitzungen waren:

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2013;
- Wirtschaftsplan 2014;
- Investitionsplan 2014 bis 2015,
 - umfassende Neubau- sowie Um-/Ausbauprojekte mit Kosten,
 - Finanzierung und Wirtschaftlichkeit;
- mehrjährige angepasste Unternehmensplanung,
- prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft unter dem Einfluss getätigter und beabsichtigter Investitionen in Modernisierung, Neubau und Erwerb von Wohnimmobilien bis 2017,
- die erwartete Entwicklung der Genossenschaft für einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren mit Prognosen zu Netto-Kaltmieten, Aufwandspositionen und hier insbesondere zum Zinsaufwand;
- Bewertung Ergebnisse gesetzliche Pflichtprüfung Jahresabschluss 2013;
- Satzungsänderungen (zur Aufnahme investierender Mitglieder) und in diesem Zusammenhang Vorbereitung außerordentliche Mitgliederversammlung;
- Ausgabe Genossenschaftsanteile an investierende Mitglieder;
- Wohnimmobilien-An- und Verkäufe;
- Reporting-Bericht zur unterjährigen wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft;
- Schlussabrechnung und Wirtschaftlichkeit abgeschlossener Immobilien-Investitionen;
- Prüfung Wirtschaftlichkeitsberechnungen Mietwohn-Objekt-Zukäufe;
- Leerstands-/Fluktuationsanalyse und hier insbesondere zu größeren in der Investitionsphase befindlichen Modernisierungsmaßnahmen;

- Entwicklung Mitgliederbestand;
- Entwicklung/Organisation Tochterunternehmen OWIT;
- Gründung Beteiligungsunternehmen durch OWIT zum Ausbau wohnbegleitender Service-/Unternehmensbeteiligungen.

In der Sitzung am 18. November 2014 wurde die Verlängerung der Vorstandsbestellung von Herrn Werner bis zum 24. Februar 2020 einstimmig beschlossen. Im Berichtszeitraum agierte die GSWG mit ihren Organvertretern erstmals als reine Vermögensgenossenschaft. Entscheidungen zur Bewirtschaftung des Immobilien-Bestandes, zur Strategie und langfristigen Ausrichtung sowie zu Wohnimmobilien-Aufwertungen und -Erweiterungen wurden getroffen. Die damit einhergehenden Umsetzungen wurden durch den Vorstand mit den Beteiligungsunternehmen und hier insbesondere durch das 100%ige Tochterunternehmen OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH und deren Einrichtungen zur vollsten Zufriedenheit der Genossenschaft erledigt. Die Genossenschaft hat zum Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten in den angegliederten selbstständigen Einrichtungen einen befristeten Kreditrahmen bereitgestellt.

Die sich mit den Geschäftsfeldern des Tochterunternehmens OWIT und deren Beteiligungen ergebenden Aktivitäten, wirtschaftlichen Ergebnissen und Möglichkeiten für die GSWG-Gruppe insgesamt und damit einhergehenden organisatorischen Aufstellungen und Integrationen wurden laufend ausführlich behandelt. Hierzu erfolgten mündliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführungen dieser Unternehmungen.

Am 29. April 2014 hat sich der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung mit dem OWIT-Aufsichtsrat und -Geschäftsführung über die geschäftliche Entwicklung der OWIT und deren Beteiligungsunternehmen WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland in 2013 und über die Planungen für 2014 unterrichten lassen und Beschlüsse gefasst. Die OWIT hält derzeit 68 % des WTM-Stammkapitals. Darüber hinaus fand am 19. September 2014 in den Geschäftsräumen der WTM in Dresden eine gemeinsame Sitzung mit den OWIT-Organvertretern statt, in der Berichte zu den erwarteten wirtschaftlichen Ergebnissen 2014 fortgeführt und Ausblick für 2015 erteilt wurde.

Weitere Themenschwerpunkte zu den Tochter-/Beteiligungsunternehmen OWIT und WTM waren Neuorganisation des OWIT-Servicebetriebes und Modelle zur WTM-Mitarbeiterbeteiligung.

In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 16. September 2014 wurden ausführlich Zukunftsplanungen größerer genossenschaftlicher Wohnquartiere im Sinne strategischer Investitionen in Verbindung mit infrastrukturellen Erfordernissen als Herausforderung der erwarteten Wohnungsnachfrage behandelt, die mittelfristig entscheidungsreif vorbereitet werden.

Neben den Aufsichtsratssitzungen fanden im Berichtszeitraum drei Sitzungen des Personal- und Prüfungs- und zwei Sitzungen des Bauausschusses statt. Themenschwerpunkte im Personal- und Prüfungsausschuss waren im Berichtszeitraum Satzungsänderungen, Bilanz/GuV 2013, Bestandsimmobilien-Investitionsplanungen 2014, Immobilienerwerbsvorgänge und Personelles. Der Bauausschuss hat in der Investitionsphase befindliche komplexe Modernisierungen besichtigt, fertiggestellte Wohnimmobilien-Investitionen abgenommen und erworbene Wohnimmobilien besichtigt.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass die getroffenen Entscheidungen unser Ziel des „lebenslangen Wohnens zu angemessenen Preisen“ bei gleichzeitiger stabiler Entwicklung und weiterem Ausbau der Genossenschaft festigen. Die Maßnahmen zur Werterhaltung, -steigerung und Erweiterung des genossenschaftlichen Immobilienvermögens unter Berücksichtigung ständig steigender Markterfordernisse lassen die nachhaltigen genossenschaftlichen Unternehmensziele weiterhin erfüllbar werden, die für die Unternehmensstabilität, -kontinuität und -entwicklung zukunftsweisend sind.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt. 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 jederzeitigen kritischen Dialog im Unternehmensinteresse aus.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2014 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen worden sind. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen:

- Den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 2014 zu entscheiden.

In der Zeit vom 5. Mai 2014 bis 12. Juni 2014 (mit Unterbrechungen) hat der DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg, den Jahresabschluss 2013 sowie den Lagebericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2014 bereits in die Prüfung einbezogen worden, soweit diese zur Beurteilung des geprüften Jahresabschlusses und der wirtschaftlichen Verhältnisse der GSWG erforderlich und möglich waren. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 12. Juni 2014 beraten und genehmigt. Der Prüfungsbericht wurde in der Mitgliederversammlung am 23. Juni 2014 behandelt und genehmigt.

In der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes ist Nachfolgendes festgestellt worden:

Gegenstand der Prüfung

Wir haben bei der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG die Prüfung gemäß § 53 a GenG für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 durchgeführt. Gegenstand unserer Prüfung waren die Einrichtungen, die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 unter Einbeziehung der Buchhaltung sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 geprüft.

Rechnungslegung

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung im Geschäftsjahr 2013 formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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 entspricht § 289 HGB und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Lagebericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt. Zum 31. Dezember 2013 gehörten der Genossenschaft 1.409 Mitglieder mit 6.329 Genossenschaftsanteilen an.

Die Rechtsverhältnisse sind geordnet.

Bei den beim Rechtsanwalt befindlichen Verfahren handelt es sich ausschließlich um unwesentliche Rechtsstreitigkeiten. Rechtsstreitigkeiten, die sich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage wesentlich auswirken könnten, bestehen nach den erhaltenden Auskünften und unseren Feststellungen nicht.

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergeben sich gegenüber dem Vorjahr keine weiteren Veränderungen.

Wirtschaftliche Tätigkeit

Die Vermögenslage ist geordnet. Das Eigenkapital beträgt mit 9.952 T Euro rund 20,3 % der Bilanzsumme. Die Liquidität war nach unseren Feststellungen und den uns erteilten Auskünften während des gesamten Prüfungszeitraums gesichert.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung

Die Organisation der Geschäftsführung ist angemessen.

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

Wir weisen darauf hin, dass die Genossenschaft ihrer Verpflichtung zur Offenlegung des Vorjahresabschlusses gemäß §§ 325 ff. HGB nicht fristgerecht nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt.

Der Aufsichtsrat ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 23. Juni 2014 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 2013 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Dem Aufsichtsrat wurde einstimmige Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 erteilt; dem Vorstand erteilten die anwesenden Mitglieder ebenfalls mit überwältigender Mehrheit die Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 bei einer Gegenstimme. Darüber hinaus wurde mit überwältigender Mehrheit Beschluss gemäß § 17 der Satzung zur Höchstzahl zu zeichnender Genossenschaftsanteile von 150 auf 450 gefasst.

Bielefeld, den 30. April 2015



Ulrich Laux
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Lagebericht

Grundlagen der Genossenschaft

Die GSWG - Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne ist mit ihren Wohnungsbeständen seit 1949 als genossenschaftlich ausgerichteter Wohnungsvermieter Partner für die breiten Schichten der Bevölkerung. Weiterhin sind wir mit Tochterunternehmen und deren Beteiligungen Dienstleister für einen umfassenden wohnbegleitenden Service und immobilienwirtschaftliche Beratungen für die Wohnungswirtschaft. Die zu bewirtschaftenden Wohnungsbestände liegen zum überwiegenden Teil in Bielefeld und darüber hinaus in Nordrhein-Westfalen. Über 1.470 Mitglieder finden bei uns im niedrigen Geschosswohnungsbau in reizvollen grünen Lagen und verkehrstechnisch gut erschlossenen Umgebungen mit gelebter Nachbarschaft ein bezahlbares Zuhause bei heutigen Wohnansprüchen.

In der GSWG-Mitgliederversammlung, den nachgeordneten Organen sowie Ausschüssen und Mieterrat wird Demokratie gelebt und in eine nachhaltig zukunftsorientierte Wohnungs-

in den Wohnungsbestand sowie Wohnungsneubau und Wohnungszukäufe umgesetzt. Mit dem breiten Wohnungsangebot hinsichtlich Größe, Qualität und Preis stellen wir unsere Wohnungsnutzer besser als viele andere Mieter auf dem Wohnungsmarkt. Neben der Sicherheit für ein wünschenswertes und lebenslanges Wohnen eröffnet die Beteiligung an der Genossenschaft Mietern Chancen zur Vermögensbildung und -sicherung mit attraktiver Dividende. Unsere Mitglieder erhalten mehr Sicherheit als andere Mieter und mehr Freiheit als ein Eigentümer. Mit unserer privatwirtschaftlichen Rechtsform sind wir im Geschäftsverkehr den übrigen privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gleichgestellt. In unserer Zielausrichtung spielen jedoch neben der betriebswirtschaftlichen auch die soziale und gemeinnützige Perspektive eine bedeutende Rolle. Vor diesem Hintergrund generieren wir auch eine „Sozialrendite“ für die öffentliche Hand, den Bürger sowie unsere Mitglieder.

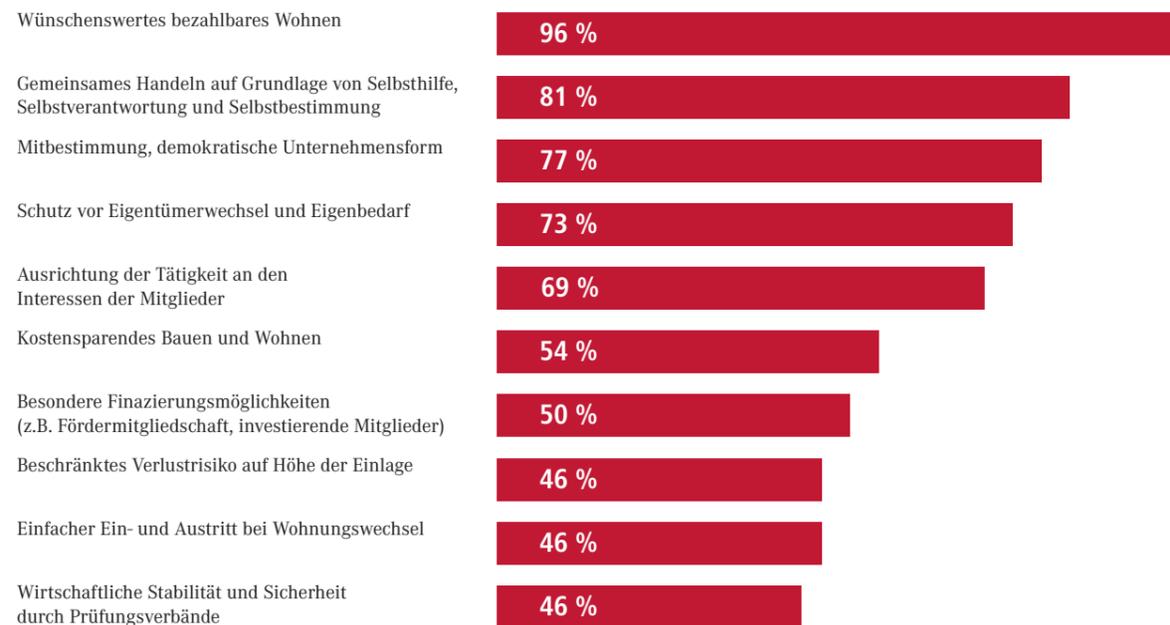
In den Traditionen des genossenschaftlichen Unternehmergeistes sind wir mehr denn je mit unserem Geschäftsmodell und der nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung erfolgreich und als stark investierendes Unternehmen zukunftsweisend aufgestellt. So agieren wir in der Wohnungsbaugenossenschaft täglich in den vielfältigen Leistungsbereichen, wie die 2014 eingeleiteten und teilweise schon wirksam gewordenen Zuwachsprozesse aufzeigen:

Anzahl der Wohnungen	7 %
Wohnfläche	9 %
Anzahl Garagen-/Tiefgaragen-Plätze	17 %
Netto-Miet-Soll-Erträge	7 %
Mietwohn-Sachanlagevermögen	11 %
Geschäftsanteile	96 %
Mitglieder-Geschäftsguthaben	90 %

Wir sind unter Zugrundelegung dieser Kennzahlen weiter gewachsen und mit dem Geschäftsjahr 2014 für unsere Mitglieder sehr zufrieden. Diese Entwicklung unterstreicht die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells mit der dahinterstehenden langfristigen, profitablen Wachstumsstrategie.

Viele neu hinzugekommene Mitglieder können die umfassenden Leistungen der GSWG-Unternehmensgruppe „Wohnen und drum herum“ in Anspruch nehmen. Auch außerhalb der GSWG ist die Genossenschaftsphilosophie angesichts ständiger, oftmals nicht zu Ende gedachter staatlicher Eingriffe in die Marktwirtschaft und das Ordnungsrecht und den damit einhergehenden Spannungen am Wohnungsmarkt mit der Folge höherer Wohnkosten zunehmend in den Fokus gerückt. Wir spüren ein anhaltendes und steigendes Interesse an unserer Genossenschaft. Die Menschen verbinden mit uns bezahlbare Mieten und gutes, serviceorientiertes, lebenslanges Wohnen mit viel Sicherheit und großem Vertrauen. Für uns ist dieses Vertrauen mit der Bereitstellung von Mitglieder-Kapital die elementare Voraussetzung für eine nachhaltige Wertschaffung.

Gründe für die Genossenschaft aus Gesprächen mit Mitgliedern



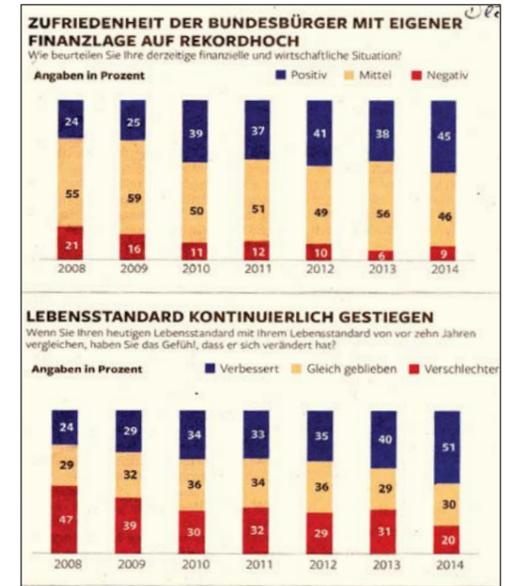
Wirtschaftsbericht

Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung

Von der digitalen Revolution, dem Terror im Namen einer Religion, der Flüchtlingskatastrophe im Mittelmeer bis zu anderen insbesondere wirtschaftlichen Verwerfungen – die Welt ist unübersichtlich geworden. Die Zeit der großen Theorien, die den Anspruch hatten, die Aufgaben beherrschbar zu machen, ist vorbei. Das einzig Sichere in unserer Zeit ist die Unsicherheit. Das alles auch mit Wirkungen bis in die Wohnungswirtschaft hinein, jedoch für uns als stabil und zukunftsweisend aufgestellte Wohnungsgenossenschaft beherrschbar, wie der Geschäftsbericht dokumentiert. Denn das, was wir anbieten, die Wohnung, ist für jeden der gewünschte sichere Zufluchtsort. So heißt es schon im römischen Gesetzeswerk „Corpus Iuris Civilis“, das bis heute in seiner Tradition wirkt.

Seit der Finanzkrise hat kaum ein Jahr die wirtschaftlichen und geopolitischen Koordinaten so verschoben wie 2014. Hatten wir nun einen „Aufschwung oder eine Wachstumsdelle“? Der Ölpreis schmiert ab, der Euro befindet sich auf dem tiefsten Punkt seit Jahren. Zu Beginn 2014 notierte Öl bei 110 und der Euro bei knapp 1,40 Dollar, Ende 2014 bei 45 und 1,17 Dollar. Deflation wurde ein Thema und Negativ-Zinsen gab es nicht nur als Gerücht. Selbst der „Kalte Krieg“ war wieder im Gespräch. Insoweit muss wohl mindestens real eher von einer „leichten Wachstumsdelle“ gesprochen werden.

Aber alles in allem ist die deutsche Wirtschaft trotz Konjunkturflaute im Euroraum und weltweiter Krisen gut durch das Jahr 2014 gekommen. Es herrschte Preisstabilität bei einer einigermaßen florierenden Wirtschaft, wenn auch mit unzureichenden Wachstumsraten zur störungsfreien Bewältigung großer vor uns liegender Aufgaben. Doch die Zufriedenheit der Menschen hat wohl zugenommen.



Quelle: Ernst & Young, Die Welt Infografik

Der Arbeitsmarkt ist mit einem hohen Beschäftigungsstand in guter Verfassung gewesen. Trotz hoher Leistungsbilanzüberschüsse besteht bei genauerem Hinsehen kein außenwirtschaftliches Ungleichgewicht und mit einem Wachstum von knapp um die 1,5 % in 2014 und wohl in ähnlicher Größenordnung auch in 2015 wächst die Wirtschaft in gleiche Höhen wie das Produktionspotenzial. So nah an der Verwirklichung des sogenannten „magischen Vierecks“ war Deutschland seit Anfang der sechziger Jahre nicht mehr. Dies ging zudem je nach Betrachtung mit einem mehr oder weniger ausgeglichen gesamtstaatlichen Haushalt einher. Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherung nahmen rund 18 Milliarden Euro mehr ein als sie ausgaben. Der Bundeshaushalt soll auch in den kommenden Jahren weitere „schwarze Nullen“ schaffen.

Viele Verbraucher profitierten von Lohnerhöhungen, einer niedrigen Inflationsrate und nachgebenden Energiepreisen. Zudem verbesserten die gute Lage am Arbeitsmarkt und der zunehmende Fachkräftemangel mit Aussicht auf stabile bis steigende Lohnzuwächse Karrierechancen. Das alles unterstützte unser Vermietungsgeschäft und unseren Mut zu kräftigen Investitionen in den Mietwohnimmobilienbestand für eine zukunftsweisend ausgerichtete Wohnungsbewirtschaftung.

Günstige Rahmenbedingungen erleichterten den Ausgleich des Bundeshaushaltes. Die Zinsausgaben des Staates sind durch die Gelddruckmaschine der EZB historisch niedrig. In den letzten zwei Jahren sind sie um über 15 Milliarden Euro zurückgegangen. Die Einnahmen sprudelten aufgrund der guten Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage, aber auch wegen der „kalten Progression“ der Lohn-/Einkommenssteuer. Diese spült jährlich Mehreinnahmen von 2,5 Milliarden Euro in die Kasse des Staates. Für den Konsum fehlt's; leider oftmals auch für's vom Staat vorgeschriebene Wohnen.

Ohne an dieser Stelle Wasser in den Wein zu schütten ist bei detaillierter Betrachtung die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung doch nicht so rund, wie in einer Momentaufnahme die genannten Zahlen Glauben schenken.

Unseres Erachtens besteht schon eine nicht zu unterschätzende Investitionsschwäche in Deutschland. Viel Liquidität sucht Investitionsmöglichkeiten. Doch die damit zu erzielenden Erträge sind oftmals nicht ausreichend. Wenn alle Akteure möchten, dass stärker investiert wird, müssen die Rahmenbedingungen für Investitionen verbessert werden. Die Arbeitsmarkt- und beispielsweise Rentenpolitik sowie die geringen Fortschritte in der Energiepolitik tragen aber nicht dazu bei, ebenso die Steuerpolitik.

Nur Investitionen sind der Schlüssel zu höherer Wettbewerbsfähigkeit, dauerhaftem Wohlstand und besserer Lebensqualität.

Auch bei den öffentlichen Investitionen ist ein gewisser Nachholbedarf nicht zu leugnen und die liegen unter dem historischen Durchschnitt. Investitionen der öffentlichen Hand finden nicht dort statt, wo Engpässe beispielsweise in der Infrastruktur bestehen. Aber nur mit diesen Vorleistungen für private Investitionen können positive Renditen erwirtschaftet werden, die Chancen auf Wachstum eröffnen. Das trifft im Übrigen auch für den von vielen geforderten, dringend benötigten Neubau von Mietwohnungen zu.

Bei allem Optimismus der Verbraucher – die Skepsis gegenüber der europäischen Wirtschaftsentwicklung zeigt, dass unerschwinglich doch eine gewisse Unsicherheit besteht. Europa ist für viele derzeit mehr ein

aufgezwungenes Tagesgespräch, aber leider kein freudvoll vorangetriebenes Projekt. In den letzten Wochen und Monaten des Betrachtungszeitraums wurden die Konjunkturprognosen mehrfach nach unten korrigiert. Zum Jahreswechsel 2014/2015 erhellte es sich wieder. Zum Schluss-Vierteljahr 2014 kurbelten Firmen und Verbraucher die Wirtschaft kräftig an und sorgten für ein Wachstum von 0,7 % zum Vorquartal.

Bei der Beurteilung zur Schwäche der wirtschaftlichen Entwicklung in einigen Euroländern, natürlich auch mit Wirkungen für Deutschland, wird gern Ursache und Wirkung vertauscht: Der Euro ist eben nicht der Grund der Probleme, mit denen insbesondere die Südeuropäer zu kämpfen haben, aber beispielsweise auch Frankreich. Der Beitrag des gemeinsamen Geldes war allenfalls, die Südländer lange in einer falsch verstandenen Sicherheit zu wiegen, dass sie die Globalisierung nicht tangiert. Diese Lektion muss gelernt werden. Wer Teil der globalen Wirtschaft im 21. Jahrhundert sein will, hat am Ende zwei Möglichkeiten: Man muss besser oder billiger sein als die anderen, am besten beides zusammen. Der Euro ist auch deshalb für viele unpopulär, weil er auf schmerzhaft Weise daran erinnert, dass man besser werden muss.

Die Methode „Dicke Berta“ – also ständige Erleichterungen für Banken – führte auch 2014 nicht wie geplant zur höheren Kreditvergabe. Ökonomisch starke Firmen haben selbst Geld genug, sie vermissen qualitätsvolle Nachfrage auf Gütermärkten und damit geeignete Investitionsmöglichkeiten; schwächere Unternehmen sind oft ein Ausfallrisiko für Banken, die nun nach Maßgabe der allmächtigen EZB robuster werden müssen. In einer Gesamtbetrachtung hängt Wirtschafts-Europa durch. Es ist in vielen Bereichen mit starken anderen Regionen auf dieser Welt nicht wettbewerbsfähig genug. Ja, es mag eine Leistung sein, dass Euro-Land noch existiert. Als Zukunftsprogramm reicht das bisher Vorgelegte nicht aus. Die Zeit, die die EZB vielen europäischen Regierungen seit 2011 gekauft hat, läuft aus. Sie ist kaum genutzt worden. Die Geldpolitik kann auf Dauer nicht leisten, was Regierungen und Regierte erbringen müssen. Vielleicht wird 2015 das Jahr der Wahrheit! Der Standort Deutschland, aber insbesondere Europa müssen endlich gestärkt werden. Eine Ära der Reformen ist zwingend

notwendig, eine verbesserte politische Union ist Pflicht, wenn man Europa wirklich will. Ohne Strukturreformen und eine gezielte Investitionspolitik ist die Geldpolitik nichts wert.

Der tieferliegende Grund für niedrige oder negative Zinsen liegt an mangelndem Vertrauen und/oder fehlenden Investment-Chancen. Die Investoren sehen wenig gute Chancen, weil die Rahmenbedingungen nicht passen, die letztlich von der Politik gemacht werden müssen. Wenn in Deutschland die Rendite fünfjähriger Staatsanleihen bei minus 0,05 % liegt, heißt das nichts anderes, dass die Stimmung schlecht ist und Anleger maximal bereit sind, den deutschen Staat dafür zu bezahlen, dass er ihr Geld schützt.

Selbst sehr lang laufende Papiere, deren Rückzahlung erst in einer fernen, nebulösen Zukunft ansteht, werden kaum noch verzinst. Wer der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2045 Geld anvertraut und wer weiß schon, was dann sein wird, darf lediglich mit einer Rendite von knapp über 1 % rechnen. Im Grunde genommen ist der Zins nicht nur verschwunden, sondern er hat sich sogar in eine Gebühr verwandelt; eine Art Zombie-Zins ist in Kauf zu nehmen. Für nicht wenige Akteure sind die Zombie-Zinsen das Symptom eines kranken Systems. Wohl richtig, wenn man davon ausgeht, dass der Geldkreislauf das Blut der Wirtschaft ist. Andererseits kommt uns als investierendes Wohnungsunternehmen – bei kurzfristiger Betrachtung – diese Entwicklung entgegen.

Entscheidende Voraussetzungen für Änderungen sind Strukturreformen – flexiblere Arbeitsmärkte, weniger Bürokratie, niedrigere Steuern. Hier ist man nicht vorangekommen. Wir haben zuviel Bürokratie und zu hohe Steuern. Wir haben in Europa eine der höchsten Steuerlasten in der ganzen Welt. Das ist eben ein schwerer Wettbewerbsnachteil.

Auch der ständige Lobgesang auf den Bürokratieabbau in Deutschland ist nicht zu erkennen. Es liegt sogar ein gegenteiliges Ergebnis vor. Die Wirtschaft leidet unter Bürokratielasten von jährlich 42 Milliarden Euro. Wahrscheinlich ist selbst das eher noch eine Untertreibung. Im Übrigen auch ein wesentlicher Kostenfaktor in der Wohnungswirtschaft, der unbedingt abgebaut werden muss.

Der Dreiklang aus Reformschwäche, Bürokratie und Steuerlast behindert Europas Erholung. Wird das nicht gelöst, bleibt das Wachstum schwach, auch mit Wirkungen für Deutschland. Man kann es drehen und wenden wie man will, die Basis für benötigtes nachhaltiges Wachstum ist Konsolidierung, alles andere in Richtung Zunahme einer exzessiven Verschuldung führt in eine Sackgasse. Sicherlich kann eine Abwertung des Euros wie in den letzten Wochen des alten Jahres, in Kombination mit länger niedrigen Energiepreisen, eine Konjunkturspritze sein. Die Abwertung des Euros kann durch die unterschiedliche Geldpolitik in Europa und beispielsweise Amerika zusätzlich an Dynamik gewinnen. Warten wir es für 2015 ab!

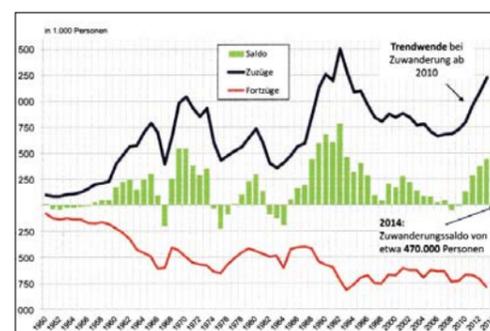
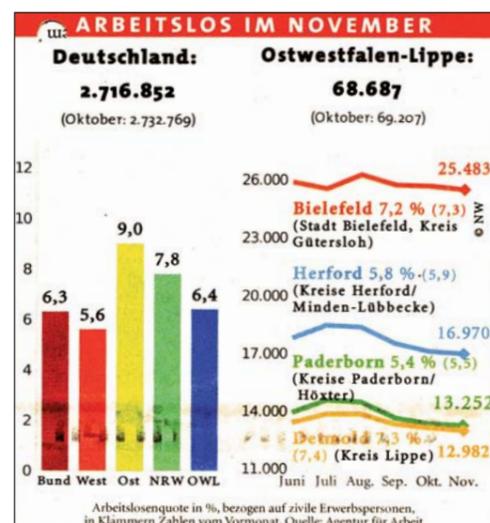
Trotz geringer wirtschaftlicher Impulse in 2014 und das über weite Strecke milde Winterwetter ist in Deutschland zum Jahresende 2014 die niedrigste Dezember-Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung zu verzeichnen. Mit rd. 2,8 Millionen unterschritt die Erwerbslosenzahl sogar den Dezember-Stand von 1991 und ist auch europaweit am niedrigsten. Beim Blick auf das Gesamtjahr 2014 schlägt der deutsche Arbeitsmarkt ebenfalls alle Rekorde. Mit durchschnittlich 2,9 Millionen rutschte die Zahl der Erwerbslosen auf einen neuen Tiefstand und konnte auch hier die bisherige Bestmarke von 1991 unterschreiten. Die Jahreserwerbslosenquote sank auf 6,7 %. Erfreulich ist insbesondere, dass die Einstellungsbereitschaft auf hohem Niveau liegt. Es sind zwar auch künftig Risiken für den Arbeitsmarkt erkennbar. Man kann sie aber im Moment wohl eher als gering einschätzen. Dass sich der Arbeitsmarkt weiterhin positiv entwickelt, zeigt die steigende Zahl der Arbeitsplätze in Deutschland. So legte die Zahl der Erwerbstätigen nach jüngsten Daten auf über 43 Millionen zu. Binnen Jahresfrist ist dies immerhin ein Plus von über 400.000. Auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung wuchs weiter kräftig auf annähernd 31 Millionen. Damit hatten über 500.000 Menschen mehr einen regulären Job als 2013. Der deutsche Arbeitsmarkt ist flexibler geworden. Es reicht heute weniger Wachstum aus, um Beschäftigung zu schaffen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Beschäftigung auch in diesem Jahr weiter wächst – wenn auch langsamer als 2014. Allerdings ist zu beobachten, dass sich der Zuwachs an Beschäftigung nicht unbedingt bei der Arbeitslosenzahl niederschlägt.

