



Geschäftsbericht 2015

GSWG Senne eG

Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

OWIT –

Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH



Kennzahlen GSWG Senne eG



		2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	in T Euro	68.101	57.766	51.403	50.999
Anlagevermögen	in T Euro	62.054	53.130	47.932	47.504
Anlagenintensität	%	91,1	92,0	93,3	93,2
Bestandsinvestitionen					
- Instandhaltung	in T Euro	1.087	1.044	1.285	946
- Instandhaltung	€/m ²	13,13	13,38	17,44	12,84
- Modernisierung	in T Euro	2.627	2.257	864	1.347
- Modernisierung	€/m ²	31,73	28,91	11,75	18,36
- Neubau/Erwerb	in T Euro	7.311	4.524	542	863
Eigenkapital	in T Euro	15.226	12.054	9.953	9.426
Eigenkapitalquote	%	22,4	20,9	19,4	18,5
Cash-Flow	in T Euro	1.704	1.643	1.057	1.334
Umsatzerlöse					
- aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	6.904	6.652	6.193	5.878
- sonstige	in T Euro	80	71	61	80
Jahresüberschuss	in T Euro	557	584	89	112
Wohnungsbestand					
	WE/Wfl.	1.265	1.188	1.134	1.125
	m ² /Wfl.	82.789	78.082	73.506	73.356
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	m ²	4,93	4,98	4,86	4,83
Fluktuationsquote					
	%	13,0	11,9	13,1	14,3
davon Wohnungstausch	%	2,2	2,2	3	3,1
Leerstandsquote					
	%	2,1	4,3	3,3	4,3
davon vermietungsbedingt	%	1,3	1,7	1,9	1,8
davon modernisierungsbedingt	%	0,8	2,6	1,4	2,5
Mitglieder					
	Anzahl	1.660	1.474	1.409	1.398
Anteile	Anzahl	22.600	12.403	6.329	4.580

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 Genossenschafts-

register:
GnR 227 des Amtsgerichtes
Bielefeld am 02.04.1949

Prüfungsverband:

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

Beteiligungen:

OWIT - Ostwestfälische
Immobilien- und Treuhand
GmbH, Bielefeld
WTM - Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Mitteldeutschland
GmbH, Dresden
Bielefelder Volksbank eG,
Bielefeld

Mitgliedschaften:

Arbeitgeberverband der
Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

VdW Rheinland Westfalen e.V.,
Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft
der Wohnungswirtschaft
Ostwestfalen-Lippe

Arbeitsgemeinschaft
Bielefelder Wohnungs-
genossenschaften

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
- 13 Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
- 19 Wohnungsmarkt NRW/OWL und Bielefeld
- 24 Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft
- 24 Hausbewirtschaftung
- 30 Investitionen in Mietwohn-Immobilien
- 33 Unbebaute Grundstücke/Freiflächen/Verdichtungen
- 34 Mitgliederversammlung/Mitgliederbewegung/
Fördermitglieder/Geschäftsguthaben
- 35 Unternehmensorganisation, Beteiligungen
- 36 Vermögenslage
- 37 Finanzlage
- 39 Ertragslage
- 40 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 40 Nachtragsbericht
- 41 Chancen- und Risikobericht/Künftige Entwicklung
- 44 Mieterrat
- 45 Gemeinwesenarbeit
- 46 Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
- 50 Tochter- und Beteiligungsunternehmen
- 52 Prognosebericht

Jahresabschluss

- 56 Bilanz der GSWG
- 58 Gewinn- und Verlustrechnung
- 59 Anhang zum Jahresabschluss

OWIT – Ostwestfälische Immobilien Treuhand GmbH

- 68 OWIT - Unternehmensdaten
- 70 Bericht des Aufsichtsrates
- 72 Lagebericht der Geschäftsführung

Jahresabschluss

- 80 Bilanz der OWIT
- 82 Gewinn- und Verlustrechnung der OWIT
- 83 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 2018

Hartmut Hoffmann, Rentner
seit 2001, gewählt bis 2016

Ilona Neumann, Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2018

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 2015 in vollem Umfang nachgekommen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur Geschäftsplanung erstattet und in diesem Zusammenhang auch über die geschäftliche Situation der GSWG-Beteiligungsunternehmen OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH und WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH informiert. Die WTM-Gesellschaftsanteile wurden von dem Tochterunternehmen OWIT GmbH mit Wirkung vom 1. April 2015 mit einem Anteil von 68 % am Stammkapital erworben.