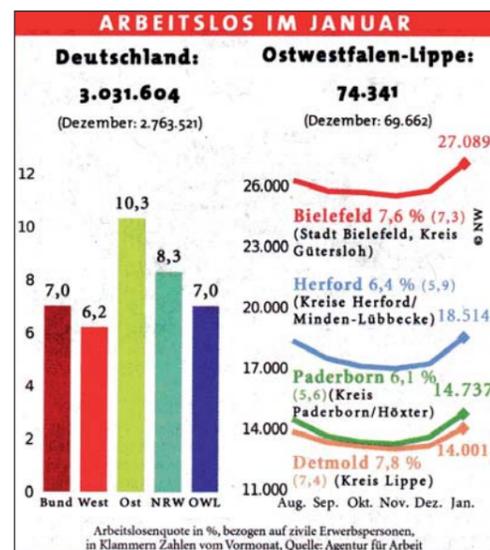
Neu geschaffene Stellen waren zuletzt häufig an qualifizierte Zuwanderer oder Rückkehrer aus der Elternzeit gegangen. Dagegen hatten nur wenige Langzeitarbeitslose von dem Jobaufbau profitiert. Zahlreiche Förderprogramme konnten die Situation für über 1 Million Langzeitarbeitslose nicht verbessern.

In Bielefeld und den für uns angrenzenden Kreis Gütersloh blieb die Zahl der Arbeitslosigkeit gegenüber 2013 mit rd. 7,6 % nahezu unverändert. In Nordrhein-Westfalen lag die Rate bei durchschnittlich rund 8 % und in OWL bei 7 %.

Die Einwohnerzahl in Deutschland ist dank Zuwanderung im vierten Jahr infolge gestiegen. Über 81 Millionen Menschen lebten Ende 2014 in Deutschland. 2014 zogen 470.000 Menschen mehr zu als weg. So viele wie seit 1993 nicht mehr. Danach kommen mehr als ¼ Zuwanderer aus Europa. Polen steht dabei an erster Stelle. Deutschland zeigt sich dabei als attraktives Land für Zuwanderung. Darauf sind wir mit unserem Vermietungsgeschäft eingestellt und spüren diese Entwicklung. Es ist aber auch zur Kenntnis zu nehmen, dass es etliche Fortzüge gibt.



Quelle: Wohnungspolitische Informationen, Statistisches Bundesamt



Quelle: Neue Westfälische

Sorgen bereitet die deutsche Energiewende als Solitär; auch für uns in der Wohnungswirtschaft. Nirgendwo in Europa oder sonst wo auf der Welt wird mit vergleichbarem Eifer das Ziel verfolgt, das gesamte Energieversorgungssystem umzustellen. Leider werden nicht nur richtige Akzente gesetzt. Denn niedrige Energiepreise sind ein nicht zu unterschätzendes Argument für viele wertschaffende und damit wachstumsfördernde Investitionen. Es ist bedenklich, dass Branchen mit hohem Energieverbrauch in Deutschland bereits seit Jahren weniger investieren, als abgeschrieben wird. Mit anderen Worten: Es wird Substanz aufgezehrt. Das ist für uns und unseren Wirtschaftsstandort eine Katastrophe. Es müssen die Bemühungen zur Steigerung der Energieeffizienz forciert werden.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist in einem günstigen Umfeld solide und stabil aufgestellt. Die Krisen der Vergangenheit hat die Branche in Deutschland gut überstanden. Für weitere Investitionen sind die Bedingungen unter Abwägung aller Faktoren ordentlich. Es gibt im Wohnungsmarkt große Wünsche und Bedürfnisse zu mehr Investitionen. Die Hochkonjunktur im Wohnungsbau hat der Baubranche 2014 ein gutes Jahr mit Umsätzen von rd. 100 Milliarden Euro beschert. Immobilien sind im vergangenen Jahr deutlich teurer geworden. Insbesondere stiegen die Preise auf dem Wohnungsmarkt im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um einige Prozent. Das Zusammenspiel von niedrigen Zinsen, hoher internationaler Kapitalmobilität und einer hierzulande vergleichsweise stabilen Wirtschaftsleistung hat dazu geführt, dass Wohnimmobilien gesucht werden. Besonders verteuert haben sich Immobilien, wie sie unseren genossenschaftlichen Wohngebäudenbestand kennzeichnen, nämlich Mehrfamilienwohnhäuser. Das könnte sich auch noch weiter fortsetzen; wenngleich die Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten eher weiter auseinandergeht.

Die Zeichen für die deutsche Wirtschaft stehen auch mit dem Jahreswechsel 2014/2015 auf zufriedenstellend. Die meisten Konjunktur-Experten in den Instituten haben zuletzt reihenweise die Wachstumsprognosen für 2015 nach oben korrigiert. Trotzdem, so unsere Einschätzung, herrscht in den Unternehmen nicht nur eitel Sonnenschein. Die deutsche Wirtschaft blickt verhalten optimistisch auf 2015; denn 2015 ist schwierig einzuschätzen, geopolitisch geht es drunter und drüber und makroökonomisch ist so einiges außer Kraft gesetzt.



Quelle: Handelsblatt, VDP Research

Zwar sind viele Auftragsbücher nach wie vor gut gefüllt, doch die Wirtschaft sieht zunehmend Risiken, die aus der internationalen und nationalen Politik resultieren. Ein alter Krisenherd mit Griechenland ist wieder da und sendet Schockwellen. Es belastet eben die Stimmung, beispielsweise durch die Einführung des Mindestlohns und andere Entscheidungen, gegen die sich viele lange gewehrt haben. Das trifft im Übrigen auch für viele Inhalte im Koalitionsvertrag zum weiteren Vorgehen mit dem Mietwohnungsmarkt zu.

Allgemeine Wohnungswirtschaft

In den Medien und der Politik ist in den vergangenen Monaten eine Debatte entbrannt, ob in Deutschland eine Wohn-Immobilienblase entstanden ist, die früher oder später zu platzen droht und eine Gefahr für Wirtschaft und Märkte darstellt. Auslöser dieser Diskussion ist die Beobachtung, dass in einigen Regionen Deutschlands die Preise und Mieten für Wohnraum merklich gestiegen sind und es zunehmend schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu bekommen. Wir stellen ganz klar fest, dazu wird es flächendeckend mit einer geplatzten Blase nicht kommen. Es gibt weder ein Wohnungsüberangebot noch eine Kredit-schwämme. Abgesehen von wenigen Ballungszentren, wo es auch gestützt durch das unnatürlich niedrige Zinsniveau zu Überbewertungen gekommen ist, sodass dort früher oder später eine Korrektur eintreten kann. Für unsere Geschäftsgebiete trifft das nicht zu. Im Übrigen sind Preissteigerungen gemessen an längerfristigen demografischen und ökonomischen Faktoren moderat. Auch wegen der hohen Eigenkapitalanteile bei Immobilienfinanzierungen von Wohnraum ist eine Kreditblase mit Folgen nicht zu erkennen.

Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland insgesamt über 12 Milliarden Euro im gewerblichen Wohnimmobilienmarkt investiert, etwas weniger als 2013. In insgesamt über 300 Transaktionen wurden rd. 214.000 Wohnungen verkauft, auch hier rd. 3 % weniger als im Vorjahr. Pro verkaufte Einheit wurden durchschnittlich 57.000 Euro erzielt (plus 1 %). Auch die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter lagen mit rd. 880 Euro auf dem Niveau von 2013.

Wir haben in 2014 89 Wohnungen (zuzüglich Tiefgaragen und sonstige PKW-Stellplätze etc.) vornehmlich aus den 1990er bis 2000er Baujahren ebenfalls zu einem Nettokaufpreis je m²/Wohnfläche (ohne Garagen) in dieser Größenordnung erworben. Für einige dieser Wohnungskäufe erfolgt der wirtschaftliche Zugang erst im Geschäftsjahr 2015.

Der Immobilienmarkt und insbesondere der Wohnungssektor gelten in Deutschland nach wie vor als attraktives Ziel. Somit gewinnt die Anlageklasse insgesamt an Attraktivität.

Deshalb wird es wie 2014 mittelfristig weitere Übernahmen (Zusammenschlüsse) geben, wie gerade in den letzten Tagen 2014 mehrere größere Wohn-Immobilien-geschäfte für Aufmerksamkeit sorgten. Diese Übernahmen mit dem Ergebnis riesiger zu bewirtschaftender Wohnungsbestände werden den Konsolidierungsdruck für viele in der zersplitterten deutschen Wohnungsbranche erhöhen. Wir sehen andererseits für uns als mittelständische Wohnungsgenossenschaft damit einhergehende positive Wirkungen und Chancen, da wir schneller am Standort unserer Wohn-Immobilien für unsere Kunden/Mitglieder auf deren Wünsche agieren können. Denn Wohnungsmärkte sind auch ein sehr lokales Business und entwickeln sich unterschiedlich.

Die Wohnungswirtschaft ist nämlich in einem nicht zu unterschätzenden Wandel begriffen – und sie wartet auf niemanden. Die einzige Möglichkeit, den bisherigen Erfolg unseres Genossenschaftsmodells zu verstetigen, ist, mit diesem Wandel Schritt zu halten. Das war der Grund, mit unseren Leistungsbereichen noch stärker als bisher zu agieren, wie für den Betrachtungszeitraum in diesem Bericht dokumentiert; unterstrichen durch unsere Entscheidung zur verstärkten Investitions-Offensive in 2014 mit Neubauten, Bestands-Modernisierungen und Wohnungszukäufen von rund 13,5 Millionen Euro.

Der Bauboom in Deutschland hält an: 2014 sind so viele Wohnungen fertiggestellt worden wie lange nicht und erreichte mit rund 250.000 einen Zehn-Jahres-Rekord. Die Wohnungsbau-genehmigungen in Mehrfamilien-Mietwohn-häusern stiegen gegenüber 2013 um rund 10 % auf 56.000 Einheiten.

Der preisbereinigte Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen betrug im Betrachtungszeitraum 2014 3,7 %, so das Statistische Bundesamt. Der Wohnungsbau bleibt damit in Deutschland wie auch in den Vorjahren der Baukonjunktur-Motor. Im Jahr 2013 hatte der Zuwachs bei den Wohnungsbauinvestitionen bei 0,6 % gelegen. Im Jahr 2014 war auch der Gesamttrend der Bauinvestitionen von einem deutlich Zuwachs bestimmt. Mit einem Plus von 3,4 % fiel der Anstieg insgesamt aber nicht so stark aus wie der Zuwachs bei den Wohnungsbauinvestitionen. Die Wohnbauten repräsen-

tieren mit einem Volumen von 174 Milliarden Euro gut 59 % aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die Grunddynamik für den Wohnungsbau ist weiterhin positiv und diese Sonderkonjunktur wird von günstigen Rahmenbedingungen getragen: dem niedrigen Zinsniveau bei gleichzeitig geringer Verzinsung alternativer Kapitalanlagen, der positiven Einkommensentwicklung, der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt, Wertsteigerung der Immobilien in vielen Regionen und nicht zuletzt durch hohe Zuwanderung.

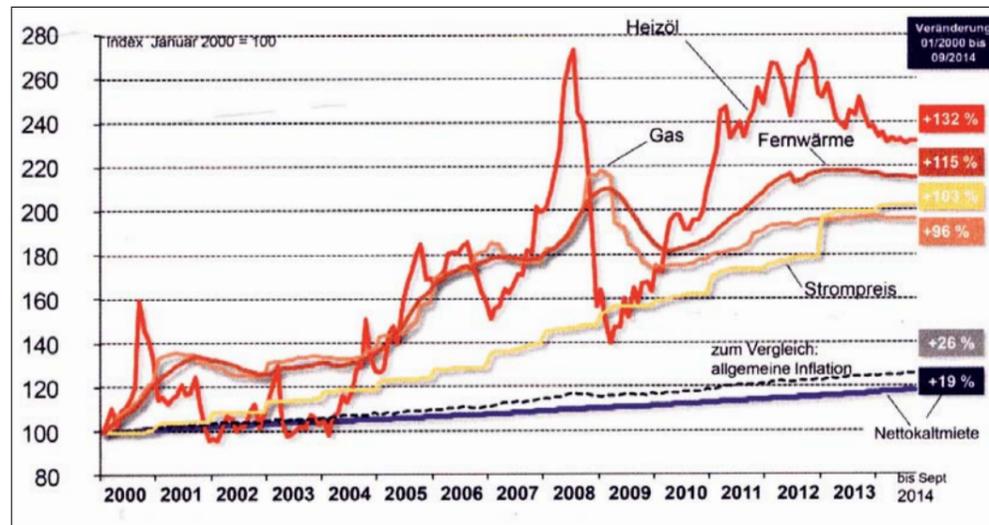
Deutschland ist Mieterland. Wohl nirgendwo sonst auf der Welt ist der Mieterschutz so ausgeprägt wie hierzulande und haben Mieter eine so große Lobby. Deshalb bleibt der Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit gesund. Das können wir auch täglich in unseren Mietwohn-Immobilien-Standorten feststellen. Das Zuzugsland Bundesrepublik wird den Wohnungsbedarf in den Metropolen steigen, mindestens aber auf heutigem Niveau länger zunehmen lassen. Und auch die Binnenwanderung führt zu einem höheren Urbanisierungsgrad, weil die Menschen wegen besserer Jobchancen und Lebensqualität weiter in die „Zentren“ drängen. Hiervon profitieren auch wir.

In den vergangenen zwei Jahrzehnten sind die durchschnittlichen Netto-Kaltnieten in Deutschland preisbereinigt nicht gestiegen; nur in einigen Kreisen sind stark ansteigende Preise bei (erstmaligen) Neuvermietungen zu beobachten. Das belegt, dass eine Mietpreisbremse auf dem deutschen Wohnungsmarkt insgesamt mehr Schaden anrichten, als dass sie helfen würde. Denn ein Mietendeckel bremsen einen benötigten Wohnungsbau aus und verhindert damit, dass in Ballungsgebieten mehr Wohnungen errichtet werden; und wenn sie nicht benötigt werden, ist ein solches Gesetzes-Monster eh überflüssig. Auch die Berechnungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft zeigen, dass der Anstieg der Mieten in bestehenden Verträgen in den vergangenen Jahren deutlich niedriger ausfällt, als weithin angenommen, insbesondere wenn man die Inflation herausrechnet. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Nebenkosten und hier vor allem die Energiepreise. Hier auf hat der Vermieter allerdings nur begrenzten Einfluss.

Zur tatsächlichen Netto-Kalt-Miete gibt's Kenntnisse aus allen Bundesländern sowie aus städtischen, halbstädtischen und ländlichen Gebieten. Die Netto-Kalt-Miete pro m² Wohnfläche monatlich beträgt in Deutschland durchschnittlich 6,26 Euro. In den Städten liegt sie mit durchschnittlich 6,80 Euro darüber. Im halbstädtischen und im ländlichen Bereich ist sie mit 5,80 Euro bzw. 5,34 Euro günstiger.

Mieten in Deutschland			
Nettokaltnieten 2013/14 pro Quadratmeter für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert (Bestand ab 1949) und Preisentwicklung im Vergleich zu 2012/13			
Städte mit ...	Preisentwicklung in %		Miete pro Quadratmeter in €
über 500 000	+ 3,11 %		7,96 €
250 000 - 500 000	+ 1,54		6,61
100 000 - 250 000	+ 2,82		6,56
50 000 - 100 000	+ 2,42		5,92
30 000 - 50 000	+ 2,73		5,64
unter 30 000	+ 1,20		5,07

Quelle: Immobilienverband IVD



Quelle: Wohnungspolitische Informationen, Statistisches Bundesamt

Nur 17 % der Mieter haben das Gefühl, dass die Netto-Miete zu hoch ist; 7 % aller deutschen Mieter empfinden die Miete als sehr günstig, 26 % als günstig und 46 % als angemessen, so mehrere repräsentative Umfragen.



Quelle: Wohnungspolitische Informationen, Studie „Wohntrends 2030“

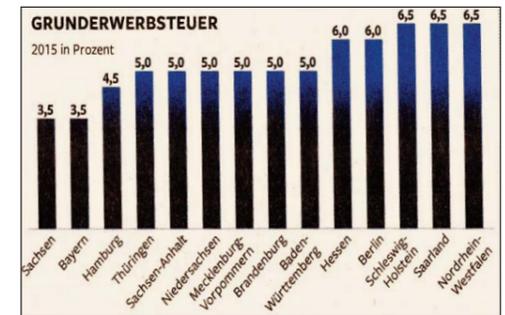
Im Übrigen können wir aus zahlreichen täglichen Gesprächen mit GSWG-Mitgliedern und -Mietinteressenten dieses Ergebnis bestätigen.



Quelle: Wohnungspolitische Informationen, Studie „Wohntrends 2030“

Nach Altersgruppen unterteilt ist die Mietbelastung im Alter am höchsten. Mieter von 65 bis 79 Jahren geben im Schnitt 26 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus, Mieter ab 80 Jahren sogar 32 %. Im Alter von 30 bis 59 Jahren liegt die Mietbelastung dagegen bei nur 22 %. Im Bundesdurchschnitt schlagen die Mietkosten mit 24 % des Haushaltneinkommens zu Buche. Es wird deutlich, dass die Situation der Mieter in Deutschland insgesamt nicht so dramatisch ist, wie sie oftmals dargestellt wird.

Sicherlich ist unbestritten, dass an einigen Standorten in beliebten Metropolen und Studentenstädten die Neuvertragsmieten hoch sind. Hier ist der Nachfrager dann gezwungen, in andere Stadtteile auszuweichen. Dazu muss der Nachfrager dann bereit sein. Und hier liegen Herausforderungen für Verantwortliche von öffentlicher Hand über Stadtplaner; bis zu uns investierendem Wohnungsunternehmen, das attraktiv zu gestalten und unternehmerisch umzusetzen. Im Übrigen gilt das auch ein wenig für Bielefeld.



Quelle: Die Welt, DIW

Ein zunehmend entscheidender Preistreiber und damit eine Bremse für den Mietwohnungsneubau, aber auch für umfassendere Bestandsinvestitionen sind die Baukosten. Von Mitte des Jahres 2000 bis 2014 sind die Baukosten um über 30 % gestiegen. Dabei geht der Preisdruck eindeutig von den Materialkosten aus. Die schwächer werdende Dynamik beim Wohnungsbau zeigt dies insbesondere gegen Ende des Jahres 2014. Das Bündel von Teuerungen, gestrickt aus Energievorschriften, Baukosten, Vorschriften für PKW-Plätze/Garagen, Dachbegrünungen und vielem mehr, führt dazu, dass das Wohnen teurer wird. Auch leistungsunabhängige Gebührenordnungen zählen dazu. Es gibt Grenzen des wirtschaftlich und sozial Machbaren; die sind inzwischen erreicht.

Damit werden alle Bemühungen des Landes konterkariert, gerade in nachfrageintensiven Städten bezahlbare Grundstücke für den Mietwohnungsneubau zu aktivieren. Unser Bestreben, für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren wünschenswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird hierdurch erschwert. Andererseits ist erfreulich festzustellen, dass in 2014 nicht allein über die unnütze Mietpreisbremse diskutiert wurde, sondern dass sich der Blick der Akteure, insbesondere der breiten Öffentlichkeit, geweitet hat. So wurde auch wieder kritisch über Baukosten, Förderungen, energetische Auflagen sowie Durchmischung und die demografische Entwicklung mit ihren für die Wohnungswirtschaft besonderen Wirkungen geredet. Das ist gut.

An uns als Wohnungsunternehmen werden bei der Vergabe von Bauleistungen hohe und ständig zunehmende Anforderungen gestellt. Zudem das Paradox: Auf der einen Seite stimuliert ein Bundesland wie NRW mit einer vorbildlichen Wohnraumförderung den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen mit öffentlichem Geld, auf der anderen Seite wird durch eine 30%ige Grunderwerbsteuererhöhung wieder Steuergeld in die öffentlichen Haushalte zurückgeführt.

In einem zusammenfassende Ergebnis hat die wirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung auf die Lage und den Geschäftsverlauf für uns in der GSWG im Geschäftsjahr 2014 einen positiven Einfluss.

Wohnungsmarkt NRW und Bielefeld

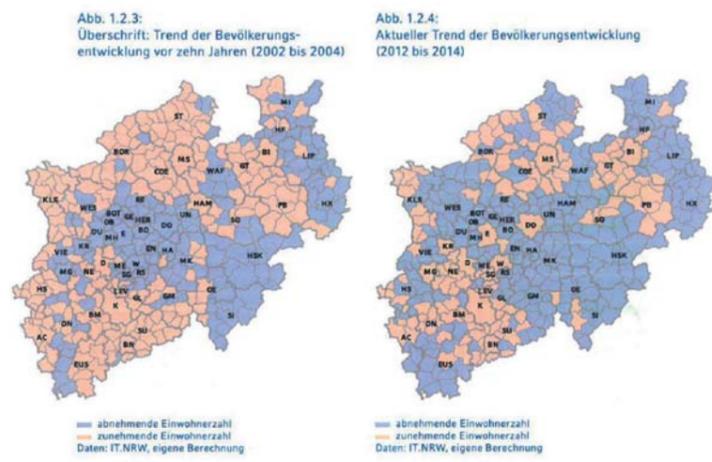
Wirtschaftliche Faktoren wie die Entwicklung der Konjunktur, Beschäftigung und Einkommen entscheiden über die Wohnungsnachfrage. Der Betrachtungszeitraum zeigt hier keine wesentlichen Umbrüche.

Nach vielen Jahren des Schrumpfens wächst die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen durch die steigende Zuwanderung leicht auf rund 17,6 Millionen Menschen. Das Wachstum der Bevölkerung wird ausschließlich durch die Zuwanderung von ausländischen Mitbürgern getragen. Nur in ganz wenigen Gebieten ziehen im Durchschnitt fast ebenso viele Deutsche wie ausländische Personen hinzu. Vor allem junge Familien kommen aus dem Ausland. Als Wohnungsunternehmen reagieren wir auf diese Zuwanderung. Wir sehen uns in einer sozialen Verantwortung und betreiben demzufolge verstärkt ein aktives Quartiersmanagement für verschiedene Zielgruppen. Denn die Flüchtlinge von heute sind die Mieter von morgen. Wir haben Erfahrungen mit bunt gemischten Quartieren. Auch viele unserer Mieter haben einen Migrationshintergrund. Sicherlich erfordert die Vermietung ein gutes Finger-spitzengefühl in der Belegung. Wichtig ist eine gute Durchmischung.



Quelle: LEG Die Welt Infografik

Regional gibt es natürlich sehr große Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung. Die Arbeitsplatzzentren Köln, Düsseldorf und Münster sowie die Regionen Aachen, Bielefeld und Paderborn/Gütersloh wachsen. Die stabile Arbeitsmarktentwicklung sorgte weiter für steigende Durchschnittseinkommen. Andererseits leiden viele Kommunen in NRW unter der Abwanderung der Bevölkerung, weil oftmals die Neupositionierung der Wirtschaft nicht gelang. Für Bielefeld und sein Umfeld trifft das nicht zu.



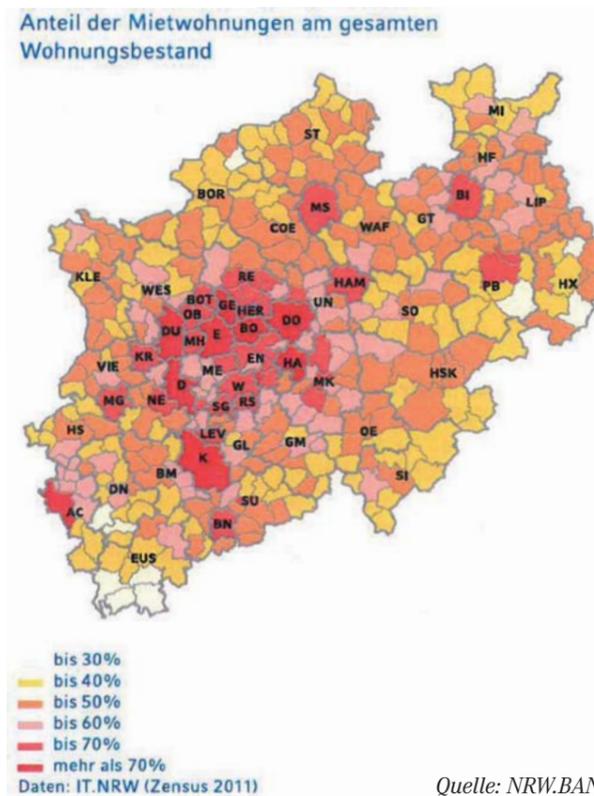
Quelle: NRW.BANK

In Nordrhein-Westfalen wurden 2014 rund 46.000 Wohnungen fertiggestellt – die überwiegende Anzahl in den wachsenden Städten der Rheinschiene. Eine Zunahme gab es dabei mit 56.000 Wohnungen der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilien-Mietwohnhäusern. Die viel zitierte Flucht in das „Betongold“ und die niedrigen Zinsen für Wohnungsbaukredite sorgten weiterhin für eine Belebung der Bautätigkeit – vor allem im Geschosswohnungsbau. In erster Linie sind es private Bauherren, die wieder mehr in den Bau von Mehrfamilienhäusern investieren. Dank der verbesserten Förderbedingungen in NRW entstehen auch wieder mehr öffentlich geförderte Wohnungen, wenngleich in einigen Regionen kein ausreichender Neubau von preisgünstigen/preisgebundenen Mietwohnungen stattfindet. Die Zahl der Wohnungen stieg seit 2010 landesweit auf ca. 8,8 Millionen Wohnungen an. Das ist ein Zuwachs von rund 100.000 Wohnungen. Doch ist die Situation in den Regionen sehr unterschiedlich.

In wachsenden Städten stehen zu wenige nachfragegerechte Wohnungen bereit. Dabei mangelt es weiterhin vor allem an bezahlbaren Wohnungen. Neu gebaut wurden in den vergangenen Jahren vorrangig hochpreisige Wohnungen. Häufig sind nur wenige geeignete und daher teure Baugrundstücke verfügbar. Der Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen, wie wir es in der GSWG seit Jahren erfolgreich umsetzen, ist daher wichtig. In NRW fehlt preiswerter Wohnraum. Viele wohnungssuchende Haushalte im mittleren und unteren Einkommensbereich können keine gewünschte und bezahlbare Wohnung finden. Die Zahl der geförderten Wohnungen hat weiter abgenommen. Diesen Trend gibt es auch in Ostwestfalen; Bielefeld hebt sich hiervon ein Stückchen ab.

Landesweit sind im abgelaufenen Jahr 2014 mehr als 6.700 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von rund 523 Mio. Euro entstanden; 2013 standen noch über 7.210 Wohneinheiten mit einem Umfang von 502 Mio. Euro zu Buche. Hieran sieht man, dass die historische Niedrigzinsphase wie eine Bremse wirkt. In Bielefeld wurden 2014 im Rahmen der Wohnungsbauförderung 266 Wohneinheiten bewilligt. Das Fördervolumen liegt bei 25 Mio. Euro, ein Plus von über 30 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Stadt Bielefeld übertraf mit dem Ergebnis den vom Land ermittelten Förderbedarf um fast das Doppelte. Trotzdem fehlt es insgesamt an diesem bezahlbaren Wohnraum.

Der Mietmarkt stellt in NRW den größten Teil des Wohnungsangebotes.



Quelle: NRW.BANK

Die Wohnungsmärkte in NRW entwickeln sich insgesamt betrachtet heterogen. Die regionalen Muster von Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung zeigen die Unterschiede zwischen den wachsenden und nachfragestarken Regionen und den schrumpfenden Räumen deutlich. Aufgrund dieser Ungleichheit der Woh-

nungsmärkte im Land ist es kaum möglich, so etwas wie einen allgemeinen Landestrend der Mietenentwicklung zu beschreiben. Andererseits wären Erkenntnisse hierzu wichtig, insbesondere in der Argumentation für oder gegen politische Maßnahmen zur Mietenregulierung. Da das Ergebnis von Durchschnittsbetrachtungen aber auch stark davon abhängt, welche Datenquellen und Berechnungsmethoden zum Ansatz kommen, bleibt hier vieles im Ungewissen.

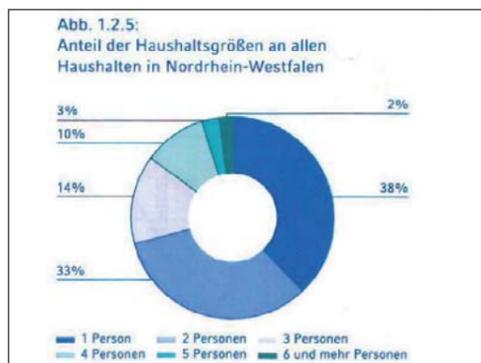
Im unteren und im geförderten Mietsegment kann die Marktlage als leicht angespannt bezeichnet werden. Es besteht demzufolge Neubaubedarf im geförderten Mietwohnungsbau und für generationengerechten Wohnraum. Dies trifft auch auf die Standorte des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes zu. Es ist auch davon auszugehen, dass in diesen Mietsegmenten die Marktlage angespannt bleibt; auch für unsere Vermietungsstandorte.

Im Zusammenhang der Bevölkerungsentwicklung und der aktuellen und künftigen Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW und damit auch in Bielefeld bekommen die Themen „Generationengerechter Wohnraum“ und „Wohnen im Alter“ eine immer größere Bedeutung. 23 % aller Haushalte sind Seniorenhaushalte (das heißt: alle Mitglieder sind 65 Jahre und älter), dabei reicht die Spanne in den verschiedenen Kommunen von 13 bis 36 %, in Bielefeld 29 %.

Zwar führt das Erreichen des Rentenalters nicht direkt oder zwangsläufig zu einer Änderung der Wohnungsnachfrage. Doch stellen auch wir verstärkt fest, dass nach Trennung oder Tod eines Partners aus finanziellen oder gesundheitlichen Gründen die Wohnung nicht gehalten werden kann; oder aufgrund gesundheitlicher Veränderungen ein neues angepasstes Zuhause benötigt wird.

Diese beschriebenen Effekte der sich verändernden Lebensumstände insbesondere älterer Menschen sind keine neuen Phänomene auf dem Wohnungsmarkt. Doch haben neue Familienstrukturen und die oftmals verschärfte finanzielle Situation vieler älterer Menschen die Rahmenbedingungen verändert.

Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Haushalt liegt NRW im Ländervergleich im Mittelfeld. Die kleinsten Haushalte gibt es in Berlin mit durchschnittlich 1,8 Personen, die größten mit durchschnittlich 2,3 Personen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. In NRW nehmen die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte mit zusammengekommen 71 % eine deutliche Mehrheit ein.



Quelle: NRW.BANK

In einer kurzen Gesamtbetrachtung halten wir fest: Es gibt keinen quantitativen Überhang an Wohnungen, aber einen qualitativen Mangel. Der Wohnungsmarkt in NRW befindet sich in einer Phase der Marktanpassung. Wohnungsüberhänge sehen wir insbesondere bei Wohnungen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an Ausstattung und Raumaufteilung genügen.

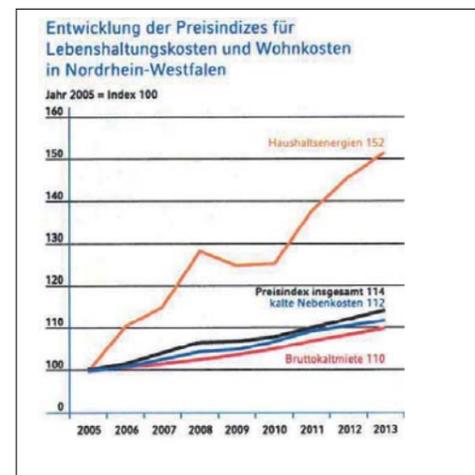
Der Mietpreisanstieg in den großen Städten Nordrhein-Westfalens ist nicht gestoppt, hat sich aber verlangsamt. Bei Neubaumieten gibt es Anzeichen für eine abflachende Dynamik. Bestandsmieten steigen in mehreren Regionen, aber moderat und überwiegend nur in den bekannten nachfragestarken Regionen (Rheinschiene, Großraum Aachen, Münsterland, holländische Grenzregionen, „Mittelstandsregionen“, Gütersloh, Bielefeld, Paderborn). Dabei sind die Mieterhöhungen am stärksten im preisgünstigen Segment sichtbar. Hier ist auch

die Nachfrage höher als das Angebot. Die Mieten werden bei einem Mieterwechsel angehoben. Der günstige Wohnraum nimmt ab. Das gilt auch für viele unserer Bestandswohnungen bzw. nach Durchführung auch vom Gesetzgeber verordneten Modernisierungen.

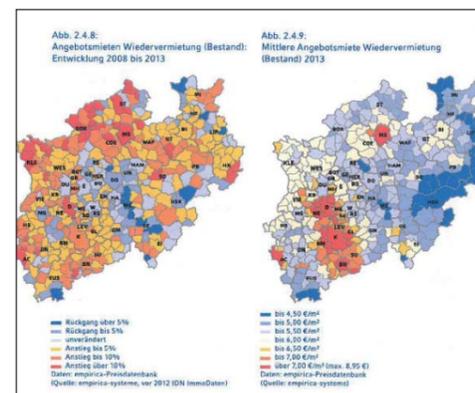
Hinter dem Anstieg der Bestandsmieten stehen mehrere Faktoren: Auf der einen Seite eine gestiegene Nachfrage in vielen Großstädten, die sich aus Wanderungsgewinnen und positiven Arbeitsmarktentwicklungen speist. Demgegenüber steht eine Bautätigkeit, die mindestens bis zum Jahr 2008 flächendeckend gesunken ist und erst langsam auf regionale Nachfrageimpulse reagiert hat; übrigens auch in Bielefeld. Auf der anderen Seite dürften sich auch die vielen Wohnungstransaktionen der vergangenen Jahre auswirken: Neue Eigentümer von Mietwohnungen werden zur Refinanzierung ihrer Käufe eine Miete eher an der oberen Grenze dessen verlangen, was der Markt und das Mietrecht zulassen. Das zeigt sich ebenfalls in Bielefeld.

Im Grunde genommen gibt es eine Dreiteilung der Angebotsmieten für NRW. Zum einen Städte mit stark gestiegenen hohen Preisen, wie beispielsweise Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn. Dann gibt es eine große Gruppe mit eher niedrigeren Angebotsmieten: Dazu zählen zum Beispiel Essen, Bochum, Dortmund, Duisburg und Bielefeld. Dazwischen gibt es aufgrund besonderer regionaler Gegebenheiten eine kleine Gruppe von Ausreißern nach oben, wie Aachen, aber auch nach unten.

Andererseits wird in der Diskussion um steigende Mieten häufig ein wichtiger Aspekt vernachlässigt: Die weiteren Wohnkosten, nämlich Betriebs- und Heizkosten. Seit 2005 haben sich die kalten Wohnkosten parallel zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten entwickelt. Beachtlich hingegen ist der enorme Preisanstieg der Haushaltsenergien um über 50 %. Besonders drastisch haben dabei insbesondere die Kosten für Heizöl und Strom zugenommen. Stellt man die durchschnittlichen Nebenkosten den mittleren örtlichen Netto-Kalt-Mieten gegenüber, machen die Nebenkosten je nach Region zwischen 19 und 32 % der Warmmiete aus. Auch wenn Öl- und Gaspreise derzeit eher sinken, sind die Nebenkosten ein bedeutender und weiter wachsender Faktor in der Gesamtbelastung für die Haushalte.



Quelle: NRW.BANK



Quelle: NRW.BANK

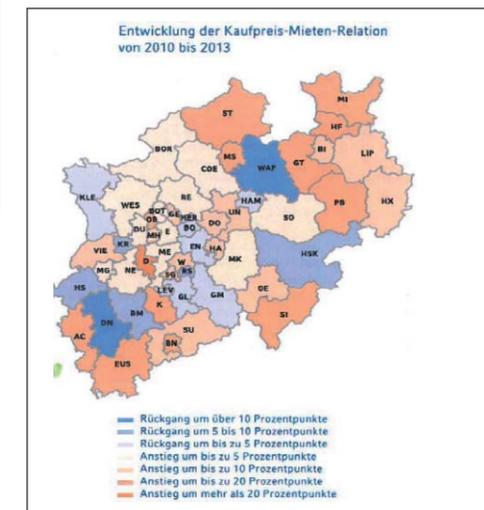
Angesichts gestiegener und in einigen Regionen weiter steigender Mieten ist die Wohnraumförderung wieder stärker in den Fokus gerückt. Unsere weiteren Planungen zum Neubau sehen diese Finanzierungsform auch weiterhin vor.

Seit dem Beginn der Finanzmarktkrise stieg die Zahl der Bauland- und Immobilienkäufe wieder. Auch der Neubau von Geschosswohnungen ist wieder angesprochen. Die landesweit gute Beschäftigungsentwicklung und die Bevölkerungsgewinne einiger Stadtregionen (u. a. rückläufige Abwanderung, Zuwanderung aus krisengeplagten EU-Ländern) haben die Wohnungsnachfrage steigen lassen. Da die Bautätigkeit lange rückläufig war, sind Engpässe entstanden.

Eine Preisblase ist in Nordrhein-Westfalen nicht erkennbar. Die steigenden Mieten und Kaufpreise sind auf Nachfrageverschiebungen und einen Mangel an Wohnraum in zentralen Lagen zurückzuführen. In Nordrhein-Westfalen ist die Bautätigkeit nach wie vor relativ gering und wird gerade in den Bedarfsregionen für nicht ausreichend erachtet.

Angesichts der geringen Bautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren und der prognostizierten Nachfrage kann von Überangeboten nicht die Rede sein. Doch auch in vielen anderen Städten und Kreisen steigt die Nachfrage aufgrund der Zuwanderung von Studierenden und Beschäftigten, der Verkleinerung der Haushalte und der bislang positiven Beschäftigungsentwicklung. Im Durchschnitt sind die Mieten in Nordrhein-Westfalen in den letzten vier Jahren um 5 % gestiegen.

In Ostwestfalen überstiegen die Kaufpreisanstiege die Mietenanstiege um 5 bis 20 %.



Quelle: NRW.BANK

Bielefeld muss sich als achtzehnte größte Stadt Deutschlands zwar der Größe nach mit einigen anderen Städten vergleichen, hat dem Potenzial nach aus unserer Sicht aber durchaus „mehr auf dem Kasten“ und damit Chancen. Im Herzen Deutschlands in einer wirtschaftlich starken Region mit engagierten Unternehmen, Kongress- und Tagungsmöglichkeiten direkt an der ICE-Trasse, mit offensiver Wissenschaftskommunikation, kulturell vielseitig und mit Stolz. Die Bürgerinnen und Bürger in Bielefeld wohnen gerne in der zweitgrößten Großstadt Deutschlands und in der sichersten Großstadt in NRW.

Bielefeld ist ein gastfreundliches und würdiges Oberzentrum einer starken Region in Ostwestfalen, das sich wirtschaftlich auf hohem Niveau über dem Landesdurchschnitt bewegt. OWL hat starke mittelständische Unternehmen. Unglaublich stark sind inzwischen auch die Hochschulen. Die Uni Bielefeld ist in Richtung Naturwissenschaften und Hightech gut aufgestellt. Die Uni Paderborn hat im IT-Bereich wesentlich zugelegt und nicht zu unterschätzen sind auch die Fachhochschulen in OWL.

Die Einwohnerzahl ist das fünfte Jahr infolge in Bielefeld bis Ende 2014 weiter auf knapp 333.000 gewachsen. Aufgrund von Wanderungsgewinnen ist die Bevölkerungszahl trotz einem größeren natürlichen Bevölkerungsverlust damit auf einen neuen Höchststand gestiegen; so viele wie noch nie nach der Gebietsreform im Jahr 1973. Damit grenzt sich die Stadt vom Trend in OWL ab. In der Region ging die Bevölkerung - wenn auch leicht - zurück. Der aktuelle Wanderungsgewinn in Bielefeld setzt sich aus höheren Gewinnen und höheren Verlusten in den einzelnen Altersgruppen zusammen. Bielefeld profitiert als Universitätsstadt weiterhin am stärksten in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen. Auch bei Kindern und Jugendlichen und den 25- bis unter 30-jährigen gibt es leichte Wanderungsgewinne. Die Wanderungsverluste haben sich bei den 30- bis unter 50-jährigen ergeben. Mit rund 37.000 Personen ohne deutschen Pass sind die meisten in OWL lebenden Ausländer in Bielefeld gemeldet. Sie stammen aus mehr als 140 Ländern. Addiert man die Einwanderer hinzu, die bereits die deutsche Staatsbürgerschaft angenommen haben, sowie Einwanderer-Nachkommen, sind es fast 100.000 Bielefelder, die den viel zitierten „Migrationshintergrund“ haben.

93 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes liegen im Stadtbezirk Senne, dem drittkleinsten in Bielefeld, und auch hier ergibt sich eine leichte Zunahme der Bevölkerung. Mit 36 % hat Senne den dritt niedrigsten Anteil von Ein-Personen-Haushalten (Bielefeld über 46 %) und hat mit über 24 % den zweithöchsten Anteil von Haushalten mit Kindern (Bielefeld unter 20 %). Der Ausländeranteil im Bezirk Senne liegt unter 10 %, Bielefeld über 12 %. Einen Migrationshintergrund hat rund die Hälfte der Bevölkerung der unter 18-jährigen. Das Durchschnittsalter der Bielefelder Bevölkerung liegt bei 43 Jahre; im Stadtbezirk Senne bei knapp unter 44 Jahre. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bielefeld liegt bei 2 Personen, in Senne bei 2,2 Personen.

Bielefeld verändert sich durch den demografischen Wandel und dieser Prozess wird noch zunehmen. Die Zahl alter und hochaltriger Menschen wird weiter ansteigen. Diese Veränderung wirkt sich - auch wenn sie für Bielefeld vergleichsweise weniger dramatisch ausfällt - stark auf die gesundheitliche und pflegerische Versorgung in der Stadt aus. Zudem wachsen die Vielfalt der Bevölkerung und wir müssen uns weiter mit unseren Einrichtungen und Kooperationen auf Ältere und Menschen mit Migrationshintergrund einrichten und uns weiter hierfür fit halten.

Der Wohnungsmarkt in Bielefeld in wenigen Sätzen: Der Markt ist leicht angespannt, die Nachfrage nach wünschenswertem, preisgünstigem Wohnraum ist größer als das Angebot und im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich. Das hat auch dazu geführt, dass überregionale Investoren Bielefeld inzwischen als einen sogenannten „Nischenmarkt“ erkennen und hier planen. Mit öffentlicher Förderung wird zu wenig gebaut. Es fallen in Bielefeld seit 10 Jahren mehr ältere Wohnungen aus der Sozialbindung, als neue gebaut werden. Derzeit liegt die Zahl dieser Wohnungen bei unter 12.000 Einheiten.

40 % der Arbeitnehmer und nahezu 80 % der Rentner haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Und das wird nicht weniger werden. Deshalb haben wir den geförderten Mietwohnungsbau für die Genossenschaft fortgesetzt. Das untere und öffentlich geförderte Mietpreissegment kann als angespannter beurteilt werden als im Vorjahr. Auch im mittleren Mietpreissegment bewegt sich der Markt eher Richtung Anspannung.

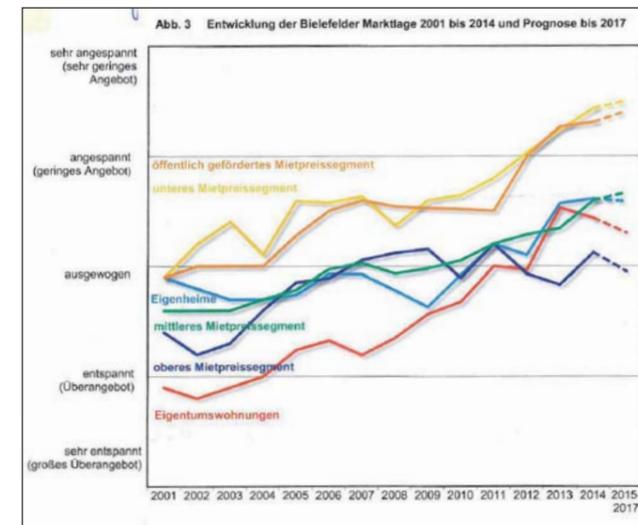
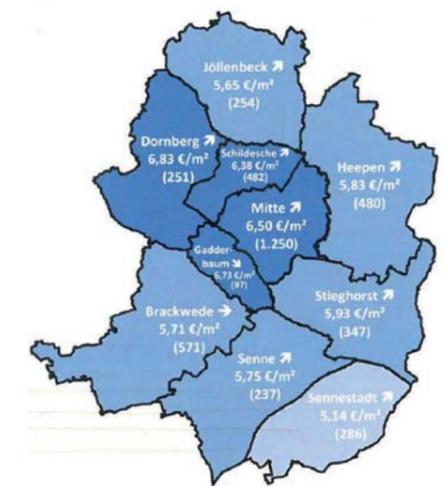
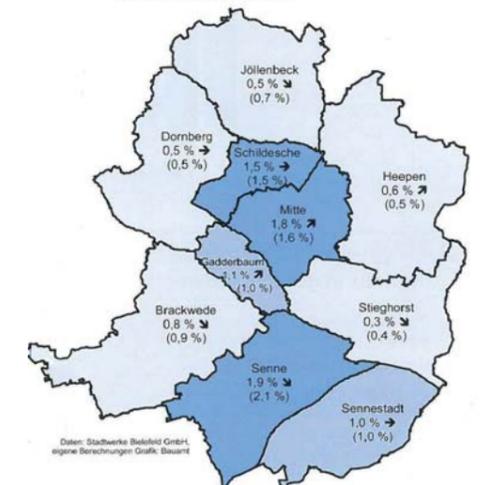


Abb. 17 Mediane der Angebotsmieten in den einzelnen Stadtbezirken 07/2013 - 06/2014, Trend zum Vorjahr, (Anzahl Angebote in Klammern)

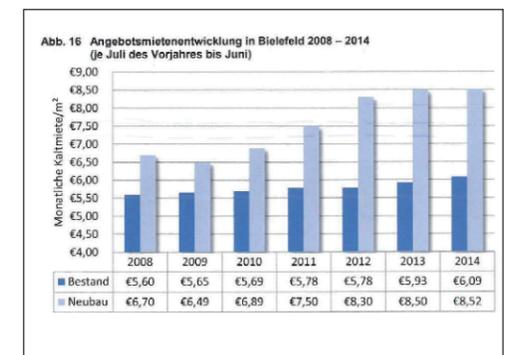


Am gesamten Bielefelder Wohnungsmarkt mit rund 164.000 Wohnungen stehen auf niedrigem Niveau zurzeit rund 1.750 Wohneinheiten, 1,1 %, dauerhaft leer. Auch im Stadtbezirk Senne ist der Leerstand mit aktuell 1,9 % rückläufig. Bei uns in der GSWG liegt der strukturelle Leerstand bei 1,3 %. Bei annähernd 106.000 vermieteten Wohneinheiten in Bielefeld und einer Fluktuationsrate von knapp über 10 %, in der GSWG 11,9 % und einer dreimonatigen Leerstandsdauer stehen permanent rund 3.000 Mietwohneinheiten umzugsbedingt leer. Dieser kurzfristige Wohnungsleerstand ist nicht als problematisch einzuschätzen und letztendlich ein Indikator für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.

Abb. 4 Wohnungsleerstandsquote pro Stadtbezirk 2013/2014 (2012/2013)



Der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte nimmt im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 % auf 6,09 Euro/m² zu. Die Mietensteigerung von 2008 bis 2014 beträgt für Bestandsobjekte damit insgesamt knapp unter 9 %. Bei Neubauobjekten stiegen die angebotenen Mietpreise im selben Zeitraum um 27 %. Wobei der aktuelle Median von 8,50 Euro/m² monatlich lediglich geringfügig über dem Vorjahreswert liegt.



Quelle: Bielefelder Wohnungsmarktbericht 2014

Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft

Hausbewirtschaftung

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 2014 erneut bestens bewährt. Unser Modell „Wohnungsbaugenossenschaft“ ist auch im Betrachtungszeitraum erfolgreicher denn je und erobert immer neue Bereiche; auch mit Unterstützung der Leistungsfelder in den Tochtergesellschaften und deren maßgeblichen Beteiligungen an speziell für die Wohnungswirtschaft tätigen Einrichtungen. Wir bieten sicheres und bezahlbares stadtnahes Wohnen für alle Wünsche der breiten Schichten der Bevölkerung. Im Betrachtungszeitraum wurde die Mitgliederzahl, abgesehen von größerem vorübergehenden modernisierungsbedingtem Leerstand und damit einhergehendem Mitgliederverlust, mit deutlicher Zunahme gezeichneter Genossenschaftsanteile gesteigert.

Mit unseren Kernkompetenzen – nachhaltige Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, Wohnungsbestandsaufwertung und -mehrung, wohnbegleitende Dienstleistungen und dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbstverwaltung – haben wir auch in 2014 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 zielgerichtet reagiert. Für unsere Mitglieder ist das Wohnen damit verlässlich und für Wohnungssuchende interessant. Wir ermöglichen Wohnen in allen Lebensphasen, sodass Mitglieder auch bei veränderter Lebenssituation die passende Wohnung finden. Für viele Menschen ist das genossenschaftliche Wohnen in der GSWG auch in 2014 wieder zu einer interessanten Alternative geworden.

Nach den Kriterien des Bielefelder-Mietspiegels erfüllen die genossenschaftlichen Wohnquartiere nahezu fast alle Voraussetzungen für eine gute Wohnlage. Unsere Mitglieder sind gemeinsam Eigentümer des Unternehmens, dem die Wohnungen gehören, und sie sind gleichzeitig unsere Mieter. Mit dieser Konstruktion stellen wir als Vermietungsgenossenschaft einen Ruhepol für unsere Mieter im hektischer werdenden Wohnmiet-Immobilien-Markt dar, so unsere Erfahrungen in 2014.

Unser Vermietungsgeschäft hat sich deshalb in 2014 bei gesteigertem Auslastungsgrad, geringeren Leerstandszeiträumen zur Vermietung anstehender Wohnungen und gestiegenen Mieten auf hohem Niveau stabilisiert. Die Netto-Sollmieten wurden im Zeitraum 2010 bis Ende 2014 um 12,2 % gesteigert; in 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,8 % auf 4.603.282 Euro. Hierauf entfallen 196.598 Euro auf in 2014 erworbene und verbuchte 53 Wohnungen, teilweise nicht ganzjährig. Weitere Erwerbsobjekte in 2014 mit 31 Wohnungen werden erstmalig in 2015 gebucht. Mietsteigerungen darüber hinaus begründen sich vornehmlich aus Modernisierungen und allgemeinen Mietanpassungen sowohl bei Neuvermietungen und bestehenden Mietverhältnissen. Im Berichtszeitraum wurden vier GSWG-Einfamilien-Mietwohnhäuser an Familien zur Vermögensbildung veräußert; hiervon drei Häuser an GSWG-Mitglieder. Es wurden Ertragsausfälle bei längeren komplexen Modernisierungsphasen in großen GSWG-Wohnquartieren aufgefangen. Die Erlösschmälerungen sind dadurch bedingt von 2013 zu Ende 2014 von rd. 189 T Euro auf 215 T Euro gestiegen. Hiervon entfallen rund 72 T Euro auf eine umfassende Modernisierungsmaßnahme mit 84 Wohnungen im Quartier Vormbrock-/Peterstraße. Bei Außerachtlassung dieses Sonderfaktors sind die Erlösschmälerungen auch im Betrachtungszeitraum weiter rückläufig, und zwar um 24,5 %; im Zeitraum von 2009 bis Ende 2014 um über 55 %.

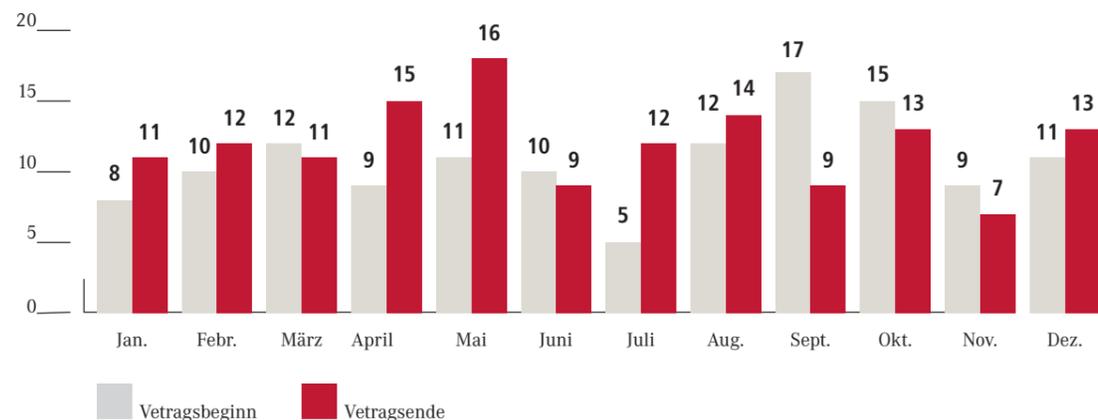
Das Hausbewirtschaftungsergebnis zeigt mit den Ertragsfaktoren weiterhin deutliche Früchte aus der Investitionsoffensive der letzten Jahre in Abriss, Neu-/Umbau und Modernisierung. Auch der Wirkungs- und Bekanntheitsgrad der Genossenschaft hat die beschriebene Entwicklung unterstützt, genauso wie die Wohnimmobilien-Zukäufe im Bielefelder Zentrum und darüber hinaus.

Die GSWG-Mieten in der Vielzahl der Objekte, insbesondere mit langen Mietverhältnissen, liegen unter den Mietspiegel-Mieten und es besteht bei einer durchschnittlichen Soll-Netto-Kaltmiete von 4,98 Euro/m²/Wohnfläche monatlich weiteres Erhöhungspotenzial. Hier zeigt sich die sozial verantwortungsvolle Mietenpolitik für die GSWG-Mitglieder. Das Ergebnis hieraus: Bei Mietstreitigkeiten in der Genossenschaft spielt die Miethöhe eine untergeordnete Rolle.

In 2014 ist die Zahl der Wohnungskündigungen leicht auf 142 zurückgegangen. Weiterhin erfreulich ist, dass wie schon in den Vorjahren ca. 20 % der Mieter durch Wohnungswechsel im GSWG-Bestand das Mietverhältnis mit der Genossenschaft fortgesetzt haben. Eine Wohnung musste durch Zwangsmaßnahmen freigemacht werden. Hier zeigt sich unser weiter verbessertes Mahn-/Klagewesen. Die Forderungen gegenüber unseren Mietern beliefen sich zum 31. Dezember 2014 auf rund 154 T Euro. Hierin enthalten sind Forderungen an ehemalige Mieter von rund 106 T Euro. Auch hier haben sich unsere verschiedenen Angebote zu zeitlich vertretbaren Ratenzahlungen/Kreditierung bewährt.

Die Fluktuationsquote war in 2014 mit 11,9 %, gegenüber 2013 von 13 %, ebenfalls rückläufig und bewegt sich auf dem Niveau vergleichbarer Unternehmen im ostwestfälischen Raum; ohne Berücksichtigung der investitionsbedingten Mietvertragsauflösungen sogar noch deutlich abnehmender.

Kündigungen/Vermietungen 2014



Die Kündigungen ab April 2014 beinhalten 24 Wohnungen infolge der im Quartier Vormbrock-/Peterstraße mit 84 Wohnungen im Mai begonnenen Modernisierungsmaßnahme. In den letzten Wochen des Geschäftsjahres 2014 und mit Beginn 2015 konnten alle diese Wohnungen zu den von uns verlangten Mieten nach Modernisierung wieder vermietet werden.

Bei einem Bestand von 1.188 Wohnungen (zuzüglich Garagen etc.) lag der vermietungsbedingte Leerstand am 31. Dezember 2014 bei 15 Wohnungen, 1,3 %. Hinzu kommen vorübergehende maßnahmenbedingte freie Wohnungen durch die beschriebenen umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in Quartieren und wenige leere Wohnungen für Ausbau und Umsetzung von Einzelmodernisierungen.

Wohnungsbestand

Der GSWG-Wohnungsbestand für Familien, Singles, Senioren, Studenten und Lebensgemeinschaften umfasste am 31. Dezember 2014.

1.188	Wohnungen	mit	78.082 qm Wohnfläche
269	Garagen- und Tiefgaragenplätze		
319	Einstellplätze		

Hierin enthalten sind 339 öffentlich geförderte Wohnungen, die im Zeitraum von 1976 bis 2013 errichtet wurden.

Entwicklung der Erträge

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2009 – 2014

Jahr	Erträge (Euro) aus Sollmieten	Veränderungen zum Vorjahr	Erlösschmälerungen (Euro) aus Sollmieten	Veränderungen zum Vorjahr
2009	4.061.080,69	-0,8 %	322.708,38	-26,0 %
2010	4.102.033,47	1,0 %	316.927,91	-1,8 %
2011	4.189.308,64	2,1 %	308.043,73	-2,8 %
2012	4.271.456,10	2,0 %	209.274,08	-32,1 %
2013	4.354.165,80	1,9 %	189.327,33	-9,5 %
2014	4.603.282,63	5,7 %	215.094,75	13,6 %

Die Gründe für eine Mietvertragsauflösung

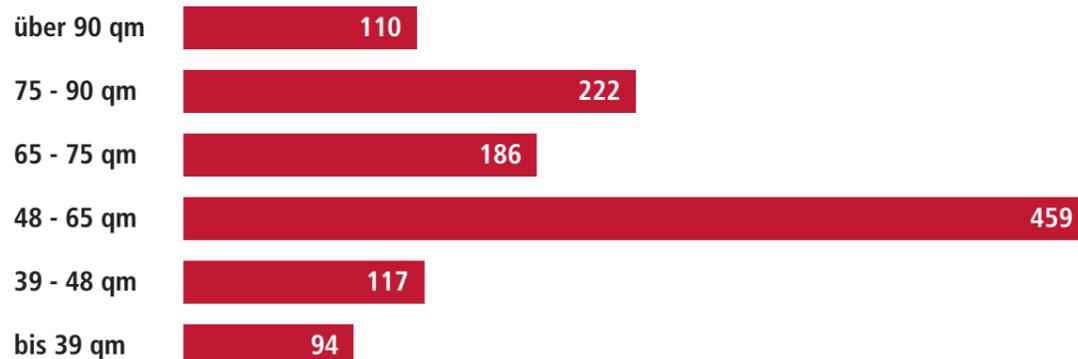
Kündigungsgründe	2014		2013	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Ortswechsel (beruflich oder privat)	29	20,41	22	14,86
Andere Wohnung GSWG	18	12,68	34	22,97
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	13	9,15	9	6,08
Tod	9	6,34	8	5,41
Wohnung zu groß/zu teuer/zu klein	22	15,50	10	6,76
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen zur Familie	10	7,04	9	6,08
Zuzug zum Partner	7	4,93	8	5,41
Ärger mit Mitmietern/Umfeld	1	0,70	3	2,03
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	7	4,93	2	1,35
Trennung/Rückzug nach Trennung	12	8,46	11	7,43
Wohnungsbezogen	7	4,93	5	3,38
Sonstiges	7	4,93	27	18,24
	142	100 %	148	100 %

Von nicht zu unterschätzender Bedeutung für unser kontinuierlich wachsendes Hausbewirtschaftungsgeschäft ist das Dienstleistungsangebot unseres Unternehmensverbundes. Dessen Zuverlässigkeit und Qualität in Verbindung mit einem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis trugen auch 2014 wieder maßgeblich zur Wohnqualität in der GSWG bei. Zudem haben wir für alle sozialen Belange vor Ort einen Ansprechpartner. Zusammen mit den zahlreichen ehrenamtlich organisierten Aktivitäten in unseren Wohnquartieren machen sie das Wohnen in der Genossenschaft aus und sind auch für viele Wohnungssuchende ein wesentliches Kriterium für das Wohnen in unserer Genossenschaft. Wir handeln nicht erst, wenn man die Probleme spürt, sondern sind ständig am Kunden dran, wenn wir unterstützen können.