Es wurde über das Risikoreporting und das interne Kontrollsystem berichtet. Es fanden insgesamt sieben Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand, vier im ersten und drei im zweiten Halbjahr 2015, statt; sechs Sitzungen in den GSWG-Geschäftsräumen bzw. dem gegenüberliegenden Kirchengebäude (wegen Umbauarbeiten GSWG-Büro) und eine Sitzung am Standort des Beteiligungsunternehmens WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland in Dresden.

Für Frau Ilona Neumann und Herrn Gerhard Haupt endete das Aufsichtsratsmandat satzungsgemäß 2015, sie wurden auf der Mitgliederversammlung am 16. Juni 2015 für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Aufsichtsratsitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung am 16. Juni 2015 konstituierte sich der Aufsichtsrat. Es wurden einstimmig gewählt:

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

Gleichzeitig 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.

Am 10. Februar 2015 fand eine außerordentliche Mitgliederversammlung statt. Es wurden insbesondere Satzungsänderungen mit dem Ziel der gesteuerten Aufnahme von „Fördermitgliedern“ zur Fortsetzung des erfolgreichen Wachstumsprozesses für die Solidargemeinschaft Wohnungsbaugenossenschaft behandelt und mit großer Mehrheit beschlossen.

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 erwartenden nachhaltigen Wirkungen informiert wurde. Die zu bearbeitenden Aufgaben und nach der Satzung zu treffenden Entscheidungen wurden umgesetzt. Zudem hat sich der Aufsichtsrat sehr detailliert zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Tochter-/Beteiligungsunternehmen informieren lassen. Zwischen Aufsichtsrat und Vorstand gibt es ein gemeinsames Verständnis zur Strategie als wichtige Voraussetzung für ein erfolgreiches Handeln in der GSWG-Gruppe.

Inhaltliche Schwerpunkte in den Sitzungen waren:

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2014;
- Wirtschaftsplan 2015;
- Investitionsplan,
 - Instandhaltung/Modernisierung 2015/2016
 - umfassende Neubau- sowie Um-/Ausbauprojekte mit Kosten, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit 2016 - 2017;
- Bewertung Ergebnisse gesetzliche Pflichtprüfung Jahresabschluss 2014;
- Rücklagenbildung;
- Dividenden-Vorschlag für 2014;
- Prüfung Bewirtschaftungsergebnisse Erwerbsobjekte aus 2014;
- Mitgliederveränderung; besonderer Schwerpunkt Aufnahme Fördermitglieder;
- Umbau/Erweiterung GSWG-Bürogebäude;
- Leerstands-/Fluktuationsanalyse im Wohn-Immobilien-Bestand; insbesondere zu größeren in der Investitionsphase befindliche Modernisierungsmaßnahmen;
- Entwicklung/Organisation Tochterunternehmen OWIT, Prüfung/Genehmigung, OWIT-Bilanz/GuV 2014;

- Entwicklung/Organisation Beteiligungsunternehmen WTM,
 - Bilanz/GuV 2014,
 - Wirtschaftlicher Ausblick 2015, 2016, 2017,
 - Kapitalerhöhung zur Finanzierung der Wachstumsstrategie,
 - Unternehmens-Erwerb assprofi GmbH mit Planzahlen für den Zeitraum 2016 bis 2021,
 - Bereitstellung Kreditlinie,
 - Beteiligung Mitarbeiter/Organmitglieder an WTM;
- Personelle Besetzung in den Organen der Tochter-/Beteiligungsunternehmen;
- Mitglieder-Darlehen;
- Vorbereitung 67. Mitgliederversammlung;
- Grundstücks-, Wohnimmobilien-An-/Verkäufe;
- Prüfung Wirtschaftlichkeitsberechnungen Mietwohnobjekt-Zukäufe;
- Schlussabrechnung und Wirtschaftlichkeit abgeschlossener Immobilien-Investitionen;
- Wirtschaftliche Situation/Entwicklung Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH;
- Werbemaßnahmen;
- Aufbau-Organisation.

In der Sitzung am 17. März 2015 wurde als Gesellschafterin die Empfehlung an die WTM-Organen ausgesprochen, Herrn Kolodziej mit Beginn 2016 für weitere fünf Jahre zum OWIT-Geschäftsführer zu bestellen. Damit wird der bereits vor längerer Zeit beschlossenen grundsätzlichen Ausrichtung zur Personen-Identität im GSWG-Vorstand und OWIT-Geschäftsführung zur weiteren erfolgreichen Verfolgung langfristig ausgerichteter Unternehmensziele in beiden Unternehmen gefolgt. Das altersbedingte Ausscheiden von Herrn Jörg Schmidt im Vorstand im ersten Vierteljahr 2016 wurde ebenso behandelt. Der Vorstand besteht aus den beiden hauptamtlich bestellten Herren Kolodziej und Daldrup und dem nebenamtlich tätigen Vorstand, Herrn Werner.