„Wohnen“ kommt aus dem Althochdeutschen und bedeutet „zufrieden sein“. Hierfür sind wir für unsere Mieter im Einsatz. Deshalb brauchen wir auch keine Mietpreisbremse. Die GSWG ist die Mietpreisbremse. Wir müssen mit dem Markt leben, tun es gern und trauen ihm. Die Politik hält den Markt zunehmend für ein „Übel“, ist oftmals festzustellen. Wir bieten Wohnungen für jeden Geldbeutel. Die genossenschaftlichen Wohnungsbestände liegen fast ausnahmslos auf eigenen Grundstücken mit üppigen Grünflächen. Das schätzen unsere Mieter und zieht neue Kunden an. Zumal darüber hinaus unsere motorisierten Mieter in der Regel in unmittelbarer Nähe ihres Wohnquartiers günstig parken können; ohne Belästigungen für die Bewohner, nach dem Motto „lieber schön wohnen und ein bisschen pendeln“.

Größenklassengliederung

der Wohnungen nach Wohnungseinheiten

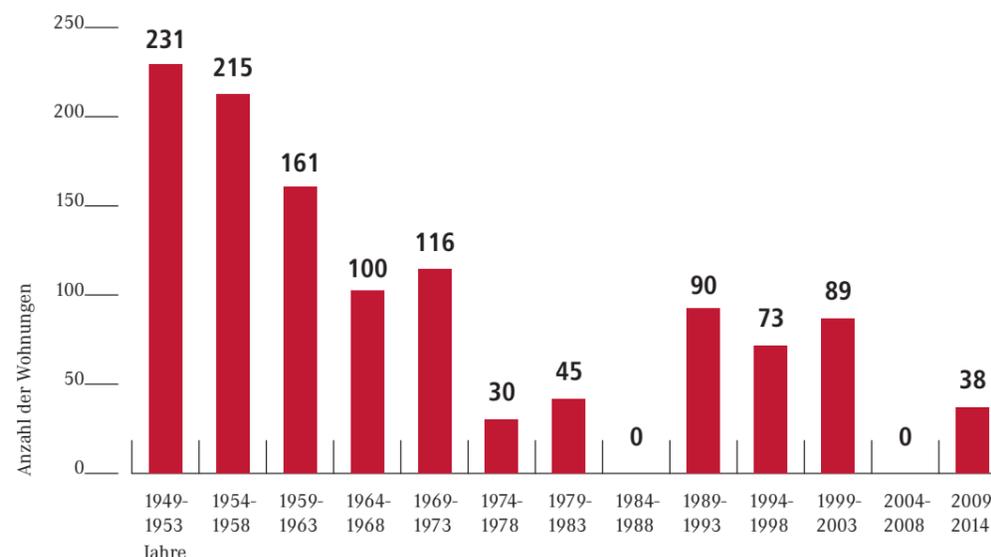


Betrachtet man die Geschichte der Stadtentwicklung ist erkennbar, dass der Mensch und auch die Städte ohne Natur und Grünflächen nicht auskommen. Die Menschen möchten über kurz oder lang immer dort wohnen, wo sich ausreichend grüne Freiräume bieten. Das war früher so und wird auch im 21. Jahrhundert so sein. In den GSWG-Wohnungsbeständen wissen die Mieter zu schätzen, dass das städtische Leben optimal mit der Natur verbunden ist.

Mietinteressenten besichtigen in Deutschland im Durchschnitt acht Wohnungen, bevor sie einen Mietvertrag unterschreiben, das geht aus Umfragen verschiedener Immobilienverbände hervor. In Großstädten mit über 500.000 Einwohnern liegt die Zahl sogar noch etwas höher. Mal abgesehen von der Tatsache, dass viele Wohnungssuchende auf Empfehlung unserer Mitglieder zur Genossenschaft Kontakt aufnehmen, haben Interessenten, bevor sie einen Mietvertrag in der Genossenschaft abschließen, in der Regel fünf bis sechs Wohnungen anderer Anbieter in Augenschein genommen und sich dann für die GSWG entschieden, so unsere Erfahrungen aus der Vermietungsabteilung. Wir freuen uns, wenn sich nach intensivem Suchen die Interessenten mit dem Hinweis für uns entscheiden, dass wir unsere Wohnungen besser erhalten als andere. Entscheidend bei der Suche nach einer neuen Bleibe ist aus Sicht der Mieter auch unsere ständige und gute Erreichbarkeit in der GSWG, die Anliegen ernst nimmt und beispielsweise Mängel schnell beseitigt. Die Wohnungswirtschaft ist eben auch ein lokales Geschäft und Größe nicht unbedingt entscheidend, wohl aber die intensive Betreuung der Bestände, so wie bei uns in der GSWG.

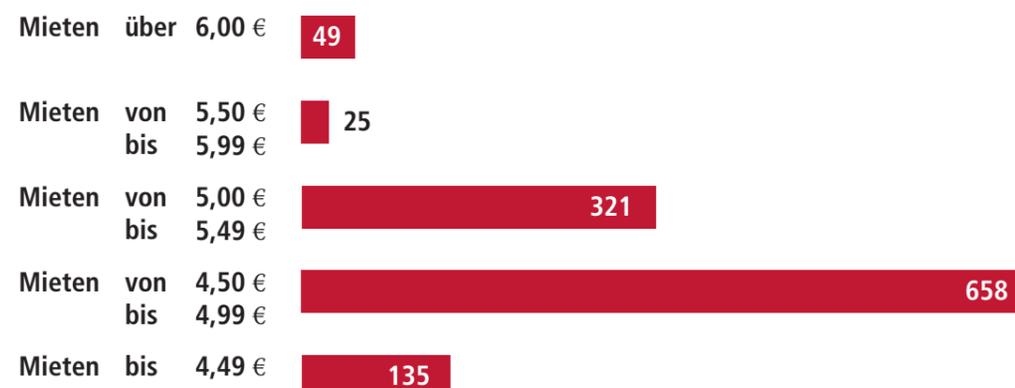
Altersstruktur

des Wohnungsbestandes (Baujahre)



Mietspiegel der GSWG

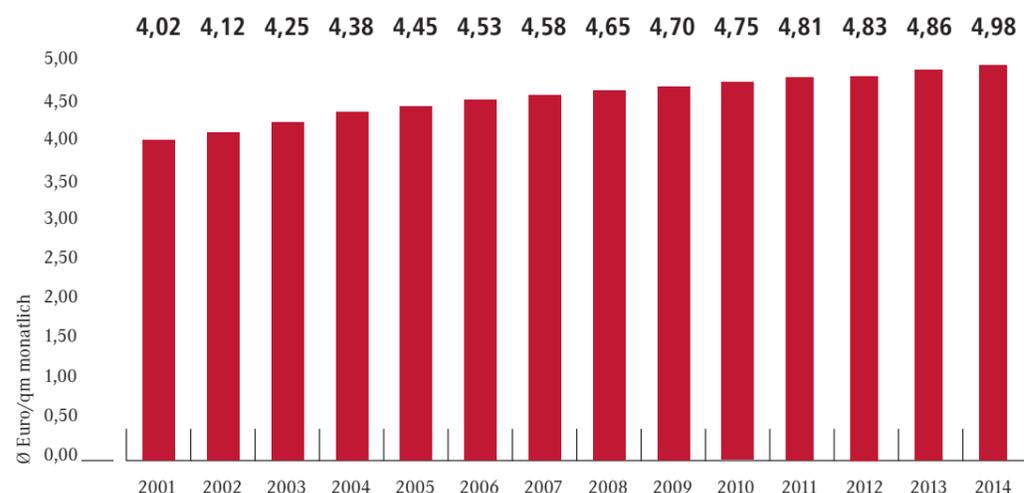
Anzahl der Wohnungen



Die durchschnittliche Soll-Netto-Miete (inkl. Garagen und Stellplätze) je qm Wohnfläche monatlich im GSWG-Wohnungsbestand betrug am 31. Dezember 2014 4,98 Euro, gegenüber 4,86 Euro 2013. Hiervon entfallen auf die Soll-Netto-Kaltmiete bei den mietpreisgebunden Wohnungsbeständen 4,80 Euro/qm und auf die freifinanzierten Wohnungen 4,91 Euro/qm monatlich.

Die GSWG-Mietwohnobjekt-Standorte zeichnen sich durch leichte Bevölkerungszunahmen (Zuzüge etc.) aus, sodass die Mieten auf diesem Niveau mindestens stabil sind; eher mit leichtem Steigerungspotenzial.

Entwicklung der Kaltmieten



Vermietet wurden in 2014

Anteil der vermieteten Wohnungen nach Anzahl der Räume

Gesamtwohnungsbestand nach Anzahl der Räume

Anzahl der Räume	Anteil (%)	Anzahl der Räume	Anteil (%)
1-Zimmer-Wohnungen	15,13 %	119	10,02 %
2-Zimmer-Wohnungen	10,28 %	399	33,59 %
3-Zimmer-Wohnungen	10,71 %	467	39,30 %
4-Zimmer-Wohnungen	9,89 %	182	15,32 %
5-Zimmer-Wohnungen	5,56 %	18	1,52 %
6-Zimmer-Wohnungen	100 %	1	0,08 %
7-Zimmer-Wohnungen	0,00 %	2	0,17 %
Summe		1.188	100 %

Abriss/Neu-/Um-/Ausbau/ Modernisierung /Instandhaltung/ Mietwohnungserwerb

Wohngebäude sind mehr als die reine Ansammlung von Wohnungen. Sie sind eng verknüpft mit sozialen Grundwerten der Menschen, da das Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt. 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. Gut instandgehaltene Gebäude ganzer Quartiere bedeuten deshalb nicht nur die Steigerung von Lebensqualität, sondern immer auch die Chance zur Erhöhung der Standortqualität und damit einen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil.

Da Gebäude und Außenanlagen einer stetigen Abnutzung unterliegen, wirken wir in der Genossenschaft dem ständig entgegen, um nachhaltig wettbewerbsfähig zu bleiben. Und hier sparen wir nicht, denn damit spart man sich aus dem Markt und wir würden unseren guten Namen „GSWG verantwortungsvoller Bestandhalter“ über kurz oder lang verlieren. Deshalb erfolgten auch im Betrachtungszeitraum die Objektbegehungen im regelmäßigen Turnus und die Ersatzbedarfe wurden erledigt oder dokumentiert und eingeplant.

Einmal mehr stand die Aufwertung, Erweiterung und Entwicklung des GSWG-Wohnungsbestandes im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik in 2014. Damit konnten die für 2014 gesteckten Ziele deutlich übertroffen werden. Es wurden Investitionen von über 13,5 Millionen Euro für Modernisierungen, Neubauten, Wohnimmobilien-Käufe und Instandhaltungen getätigt und teilweise mit Wirkungen in 2015 auf den Weg gebracht.

Damit erfüllen wir weiterhin die Voraussetzungen zur nachhaltigen Stärkung unseres auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Gleichzeitig wurde durch die Investitionen unsere Marktposition in allen Leistungsbereichen der Unternehmensgruppe von der Vermietung über die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bis zur Ausführung wohnbegleitender Dienstleistungen auf ein immer breiteres Fundament gestellt und damit gefestigt.

Wohnen im Grünen

GSWG Senne eG



Energetische Modernisierung

Quartier Peterstraße • Vormbrockstraße



Maßnahmen:

- Fassadendämmung
- Fenstererneuerung
- Kellerdeckendämmung
- Dachbodendämmung
- Neugestaltung der Balkone
- Modernisierung Heizungsanlage
- Badmodernisierung
- Grundriss-Neugestaltung

Wohnungsgrößen von 44 bis 125 qm

Vermietungshotline 0800. 910 80 91 • Rufen Sie an!

Bauherr:
Genossenschaft Siedlungs- und
Wohnungsgenossenschaft Senne eG
Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld
Tel. 05209 9108-0



GSWG
Wir leben ÖPNV

Projektbetreuung:
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH
Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld
Tel. 05209 9108-0



OWIT
GmbH

Gegenüber 2013 haben wir unser Investitionsvolumen in 2014 um rd. 190 % gesteigert. Die für 2014 geplante Instandhaltung wurde ebenso abgearbeitet wie die laufenden Kleinreparaturen. Mit diesen Stellschrauben zum Werterhalt unserer Wohnimmobilien haben wir auch im Betrachtungszeitraum einen wichtigen Hebel umgesetzt, unseren Wohnungsbestand auf einem aktuellen und zukunftsfähigen Stand zu halten, um sie nachhaltig ökonomisch zu bewirtschaften.

Für Investitionen zur Substanzzpflege, Erhaltung, Ausbau, Umbau gewerblicher Einheiten zu hochwertigem barrierearmen Wohnraum und weiterer wertverbessernder Einzelmaßnahmen unterschiedlichen Umfangs wurden im Geschäftsjahr 2,257 Mio. Euro, 28,91 Euro/m² Wohnfläche aufgewendet. Dabei haben sich Qualität und Quantität dieser Leistungen unabhängig vom Euro-Volumen durch den verstärkten Einsatz des Handwerkerbetriebes im 100%igen Tochterunternehmen OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH erheblich gesteigert. Auch das drückt die weiter zugenommene hohe Mieterzufriedenheit aus. Insbesondere diese vor Jahren getroffene Entscheidung, „viele in eigener Hand zu erledigen“, hat die Solidargemeinschaft Wohnungsgenossenschaft weiter zusammengeschweißt, unabhängiger, wettbewerbsfähiger und damit insgesamt stabiler gemacht.



Objekte Vormbrockstraße vor Modernisierung



Grundrissveränderung Peterstraße 3

Weiteres Herzstück der GSWG-Geschäftspolitik waren 2014 einmal mehr komplexe Wohnimmobilien-Investitionen in großen Quartieren durch Modernisierung und Sanierung sowie der bestandserhaltende und -erweiternde Neubau auf eigenen Grundstücken nach Abriss der in die Jahre gekommenen Altsubstanz. Darüber hinaus war 2014 gekennzeichnet durch den umfangreichen Erwerb von Wohnungsbeständen aus den Baujahren von 1961 bis 2000.

Was auf den ersten Blick naheliegend und selbstverständlich erscheint, erweist sich bei detaillierterer Betrachtung als komplexe Mammut-Aufgabe für uns alle in der GSWG-Gruppe.

So umfasst die Zeitspanne in der GSWG bis 2013 1.134 eigene Wohnungen und sonstige Einheiten (Garagen etc.) zu bewirtschaftende 64 Jahre. In dieser Zeit wurde auch ein Großteil der Wohnungen modernisiert. In 2014 wurden mehrere Kaufverträge zum Erwerb von 84 Mietwohnungen mit 5.492 m² Wohnfläche sowie 38 Garagen abgeschlossen, mit dem Neubau von 19 Mietwohnungen und der Modernisierung einer Wohnanlage mit 84 Mietwohnungen begonnen. Damit wurden Investitionen in Höhe von rd. 12,7 Mio. Euro angeschoben.

Es wurde wieder ein großer Schritt zum Ausbau und zum verbreiterten Wohnungsangebot sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität in unserem Wohnungsbestand getan und die gute Position unserer Genossenschaft am Bielefelder Wohnungsmarkt weiter gefestigt. Die steigende und auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum und anderen Leistungen der Genossenschaft haben die Investitions-Offensive ausgelöst. Aber es soll an dieser Stelle auch nicht unerwähnt bleiben, dass günstige Finanzierungsmöglichkeiten Entscheidungen zur Umsetzung begleitet haben.

Es ist damit erkennbar, dass unsere Unternehmensstrategie auf den Werterhalt und die Wertsteigerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes fokussiert ist. Im Vordergrund stehen dabei Qualität vor Quantität, Effizienzverbesserung und damit einhergehend ein offensives und aktives Portfoliomanagement.

Im Frühjahr 2014 wurde die umfassende Modernisierung des Wohnquartiers Vormbrock-/Peterstraße mit 84 Wohnungen begonnen. Für Wärmedämmmaßnahmen, Grundrissveränderungen, Leitungs-/Bad-/Balkon-Neugestaltungen, Außenanlagen und vieles mehr wurden bis Ende 2014 rd. 2 Mio. Euro verausgabt. Weitere 1,6 Mio. Euro werden das Vorhaben im Herbst 2015 abschließen. Das Baumanagement unseres Tochterunternehmens OWIT hat hier in ständiger Abstimmung mit den Bewohnern im Quartier bis heute eine gute, störungsfreie Arbeit geleistet.

Unsere werterhöhenden Immobilieninvestitionen müssen selbstverständlich für unsere nachhaltige unternehmerische Tätigkeit im Interesse der Eigentümer/Mitglieder eine Rendite erwirtschaften. Deshalb begleiten wir jede Investition mit einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung von Kosten, Qualitäten und Terminen. Das gilt auch für unser im September 2014 begonnenes Bauvorhaben mit 19 Mietwohnungen/1.219 m² Wohnfläche am Standort Veilchenweg in Bielefeld, für das im Betrachtungszeitraum Kosten von 704 T Euro aufgewendet wurden. Mit der Bezugfertigkeit bei weiteren Kosten von 2,4 Mio. Euro wird im Herbst 2015 gerechnet. 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 Übrigen konzentrieren wir uns bei unseren Aufgaben auf das nachgefragte Notwendige, selten auf das Wünschenswerte und nie auf das Schädliche.

In der Architektur des Neubaus Veilchenweg wiederholt sich das 2013 bezugsfertig gewordene Objekt mit ebenfalls 19 Wohnungen. Wir haben Wert darauf gelegt, dass die Wohnimmobilie ortsgebunden ist, nämlich für das Siedlungsgebiet Windflöte mit dem größten konzentrierten GSWG-Wohnungsbestand, nicht auswechselbar und überall passend. Denn eine

Immobilie muss auch an einem richtigen Ort stehen, um heute und in den nächsten Jahrzehnten etwas zu taugen. Wir gehen davon aus, dass unsere Neubauten auch später ihren Wert haben.

Der Neubau beinhaltet 14 geförderte und 5 freifinanzierte Wohnungen. Jede dritte Wohnung im GSWG-Bestand ist damit eine öffentlich geförderte. Damit leistet die GSWG-Gruppe einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

In 2014 angestellte Planungen zum weiteren Wohnungsneubau und umfassende Quartiersentwicklung konnten wie angekündigt aus Gründen personeller Kapazitätsengpässe nicht vorangetrieben werden und sind für 2015 vorgesehen. Der langfristig dokumentierte technische Zustandsbericht für alle GSWG-Bestandsobjekte mit den Investitions-Erfordernissen und -Wünschen wurde andererseits im Betrachtungszeitraum durch die beschriebenen umfangreichen Maßnahmen weiter abgearbeitet; darüber hinaus für die künftigen Jahre mit dem Ziel fortgeschrieben, das hieraus entstandene Investitionsvolumen in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln. Denn bei allen kurzfristigen Erfolgen bleibt es dabei, dass die Wohnungswirtschaft einem nicht zu unterschätzenden Wandel unterliegt, dem durch nachfragegerechte refinanzierbare Investitionen und für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbare Mieten begegnet werden muss.



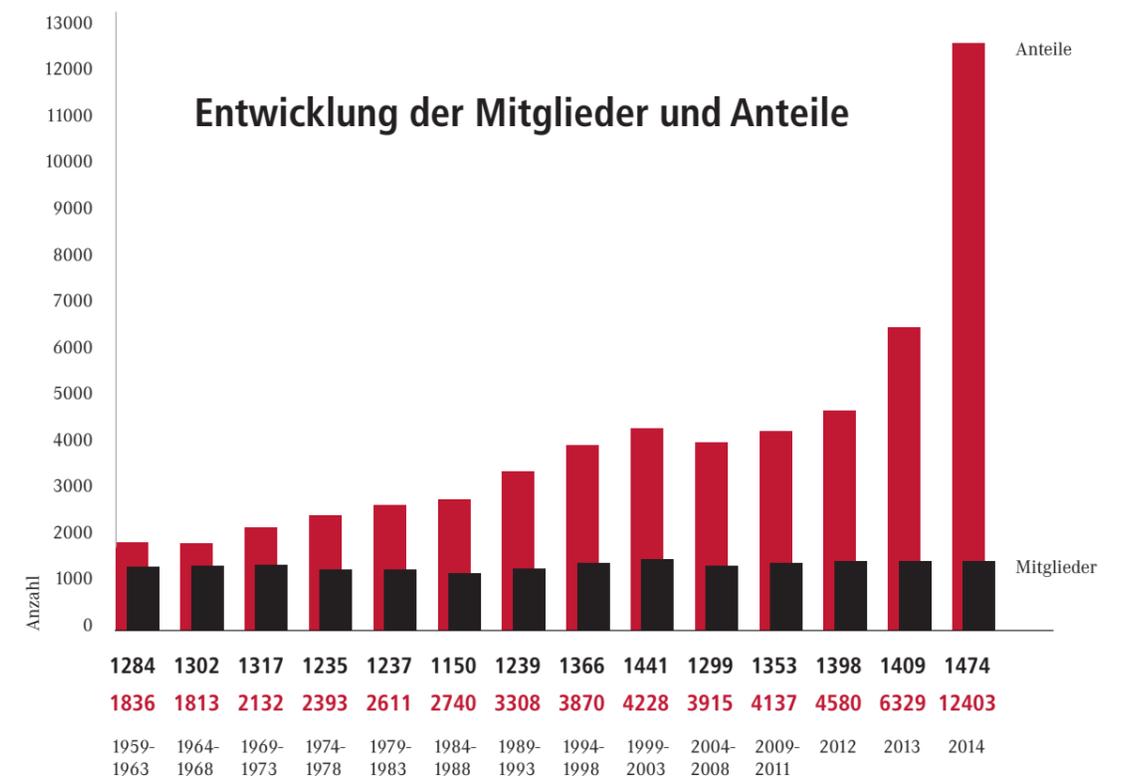
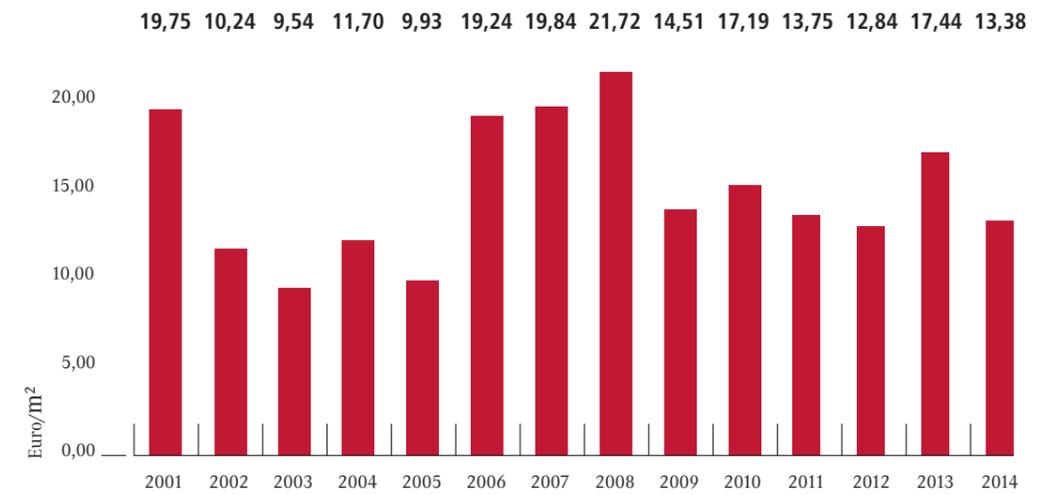
Bestandsobjekt Veilchenweg 5



Badmodernisierungen im Bestand

Entwicklung der Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche





Planungsüberlegungen für eine Bebauung an der Karl-Oldewurtel-Straße

Unbebaute Grundstücke

Die GSWG verfügt in exponierter Lage im Bielefelder Süden über rund 6.300 m² erschlossene baureife, unbebaute Grundstücke. Die in der letzten Zeit angestellten Planungsüberlegungen zur Bebauung konnten hauptsächlich aus Gründen der Priorität anderer Investitionen und damit verbundener personeller Engpässe noch nicht zu Ende verfolgt werden. Auch in der Art des Geschoss-Wohnungsbaus besteht noch Entscheidungsbedarf in den genossenschaftlichen Gremien. Darüber hinaus können eine Vielzahl zu Bestandsobjekten gehörende Freiflächen im Rahmen von Verdichtungen und Aus-/Anbauten einer effizienteren Nutzung zugeführt werden. Hierzu werden Gespräche mit Stadtplanern zu Überlegungen größerer Lösungen auch im Rahmen städtebaulicher Konzepte geführt.



Unbebautes Grundstück an der Karl-Oldewurtel-Straße

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Im Geschäftsjahr 2014 sind in der GSWG 196 Mitglieder mit 6.470 Geschäftsanteilen eingetreten, hiervon 6.017 Anteile über die Pflichtzeichnungen hinaus. Ein geschätztes Drittel der neuen Mitglieder kann im Moment sogenannten investierenden Mitgliedern zugeordnet werden. Im Hinblick auf die sich abzeichnende und mit der Satzungsänderung im Februar 2015 möglichen Aufnahme sogenannter investierender Mitglieder im Sinne von § 8 Ziffer 2, GenG, sind diese bereits als Fördermitglieder beigetreten. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 131 Mitglieder mit 396 Anteilen.

Am 31. Dezember 2014 waren in der Liste der Genossen 1.474 Mitglieder mit 12.403 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 65 Mitglieder, die Anteile erhöhten sich insgesamt um 6.074.

Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen hatte auch im Betrachtungszeitraum wieder einen starken Zulauf, wie bereits 2013, unabhängig von dem Wunsch zumindest einer kurzfristigen Wohnraum-Nutzung. Das ist ein Zeichen großen Vertrauens in unsere über 65 jährige genossenschaftlich ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Tätigkeit mit ständig zunehmender Tendenz. Es wird mit der Rechtsform der Genossenschaft deutlich, dass hiermit auch wieder eine Reihe genossenschaftsspezifischer Finanzierungsmöglichkeiten verbunden ist, und so muss es in unserer Marktwirtschaft auch sein. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur anteiligen Finanzierung genossenschaftlicher Mietwohn-Investitionen und natürlich zur Stärkung der Eigenkapitalbasis mit ihren weiteren positiven Wirkungen für die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft. Zudem werden bankenmäßige Kapitalmarktabhängigkeiten verringert und alternative Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien-Investitionen eröffnet. Im Übrigen sieht das Genossenschaftsgesetz die Zulassung investierender Mitglieder ausdrücklich vor.

Wir haben in diesem Zusammenhang den Abfluss von auf diese Weise zufließendem Kapital durch Einlagebegrenzungen, Kündigungsfristen, Anlageordnung etc. sowie dem Vorhalten weiterer Möglichkeiten der Inan-

spruchnahme traditioneller Fremdkapitalbeschaffungen jederzeit überschaubar gestaltet und dokumentiert. Im Übrigen legen wir die gezeichneten genossenschaftlichen Geschäftsanteile so in Immobilien und wohnungswirtschaftliche Aktivitäten an, dass eine hohe Sicherheit und Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität der GSWG erreicht wird. Das zufließende Eigenkapital investierender Mitglieder dient dabei auch als sogenannte Brückenfinanzierung. Es werden wohnungswirtschaftliche Investitionen für die Genossenschaft auf den Weg und in eine nachhaltige Bewirtschaftung gebracht, die anschließend anderweitig langfristig finanziert werden können. Unsere sicherheitsorientierte und nachhaltige Immobilieninvestitionspolitik und eine im Marktvergleich angemessene Eigenkapital- und hohe Solvabilitätsquote machen die GSWG zu einem jederzeit verlässlichen Partner.

In 2015 sind unserer Genossenschaft bis heute 67 Mitglieder mit 278 Anteilen beigetreten. Das Geschäftsguthaben belief sich am 31. Dezember 2014 auf 3.224.520 Euro und tat sich wie folgt auf:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 92.780 Euro
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 3.204.522,98 Euro

Das Geschäftsguthaben der verbleibender Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 1.564.182,98 Euro, rund 95 %.

Unternehmens-Organisation und Personelles

Als agierende Vermögensgenossenschaft werden alle genossenschaftlichen satzungsgemäßen Aufgabenfelder zur Erstellung und Bewirtschaftung von Immobilien mit umfassenden technischen Leistungen, Betreuungs-/Service-, Beratungsaufgaben und allgemeinen kaufmännischen Vorgängen eines Büro-/Verwaltungsbetriebes rund um die Immobilie durch das GSWG-Tochterunternehmen OWIT und deren Beteiligungsunternehmen ausgeführt. Durch die weitestgehende Personenidentität in den Organen von GSWG und deren Tochter-/Enkelunternehmen ist die Umsetzung unserer genossenschaftlichen Firmenphilosophie in der GSWG, aber auch darüber hinaus

mit einer nachhaltig angelegten Geschäftspolitik gewährleistet. Dabei geben wir mehr einwerte-, statt regelbasiertes Funktionieren als Grundlage unserer vertraglichen Regelungen mit den Partnern als Leitlinie zur Umsetzung unserer genossenschaftlichen Ziele vor. Dazu gehört für uns langfristiges Denken als Unternehmenskultur. Und es gibt eine Leidenschaft für Qualität und unternehmerisches Denken. Denn wir sind heute als Wohnungsunternehmen vor besondere Aufgaben gestellt, wie die geschäftlichen Aktivitäten dieses Berichtes unterstreichen. Kunden- und Marktanforderungen sowie ständig zunehmende Reglementierungen durch den Gesetzgeber werden zu immer größeren Herausforderungen. Die Aufbau- und Ablauforganisationen in den für uns tätigen Einrichtungen sind hierauf ausgerichtet. Damit stellt unsere besondere Aufstellung als Vermögens-Wohnungsbaugenossenschaft an die Organvertreter in Aufsichtsrat und Vorstand

und alle für uns Tätigen besondere Ansprüche und Präsenz. Es wird im Interesse unserer Mitglieder, die Miteigentümer und Mieter sind, fach-, wirtschaftliche und soziale Kompetenz erwartet, die wir mit unserer Ausrichtung in 2014 erfolgreich ausgefüllt haben. Zudem arbeiten wir ständig daran, die Strukturen und Abläufe in unseren Einflussbereichen zu optimieren, um in der Vermittlung unserer genossenschaftlichen Werte, Prinzipien und Ziele noch besser und effizienter zu werden. Aus dieser Entwicklung heraus besteht die Genossenschaft aus dem satzungsgemäßen Vorstand mit zwei haupt- und zwei nebenamtlichen Mitgliedern. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2016 soll den beschriebenen, in den letzten Jahren eingerichteten neuen Strukturen durch Reduzierung der im Vorstand handelnden Personen begegnet werden.

Umsatzerlöse

Die GSWG erzielte im Geschäftsjahr 2014 einen Umsatz von 6.722,3 T Euro (im Vorjahr 6.253,8 T Euro)

	2014 T €	2013 T €
Umsätze aus Hausbewirtschaftung	6.651,7	6.193,1
Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen	70,6	60,7

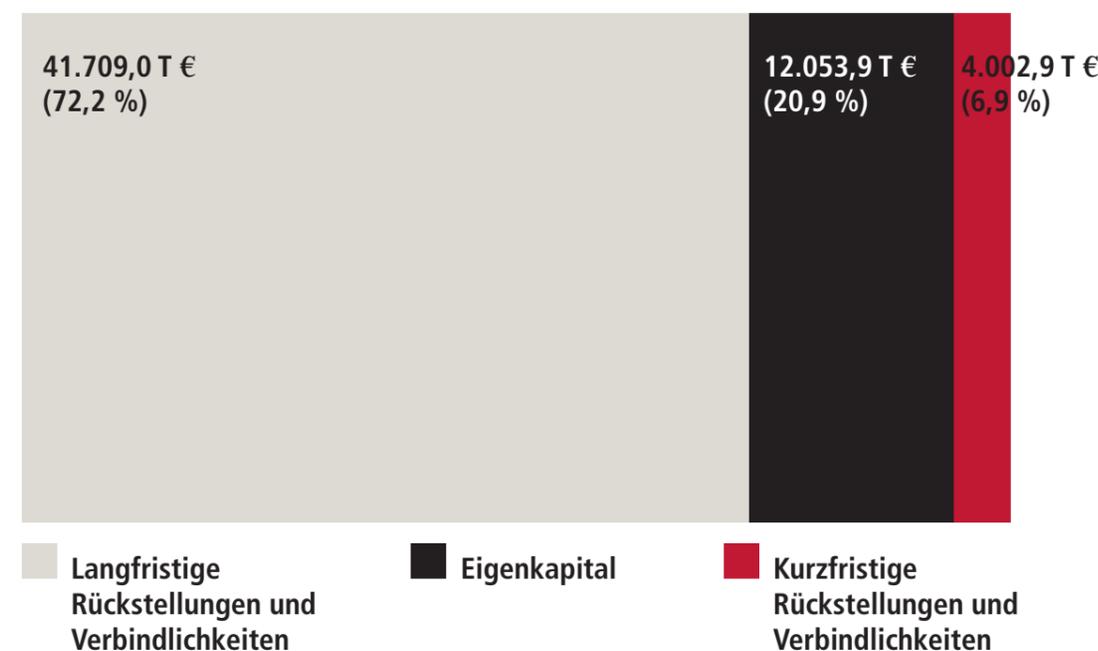
Die Erhöhung der Umsätze aus Hausbewirtschaftung resultiert aus gestiegenen Sollmieten und Umlagen sowie aus den Zukäufen von vier Objekten in Bielefeld und Oerlinghausen. Die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten ausschließlich erbrachte Leistungen für die OWIT GmbH.

Vermögensaufbau 2014



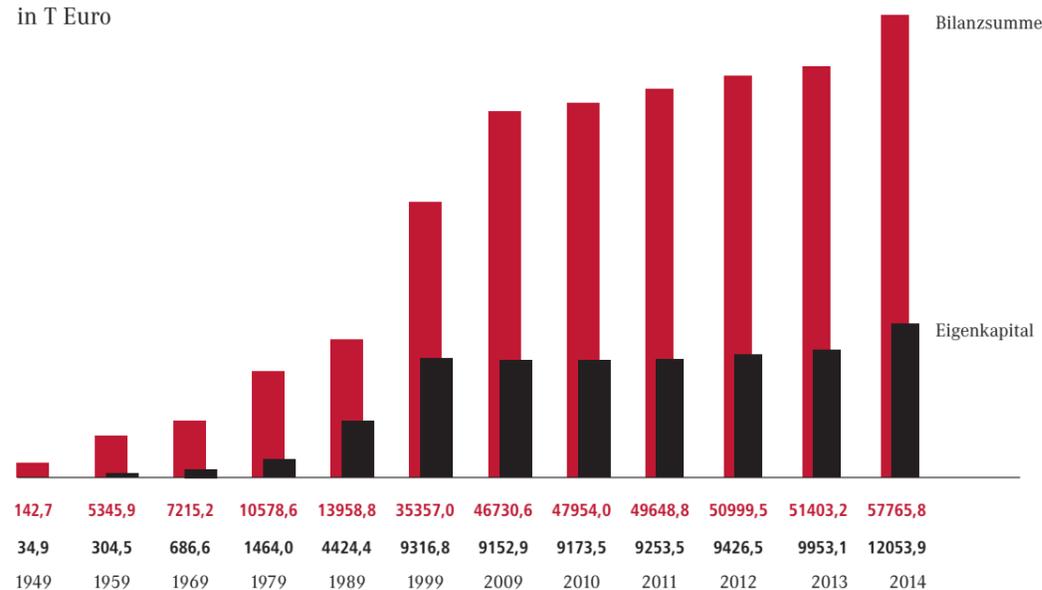
Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund der Zukäufe in der Jöllenbecker Straße/Im Strohsiek, Gladiolenweg in Bielefeld und Nonengrund in Oerlinghausen sowie umfangreicher aktivierungsfähiger Modernisierungen/Kernsanierungen an Bestandsobjekten Vormbrock-/Peterstraße, Nelkenweg im Geschäftsjahr erhöht.

Kapitalaufbau 2014



Entwicklung Bilanzsumme und Eigenkapital

in T Euro



Die Eigenkapitalquote konnte von 19,4 % auf 20,9 % in 2014 gesteigert werden; auch bedingt durch die annähernde Verdopplung der Geschäftsguthaben im Betrachtungszeitraum auf 3.296.302,98 Euro. Die Objektfinanzierungsmittel haben unter Berücksichtigung

planmäßiger Tilgungen von 867 T Euro in 2014 aufgrund fremdfinanzierter Wohnimmobilien-Investitionen um 4.171,1 T Euro zugenommen; das Sachanlage-Vermögen mit Wohnbauten/Anlagen im Bau um 5.197,2 T Euro.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2014 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 584,4 T Euro (Vorjahr 88,9 T Euro) abgeschlossen. Die geldrechnungsmäßige Betrachtung ergibt einen Cash-Flow von 1.643,1 T Euro; nach Tilgungen auf die Objektverbindlichkeiten von 867 T Euro.

Wesentliche Veränderungen der Struktur von Erträgen und Aufwendungen haben sich im Betrachtungszeitraum nicht ergeben. Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 458,6 T Euro resultiert im Wesentlichen aus Wohnimmobilien-Zukäufen in 2014, modernisierungsbedingten bzw. allgemeinen Mietanpassungen sowie aus höheren Hausbewirtschaftungs-Umlagen.

Die Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus den Verkäufen von vier Doppel-/Reihenhäusern in 2014 mit einem Buchgewinn von rd. 196 T Euro.

Die gesunkenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 339,8 T Euro begründen sich in den um 114,7 T Euro reduzierten Aufwendungen für

Heizkosten aufgrund geringerer Verbräuche von Heizenergie sowie der Schnee- und Eisbeseitigung bedingt durch das milde Jahr 2014.

Die Instandhaltungskosten von 1.044 T Euro sind gegenüber 2013 um rd. 240,8 T Euro gesunken. Hier wirken sich die langjährigen, hochwertigen Bestandsinvestitionen der letzten Jahre aus, aber auch günstigere erteilte Handwerkeraufträge bei gleichbleibender Qualität und Quantität der Leistungen. Desweiteren sind im Vorjahr Sondermaßnahmen bei den Instandhaltungskosten enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Die erhöhten Abschreibungen von 90 T Euro gegenüber dem Vorjahr begründen sich mit modernisierungsbedingten aktivierten Bestandsinvestitionen und Neubauten im Mietwohnsegment.

Die beschriebenen Veränderungen in 2014 führten gegenüber der Wirtschaftsplanung zu höheren Umsätzen um 656 T Euro (Planung 2014: 6,4 Mio. Euro). Bedingt durch gestiegene Umsätze hat sich auch der Jahresüberschuss 2014 von geplanten 200 - 300 T Euro auf 584 T Euro verbessert.

Geldrechnung

Die geldrechnungsmäßige Betrachtung ergibt sich durch Umrechnung aus dem wirtschaftlichen Ergebnis:

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	584,4	88,9	111,8	76,3	69,2	52,4
Abschreibungen Anlagevermögen	1.058,7	968,5	1.222,3	888,1	855,4	1.012,1
Cash-Flow	1.643,1	1.057,4	1.334,1	964,4	924,6	1.064,5
Tilgungen	867,0	755,1	700,0	680,3	690,8	669,8
	776,1	302,3	634,1	284,1	233,8	394,7

Alle Angaben in T Euro

Finanzlage

Die Liquiditätssteuerung gewährleistet es der GSWG jederzeit, der Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen nachzukommen; nach dem derzeitigen Stand wird dies auch künftig gegeben sein.

Der Berichtszeitraum ermöglichte die Beschaffung und Prolongation von Fremdkapital zu heute marktüblichen Konditionen. Insbesondere die Verlängerung bestehender Darlehen konnte zu niedrigeren Zinsen mit langfristigen Zinsbindungen vereinbart werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Prolongationen freie Beleihungsräume zur möglichen Liquiditätsschöpfung für weitere wert- und mietpreiserhöhende Bestandsinvestitionen geschaffen.

Im Zusammenhang mit vorgenannten Finanzierungen wurde die Frage nach dem Zeitpunkt einer möglichen nachhaltigen Zinswende ausgiebig bewertet. Dabei waren das Zinsänderungsrisiko und darüber hinaus anstehende Zinsauslauftermine maßgebliche Entscheidungskriterien. Aufgrund weiter steigender Tilgungsanteile und bei neuen Darlehen vereinbarter Tilgungen von mindestens 2 % sowie unterschiedlich langer Zinsauslauftermine für Objektverbindlichkeiten halten sich Zinsänderungsrisiken in einem kalkulierbaren Rahmen.

Der Finanzmittelfonds in Höhe von 1.813 T Euro (Vorjahr 449 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die liquiden Mittel von 1.813 T Euro (Vorjahr 449 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2014 und bis zur Aufstellung des Lageberichts wurden die Verbindlichkeiten betrags- und fristenkonform beglichen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit sichergestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beliefen sich zum Ende des Jahres 2014 auf 42,6 Mio. Euro, die im Jahr 2015 planmäßig mit 890 T Euro und in den Jahren 2016 - 2019 planmäßig mit 5,7 Mio. Euro getilgt werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2014 und bis zur Aufstellung des Lageberichts erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein zufriedenstellendes Ergebnis.

Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Seit Jahren kontinuierlich steigende Sollmieten, ausgelöst durch ein allgemeines niedriges durchschnittliches GSWG-Mietpreinsniveau, Zukäufe, rückläufige Erlösschmälerungen aufgrund höherer Auslastungen und schnellerer Wiedervermietung, zeigen auch in 2014 eine erfreuliche Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. Ebenso trägt bei unserer umfassenden Investitionstätigkeit hierzu das niedrige Kapitalmarktzinsniveau bei. Andererseits beeinflussen die Instandhaltungskosten die Ertragslage mit ihren Wirkungen; doch sollte die Investitionsoffensive Chancen zu Einsparungen und damit zur weiteren Kapitalschöpfung/-stärkung auslösen. Es wird auf die Erläuterungen dieser für uns wesentlichen Kennzahlen der internen Steuerung in den jeweiligen Abschnitten verwiesen.

Kreditrahmen OWIT GmbH

Die GSWG hat der OWIT GmbH eine befristete Kreditlinie für den weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten eingeräumt, die am 31.12.2014 mit 425 T Euro in Anspruch genommen war. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen Marktkonditionen.

Nachtragsbericht

In gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 18.11./13.12.2014 wurde der Erwerb von zwei Mehrfamilien-Mietwohnhäusern mit 31 Wohnungen, Baujahr 1969/1999, in Bielefeld und Radevormwald beschlossen. Die Kaufverträge hierzu datieren aus Dezember 2014. Das Objekt Gladiolenweg in Bielefeld mit 5 Wohnungen wurde von dem Tochterunternehmen OWIT käuflich erworben. Die Finanzierung der Kaufpreise erfolgte durch Kapitalmarktdarlehen, Übernahme von NRW.Bank-Förderdarlehen und Eigenkapital. Beide Erwerbsvorgänge werden in der GSWG

erstmalig in 2015 gebucht; der wirtschaftliche Übergang erfolgt für die beiden Mietobjekte zum 01.01.2015. Bei Netto-Kaltmieten zwischen 4,96 Euro und 7,28 Euro/m² Wohnfläche monatlich sind der Kapitaldienst für das Fremdkapital und eine auskömmliche Eigenkapitalverzinsung bei angemessener Berücksichtigung der üblicherweise anfallenden Bewirtschaftungskosten gewährleistet. Es wurde am 28.10.2014 von Aufsichtsrat und Vorstand der Erwerb einer Beteiligung in Höhe von 68 % am Stammkapital der WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland von 125 T Euro beschlossen. Verkäuferin ist ebenfalls das 100%ige Tochterunternehmen OWIT GmbH mit Wirkung zum 01.04.2015. Der Beteiligungserwerb entspricht den Regelungen des WTM-Gesellschaftsvertrages. Damit wird die GSWG-Vermögensgenossenschaft durch weitere wertstabile Vermögenswerte gestärkt.

Am 12.06./28.10.2014 waren GSWG-Satzungsänderungen auch zur Aufnahme investierender Mitglieder Tagesordnungspunkte in den Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Es wurden besondere Regelungen zum Umgang mit diesen Anteilen erörtert und einstimmig mit dem Ergebnis beschlossen, in einer Mitgliederversammlung die erarbeiteten Vorschläge vorzustellen und zu erörtern. Am 10.02.2015 fand eine außerordentliche Mitgliederversammlung statt, auf der Satzungsänderungen insbesondere zur beschränkten Aufnahme investierender Mitglieder mit überwältigender Mehrheit beschlossen wurden. Die neue Satzung soll die Gültigkeit zum 01.01.2015 erreichen, sobald das Genossenschaftsregister hierzu die Zustimmung erteilt hat.

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.

Chancen und Risiken/ Künftige Entwicklung

Der Geschäftsbericht 2014 gibt einen umfassenden Überblick in die gesamtwirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen/politischen Rahmenbedingungen, die prägnantesten und brisantesten immobilienwirtschaftlichen Themen, die vielschichtigen Aktivitäten der GSWG, auch innerhalb der Unternehmensgruppe, und die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bilanz-/ Gewinn- und Verlustrechnung für den Betrachtungszeitraum.

Alles im Leben ist schließlich im Fluss, das gilt für die Wohnungswirtschaft insgesamt und damit auch für die Wohnungsmärkte, auf denen sich die Genossenschaft bewegt, unsere Kunden und deren Bedürfnisse.

Als ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind wir gefordert, zahlreiche Probleme auf einmal zu lösen. Wir müssen den demografischen Wandel bewältigen, wir sollen den Klimaschutz durch das energetische Sanieren und Bauen von Wohnungen vorantreiben, Leistungen für Integration und funktionierende Quartiere erbringen und parallel bezahlbare Wohnungen in allen Stadtlagen bereitstellen. Das sind umfassende Aufgaben, die vor allem viel kosten. Auf der anderen Seite drohen zunehmend regulatorische Eingriffe das wirtschaftliche Handeln für uns in der Wohnungswirtschaft zu untergraben; zumal ständig davon gesprochen wird, Bürokratie abzubauen.

Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass wir diese Entwicklung mit Sorge sehen. Es ist dringend erforderlich, eine wohnungswirtschaftliche Strategie anzugehen, bei der wir sozial verantwortlich und nachhaltig, aber als Voraussetzung dafür auch wirtschaftlich agieren können. Das tägliche Paradoxe: Auf der einen Seite sollen Bauen und Wohnen bezahlbar sein und bleiben, auf der anderen Seite führen – auch vom Staat verursachte – Kostensteigerungen dazu, dass das immer weniger möglich ist. Es werden für alle Marktteilnehmer mehr stabile Rahmenbedingungen für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt gebraucht. Dazu müssen letztendlich die Bedingungen für die Investitionen so verbessert werden, dass diese zu bezahlbaren Mieten heute nachgefragten, wünschenswerten Wohnraum schaffen.

Die deutsche Wirtschaft soll in den nächsten ein, zwei Jahren weiter wachsen und Firmen sowie Verbraucher zu einer robusten ökonomischen Entwicklung beitragen, so die Prognosen zur zeitlich überschaubaren Entwicklung. Die öffentlichen Haushalte zusammengenommen konsolidieren, es dürfte mit dem Beschäftigungsrekord weitergehen, auch dank schwachem Euro, und das Land zieht die Klugen und Beweglichen aus ganz Europa an. Deutschland bietet Perspektiven, eine hoch entwickelte Zivilgesellschaft mit perfektionistisch ausgestatteten Sozialstaat und mit Sonderrechten für viele Gruppen. Der Mietermarkt wird an vielen Orten, auch bei uns, eher kleiner und das Problem der Knappheit von günstigem, wünschenswertem Mietwohnraum verstärkt sich. Im Ergebnis spricht das alles für unser Geschäftsmodell.

Das professionelle Managen und Investieren im Bestand und Neubau, der Erwerb, die Beteiligung an gesamtstädtischen Quartiersentwicklungen und die kontinuierliche Entwicklung unserer wohnbegleitenden Dienst-/Handwerkerleistungen stellen unser Unternehmen und die für uns tätigen Beteiligungsunternehmen mit deren Mitarbeitern vor große Herausforderungen. Unser Auftrag lautet, stets neue Antworten zu finden auf die Zukunftsfragen. Unser Anspruch ist dabei die Zufriedenheit unserer Kunden durch attraktives, für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbares Wohnen und verlässlichen Service.

Mit hoher Eigenverantwortlichkeit, den entsprechenden Kompetenzen und dem erforderlichen Know-how reagieren wir zusammen mit den Mitarbeitern in unseren Beteiligungsunternehmen schnell und lösungsorientiert auf die Wünsche unserer Mieter und die wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Die Fähigkeit und die Motivation der für uns Tätigen sind die wesentlichen Erfolgsfaktoren für die GSWG. Intensive zwischenmenschliche Kontakte, erhöhter Wohnkomfort, Umweltfreundlichkeit dank klimaeffizienter Technik und das Einbeziehen sozialkommunikativer Aspekte geben unseren Projekten ein eigenes Gesicht. Zu dieser Tradition stehen wir und das wird sich auch in Zukunft nicht ändern.

Auch künftig werden wir gemäß unserem satzungsbedingten Auftrag vorrangig eine sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für die breiten Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Schwerpunkt unseres Handelns werden hierbei auch weiterhin die Erhaltung, Erweiterung sowie die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sein; kontinuierliche Instandhaltungen und Modernisierungen dienen neben der Attraktivität unserer Wohnungen auch zukünftig einer nachhaltigen Vermietbarkeit und somit auch der Sicherung einer stabilen Ertragslage unseres Kerngeschäftsfeldes. Unter Beachtung der veränderten Rahmenbedingungen aufgrund des demografischen Wandels, des Wunsches nach Barrierefreiheit und modernen Grundrissen innerhalb der Wohnungen und neuen Wohnformen werden wir diesen Anforderungen Rechnung tragen. Bei weiteren Überlegungen einer anzugehenden Portfolioergänzung bleiben anzugehenden Verkaufspreise und Ergebnisse einer technischen Bestandsbewertung wesentliche Entscheidungsdeterminanten.

Bedingt durch erwartete steigende Energiekosten wird bei der Umsetzung neuer Maßnahmen großer Wert auf die Berücksichtigung und Umsetzung energetischer Gesamtkonzepte gelegt, um die Nebenkosten für unsere Mieter auf einem bezahlbaren Niveau halten zu können. Dem sich abzeichnenden weiter wachsenden Bedarf nach bezahlbarem qualitätsvollen Wohnraum begegnen wir durch die kontinuierliche Entwicklung moderner Wohnungsneubauten an hierfür geeigneten Standpunkten. In diesem Zusammenspiel werden uns Abriss, Rückbau noch mehr beschäftigen müssen als bisher, wenn ein Umbau oder Modernisierung von Beständen wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Dabei ist der Fortgang einer Strategie „Abriss und Ersatzneubau“ neben den traditionellen wirtschaftlichen Faktoren auch abhängig von der Verfügbarkeit und der Akzeptanz von Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieter. Hier stehen die sozial verträgliche Mieterumsetzung und die einvernehmliche Abstimmung mit den Bestandsmietern für uns im Vordergrund.

Es muss zugegeben werden, dass es keinen Markt gibt, dessen Kosten- und Preisentwicklungen von so vielen Faktoren gleichzeitig getrieben wird wie der Wohnungsbau. Wenn wir die vergangenen Jahre betrachten, dann hat-

ten und haben praktisch alle Veränderungen der Rahmenbedingungen steigende Kosten zur Folge, einige haben sich sogar explosionsartig entwickelt. Auch der nächste Kostenanstieg steht im kommenden Jahr vor der Tür, wenn 2016 mit der EnEV die Energieauflagen um weitere 15 % angehoben werden. Ein Kostenanstieg um mehrere Prozentpunkte muss zu höheren Mieten führen, ohne dass Mieter im selben Umfang diese durch Einsparmöglichkeiten wettmachen können. Der Heizenergieverbrauch ist oftmals so weit reduziert, dass zusätzliche Maßnahmen nur noch theoretische Effekte haben.

Die Politik fordert einerseits mehr preisgünstiges Wohnen, andererseits dreht sie selbst auf allen Ebenen, ob Europäische Union, Bund, Länder oder Kommunen, an der Preisschraube. Das hat mit Bodenhaftung nichts mehr zu tun. Angesichts der Vielfalt der preistreibenden Effekte wäre schon viel erreicht, wenn es gelänge, die anhaltenden Preissteigerungen wenigstens zu dämpfen und sich nicht ständig einzubilden, den Menschen die Qualität des Wohnens vorgeben zu müssen. Wohnungsbau beschleunigen wollen, Qualitäten heraufsetzen, Mieten begrenzen, bei solchen gesetzlichen Vorgaben sind Zweifel angebracht. Man sollte mehr dem Markt belassen. Denn wenn sich Märkte so einfach steuern ließen, wäre die DDR-Planwirtschaft heute noch putzmunter unterwegs. Diese Richtungen belasten uns zunehmend bei der Erfüllung unserer Aufgaben, insbesondere im investiven Bereich unseres Geschäftsmodells. Denn man kann eben nicht zwei Pferde mit einem Hintern reiten.

Speziell die Fragen, in welchem Zeithorizont sich die Einwohnerzahlen in welcher Geschwindigkeit verändern/abnehmen und welche Nachfragegruppen in den Mietwohnungsmärkten verbleiben, werden uns noch stärker beschäftigen als bislang. Auf die Frage, welche Wohnungen noch nachgefragt werden und welche Qualitätsansprüche an die vorhandenen Wohnungsbestände gestellt werden, sind zu beantworten.

Durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch den Ausbau und die Intensivierung der Seniorenbetreuung, werden wir unsere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern stärken. Auf die Zukunft bauen heißt aber auch, die Jüngsten im Blick zu haben. Kinder sind unsere Zukunft.

Darum gilt ihnen die ganz besondere Aufmerksamkeit der GSWG mit familienfreundlichen Wohnungen, Spielplätzen, Grünflächen zur weiteren Entfaltung und durch unsere finanzielle Unterstützung sportlicher und kultureller Engagements.

Als ein wesentlicher Akteur insbesondere auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt nehmen wir unsere Verantwortung zur Wohnraumversorgung für große Bevölkerungsteile sehr ernst und sehen uns in der Pflicht, zeitnah und aktiv die Herausforderungen des in der Wohnungswirtschaft vollziehenden Wandels zu gestalten. Wir bringen uns mit den Erfahrungswerten aus sieben Jahrzehnten in den Feldern Wohnungsbau und -wirtschaft, Sozial- und Quartiersmanagement sowie künftig auch verstärkt in Stadtplanung und -entwicklung ein. Wir führen parteiübergreifende Beratungs- und Informationsgespräche mit der Kommunalpolitik, der Verwaltung und anderen Initiativen und sind hierfür ein verlässlicher Partner.

Wir sind mit den Worten unseres Vorstandsvorsitzenden ein sehr breit aufgestelltes, gesundes Haus mit ökonomisch hoch interessanten Möglichkeiten.

Der Wandel wird auch in der Wohnungswirtschaft zur Normalität. Deshalb müssen wir mehr als bisher kreativ und unternehmerisch denken und werden dabei gleichzeitig wirtschaftlich solide nachhaltig handeln.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendungen von Finanzinstrumenten

Unsere Risikostrategie zielt darauf ab, Risiken zu vermeiden bzw. zu minimieren. Wesentliche Risiken aus den Forderungen der Vermietungstätigkeit und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern können sich grundsätzlich in Form der Ausfall-, Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken ergeben. Dem Ausfallrisiko wird durch eine effiziente Mietbuchhaltung sowie einem konsequenten Mahnwesen begegnet. Weiterhin werden grundsätzlich vor Abschluss der Mietverträge umfassende Bonitätsprüfungen durchgeführt. Das Zinsänderungsrisiko wird durch den Abschluss möglichst langer Zinsfestschreibungen reduziert; obwohl damit auch Chancen von weiteren Zinssenkungen ausgeschlossen werden. Soweit keine Umfinanzierung möglich ist, erlaubt dieses Vorgehen jedoch eine bessere, das heißt fristenkonformere Refinanzierung der Investitionen. Hinzu kommt, dass auch in den nächsten Jahren die Eigenkapitalquote und -schöpfung weiter gesteigert werden können, mit dem Ziel, gegebenenfalls fälliges Fremdkapital durch Eigenkapital zu ersetzen. Die Bereitschaft zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen zur reinen Geldanlage ist vorhanden. Das Liquiditätsrisiko wird durch ein effizientes Bestandsmanagement der Mietwohnungen mit entsprechenden Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Wohnungsbestands reduziert. Im Geschäftsjahr 2014 und bis zur Aufstellung dieses Lageberichtes waren keine wesentlichen Risiken erkennbar.

Die historisch niedrigen Zinsen schaffen einen Investitionsanreiz, der nicht ungefährlich bleiben muss. Andererseits schaffen die langen Zinsfestschreibungen, hohe Entschuldungen/Tilgungen und entsprechende Eigenkapitalbeistellungen einen gewissen sicheren Planungshorizont. Mit unserer langfristigen Unternehmensplanung, die laufend mit der neuen Entwicklung und neuesten Erkenntnissen fortgeschrieben wird, kann jederzeit auf eingetretene langfristige Wirkungen agiert werden.

Der langfristige Investitionsplan sieht bis zum Jahr 2023 alleine für Instandhaltungen und Modernisierungen des vorhandenen Wohnungsbestandes Investitionen in Höhe von rd. 13 Mio. Euro vor. Daneben sollen weitere Neubauvorhaben umgesetzt werden.

Die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre und eine Eigenkapitalquote von 21 % bilden die finanziellen Grundlagen, um das Bestands-geschäft und Investitionsprogramm auch in Zukunft auf hohem Niveau fortzusetzen. Damit werden der Bestand weiter optimiert und das Portfolio zukunftsfähig und bedarfsgerecht erweitert. Auch die kontinuierlich moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren werden die Jahresüberschüsse weiter stabilisieren, womit wir den genossenschaftlichen Förderauftrag für unsere Mitglieder auch künftig erfüllen. Die Konkurrenzfähigkeit der GSWG und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Der hohe Modernisierungsgrad unserer Immobilienbestände garantiert die Vermietbarkeit der Wohnungen und deren Mietniveau.

In der langfristigen Unternehmensplanung wurde unter Berücksichtigung des technischen Zustandes der Gebäude und der aktuellen Einschätzung der künftigen Marktsituation ein bis zum Jahr 2023 reichender Rahmenplan entwickelt. Diesem liegen komplexe Berechnungen zugrunde, deren Vielzahl von Prämissen situationsbedingt und entsprechend zukünftigen marktrelevanten bzw. projektbezogenen Ergebnissen überprüft und aktualisiert wird. Die erforderlichen und wünschenswerten Investitionen insbesondere in Modernisierungen lassen bei Durchschnittsmieten von 4,98 Euro/m² Wohnfläche monatlich aufgrund der Marktlage weitere Mieterhöhungen im benötigten Rahmen zu, die die Ertragslage bei einem Zinsaufwand in 2015 von rd. 1,32 Euro/m² Wohnfläche monatlich weiter stärken. Diese Planung unterstreicht die nachhaltige Tragfähigkeit unseres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells. Auch die durch uns nur bedingt beeinflussbaren Faktoren und Veränderungen führen langfristig zu zufriedenstellenden Ergebnissen, die keine Gefährdungen auslösen.

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. Zum Controlling gehören ebenso das Liquiditäts-, Kredit- und Beteiligungsmanagement sowie die Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie Leerstände, Fluktuation, Miet- und Betriebskostenentwicklung, Erlösschmälerungen und Investitionsbudgets.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sind gemäß den aktuellen Parametern nicht erkennbar.



Blumenkastenaktion 2014. Foto unten: Mitglieder des Mieterrates bei der jährlichen Mitgliederversammlung

Mieterrat

Der GSWG-Mieterrat ist in 2014 drei Mal gemeinsam mit Vertretern der GSWG zusammengekommen. Darüber hinaus gab es drei interne Sitzungen des Mieterrats, bei denen Belange der Mieterschaft von allgemeinem Interesse erörtert und die gemeinsamen Sitzungen mit der GSWG vorbereitet wurden.



Ausführlich diskutiert wurde im Vorfeld der Mitgliederversammlung 2014 im Mieterrat die Frage, mit wieviel Genossenschaftsanteilen sich investive Mitglieder an der GSWG beteiligen können. Wichtig war den Vertretern der Mieterschaft, dass die investiven Mitglieder die Zahl der wohnenden Mitglieder nicht überschreitet. Die Interessen der Mitglieder, die in den Wohnungen der Genossenschaft ihr Zuhause haben, dürfen nicht überstimmt werden können. Die Anfang 2015 stattgefundenen Mitgliederversammlung hat bei den beschlossenen Satzungsänderungen diesen Hinweis berücksichtigt.

Eine Lockerung gab es in der Satzung des Mieterrats. Bisher war es nur Mietern gestattet, im GSWG-Mieterrat mitzuwirken. Die Satzung wurde dahingehend geändert, dass sich nun auch nicht wohnende Mitglieder für die Interessen der Mieterschaft einsetzen können. Die Zahl der Mitglieder im Mieterrat, die nicht in einer Genossenschaftswohnung wohnen, ist auf zwei begrenzt. Weiterhin verkürzt sich die Frist, die Bewerber und Bewerberinnen für die nächste Wahl zu benennen, auf zwei Wochen vor der jährlichen Mitgliederversammlung.

Ausführlich informiert wurden die Mitglieder des Mieterrats über die Modernisierungsmaßnahmen im Gebiet Peterstraße/Vormbrockstraße sowie die dort vorgenommenen Mietergespräche. Am Tag der offenen Tür konnten die Mitglieder sich sowohl von der Modernisierung der Gebäude und Wohnungen bis hin zu Grundrissveränderungen überzeugen sowie mit den Bewohnern ins Gespräch kommen.

Aktiv und kreativ mitgewirkt hat der Mieterrat beim Mieterfest der GSWG am 17.05.2014 in der Karl-Oldewurtel-Straße in Windelsbleiche. Neben einem eigenen Infostand übernahm der Mieterrat die Befüllung der GSWG-Gasluftballons und beteiligte sich an den Standbesetzungen der GSWG-/OWIT-Mitarbeiter.

Alle Themen wurden lösungsorientiert und einvernehmlich erörtert. Die genossenschaftlichen Prinzipien „Selbstverwaltung – Selbstbestimmung – Selbstantwortung“ wurden somit auch im Geschäftsjahr 2014 mit Leben gefüllt.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Mieterrats für die ausgesprochen gute und konstruktive Zusammenarbeit im Sinne der GSWG.

Gemeinwesenarbeit

Wohnen heißt nicht nur, ein Dach über dem Kopf zu haben. Wohnen bedeutet Sicherheit, nachbarschaftliche Kontakte pflegen, Geborgenheit und Heimat im Quartier zu erfahren.

Mit dem Umfang unserer Aktivitäten rund um das Nachbarschaftszentrum der GSWG Senne im Kornblumenweg und im Wohncafé der Service-Wohnanlage in der Karl-Oldewurtel-Straße haben wir den Service für unsere Mieterinnen und Mieter auch in 2014 weiter ausgebaut.

Unterstützt durch eine in der Unternehmensgruppe beschäftigte Sozialfachkraft konnten im Quartier neben den mittlerweile üblichen Angeboten, wie gemeinsamer Mittagstisch, Frühstücksrunde, Spielenachmittagen, Computerkursen, Betreuungsgruppen, Gymnastik und Tanztee, auch zahlreiche Veranstaltungen angeboten werden, die das Netzwerk Nachbarschaft im Quartier nachhaltig stärken.

So wurde der Nachbarschaftstreff Kornblumenweg bekannter durch regelmäßige Ausstellungen von heimischen Künstlern. In 2014 waren drei Ausstellungen mit unterschiedlichem Charakter zu bewundern. Zwei größere Ausflüge – Schloß Fürstenberg an der Weser inkl. Schifffahrt und ein Ausflug zum Dümmer See – brachten jeweils einer vollen Busladung von Mieterinnen und Mietern der GSWG viel Freude in den Sommermonaten.

Betreuung und Beratung gab es auch in Sachen Wohnraumanpassung, Hilfe bei Behörden-gängen, Ausfüllen von Antragsformularen, Unterstützung in Gesprächen mit Pflegedienst-gebern sowie einem Rollatorführerschein.



Ausflug GSWG-Mieter zum Dümmer See

Besonderer Augenmerk wurde in 2014 auf den Ausbau von ehrenamtlicher Tätigkeit gelegt. Neben der Bewerbung und ausführlicher Information von ehrenamtlich tätigen Menschen hat die GSWG auch Danke gesagt. Bei der Aktion „Von Nachbarn für Nachbarn“ konnten Mieter ihre guten Geister aus der Nachbarschaft benennen. Die Hilfen gingen von Besuchs- und Einkaufsdiensten bis zu regelmäßiger Begleitung zu Arztterminen oder Betreuung von Nachbarn, welche die Wohnung nicht mehr verlassen können. Die Helferinnen und Helfer wurden im September 2014 zu einem „Dankeschön-Nachmittag“ ins Nachbarschaftszentrum eingeladen. Rainer W. Kolodziej und die GSWG bedankten sich mit einem großen Kuchenbuffet und mit Präsentkisten bei den 15 anwesenden Nachbarschaftshelfern.

Wir übernehmen diese Leistungen aus Verantwortung für unsere Mitglieder und Eigentümer. Wer nur an Profit denkt, wird diese Aufgaben nicht übernehmen. Auch das ist GSWG.



„Von Nachbarn für Nachbarn“ Dankeschönnachmittag für ehrenamtliche Helfer



Kuchenbuffet beim Mieterfest 2014

Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

Die Wohnungswirtschaft verändert sich und wir passen uns an. Trotz Innovation verkörpern wir dabei immer eine Konstanz: unsere Marke GSWG. Das gelingt im Vertrauen in unsere Mitglieder, Kunden, Mitarbeiter und angeschlossenen Unternehmen mit deren Mitarbeitern.

Hinter unserer Marke verbirgt sich ein kontinuierliches Leitungsversprechen, das wir ständig optimieren. Dauerhaften Erfolg haben wir, weil wir die Marke weiter entwickeln wie im Berichtszeitraum. Mit hoher Disziplin und Konsistenz in der Aussage haben wir unsere Marke weiter aufgebaut. Unsere Beständigkeit zeichnet uns aus und steht über allem. Es geht nicht nur darum, einen schnellen Euro zu machen.....

Kerntreiber unserer Marke sind Vertrauen, Kundenorientierung, Relevanz, Leistungsversprechen und -haltung. Diese Treiber sind nicht neu, werden aber ständig angepasst.

Mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften haben wir uns zur „Marketinginitiative Deutschland e.V.“ unter dem Dach des „Klötzchen-Logos“ zur Stärkung der Bekanntheit und zur Etablierung der Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ zusammengeschlossen. So verschieden und vielfältig wir Wohnungsbaugenossenschaften auch sind, aufgrund von Historie, Marktgegebenheiten, Erwartungen und individuellen unternehmerischen Zielen folgen wir doch alle denselben Grundsätzen. Die hierüber geschalteten verschiedenen Kommunikationsmaßnahmen lenken die Aufmerksamkeit auch auf uns in Bielefeld. Unser Image als Wohnungsbaugenossenschaft wird gestärkt und belebt damit den traditionellen Gedanken zur Mitgliedergewinnung und Mieterbindung.

Pünktlich zu den Feierlichkeiten des 800-sten Geburtstag der Stadt Bielefeld wurde sie fertiggestellt: Die Werbung der GSWG auf einer Straßenbahn der MoBiel. Seit Januar 2014 fährt die „Frau im Grünen“ auf einem Wagen des Typs M8D ganzfächig im 10-Min.-Takt durch Bielefeld. Das freundliche und erfreuliche Design des Wagens im Corporate Design der GSWG, sowie die typische ansprechende Farbgebung ist ein Hingucker auf Bielefelds Straßen

**Feiern
im Grünen
Einladung**

**GSWG Mieterfest
Karl-Oldewurtel-Str. 21-29**

**17. Mai 2014
14:00-18:00 Uhr**

Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG
Vermietungshotline 0800. 910 80 91

GSWG
Senne eG
von Leben und

und erntet durchweg positive Resonanz. Die Straßenbahn rollt mit dem Slogan: „Wohnen im Grünen“ und „Willkommen zu Hause“.

Parallel zu der rollenden Werbung wurde diese Marke in allen gängigen Medien, speziell aber in den ortsansässigen Printmedien, geschaltet und weiterverbreitet. Regelmäßig erschienen Anzeigen der GSWG in den Programmseiten zur 800-Jahr-Feier. Das Programm zum NRW-Tag, 27. - 30. Juni 2014, erschien mit einer Anzeige der GSWG auf dem Titelblatt.

Anlässlich unseres 65-sten Geburtstag haben wir am 17. Mai 2014 zu einem Mieterfest eingeladen. „Feiern im Grünen“ konnten Mieterinnen und Mieter, Kinder und Jugendliche, Interessierte und Freunde auf der „GSWG-Festwiese“ Karl-Oldewurtel-Straße im Ortsteil Windelsbleiche.



GSWG-Straßenbahnwerbung

Bei strahlendem Sonnenschein gab es nicht nur kulinarische Freuden, sondern auch viele Attraktionen für Jung und Alt sowie Tanz im Festzelt mit Livemusik. Belegt wurde die ausgesprochen gute Stimmung des Tages durch einen Impressionsfilm, der auf der Homepage der GSWG zu sehen ist.

Mit einem Tag der offenen Tür stellte die GSWG im September 2014 die Modernisierungsmaßnahme im Quartier Peterstraße/Vormbrockstraße mit 84 Wohnungen vor. Zahlreiche Gäste überzeugten sich vor Ort von der Qualität und vom Bautenstand der Maßnahme. Neben kompletten Dämmmaßnahmen der Gebäude sowie der Neugestaltung von Fassade und Balkonen wurden auch einige Grundrisse der Wohnungen an die heutige Nachfrage angepasst. Der Tag der offenen Tür galt gleichzeitig als Programm und Dankeschön an die Mieterinnen und Mieter des Quartiers. Anlässlich des Tages der offenen Tür erschien in der NW eine komplette Sonderseite zum Thema „Hohe Qualität im Mietwohnungsbau“, auf der gezielt auf das ausgeweitete Aufgabenspektrum des Tochterunternehmens OWIT mit seinen umfangreichen Dienst- und Handwerkerleistungen hingewiesen wurde.

Die GSWG war mit gezielter zielgruppenspezifischer Werbung im Stadtgebiet Bielefeld präsent: Schul- und Bildungsbroschüre „Wohin nach der Grundschule“, Natur erleben, eine Broschüre des Bielefelder Umweltamts, Seniorenratgeber, Wohnungsmarktbericht des Bauamtes der Stadt Bielefeld. Das erstmalig in Bielefeld stattfindende Integrationsfest – die BI-Integrale – am 01.06.2014 im Ravensberger Park wurde von der GSWG mit Banner- und Flyerwerbung unterstützt.



Mieterfest am 17. Mai 2014

Begleitet wurde auch der Stadtteil Senne mit seinen Aktivitäten, sowohl durch Spenden als auch durch aktive Teilnahme der GSWG und des Tochterunternehmens OWIT mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern: Karnevalsumzug in der Windflöte März 2014, Sennepokal der Schwimmabteilung des TuS 08 im Waldbad Juni 2014, Senner Weinmarkt Juni 2014, Sennefest September 2014, Deutsche Meisterschaft im Schlittenhunderennen November 2014 und der Adventsmarkt im Dezember 2014 auf dem Senner Marktplatz.

Besonderer Spendenschwerpunkt der GSWG war nach wie vor der Bereich Kinder und Jugendliche und damit auch deren Familien. Unterstützt wurden: Förderverein Grundschule Windflöte e.V., KITA Windflöte für ihr musikalisches Frühförderprogramm mit Schwerpunkt Integration von Kindern und Familien mit Migrationshintergrund, Deutscher Kinderschutzbund e.V. für Unterrichtsmaterial zur Gesundheitsförderung für Kindergarten- und Grundschulkindern in Bielefeld mit den Themen „Gesunde Ernährung und Bewegung“ und „Erste Hilfe und Notfallmedizin“, Senner Sommer-Ferienspiele, Deutsche Kinderschlaganfallhilfe sowie Senner Gemeinschaft e.V., Museum Osthusschule e.V., Kulturkreis Senne e.V., Senioren-Netzwerk der Emmaus-Gemeinde Senne e.V., der TuS 08 Senne e.V., Karnevalsclub Windflöte e.V., Freiwillige Feuerwehr Senne, Rotkreuz-Stiftung.

Turnusmäßig, einmal im Jahr, wird die Polizei gesponsert für ihre Broschüren im Bereich Information und Prävention, 2014 das Verkehrsmalheur „Lisa und Bruno unterwegs in der Stadt“ und die Broschüre „Drogen und Kriminalität“.

Im Geschäftsjahr 2014 erschienen zwei „GSWG aktuell-Mietermagazine“ mit einer Auflage von je 2.500 Stück, die in alle Haushalte der GSWG-eigenen Wohnungen und der verwalteten Objekte verteilt, als auch in Geschäften und Praxen des Ortsteils ausgelegt wurden.

Eine gezielte Werbekampagne gab es in der zweiten Jahreshälfte im Bereich Einwerbung von investiven Genossenschaftsanteilen. Nachdem in der Mitgliederversammlung 2014 die Anzahl der maximal zu zeichnenden Genossenschaftsanteile auf 450 (vormals 150) erhöht wurde, startete die GSWG die Kampagne deutschlandweit in geeigneten Medien, wie Handelsblatt, Landwirtschaftsblatt, Ärzteblatt, sowie in Tageszeitungen und Stadtteilmagazinen in OWL.

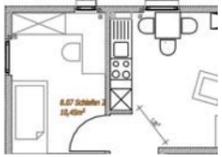
Familienfreundlich und barrierefrei

GSWG Senne eG



Neubaumaßnahme Veilchenweg 7

19 Wohneinheiten zwischen 50 und 97 qm



- Freifinanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen
- Barrierefreie Erschließung, Aufzugsanlage
- Terrassen und Balkone
- Moderne Heiztechnik, Solaranlage, Photovoltaik
- Fertigstellung Herbst 2015

Vermietungshotline 0800. 910 80 91

Bauherr:
Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG
Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld
Tel. 05209. 9108-0



GSWG
Senne eG
4in Leben 1219

Projektbetreuung:
Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH
Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld
Tel. 05209. 91668-0



IOWIT
GmbH

Genossenschaftsanteile zeichnen

Mehr als eine Geldanlage!

- **4 % Dividende!**
Auszahlung der Dividende gem. Satzung
- **Wertbeständig!**
- **Dauerhaft und sicher!**



Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, Bielefeld
Tel. 05209. 91080 | info@gswg-senne.de

GSWG aktuell

Januar 2014 Nachbarschaft entdecken www.gswg-senne.de

Neues Jahr im Quartier



Abschied von Rolf Gräfe
Aus Gas wird Strom
OWIT GmbH
Aktuelles aus dem Quartier

GSWG aktuell

Herbst 2014 Nachbarschaft entdecken www.gswg-senne.de

Neues aus dem Quartier



Mieterzufriedenheit oberstes Gebot
Investitions offensive in den GSWG-Mietwohnungsbestand
OWIT baut Servicebetrieb aus
Frau im Grünen rollt durch Bielefeld

Willkommen zuhause

GSWG Senne eG



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



Nette Leute hier

Wohnen im Grünen



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



Nette Nachbarn hier!

Bielefeld Senne

- ruhige Wohnlage
- individueller Service
- preiswert
- sicher



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

Wohnen im Grünen

GSWG Senne eG



TOP-Wohnungen, TOP-Lage

Quartier Peterstraße • Vormbrockstraße

- Wohnungsgrößen von 44 bis 85 qm
- Energetische Komplett-Modernisierung
- Exklusives Interieur
- Moderne Grundriss-Gestaltung

Jetzt anrufen, schönes Zuhause sichern: 0800. 910 80 91

Mietermagazine 2014
Anzeigen

Genossenschaft mit regem Zulauf

GSWG zieht positive Jahresbilanz und ehrt langjährige Mitglieder

Von Kerstin Panhorst (Text und Foto)

Senne (WB). »Wir sind zufrieden und können so weitermachen«, lautet das Fazit von Rainer Kolodziej zum Jahr 2013. Der Vorstandsvorsitzende der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) Senne zeigte sich bei der 65. Mitgliederversammlung mehr als optimistisch.

»Wenn wir so weitermachen, dann sind wir in 100 Jahren die größte und reichste Genossenschaft in Westfalens«, bemerkte Kolodziej mit einem Augenzwinkern. Der bei der Versammlung in der Lutherkirche vorgelegte Jahresbericht der GSWG untermauerte seine Äußerungen mit Zahlen. Alle wesentlichen und vor allem die Zukunft beeinflussenden Unternehmenskennzahlen haben sich gegenüber 2012 und den Vorjahren weiter verbessert. Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen hatte zuletzt einen Zulauf wie noch nie in der 65-jährigen genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der GSWG.

Das Geschäftsjahr haben der insgesamt 1409 Mitglieder erhöhte sich im Jahr 2013 um fast 40 Prozent auf 1,7 Millionen Euro. »Die Genossenschaftsanteile sind beliebt wie nie zuvor. Die Leute verbinden mit uns Seriosität und Sicherheit«, sagte Rainer Kolodziej. 2,3 Millionen Euro wurden demnach in den Wohnungsbestand investiert, und im Februar 2013 konnte ein neu erstelltes Mietobjekt mit 11 Wohnungen und



Jahresversammlung bei der GSWG Senne: Die beiden Vorstandsvorsitzenden (hinten von rechts) Daniel Daldrup und Rainer Kolodziej haben gemeinsam mit dem neuen Aufsichtsratsvorsitzenden Ulrich Laux die

587 Quadratmetern Wohnfläche im Rahmen des öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbaus bezugsfertig vermietet werden.

Darüber hinaus wurden neue Mietwohnprojekte und umfassende Modernisierungsmaßnahmen in einem GSWG-Wohnquartier mit 84 Wohnungen vorbereitet.

Das 65-jährige Bestehen der Genossenschaft, die 1949 aufgrund der Wohnungsarmut nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet wurde, konnte in diesem Jahr bereits mit einem Mieterfest gefeiert werden. Bei der Versammlung gab es allerdings noch weitere Gründe zum Feiern: GSWG-Mitglied Dieter Cyrol wurde für 60

Jubilare (vorne von links) Peter Hofmann, Waltraut Piontek, Edit Maszurim, Peter Hofmann, Manfred Steiner und Jürgen Wallinda wurden für 50 Jahre Mitgliedschaft ausgezeichnet.

Der einzige Wermutstropfen bei der Versammlung war das Fehlen von Rolf Gräfe. Der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende war im

vergangenen Dezember verstorben. »In seinem Sinne und nach seiner Philosophie werde ich dafür sorgen, dass alles so weiter läuft wie bisher«, versprach der neue Aufsichtsratsvorsitzende Ulrich Laux nach einer Gedenkminute für Gräfe und 17 weitere im vergangenen Jahr verstorbene Genossenschaftsmitglieder.

Fröhlich Feiern und Gutes tun

Viel Spaß beim Mieterfest der GSWG



Spendenübergabe: (v.l. Sophie Keßler (ehrenamtliche Helferin Kinderschlaganfallhilfe), Rainer Kolodziej (Vorstandsvorsitzender GSWG), Jörg Schmidt (Vorstand GSWG), Daniel Daldrup (Vorstand GSWG), Lale Kinik (Kita Windflöte), Ilona Neumann, Andreas Cieplik und Hartmut Hoffmann (alle Aufsichtsrat GSWG).

Senne. Wohl dem, der so einen Vermieter hat. Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) bietet ihren Mietern nicht nur komfortable, günstige Woh-

nungen, sondern darüber hinaus jede Menge Lebensqualität und »Wir-Gefühl«. Das zeigte sich jetzt einmal mehr beim Mieterfest an der Karl-Oldewurte-Str. Mehr als

200 Besucher aller Altersgruppen amüsierten sich prächtig bei dieser schon traditionellen Veranstaltung. Auf dem Programm standen unter anderem Kreativaktionen, Infostände, Essen und Trinken, Live-Musik, Tanz im Festzelt und jede Menge Spaß und Unterhaltung für Kinder. Die GSWG, die in diesem Jahr übrigens ihren 65. Geburtstag feiert, wäre nicht die GSWG, wenn sie das fröhliche Mieterfest nicht mit einer guten Tat kombinierte. So wurden aus den Einnahmen der Senner Genossenschaft aus ihren Weihnachtsmarktverkäufen 600 Euro an die Musikwerkstatt der Kita Windflöte gespendet. Über 433 Euro freute sich Sophie Keßler von der Kinderschlaganfallhilfe.

Beispiele über die Berichterstattung in lokalen Medien

Dank an »helfende Engel«

GSWG ehrt besondere Nachbarschaftshilfe in Windflöte

Senne (WB). Bei einem »Dankeschön-Nachmittag« hat die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) besonders helfende Bürgerinnen und Männer im Nachbarschaftsnetzwerk geehrt. Mit kleinen Hilfen im Alltag unterstützen diese ihre älteren Mitbürger bei Arztbesuchen, Einkäufen und Ausflügen und erleichtern ihnen so den Alltag. Diese Hilfe sowie die kleinen Aufmerksamkeit und Aufmerksamkeiten wie Grußkarten und selbstgebackene Suppen würdigte die GSWG



Beweisen Solidarität (vorne von links) GSWG-Vorstandschef Rainer Kolodziej, Gisela Epping, Anneliese Köppert, Waltraud Piontek, Gisela Ullrich-Kötter, Regina Brinkmann und Thomas Giebe sowie (hinten von links) Klaus Epping, Peter Witasek, Sozialfachkraft Brigitte Zimmermann-Henseler, Simon Mewis, Johanna K. Wiens sowie das Ehepaar Rotraud und Hartmut Hoffmann. Verhindert waren: Lydia Rosin, Horst Semm, Necla Saglam, Andreas Di Prospera, Reinhard Wrenk. Foto: Laura Welland

Tag der offenen Tür bei der GSWG Senne

Hohe Qualität im Mietwohnungsbau



Links ein am Tag der offenen Tür: Peter Henschel (vorn links), Augustin Robert Wolfbach, Daniel Daldrup, Rainer W. Kolodziej und Manfred Steiner (hinten rechts). Foto: GSWG Senne

Stolz präsentieren die vier Wohnungsbau- und ein Einzelhandelsunternehmen, die sich die GSWG Senne angeschlossen haben, die Qualität ihrer Mietwohnungen. Einmalig werden sie nicht nur mit Qualität und Kreativität, sondern auch mit einem besonderen Service verbunden sein. Die GSWG Senne ist die einzige Genossenschaft in der Region, die die Qualität ihrer Mietwohnungen durch die Einbindung der Mieter in den Bauprozess sicherstellt. Die Mieter werden von der ersten Bauphase bis zur Fertigstellung der Wohnungen in den verschiedenen Phasen des Bauprozesses einbezogen. So werden sie über den Fortschritt der Arbeiten informiert und können ihre Wünsche und Anregungen einbringen. Dies führt zu einer höheren Zufriedenheit der Mieter und zu einer besseren Integration der Wohnungen in die Umgebung.

Die GSWG Senne ist eine Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft. Sie hat den Zweck, Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen und zu erhalten. Die GSWG Senne ist eine der größten Genossenschaften in der Region. Sie hat über 1.400 Mitglieder und betreibt über 1.000 Wohnungen. Die GSWG Senne ist eine der erfolgreichsten Genossenschaften in der Region. Sie hat in den letzten Jahren einen starken Zulauf von Mitgliedern erlebt. Dies ist ein Zeichen für die Beliebtheit der GSWG Senne und für die Qualität ihrer Wohnungen. Die GSWG Senne ist eine der besten Wahlmöglichkeiten für diejenigen, die eine gute Wohnmöglichkeit suchen. Sie bietet eine hohe Qualität der Wohnungen, einen guten Service und eine gute Lage. Die GSWG Senne ist eine der besten Wahlmöglichkeiten für diejenigen, die eine gute Wohnmöglichkeit suchen.

Kompetenz rund ums Wohnen

Ab 6 Uhr! Wir sind für Sie da!

Aboservice: 0521 555 888
Anzeigenservice: 0521 555 333
Mo., Fr. 6-18 Uhr
Sa. 6-14 Uhr

Neue Westfälische

Genossenschaftsanteile zeichnen

Mehr als eine Geldanlage!

- 4% Dividende!
- Werbestärkung!
- Dauerhaft und sicher!

Tel. 0521 555 333 | www.gswg-senne.de

Feuerrote Geranien, duftender Weihrauch

Andrang bei Balkonblumen-Aktion in Windflöte



Veranschaulichungsaktion geplant: Hulya Kaya und Dennis (5) haben sich im Primelweg Geranien und Weihrauch geholt. Foto: Silke Kraeger

Windflöte (sik). 4.000 Geranien, 2.600 weingrüne Weihrauchgewächse – auf dem Beiratshof der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) Senne am Primelweg drängen sich am Mittwoch die Pflänzchen auf den Paletten, und vor dem Ausgabestand stehen ihre künftigen Besitzer geduldig Schlange. Zum 12. Mal jährte sich die Balkonblumen-Aktion der GSWG an, und das Interesse der Mieter ist ungebrochen. »Wir fragen im März ab, wer mitmachen möchte und wie viele Blumen er braucht«, erklärt GSWG-Sprecherin Martina Buhl das Procedere. Bis zu 15 Pflänzchen gibt's pro Mieterpartei, »wir haben überall große Balkone mit teilweise bis zu vier Kästen«. Alle Blumenfreunde bekommen einen Gutschein, mit dem sie sich ihre

Feier mit Mietern

Senner Genossenschaft besteht seit 65 Jahren

Senne (jag). »Lassen Sie uns ein paar schöne Stunden in netter Gesellschaft verbringen«, sagte Rainer Kolodziej, Vorstand der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG), auf dem Mieterfest am Samstagvormittag. Mehr als 200 Besucher kamen zum Fest an der Karl-Oldewurte-Str. in Windflöte, um gemeinsam mit der Senner Gemeinschaft deren 65-jähriges Bestehen zu feiern. Für ihre Gäste hatte sich der Verein so einiges einfallen lassen. Eine Hüpfburg und Torwandschießen erfreuten sich bei den kleinen Besuchern großer Beliebtheit. Absolute Begeisterung erntete das »Water Wal-



Schöner Moment: Jörg Schmidt, Rainer Kolodziej, Daniel Daldrup, Ilona Neumann, Andreas Cieplik und Hartmut Hoffmann freuen sich, Sophie Vessler und Lale Kinik Spenden der Genossenschaft überreichen zu dürfen. Foto: Janine Gutlinger

Energetische Modernisierung

Tag der offenen Tür im Quartier Vormbrock

Senne. Einer energetischen Komplettmodernisierung werden seit Mai 2014 die Häuser im Quartier Vormbrock/Peterstraße der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) unterzogen – insgesamt 13 Häuser mit 84 Wohnungen bei rund 6.700 Quadratmeter Wohnfläche. Am Freitag, 26. September, von 14.30 bis 17.30 Uhr lädt die GSWG zu einem Tag der offenen Tür ein.

In den Jahren 1961 bis 1971 von der Firma Windel gemeinsam mit den Häusern in der Gustavstraße als Werkswohnungen erstellt, versorgen diese Häuser damals Mitarbeiter der Textilveredelung mit Wohnraum. 1992 verkaufte Windel den Wohnungsbestand an die GSWG, der seither als genossenschaftlich bewirtschaftet wird. Neben Einzelmaßnahmen im Bereich der Badsanierung wurden zwei der Häuser in der Vormbrockstraße bereits in den vergangenen Jahren mit Rampenanlagen ausgestattet und einzelne Wohnungen mit einem barrierearmen Zugang zum Balkon versehen, so dass auch ältere Bewohner mit Gehbehinderungen in der durchweg ausgebauten sozialen Mischung im Quartier verbleiben können. Den Mietern der Genossenschaft »ein zeitgemäßes und komfortables Wohnen unter Einchluss energetischer und bautechnischer Investitionen zu bieten« sei das Ziel der Modernisierung, so die GSWG. Die Gebäude erhielten darüber hinaus mit der Erneuerung der Balkonanstriche und dem Austausch von Fenstern und Haustüreingängen »eine neue ansprechende Gestaltung«. Insgesamt werden rund 3,6 Millionen Euro in die Wohnanlage investiert.

Tochterunternehmen OWIT GmbH

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH; sie hat durch die Organstrukturen und deren Besetzung mit weitestgehender Personenidentität in GSWG und OWIT auch im operativen Geschäft Wirkung auf die geschäftlichen Prozesse, Abläufe und Entscheidungen in der OWIT, darüber hinaus in diesem Zusammenhang mittelbar Einfluss auf die Entwicklung und Aktivitäten in den Unternehmensbeteiligungen der OWIT.

Die GSWG agiert zwischenzeitlich als reine Vermögensgenossenschaft. Dieses Ziel wurde bereits im Geschäftsjahr 2013 erreicht. Das hat die Entscheidungsträger in GSWG und OWIT veranlasst, Anlagevermögen an die GSWG zu veräußern. Dazu gehören ein Mehrfamilienhaus mit 5 Mietwohnungen und die 68%ige Beteiligung am Stammkapital von 185 T Euro der Unternehmensberatungsgesellschaft WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, jeweils mit Wirkungen ab 2015.

Unser auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes genossenschaftliches Geschäftsmodell der wohnungswirtschaftlichen Bestandsbewirtschaftung und Investitionstätigkeit wurde durch die OWIT im Geschäftsjahr 2014 wirkungsvoll unterstützt und erfolgreich begleitet. Wir stellen fest, dass auch durch die umfassenden Dienst-/Serviceleistungen der OWIT Immobilien zur Vermögens- und interessanten Rendite-Anlage werden. Hat früher noch der gute alte Hausverwalter mehr oder weniger sämtliche Managementaufgaben rund um die Immobilie allein erbracht, ist heute die Dreiteilung Asset-, Property- und Facility-Management-Leistungen bei zunehmender Komplexität der zu erbringenden Aufgaben erforderlich. Das alles in Dienstleistungs- und/oder Werkverträgen mit „fremden Dritten“ zu formulieren ist eine außerordentliche Herausforderung für uns, aber auch im Umgang mit unseren Mietern, die wir mit der OWIT im Interesse der Solidargemeinschaft Genossenschaft optimal geregelt haben, ständig verbessern und optimieren sowie durch flexible Vertragsgestaltungen ständig den Erfordernissen insbesondere zur GSWG-Wachstumspolitik anpassen. Dazu gehört auch die immer mehr an Bedeutung gewinnende Gemeinwesenarbeit in der GSWG.

Die OWIT hat wesentlich zur Erreichung der GSWG-Ziele und zum erfolgreichen GSWG-Geschäftsjahr beigetragen. Ausdruck findet dies nicht nur in den Zahlen, sondern auch in der Qualität unterschiedlichster wohnbegleitender Dienstleistungen für die Mieter und Mitglieder.

Über das durch weitere OWIT-Beteiligungen gebündelte wohnungswirtschaftliche Know-how in der WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, die sich im vierten Geschäftsjahr 2014 stabil und für die Zukunft ausbaufähig und gefestigt entwickelte, konnten wir zahlreiche Leistungen zur Aufgabenerledigung in der GSWG in Anspruch nehmen, die über das Tagesgeschäft eines genossenschaftlichen Wohnungsanbieters hinausgehen; insbesondere zu günstigen Bedingungen, da die WTM viele ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen hiermit bedient und damit für ihre Kunden Kostendegressionen erzeugt. Zur OWIT gehört auch die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH als Dienstleister, vornehmlich für eine preisgünstige umfassende Versorgung der GSWG-Mitglieder und darüber hinaus mit Multi-Media-Leistungen.

Ergebnisprognose

Die Wohnungswirtschaft ist in einem nicht zu unterschätzenden Wandel begriffen - und sie wartet auf niemanden. Die einzige Möglichkeit, weiter Erfolg zu haben, ist, mit diesem Wandel Schritt zu halten. Das tun wir in der GSWG.

Wir verfolgen eine profitable Wachstumsstrategie, die auf den Säulen unserer Unternehmensstrategie basiert: klare Fokussierung auf die Nachfrage und damit Kundenwünsche, wegweisende nachhaltige ökonomisch ausgerichtete Lösungen in der Investitionspolitik passend zur Genossenschaftsphilosophie, qualitätsvolle sichere Partner zur Umsetzung unserer Ziele. Die Aufstellung als reine Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe bietet hierfür alle Voraussetzungen mit weiteren Chancen zum Generieren von Wettbewerbsvorteilen gegenüber konkurrierenden Akteuren in unserem Geschäftsfeld. Die bestehenden vertraglichen Regelungen zur Abwicklung der gesamten Verwaltungs-, Investitionstätigkeit, der wirtschaftlichen und technischen Wohnungsbewirtschaftung mit umfassenden wohnbegleitenden Service- und Handwerkerleistungen für unsere GSWG-Mitglieder überlassen den GSWG-Organen jederzeit die zu treffenden notwendigen

Entscheidungen für alle geschäftlichen Vorgänge und Investitionen unter streng wirtschaftlichen Ansätzen.

Die langfristig dokumentierten Investitions- und Unternehmensplanungen unter Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditätsaspekten eröffnen zudem den GSWG-Entscheidungsträgern ein jederzeitiges kurzfristiges Agieren im Tagesgeschäft der genossenschaftlichen Aufgaben einerseits und andererseits längerfristig ausgerichtete Vorhaben, Erfordernisse und Investitionen durch gezielte Beauftragung umzusetzen.

Die Zusammenarbeit mit den Tochter- und sogenannten Enkelunternehmen unter Inanspruchnahme qualitätsvoller, immobilienwirtschaftlicher Leistungen ist gewährleistet und kann für die GSWG zu weiteren Optimierungen bei der Erledigung der satzungsgemäßen genossenschaftlichen Aufgaben führen. Diese Strukturen werden uns als Wohnungsvermieter und -investor weiter stärken und Chancen zu risikominimierten geschäftlichen Erweiterungen eröffnen. Daraus sollten weitere Kostendegressionsaspekte wie im Betrachtungszeitraum wachsen. Zusammen mit der auch für die Folgejahre geplanten umfassenden Investitionstätigkeit in den Schwerpunkten Kernsanierung, Modernisierung, Instandhaltung, Abriss, Neubau und Erwerb von Bestandswohnungen wird das Wirkung auf die Ergebnisstabilisierung und -verbesserung haben. Die in jüngster Zeit erreichten zinsgünstigen Fremdkapitalbeschaffungen für neue Darlehen und bei Prolongationen sowie die deutliche Zunahme des Eigenkapitals werden unser Geschäftsmodell effizienter entwickeln lassen.

Das Geschäftsjahr 2015 wird beim Umsatz insbesondere durch die getätigten Miet-Wohnimmobilienkäufe, Bezug von neuen Wohnungen und modernisierungsbedingten Mietsteigerungen auf rd. 7,1 Mio. Euro zunehmen.

Maßgebliche Aufwandspositionen können sich hierzu degressiv entwickeln. Die Instandhaltungskosten werden in 2015 mit 1,1 Mio. Euro geplant. Gemäß der zu diesem Zeitpunkt gültigen Wirtschaftsplanung unseres Unternehmens rechnen wir für das Geschäftsjahr 2015 mit einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf und einem Jahresüberschuss in der Größenordnung von etwa 300 - 350 T Euro.

Nach den wie bisher üblichen Dividendenzahlungen ist auch von einer weiteren Stärkung des

Eigenkapitals auszugehen. Für 2015 sind aus derzeitiger Sicht außergewöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar. Der Cash-Flow für 2015 wird sich bei rd. 1,4 Mio. Euro bewegen.

Wir sind stabil und erfolgsorientiert aufgestellt, haben bisherige Chancen genutzt, die immer deutlicher wirken, und werden auf die sich daraus ergebenden Möglichkeiten für unser Geschäftsmodell auch in Zukunft mit unternehmerischer Weitsicht agieren.

Der Vorstand



Rainer W. Kolodziey,
Dipl.-Betriebswirt
Vorsitzender des Vorstandes, hauptamtlich



Daniel Daldrup
Betriebswirt, hauptamtlich



Jörg Schmidt
Bilanzbuchhalter, nebenamtlich



Uwe Werner
Dipl.-Ingenieur, nebenamtlich



Jahresabschluss

Gemeinnützige Siedlungs-
und Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Geschäftsjahr 2014



Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	51.417.184,82		46.796.552,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	155.106,29		167.868,25
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31		548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.876,00		43.007,04
Anlagen im Bau	704.913,14		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	52.854.081,56	101.428,77
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.000,00		275.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	275.500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		53.129.581,56	47.932.358,19
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.077.429,59		2.155.518,79
Andere Vorräte	10.292,78	2.087.722,37	4.263,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	154.602,98		117.850,84
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	435.812,22		617.091,84
Sonstige Vermögensgegenstände	134.063,67	724.478,87	116.808,19
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.813.311,62	449.165,80
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	10.314,32		7.045,92
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	347,09	10.661,41	3.088,40
Bilanzsumme		57.765.755,83	51.403.191,27

PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	91.520,00		91.520,00
der verbleibenden Mitglieder	3.204.522,98		1.640.340,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	260,00	3.296.302,98	1.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen	22.077,02		[7.280,00]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.196.500,00		1.136.500,00
davon aus Jahresüberschuss			
des Geschäftsjahres eingestellt	60.000,00		[9.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.824.790,86	8.233.290,86	1.791.711,01
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr	33.079,85		[57.993,42]
eingestellt			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	584.370,91		88.930,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	60.000,00	524.370,91	9.000,00
Eigenkapital insgesamt		12.053.964,75	9.953.041,30
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	79.142,87	231.142,87	57.580,89
Verbindlichkeiten			
- gegenüber Kreditinstituten	31.009.603,19		27.473.659,62
- gegenüber anderen Kreditgebern	11.572.208,02		10.937.075,10
- erhaltene Anzahlungen	2.451.184,22		2.343.006,97
- aus Vermietung	202.640,00		227.601,69
- aus Lieferungen und Leistungen	174.305,17		208.168,47
- sonstige Verbindlichkeiten	70.707,61	45.480.648,21	51.057,23
davon aus Steuern	10.672,13		[1.281,57]
davon im Rahmen der sozialen			
Sicherheit	0,00		[221,28]
Bilanzsumme		57.765.755,83	51.403.191,27

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	6.651.703,73		6.193.122,66
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.566,07	6.722.269,80	60.714,87
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-78.089,20	262.472,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		94.977,05	35.995,66
Sonstige betriebliche Erträge		346.512,98	296.636,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen/Hausbewirtschaftung		3.195.011,55	3.534.774,93
Rohergebnis	3.890.659,08	3.314.167,21	
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	279.285,75		285.114,79
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	29.997,19	309.282,94	31.435,97
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.058.704,52	968.543,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		628.317,20	606.271,50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,00	20,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.431,48	12.061,50
- davon aus verbund. Unternehmen	9.572,00		[11.841,09]
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.140.671,79	1.175.458,47
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	764.134,11	259.424,71	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5,27	5,27
Sonstige Steuern		179.757,93	170.489,15
Jahresüberschuss	584.370,91	88.930,29	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		60.000,00	9.000,00
Bilanzgewinn	524.370,91	79.930,29	

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2014 der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, 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 2013 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.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Abschreibungen

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren/70 Jahren bzw. in zwei Fällen auf die Dauer der ursprünglich vereinbarten Erbbaurechte. Bei den Baumaßnahmen, die umfassend nach dem ESP 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.

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. Die Überdeckung der Rückstellung beträgt 152 T Euro.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.177.689,50	707.707,01	-	-	19.166.337,09	51.417.184,82	1.028.696,56
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	-	-	-	-	577.221,86	155.106,29	12.761,96
Grundstücke ohne Bauten	-	-	-	-	-	548.001,31	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.640,00	14.803,30	-	-	175.644,26	28.876,00	17.246,00
Anlagen in Bau	603.484,37	-	101.428,77	-	704.913,14	-	-
Bauvorbereitungskosten	0,00	-	-101.428,77	-	-	0,00	-
	6.784.813,87	722.510,31	0,00	-	19.919.203,21	52.854.081,56	1.058.704,52
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	275.000,00	-
Andere Finanzanlagen	-	-	-	-	-	500,00	-
	-	-	-	-	-	275.500,00	-
	66.986.481,21	722.510,31	0,00	-	19.919.203,21	53.129.581,56	1.058.704,52

Alle Angaben in Euro

Bilanz Aktivseite
I. Entwicklung des Anlagevermögens

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 2015 gegen die von den Mietern 2014 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

Forderungen	2014 €	2013 €
Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:		
Forderung aus Vermietung	154.602,98	117.850,84
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	435.812,22	617.091,84
Sonstige Vermögensgegenstände	134.063,67	116.808,19
	724.478,87	851.750,87

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 10.812,22 Euro (Vorjahr 137.091,84 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 425.000,00 Euro (Vorjahr 480.000,00 Euro) sonstige Vermögensgegenstände dar. In diesen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 15.187,85 Euro (Vorjahr 8.962,43 Euro) enthalten.

Passiva

Ergebnisrücklagen	2014 €	2013 €
Gesetzliche Rücklage	1.196.500,00	1.136.500,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.824.790,86	1.791.711,01

Aus dem Bilanzgewinn 2013 wurden 33.079,85 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Rückstellungen

1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00	152.000,00
2. Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	5.500,00	4.000,00
- Prüfungskosten	17.500,00	15.000,00
- Urlaubsansprüche	11.094,41	20.526,89
- Instandhaltung bis 3 Monate	26.500,00	0,00
- Bilanzarbeiten	11.768,46	11.274,00
- Aufbewahrung	5.280,00	5.280,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	1.500,00	1.500,00

Verbindlichkeitspiegel

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 2014		davon				GPR
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlich. gegenüber Kreditinstituten	31.009.603,19	619.545,04	2.668.588,67	27.721.469,48	31.009.603,19	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	11.572.208,02	270.430,97	3.066.410,78	8.235.366,27	11.572.208,02	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.451.184,22	2.451.184,22				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.640,00	202.640,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.305,17	174.305,17				
Sonstige Verbindlichkeiten	70.707,61	54.145,54	16.562,07			
Gesamtbetrag	45.480.648,21	3.771.850,94	5.751.961,52	35.956.835,75	42.581.811,21	GPR

Verbindlichkeiten 2013		davon				GPR
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlich. gegenüber Kreditinstituten	27.473.659,62	528.729,10	2.521.257,81	24.423.672,71	27.473.659,62	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	10.937.075,10	235.921,66	1.896.200,68	8.804.952,76	10.937.075,10	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.343.006,97	2.343.006,97				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	227.601,69	227.601,69				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.168,47	208.168,47				
Sonstige Verbindlichkeiten	51.057,23	34.925,07	16.132,16			
Gesamtbetrag	41.240.569,08	3.578.352,96	4.433.590,65	33.228.625,47	38.410.734,72	GPR

Gewinn- und Verlustrechnung

	2014 €	2013 €
Umsatzerlöse		
aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen, Umlagen	6.651.703,73	6.193.122,66
aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.566,07	60.714,87
	6.722.269,80	6.253.837,53

Bestandsveränderungen

Bestandsverminderung/-erhöhung	-78.089,20	262.427,82
--------------------------------	------------	------------

Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	94.977,05	35.995,66

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus

- der Auflösung von Rückstellungen	291,03	80.514,56
- Schadenersatzleistungen	56.357,97	78.491,85
- Kostenerstattungen	29.332,17	42.874,94
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.095,65	4.735,00
- Eintrittsgeldern	3.580,00	2.560,00
- Grundstücksverkauf	196.639,06	0,00
- allen übrigen Vorgängen	56.217,10	87.459,79
	346.512,98	296.636,13

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

für Betriebskosten	2.112.858,83	2.227.559,92
Instandhaltungskosten	1.044.440,20	1.285.194,53
Vermietungskosten	22.204,13	20.852,09
Gemeinwesenarbeit	14.340,00	0,00
Erbbauzinsen	955,30	955,30
Pachtzins für Garagengrundstück	213,09	213,09
	3.195.011,55	3.534.774,93

	2014 €	2013 €
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	279.285,75	285.114,79
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	29.997,19	31.435,97
	309.282,94	316.550,76
Abschreibungen		
auf Grundstücke mit Wohnbauten	1.028.696,56	925.217,77
auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.761,96	17.725,90
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.246,00	25.599,60
	1.058.704,52	968.543,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abschreibungen und Wertberichtigung auf		
Forderungen aus Vermietung	47.535,63	45.269,84
sächliche Verwaltungsaufwendungen	115.345,81	120.010,82
Werbung/Marketing/Sponsoring	130.709,95	86.936,12
Nebenkosten der Geldbeschaffung	9.503,64	21.650,47
Geschäftsbesorgung OWIT	257.560,00	255.250,00
Mieterrat	1.035,00	1.148,57
Aufsichtsrat	9.475,78	9.267,17
Prüfungs- und Beratungskosten	26.406,33	33.845,57
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	30.745,06	32.892,94
	628.317,20	606.271,50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
aus Genossenschaftsguthaben	20,00	20,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
aus Bankguthaben	859,48	220,41
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	9.572,00	11.841,09
	10.431,48	12.061,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.138.799,39	1.172.549,76
für kurzfristige Finanzierungsmittel	0,00	1.550,39
für Geldbeschaffung	1.872,40	1.358,32
	1.140.671,79	1.175.458,47

	2014 €	2013 €
Steuern		
Kapitalertragssteuer	5,27	5,27
Grundsteuer	179.667,93	170.377,16
Kraftfahrzeugsteuer	90,00	111,99
	179.763,20	170.494,42

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 hat am 31.12.2014 ein Eigenkapital von 220.409,18 Euro.

Im Geschäftsjahr 2014 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 6.195,50 Euro.

Vorstand			
	Rainer W. Kolodziej	Dipl.-Betriebswirt	hauptamtlich
	Daniel Daldrup	Betriebswirt	hauptamtlich
	Jörg Schmidt	Bilanzbuchhalter	nebenamtlich
	Uwe Werner	Dipl.-Ingenieur	nebenamtlich

Aufsichtsrat	Ulrich Laux Vorsitzender Rechtsanwalt	Hartmut Hoffmann Rentner
	Andreas Cieplik stellv. Vorsitzender Techniker	Ilona Neumann Erzieherin
	Gerhardt Haupt Vertriebsberater für Großkunden	Wolfgang Wehmeyer Kaufmann

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Bestand am 01.01.2014	1.409	6.329
Zugang von neuen Mitgliedern	196	6.470
	1.605	12.799
Abgang durch Kündigung	76	234
Abgang durch Übertragung	6	18
Abgang durch Tod	25	64
Abgang durch Ausschluss	24	65
Kündigung einzelner Anteile	-	15
	131	396
Bestand am 31.12.2014	1.474	12.403

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.560.022,98 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme aller Mitglieder beträgt 3.224.520,00 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 von	524.370,91 Euro vor:
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	458.923,71 Euro
4,00 % Dividendenausschüttung auf die Geschäftsguthaben	65.447,20 Euro

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.

Bielefeld, 30. April 2015

Der Vorstand



Rainer W. Kolodziej



Daniel Daldrup



Jorg Schmidt



Uwe Werner

OWIT Unternehmensdaten

Sitz der Gesellschaft

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Kontakt

Tel. 05209. 916680
Fax 05209. 910850
info@owit-gmbh.de
www.owit-gmbh.de

Gesellschafter

Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungs-
baugenossenschaft Senne eG,
Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld

Stammkapital der Gesellschaft

200.000,00 Euro Gezeichnetes Kapital
75.000,00 Euro Kapitalrücklage

Aufsichtsrat

Ulrich Laux, Rechtsanwalt, Vorsitzender
des Aufsichtsrates seit 2013,
gewählt bis 2015

Gerhard Haupt, Vertriebsberater für Großkunden,
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2013,
gewählt bis 2015

Uwe Werner, Dipl.-Ingenieur
Aufsichtsrat seit 2005, gewählt bis 2015

Geschäftsführer

Rainer W. Kolodziej, Dipl.-Betriebswirt
hauptamtlicher Geschäftsführer seit 2006,
gewählt bis 2016

Daniel Daldrup, Betriebswirt
hauptamtlicher Geschäftsführer seit 2013,
gewählt bis 2018

Jörg Schmidt, Bilanzbuchhalter
nebenamtlicher Geschäftsführer seit 2006,
gewählt bis 2016

Gründung der Gesellschaft

10.10.2005

Rechtsform der Gesellschaft

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Eintrag im Handelsregister

HRB 38528 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 04.11.2005

Beteiligungen

Quartierszentrum Windflöte
Verwaltungs GmbH, Bielefeld

WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand
Mitteldeutschland GmbH, Dresden



OWIT

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen im Berichtszeitraum nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag in sechs Sitzungen mit der Geschäftsführung nachgekommen; je drei Sitzungen im ersten und zweiten Halbjahr. Er hat sich zu den umfassend zu bearbeitenden immobilien- und hier vornehmlich wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten in der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen, der Planung und Betreuung von Wohnimmobilien-Investitionen sowie dem wohnbegleitenden Service als Dienstleister für die Genossenschaft und andere Immobilieneigentümer informiert. Hierzu gehörte im Betrachtungszeitraum auch der stark gewachsene Bereich erbrachter Handwerkerleistungen durch die OWIT.

Die mit der GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG als 100%ige Gesellschafterin der OWIT geregelten Bewirtschaftungsaufgaben und vorgegebenen Ziele bei der Umsetzung von Immobilieninvestitionen sowie die sonstigen Prozesse und Abläufe in einem immobilienwirtschaftlichen Geschäfts- und Bürobetrieb wurden zur Wertstabilisierung und -erhöhung des betreuten Immobilienbestandes erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat sich von den organisatorischen Gliederungen und Verantwortlichkeiten zur Erfüllung der ständig wachsenden kaufmännischen und technischen Leistungsfelder in der OWIT überzeugt. Die GSWG agiert als reine Vermögensgenossenschaft.

In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Geschäftsführung waren die durch die OWIT gehaltenen Beteiligungen an der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH (100 %) und WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH (68 %), deren wirtschaftliche Aufstellung und Planungen stetige Tagesordnungspunkte. Die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH versorgt die GSWG-Mitglieder über langfristige Rahmenverträge mit Multi-Media-Leistungen. Die WTM GmbH ist eine wohnungswirtschaftliche Unternehmensberatungseinrichtung. Es wurde die Verfolgung weiterer Wohnprojekt-Investoren-Modelle durch die Geschäftsführung behandelt.

In den Sitzungen am 14. Februar/29. April 2014 wurden der

- Wirtschaftsplan 2014 beschlossen;
- Prüfungsauftrag für das Geschäftsjahr 2013 an die Hanseatische Mittelstands Treuhand GmbH erteilt;
- Jahresabschluss Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH 2013 genehmigt;
- Jahresabschluss 2013 mit Lagebericht, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang des Jahresabschlusses behandelt und einstimmig gebilligt.

Der WTM-Jahresabschluss 2013 und Wirtschaftsplan 2014 mit weiterer Vorausschau zur Entwicklung bis 2015 wurde ebenfalls am 29. April 2014 in gemeinsamer Sitzung mit den Aufsichtsrats-Mitgliedern der OWIT-Gesellschafterin behandelt und einstimmig genehmigt. In diesem Zusammenhang wurde auch die weitere befristete Bereitstellung eines reduzierten Kreditrahmens zur Inanspruchnahme für den Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten in der WTM genehmigt.

In der Gesellschafterversammlung am 12. Juni 2014 wurde dem Jahresabschluss 2013 sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Geschäftsführung zur Verwendung des Jahresüberschusses zugestimmt. Aufsichtsrat und Geschäftsführung wurden Entlastung erteilt. Es erfolgte die Genehmigung zum Prüfungsbericht der Hanseatischen Mittelstands Treuhand für das Geschäftsjahr 2013 und es wurden Vergütungsregelungen der nebenamtlichen Geschäftsführung behandelt und entschieden.

Am 19. September 2014 fand eine gemeinsame Sitzung mit den Vertretern des GSWG-Aufsichtsrates in den Geschäftsräumen der WTM in Dresden statt. Die geschäftlichen Prozesse und Entwicklungen in 2014 mit Informationen zu den Auslastungen verschiedener WTM-Leistungsbereiche und den mittelfristigen Erwartungen waren ebenso Themenschwerpunkte wie der weitere Umgang mit den wohnungswirtschaftlichen Partnern der WTM-Kundenunternehmen und darüber hinaus. Gleichzeitig wurde die Übernahme der WTM-Gesellschaftsanteile durch die GSWG als Vermögenseinrichtung behandelt. Am 28. Oktober 2014 wurde die Veräußerung in 2015 an die GSWG einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem starken Zuwachs der Service-/Handwerker-Leistungen in der Gesellschaft beschäftigt und sich in diesem Zusammenhang von der Geschäftsführung über künftige organisatorische Aufstellungen informieren lassen, die in 2015 weiter verfolgt werden.

In der letzten Sitzung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung im November 2014 wurde die Veräußerung der Mietwohnimmobilie Gladiolenweg an die GSWG einstimmig beschlossen. Der Vorgang ist mit Wirkung 31. Dezember 2014 zwischenzeitlich abgeschlossen. Außerdem wurde der Prüfungsauftrag an die Hanseatische Mittelstands Treuhand für das Geschäftsjahr 2014 erteilt.

Die Hanseatische Mittelstands Treuhand Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 in der Zeit vom 05.05.2014 bis 12.06.2014 (mit Unterbrechungen) geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt und ergeben, dass der Jahresabschluss den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften und ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung wird ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Es wurde der uneingeschränkte Prüfungsvermerk erteilt.

In der Sitzung am 17.03.2015 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2014 besprochen und einstimmig genehmigt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresüberschuss von 6.195,50 Euro zum Ausgleich des Verlustvertrages in Höhe von 60.786,32 Euro zu verwenden und den daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust von 54.590,82 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die auch Organmitglieder der Muttergesellschaft GSWG sind, wurden ebenso in den Aufsichtsrats-sitzungen der Gesellschafterin laufend und zeitnah über die Aktivitäten und Entwicklungen in der Tochtergesellschaft OWIT sowie deren Beteiligungen in Kenntnis gesetzt und in bedeutsame und zur Entscheidung anstehende Vorgänge jederzeit eingebunden. Dazu gehörten auch Berichte zu Immobilieninvestitionen in der GSWG, mit deren Umsetzung die OWIT beauftragt wurde, und Stellungnahmen der Organvertreter aus den OWIT-Tochterunternehmen.

Bielefeld, den 30. April 2015



Ulrich Laux
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Allgemeine Rahmenbedingungen

Wir sind als Immobilien-Dienstleister auf dem Wohnungsmarkt tätig und diesen interessieren schon lange nicht mehr nur Vertreter der professionellen Immobilien-Wirtschaft. In der anhaltenden Niedrigzins-Phase ziehen Wohninvestments private und institutionelle Anleger gleichermaßen nahezu magisch an. Insoweit können wir mit unseren Tätigkeitsfeldern hier agieren und langfristig erfolgsversprechend tätig sein. Immobilien sind für viele interessant, machen alleine schon aus regulatorischen Gründen viel Arbeit und können oftmals nicht so schnell komplett verkauft werden wie beispielsweise andere marktgehandelte Anlagen. Wegen ihrer deutlich geringeren Wertschwankungen ist das für Immobilieneigentümer/Anleger aber auch weniger wichtig. Nicht umsonst gelten sie als der ruhende Pol in jedem Portfolio. Das Synonym „Betongold“ verrät zudem den besonderen Charme, wenn in etwas Reales etwas Beständiges investiert wird. Daraus begründen wir unser nachhaltiges Geschäftsmodell. Ansonsten treffen für uns letztlich ähnliche ökonomische sowie branchenspezifische Bedingungen und Gegebenheiten zu wie bei unserer GSWG-Gesellschafterin.

Tätigkeiten

Die OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, das Tochterunternehmen der über 65 Jahre tätigen Wohnungsbaugenossenschaft, bietet umfassende immobilienwirtschaftliche Leistungen und Lösungen. Das Unternehmen verfügt über jahrelange Marktpräsenz und gehört zu 100 % der GSWG, einem großen Wohnungsanbieter im Bielefelder Süden, aber auch an anderen Standorten. In der Breite liegt die Spitze unseres umfassenden immobilienwirtschaftlichen Leistungskatalogs. Wir initiieren, planen, bauen, kaufen, verkaufen, finanzieren Immobilien und erledigen nach den Grundsätzen genossenschaftlich orientierter Unternehmensphilosophie kaufmännische und technische Immobilien-Bewirtschaftungen und -Verwaltungen. Dabei haben Mietwohnimmobilien für uns immer Priorität.

Unsere Aufgaben werden durch umfassende Service- und Beratungsleistungen für Haus-/ Grundeigentümer und Mieter sowie insbesondere im Betrachtungszeitraum stark zugenommene Handwerkerarbeiten für Reparaturen, Instandhaltungen, Modernisierungen und Pflegen von Außenanlagen bei Wohnimmobilien abgerundet. Durch die Verbindung und Kombination mit einem großen Teilnehmer am Wohnungsmarkt wird die effiziente Zusammenarbeit mit Immobilien-Eigentümern und Mietern unterstützt. Wir setzen in unseren Leistungsfeldern den Standard für das Management der Prozesse rund um die Betreuung, Verwaltung/Bewirtschaftung und Investition in Wohnimmobilien. Mit allem, was wir tun, wollen wir dem Investor, Eigentümer und den Mietern das gute Gefühl geben, mit der OWIT die richtige Wahl getroffen zu haben. Das ist unser Antrieb.

Die OWIT bewirtschaftet den GSWG-Immobilienbestand mit allen wohnungswirtschaftlichen und technischen Erfordernissen, stellt das sonstige Facility-Management bereit und erledigt die zu einem Verwaltungs-/Geschäftsbetrieb gehörigen kaufmännischen und betriebswirtschaftlichen Vorgänge. Diese Arbeiten managt die OWIT auch für weitere fremde dritte Immobilieneigentümer mit rund 200 Wohnungen, gewerblichen und sonstigen Einheiten. Diese maßgeschneiderten immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen führen wir in Bielefeld und überregional aus. Auf den Punkt gebracht:



Das ist OWIT, Kompetenz in der Wohnungswirtschaft.

Eingebunden in eine wohnungswirtschaftlich ausgerichtete genossenschaftliche Firmenphilosophie planen, organisieren und überwachen wir Immobilieninvestitionen in den Neubau und komplexe Sanierungen bis zur Bauabnahme und Bezugfertigkeit als verantwortungsvoller und zukunftsorientierter Partner in der GSWG-Unternehmensgruppe. Dazu gehören ebenso Instandhaltungen und Modernisierungen. Im Betrachtungszeitraum waren die Erstellung von 19 Neubau- und die umfassende Modernisierung von 84 Mietwohnungen in Arbeit, zusammen mit vielen kleineren Einzelmodernisierungen bis hin zum Umbau gewerblicher Einheiten zu Wohnraum. Diese zeitlich äußerst beanspruchenden Aufgaben schränken beim Initiieren weiterer Wohnprojekte, auch im sogenannten Investoren-Modell, ein; wenngleich hier ständig große Nachfrage zur Begleitung und Umsetzung solcher Vorhaben auf uns einwirken. Das hat uns im Übrigen in 2014 verstärkt veranlasst, über Kapazitätsausweitungen nachzudenken. Entscheidungen hierzu wurden im personellen Bereich und bei der technischen Ausrüstung für 2015 getroffen.

Diese kompletten Leistungsfelder zur renditeorientierten Verwaltung, Wertstabilisierung, -steigerung und Erweiterung des Immobilienvermögens erledigt die OWIT nach wie vor für die Genossenschaft, aber auch für andere Dritte.

Auch hier gilt das Ziel zu wachsen. Dazu gehören „Investoren-Modelle“, die die OWIT für Kapitalanleger als „Sorglos-Mietwohnimmobilien“ gestaltet. Von der Grundstücksbeschaffung, -erschließung über Planung, Finanzierung, Bauinvestitionsphase, Wohnprojekt-Gruppenbildung bis in die Bewirtschaftungsphase realisieren wir alles aus einer Hand mit jahrzehntelanger wohnungswirtschaftlicher Erfahrung; immer mit dem Ziel der dauerhaften Liquiditätsschöpfung für die Investoren/Eigentümer.

Zuverlässig, professionell und individuell – unsere umfassenden Dienstleistungen in der kaufmännischen und technischen Miethausverwaltung entlasten die Eigentümer. Im Geschäftsjahr haben wir im Bereich der kaufmännischen Hausbewirtschaftung:

1. Mietverträge abgeschlossen, geändert, gekündigt,
2. Mieter gesucht und ausgewählt,
3. Ab-/Übernahmen von Wohnungen erledigt,
4. Mieterbetreuung in allen Belangen des Mietverhältnisses sowie Mieteranfragen bearbeitet,
5. Mietzahlungen gebucht und überwacht sowie den damit einhergehenden Zahlungsverkehr erledigt,
6. Betriebskosten ermittelt, mit den Mietern abgerechnet und erforderliche Anpassungen vorgenommen sowie durchgesetzt,
7. Eigentümer-Abrechnungen erstellt

und vieles mehr.

Die Leistungen in der technischen Hausbewirtschaftung umfassen:

1. Laufende Überwachung des technischen Gebäudezustandes,
2. Instandhaltungsplanung,
3. Organisation und Vergabe notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen,
4. Überwachung, Prüfung und Abnahme von Handwerkerarbeiten,
5. Abschluss erforderlicher Wartungsverträge und deren Überwachung,
6. Planung und Durchführung von Modernisierungs-/Sanierungs-/Neubau-Maßnahmen,
7. schnelle Reaktionszeiten bei der Umsetzung von erforderlichen Reparaturarbeiten durch eigenen Handwerker-/Servicebetrieb.

Der Service-/Handwerkerbetrieb ist im Betrachtungszeitraum deutlich gewachsen. Dabei konnten Leistungen auch zunehmend über den genossenschaftlichen Immobilienbestand hinaus erledigt werden. Es wurden zum Beispiel:

- Wohnungstüren eingebaut,
- in den Wohnungen Fenster- und Türenschecks durchgeführt,
- Isolierglasscheiben ersetzt,
- Vandalismus- und andere Versicherungsschäden erledigt,
- Dachrinnen gereinigt,
- Carportanlagen erstellt,
- Sicherheitstüren kontrolliert und erneuert,
- Briefkastenanlagen aufgestellt,
- Schließanlagen aufgerüstet,
- Schlüsseldienst-Notöffnungen durchgeführt,
- Wasseruhren getauscht,
- Filter der Hauptwasserleitungen gespült,
- Pumpensümpfe gereinigt,
- in den Wohnungen Sanitärchecks durchgeführt,
- Spielplätze instandgesetzt und kontrolliert,
- eine große Anzahl von Treppenhausreinigungen durchgeführt,
- Umzüge organisiert,
- Küchen eingebaut etc.

sowie



Hausverwaltung Südstraße

- Maler haben über 100 Wohnungen saniert, Fassaden, Treppenhäuser, Keller und Balkone gestrichen,
- Gärtner haben über 136.000 qm Grünanlagen gepflegt, Grünanlagen und Anpflanzungen erstellt,
- ca. 1.600 qm Dachbodendämmung verlegt,
- ca. 1.000 qm Laminat verlegt,
- Müllplätze erneuert/vergrößert,
- Baumfällungen durchgeführt,
- PKW-Stellplatzanlagen erstellt,
- diverse Trockenbauarbeiten erledigt.

Der Handwerkerbetrieb konnte im Betrachtungszeitraum einen Umsatz von über 1,4 Mio. Euro erreichen.

Anhand der Aufgaben wird deutlich, dass wir im Grunde genommen „Mädchen für Alles“ sind. Wir kümmern uns um den Bereich einer Immobilie von der laufenden Pflege bis zu Reparaturen und Planung und Umsetzung von erforderlichen oder gewünschten Modernisierungen, von der Schneeräumung bis zur Organisation der Gartenpflege. Wir sorgen uns um die Auswahl der Mieter, sehen im idealen Fall auch den richtigen Mieter-Mix, organisieren Besichtigungstermine und sind Schlichter, wenn es in der Hausgemeinschaft zu Unstimmigkeit kommt.



Mehrfamilienhaus in Radevormwald

Hausbewirtschaftung

Das Objekt der OWIT GmbH am Gladiolenweg in Bielefeld wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 an die GSWG Senne eG veräußert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich für 2014 auf rd. 47 T Euro. Die durchschnittliche Netto-Sollmiete betrug in diesem Objekt 6,36 Euro/m² Wohnfläche monatlich.

Verwaltung von Haus- und Grundbesitz

Am 31. Dezember 2014 wurden insgesamt 197 Wohnungen, 5 gewerbliche Einheiten und 67 Garagen für Dritte verwaltet. Die technische Abteilung der OWIT hat darüber hinaus von der Organisation, Planung, Ausschreibung, über die Ausführung/Bauleitung bis zur Abrechnung die Investitionen der Eigentümer begleitet und diese teilweise unter Hinzunahme eigener Handwerker-/Serviceeinrichtungen ausgeführt.

Die Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in Radevormwald mit 26 Altenwohnungen haben das Objekt im Dezember 2014 an die GSWG verkauft. Der wirtschaftliche Übergang an den neuen Eigentümer erfolgte zum 01.01.2015. Das Objekt wird danach weiterhin in der kaufmännischen und technischen Verwaltung bei uns verbleiben.

Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

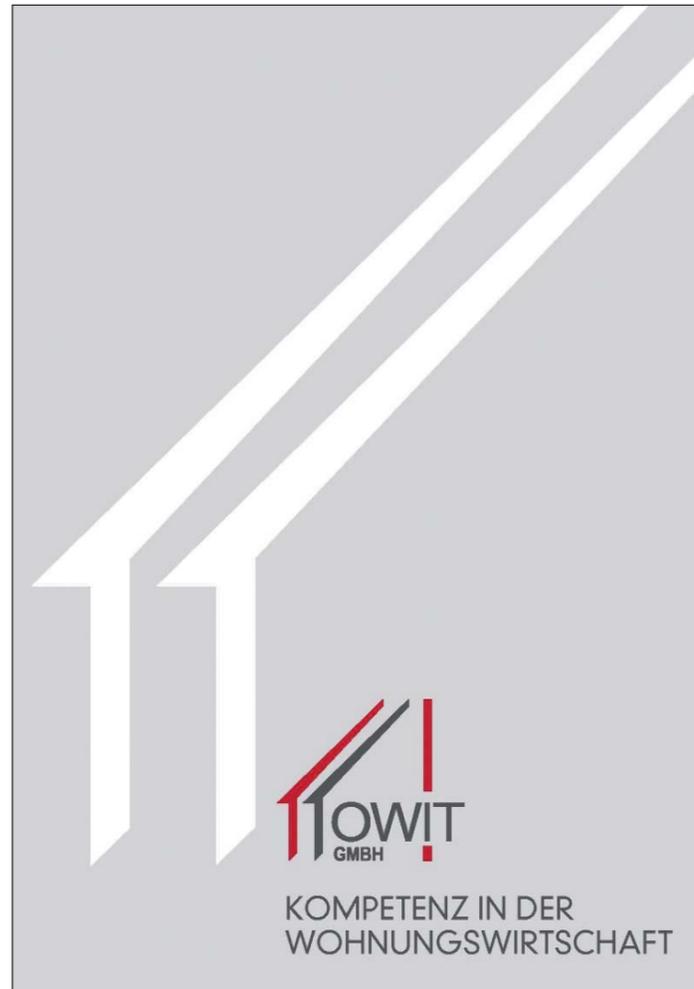
Die Kompetenz des Tochterunternehmens OWIT darzustellen war ein Hauptgesichtspunkt des in 2014 betriebenen brandings der Marke OWIT GmbH.

Mit Unterstützung eines externen Anbieters wurden im Januar 2014 in einer ersten Auflage 2.500 Print-Broschüren und eine zusätzliche online-Version für alle Medienkanäle hergestellt.

Die Broschüre zeigt das komplette professionelle Immobilienmanagement der OWIT mit samt allen Leistungen rund um die Immobilie:

- Initiierung und Projektentwicklung für Kapitalanleger von der Investitionsphase bis zur nachhaltigen Bewirtschaftung, alles aus einer Hand;
- Kaufmännische und technische Miethausverwaltung;
- Professionelle wohnungswirtschaftliche Rundumbetreuung für Dritte;
- Umfassende wohnbegleitende Dienstleistungen sowie Handwerker-Leistungen durch den eigenen Servicebetrieb, schnell vor Ort und zu attraktiven Preisen.

Fortgeführt wurden die Maßnahmen im ersten Halbjahr durch die Entwicklung von Werbeanzeigen im corporate design der OWIT GmbH in den gängigen Printmedien in der Region, in der Mieterzeitung der GSWG sowie der Darstellung auf firmeneigenen Fahrzeugen - immer in Verbindung mit dem Mutterunternehmen GSWG.



Imagebrochure OWIT GmbH



OWIT GmbH – Das Tochterunternehmen der GSWG Senne eG

Angemessen wurde in den letzten Jahren der komplette Bereich des Gebäudemanagements der OWIT GmbH mit einem 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Neuere einer umfassenden Objektbetreuung durch die Hausverwaltung sind nur aller Wippen der Wohnungswirtschaft und die Steuerung der GSWG Senne eG mit der OWIT GmbH als Tochterunternehmen.

Das Unternehmen übernahm die Wohnungsverwaltung für die GSWG Senne eG, was auch die Mieter und Eigentümer für Reparatur und Instandhaltung betreut werden.

Angemessen wurde auch der Service an Mietern durch das 3-Mann starke Team unter der Leitung der Wohnleitung.

Anfrage können die OWIT GmbH über Nord 1000, Tel. 05209 9108-12



14_GSWG aktuell GSWG aktuell_15

Wohnen im Grünen

Bielefeld Senne

- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert

Vermietungshotline 0800.910.80.91 | info@gswg-senne.de
Tulpenweg 5 | 33659 Bielefeld

Kompetenz rund ums Wohnen

Das Tochterunternehmen der GSWG Senne eG

- Hausverwaltung
- Handwerker- und ReparaturService
- GebäudeManagement

OWIT GmbH | Tel 05209 91 66 80 | info@owit-gmbh.de
Tulpenweg 5 | 33659 Bielefeld

Kompetenz rund ums Wohnen

Das Tochterunternehmen der GSWG Senne eG

- Hausverwaltung
- Handwerker- und ReparaturService
- GebäudeManagement

OWIT GmbH | Tulpenweg 5 | 33659 Bielefeld | Tel 05209 91 66 80 | info@owit-gmbh.de



Umsatzerlöse

Die OWIT erzielte im Geschäftsjahr 2014 einen Gesamtumsatz von 2.278.073,54 Euro (Vorjahr 1.989.105,16 Euro).

	2014 €	2013 €
Hausbewirtschaftung	49.411,79	49.035,15
Betreuungsleistungen	203.970,53	279.955,41
Dienstleistungen	2.019.580,06	1.640.674,28
andere Lieferungen und Leistungen	5.111,16	19.440,32

Personelles

Die Ausweitung der geschäftlichen Aktivitäten erforderte weitere Personalaufstockungen. Am 31. Dezember 2014 (31.12.2013) waren in der OWIT 53 (45) Personen beschäftigt, und zwar:

11 (10)	kaufmännische Angestellte (davon drei in Teilzeit)
6 (5)	technische Angestellte (davon zwei in Teilzeit)
6 (6)	Gärtner (davon zwei in Teilzeit)
5 (5)	Maler
14 (9)	Hausmeister/Servicetechniker (davon drei in Teilzeit)
11 (10)	Reinigungskräfte (davon elf in Teilzeit)

Ertrags- und Finanzlage

Ertragsanalyse

Das Geschäftsjahr 2014 schloss mit einem Jahresüberschuss von 6.195,50 Euro (Vorjahr 5.175,07 Euro) ab.

	2014 €	2013 €
Vermögen		
Anlagevermögen	311.687,96	1.023.294,81
Umlaufvermögen	416.977,61	300.275,67
Gesamtvermögen	728.665,57	1.323.570,48
Kapital		
Eigenkapital	220.409,18	214.213,68
Rückstellungen	36.113,97	42.871,01
Fremdkapital	472.142,42	1.066.485,79
Gesamtkapital	728.665,57	1.323.570,48

Finanzierung

Zum jederzeitigen Ausbau der OWIT-Geschäftsfelder und der Beteiligungen mit ihren Aktivitäten hat die GSWG eine befristete Kreditlinie über 600 T Euro zu marktüblichen Bedingungen bereitgestellt. Der Kreditrahmen kann jederzeit in Anspruch genommen werden und valutierte im Betrachtungszeitraum in der Spitze mit 600 T Euro. Am 31. Dezember 2014 valutierte der Kredit in Höhe von 425 T Euro.

Beteiligungen

Die OWIT ist 100%ige Gesellschafterin der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, die in der Geschäftsführung mit Vertretern aus den Organen der OWIT und der GSWG besetzt ist. Damit wird auch hier konsequent die Geschäftspolitik im Sinne des genossenschaftlichen Förderauftrages fortgesetzt. Das Unternehmen bietet GSWG-Mitgliedern und weiteren OWIT-Kunden vertraglich geregelte Multi-Media-Leistungen an, die durch langfristige Rahmenvereinbarungen mit leistungsfähigen Partnern zur Verfügung stehen. Im zweiten Geschäftsjahr 2014 dieser Aktivitäten wurden Umsätze von rd. 102 T Euro mit einem Gewinn von 1.880,92 Euro erzielt.

Die OWIT war 2010 Initiatorin und Gründungsgesellschafterin der WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, an der weitere Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft beteiligt sind.

Der OWIT-Stammkapitalanteil beträgt zum 31. Dezember 2014 rd. 68 %. Die GSWG-Unternehmensgruppe ist wie bereits an anderer Stelle beschrieben als „Vermögensgenossenschaft“ ausgerichtet. Die OWIT-Gremien haben in Abstimmung mit den GSWG-Organen im Oktober 2014 den einstimmigen Beschluss gefasst, den WTM-Anteil in 2015 an die GSWG zu veräußern. Die dazu notwendigen vertraglichen Regelungen wurden mit Wirkung zum 1. April 2015 umgesetzt. Die Veräußerung erfolgte gemäß Gesellschaftsvertrag zum Nominalwert von 125 T Euro.

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

Ein wesentlicher Grundpfeiler der WTM-Geschäftsphilosophie ist die absolute Unabhängigkeit, die sich aus der für die Wohnungswirtschaft besonderen und einmaligen Eigentümerstruktur der WTM ergibt.



Auch im vierten Geschäftsjahr war die Entwicklung zufriedenstellend. Die Vertreter in Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Es wurden im Betrachtungszeitraum Chancen für weiteres profitables Wachstum eröffnet. Dies auch vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in der Wohnungswirtschaft. Das Generieren von Mehrwerten für die Wohnungsunternehmen durch den Einsatz der WTM-Mitarbeiter hat insbesondere unter Personalkostenaspekten für Wohnungsunternehmen einen besonderen Stellenwert.

Die WTM-Leistungsbereiche wurden 2014 stark nachgefragt. Die Beratungsumsätze sind 2014 um 8 % auf 723 T Euro gestiegen. Der Jahresüberschuss von rd. 49 T Euro legte deutlich zu. Die Planungen für 2015 zum jetzigen Zeitpunkt lassen weiter steigende Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten.

Der WTM standen zum Ausbau der Geschäftsaktivitäten bis zum 30. Juni 2014 OWIT-Kreditrahmen von 125 T Euro zur Verfügung, die nach Rückführung ab Juli 2014 mit einjähriger Laufzeit auf 75 T Euro reduziert wurden. Am 31. Dezember 2014 valutierten hiervon 60 T Euro, die im Februar 2015 vollständig zur Rückzahlung kamen. Die Bedingungen entsprechen Marktkonditionen.



VERSICHERUNGEN • FINANZIERUNGEN • STRATEGIE & PROJEKTENTWICKLUNG • BETRIEBSWIRTSCHAFT
BETRIEBSKOSTENOPTIMIERUNG • BUCHFÜHRUNG

„Ein partnerschaftlicher Umgang, genaues Zuhören und darauf basierende Strategien für einen echten Mehrwert – das ist es, was wir Ihnen anbieten können.“

www.wtm-dresden.de

Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind nicht vorhanden. Es sind keine Indikatoren erkennbar, die eine Beeinträchtigung der derzeitigen Geschäftstätigkeit auslösen könnten. Das Risiko-Management der OWIT basiert vornehmlich auf dem Controlling der Unternehmensgruppe GSWG/OWIT sowie der laufenden Beobachtung externer Risikoindikatoren. Es besteht dabei immer das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die Beteiligungen bewegen sich in einem überschaubaren und jederzeit kalkulierbarem Rahmen. Zur WTM-Beteiligung lassen wir uns unterjährig und zeitnah über Umsatz- und Aufwandsentwicklung durch die WTM-Geschäftsführung dokumentiert informieren.

Prognosebericht

Für die Vermögenseinrichtung GSWG mit umfassendem Miet-Wohnimmobilien-Besitz und der ausgegebenen qualitativ hochwertigen Wachstumsstrategie zur Ertragssteigerung sowie Wohnimmobilien-Bestands-Erweiterung sind die Leistungsfelder und das Know-how der OWIT in ihrer breiten Aufstellung ein wichtiger Partner zur reibungslosen Fortführung und zum Ausbau des erfolgreich genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftsmodells. Auch durch die umfassenden Service-/Handwerkerleistungen der OWIT wird das GSWG-Anlagevermögen in Zukunft weiter gestärkt und gesteigert.

Die OWIT-Geschäftsfelder können das Interesse weiterer ständig zunehmender Akteure am Wohnimmobilienmarkt für ein professionelles Verwaltungs-/Bewirtschaftungs- und Investitions-Management begründen.

Die OWIT steht für eine umfassende Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft und hier insbesondere für Wohnimmobilien, von der Beschaffung und Baureifmachung eines Grundstücks, über Planung, Erstellungsphase bis zur Verfügungstellung von Mieteinheiten und deren nachhaltiger Bewirtschaftung zum Zwecke des Vermögenserhaltes/-mehrung und der dauerhaften Liquiditätsschöpfung.

Insbesondere unter dem Dach der GSWG-Gruppe ist es unser Bestreben, diese Geschäftsfelder weiter zielstrebig auszubauen, effizienter zu gestalten und vor allem hoch motivierte personelle Kapazitäten zur Umsetzung dieser Ziele zu gewinnen. Letztendlich können damit auch die genossenschaftliche Ertragskraft im Interesse der Mitglieder gestärkt und das genossenschaftliche Vermögen weiter gesteigert werden. Durch die stabile Entwicklung der WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH in der wohnungswirtschaftlichen umfassenden Unternehmensberatung mit einer großen Anzahl von Mandaten aus der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft eröffnen sich weitere Chancen für das typisch operative OWIT-Geschäftsfeld.

Es ist unser Ziel, irgendwann die gesamte Wertschöpfungskette der Wohnimmobilien-Wirtschaft von der Baureifmachung eines Grundstücks bis zur Verfügungstellung von Wohneinheiten und die optimale Bewirtschaftung zu realisieren.

Bielefeld, den 30. April 2015
Geschäftsführung




Rainer W. Kolodziey




Daniel Daldrup




Jörg Schmidt



Jahresabschluss

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Geschäftsjahr 2014



Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und Grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	0,00		661.369,40
Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.567,97	100.567,97	85.805,41
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00		150.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	60.000,00		125.000,00
Andere Finanzanlagen	1.120,00	211.120,00	1.120,00
Anlagevermögen insgesamt		311.687,96	1.023.294,81
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	137.209,14		159.910,38
Andere Vorräte	103.784,39	240.993,53	29.062,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	63,23		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.289,61		25.560,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.030,49		13.778,01
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.140,00		12.137,21
Sonstige Vermögensgegenstände	9.801,35	43.324,68	4.083,56
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		132.004,63	55.547,40
Rechnungsabgrenzungsposten		654,77	196,66
Bilanzsumme		728.665,57	1.323.570,48

PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage		75.000,00	75.000,00
Verlustvortrag	-60.786,32		-65.961,39
Jahresüberschuss	6.195,50	-54.590,82	5.175,07
Eigenkapital insgesamt		220.409,18	214.213,68
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		36.113,97	42.871,01
Verbindlichkeiten			
- gegenüber anderen Kreditgebern	2.212,50		421.572,12
- erhaltenen Anzahlungen	11.694,85		11.178,30
- aus Vermietung	50,46		15,72
- aus Lieferungen und Leistungen	19.133,12		15.334,31
- gegen Gesellschafterin	435.812,22		617.091,84
- sonstige Verbindlichkeiten	3.239,27	472.142,42	1.093,50
Bilanzsumme		728.665,57	1.323.570,48

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	53.847,73		53.963,83
aus Betreuungstätigkeit	445.345,88		416.777,89
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.763.627,09	2.262.820,70	1.489.902,32
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-22.701,24	3.200,31
sonstige betriebliche Erträge		12.580,08	24.314,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Hausbewirtschaftung	11.391,75		10.578,14
für andere Lieferungen und Leistungen	330.966,08	342.357,83	288.245,34
Rohergebnis		1.910.341,71	1.689.335,20
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.111.140,71		964.624,85
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	264.590,07	1.375.730,78	228.658,74
davon für Altersversorgung	10.476,04		[7.763,64]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		50.094,99	50.421,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		450.728,24	406.792,70
Erträge aus Beteiligungen		33,60	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.876,97	3.284,66
davon aus verb. Unternehmen	2.876,97		[3.284,66]
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		27.858,53	30.482,67
davon an verb. Unternehmen	9.572,00		[11.841,09]
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.839,74	11.639,28
Sonstige Steuern		2.644,24	6.464,21
Jahresüberschuss		6.195,50	5.175,07

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2014 der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB unter Beachtung des GmbHG und branchenspezifischer Vorschriften aufgestellt.

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

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

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2013 entnommen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden 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.

Abschreibungen

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen linear auf Basis der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Steuern

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

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz Aktivseite	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
I. Entwicklung des Anlagevermögens						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Lizenzen	4.524,00		4.524,00	0,00	0,00	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche						
Rechte mit Wohnbauten	757.622,04		757.622,04	0,00	0,00	15.607,21
Technische Anlagen und Maschinen	17.155,28		17.155,28	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.742,99	49.315,79	8.014,93	153.475,89	100.567,96	34.487,78
	987.520,31	49.315,79	782.792,25	153.475,89	100.567,96	50.094,99
Finanzanlagen						
Anteile an verb. Unternehmen	150.000,00				150.000,00	
Ausleihungen an verb. Unternehmen	125.000,00	60.000,00	125.000,00		60.000,00	
Andere Finanzanlagen	1.120,00				1.120,00	
	276.120,00	60.000,00	125.000,00		211.120,00	
Anlagevermögen insgesamt	1.268.164,31	109.315,79	912.316,25	153.475,89	311.687,96	50.094,99

Alle Angaben in Euro

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 2015 gegen die von den Mietern 2014 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind. Des Weiteren werden hier Leistungen für noch nicht vollständig erbrachte Maßnahmen dargestellt, die in den kommenden Jahren initiiert werden sollen.

	2014 €	2013 €
Ansprüche aus Umlage 1	8.414,98	8.050,61
Ansprüche aus Umlage 2	1.991,84	3.157,20
Beginenhof Gelsenkirchen	126.802,32	148.702,57
	137.209,14	159.910,38

Forderungen

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	2014 €	2013 €
Forderungen aus Vermietung	63,23	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.289,61	25.560,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.030,49	13.778,01
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.140,00	12.137,21
Sonstige Vermögensgegenstände	9.801,35	4.083,56
	43.324,68	55.559,14

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

Passivseite

Eigenkapital

	2014 €	2013 €
Gezeichnetes Kapital (GSWG Senne eG)	200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage	75.000,00	75.000,00

Rückstellungen

	2014 €	2013 €
- Prüfungskosten	6.000,00	5.500,00
- Urlaubsansprüche	8.716,97	17.177,34
- Geschäftsbericht	1.500,00	1.500,00
- Berufsgenossenschaft	10.000,00	8.800,00
- Aufbewahrung	2.640,00	2.640,00
- Sonstiges	7.257,00	7.253,67

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

Verbindlichkeiten 2014	insgesamt	davon			gesichert
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen					
Kreditgebern	2.212,50	2.212,50			
Erhaltene Anzahlungen	11.694,85	11.694,85			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50,46	50,46			
Verbindlichk. gegenüber Gesellschafterin	435.812,22	435.812,22			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.133,12	19.133,12			
Sonstige Verbindlichkeiten	3.239,27	3.239,27			
Gesamtbetrag	472.142,42	472.142,42	0,00	0,00	

Verbindlichkeiten 2013		davon			gesichert	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	421.572,12	10.475,97	36.934,56	374.161,59	421.572,12	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.178,30	11.178,30				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15,72	15,72				
Verbindlichk. gegenüber Gesellschafterin	617.091,84	617.091,84			200.000,00	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.534,21	15.534,21				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.093,50	1.093,50				
Gesamtbetrag	1.066.485,69	655.389,54	36.934,56	374.161,59	621.572,12	GPR

Art der Sicherung: Grundpfandrecht (GPR)

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin stellen in Höhe von 10.812,22 Euro (Vorjahr 137.091,84 Euro) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 425.000,00 Euro (Vorjahr 480.000,00 Euro) sonstige Verbindlichkeiten dar. In diesen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 15.187,85 Euro (Vorjahr 8.962,43 Euro) enthalten.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2014 €	2013 €
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	53.847,73	53.963,83
- aus Betreuungstätigkeit	445.345,88	416.777,89
- aus Geschäftsbesorgung GSWG	359.556,52	336.876,14
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.404.070,57	1.153.046,18
	2.262.820,70	1.960.644,04
Bestandsveränderung		
Bestandserhöhung/-minderung	-22.701,24	3.200,31
Sonstige betriebliche Erträge		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- Versicherungsentschädigung	1.970,00	16.148,14
- Auflösung Rückstellung	1.103,43	7,52
- allen übrigen Vorgängen	9.506,56	8.158,67
	12.580,08	24.314,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Hausbewirtschaftung	11.391,75	10.578,14
- für andere Lieferungen und Leistungen	330.966,08	288.245,34
	342.357,83	298.823,48
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	1.111.140,71	964.624,85
- soziale Abgaben für Altersversorgung	264.590,07	228.658,74
(davon 10.476,04 Euro für Altersversorgung)	1.375.730,78	1.193.283,59
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
- Grundstücke mit Wohnbauten	15.607,21	15.607,21
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.487,78	34.814,41
	50.094,99	50.421,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
- Zahlung an Dritte für Personal	49.769,07	49.506,18
- Geschäftsbesorgung GSWG	64.192,54	55.642,07
- Werbung	20.909,73	12.141,43
- Prüfungs- und Beratungskosten	9.360,52	8.507,71
- nicht abziehbare Vorsteuer	100.308,45	68.311,09
- Fuhrpark	85.958,64	99.700,84
- alle übrigen Lieferungen und Leistungen	120.229,29	112.983,38
	450.728,24	406.792,70
Erträge aus Beteiligungen	33,60	0,00

	2014 €	2013 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.876,97	3.284,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- für Kreditrahmen Gesellschafterin	9.572,00	11.841,09
- für Dauerfinanzierungsmittel	18.286,53	18.641,09
	27.858,53	30.482,67
Sonstige Steuern		
- Grundsteuer	1.339,39	1.339,39
- Kraftfahrzeugsteuer	1.304,85	5.124,82
	2.644,24	6.464,21

Sonstige Angaben

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

Beteiligungen

Die OWIT GmbH ist seit dem 23.02.2012 mit Wirkung zum 01.01.2012 zu 100 % an der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, Bielefeld mit einem Eigenkapital von 22.373,18 Euro beteiligt. Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss von 1.880,92 Euro ermittelt. Der Jahresabschluss ist noch nicht festgestellt.

Die OWIT GmbH war in 2010 Gründungsgesellschafterin der WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Dresden mit einem anfänglichen Stammkapital von 50.000,00 Euro. Die Geschäftstätigkeit wurde am 01.01.2011 aufgenommen. Im Jahr 2012 wurde eine Stammkapitalerhöhung auf 185.000,00 Euro durchgeführt. Die OWIT GmbH ist hieran am 31.12.2014 zu rd. 68 % bzw. 125.000,00 Euro beteiligt. Zum Schluss des Geschäftsjahres belief sich das Eigenkapital auf 187.362,37 Euro bei einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von 49.033,24 Euro. Der Jahresabschluss ist noch nicht festgestellt.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 50 Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	8	2
Technische Angestellte	4	2
Gärtner	5	2
Maler	5	-
Hausmeister/Service-Techniker	9	2
Reinigungskräfte	-	11

Treuhandverbindlichkeiten

Die OWIT GmbH verwaltete am Bilanzstichtag Miethäuser für 15 Eigentümer und Eigentümergemeinschaften. Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs sind bei den beauftragten Banken gesonderte Konten (Treuhandkonten) eingerichtet. Am 31.12.2014 wiesen diese Konten Guthaben von insgesamt 152.778,70 Euro aus.

Geschäftsführung

Rainer W. Kolodziey	Daniel Daldrup
Dipl.-Betriebswirt, hauptamtlich	Betriebswirt, hauptamtlich
Jörg Schmidt	
Bilanzbuchhalter, nebenamtlich	

Aufsichtsrat

Ulrich Laux, Rechtsanwalt, Vorsitzender
Gerhard Haupt, Vertriebsberater für Großkunden, stellv. Vorsitzender
Uwe Werner, Dipl.-Ingenieur

Vorschlag zur Verwendung des Jahresergebnisses

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 6.195,50 Euro zum Ausgleich des Verlustvortrages von 60.786,32 Euro zu verwenden und den daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Bielefeld, 30. April 2015
Geschäftsführung



Rainer W. Kolodziey



Daniel Daldrup



Jörg Schmidt

Geschäftsbericht 2014

GSWG Senne eG

Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

OWIT –

Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