Das zweite Jahr des Agierens der GSWG als Vermögensgenossenschaft hat alle Vorgaben erfüllt. Entscheidungen zur Bewirtschaftung des Immobilien-Bestandes, zur Strategie und langfristigen Ausrichtung sowie Wohnimmobilien-Aufwertungen und -Erweiterungen wurden getroffen. Die damit einhergehenden Umsetzungen wurden durch den Vorstand mit den Beteiligungsunternehmen OWIT und WTM und deren Einrichtungen zur vollsten Zufriedenheit der Genossenschaft erledigt. Die Genossen-

schaft hat zum Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten in den angegliederten selbstständigen Einrichtungen einen befristeten Kreditrahmen bereitgestellt.

Die sich mit den Geschäftsfeldern des Tochterunternehmens OWIT und Beteiligungsunternehmens WTM ergebenden Aktivitäten, wirtschaftlichen Ergebnissen und Möglichkeiten für die GSWG-Gruppe insgesamt und damit einhergehenden organisatorischen Aufstellungen und Integrationen waren laufend ausführliche Tagesordnungspunkte in den Sitzungen. Der WTM-Jahresabschluss 2014 und Wirtschaftsplan 2015 mit weiterer Vorausschau zur Entwicklung 2016 bis 2017 wurden auf den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 28. April 2015 und 8. September 2015 behandelt und einstimmig genehmigt. Insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der WTM und die Überlegungen zum Erwerb des Versicherungsmaklers assprofi GmbH mit den weiteren Perspektiven waren Gegenstand ausführlicher Erörterungen in der Personal- und Prüfungsausschussung am 3. September 2015 und in der AR-Sitzung am 8. September 2015. In diesem Zusammenhang wurde auch die weitere befristete Bereitstellung eines Kreditrahmens zur Inanspruchnahme für den Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten in der WTM genehmigt.

Neben den Aufsichtsratssitzungen fanden im Berichtszeitraum zwei Sitzungen des Personal- und Prüfungs- und zwei Sitzungen des Bauausschusses statt. Themenschwerpunkte im Personal- und Prüfungsausschuss waren im Berichtszeitraum Bilanz/GuV 2014, Wirtschafts-/Investitionsplan 2015, Prüfung Bewirtschaftungsergebnisse der Erwerbsobjekte aus 2014, Schlussabrechnung getätigter Immobilien-Investitionen, wirtschaftliche Situation OWIT und WTM, künftige Entwicklung sowie Personelles. Der Bauausschuss hat in der Investitionsphase befindliche Neubauvorhaben besichtigt, sich über den laufenden Fortschritt und die Qualität umfangreicher Modernisierungsvorhaben informiert und erworbene Mietwohnimmobilien 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 für unsere

Mitglieder 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. Dies trifft auch in der Zusammenarbeit mit den Geschäftsführungen der Tochter-/Beteiligungsunternehmen zu. Aufsichtsrat und Ausschüsse wurden bei Ihren Aufgaben umfassend vom Vorstand, den Vertretern der Organe aus Tochter-/Beteiligungsunternehmen und von Mitarbeitern unterstützt und informiert. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigem kritischen Dialog im Interesse der Vermögens-einrichtung GSWG aus.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2015 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen worden sind. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen:

- Den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 2015 zu entscheiden.

In der Zeit vom 13. April 2015 bis 2. Juni 2015 (mit Unterbrechungen) hat der DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien- und Handel e. V., Hamburg, den Jahresabschluss 2014 sowie den Lagebericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2015 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 2. Juni 2015 beraten und genehmigt. Der Prüfungsbericht wurde in der Mitgliederversammlung am 16. Juni 2015 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 GenG für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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 2014 unter Einbeziehung der Buchhaltung sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 geprüft.

Rechnungslegung

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung im Geschäftsjahr 2014 formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 2014 gehörten der Genossenschaft 1.474 Mitglieder mit 12.403 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 erhaltenen 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 12.054 Tausend Euro rund 21,9 % der um die erhaltenen Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten gekürzten 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.

Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt. Der Aufsichtsrat ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 16. Juni 2015 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 2014 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde einstimmige Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 erteilt.

Bielefeld, 30. April 2016



Ulrich Laux
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Lagebericht

Grundlagen der Genossenschaft

Die GSWG – Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG ist mit ihren Wohnungsbeständen seit 1949 als genossenschaftlich ausgerichteter Wohnungsvermieter Partner für die breiten Schichten der Bevölkerung. Wir sind mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen und deren Einrichtungen wohnungswirtschaftlicher Dienstleister mit einem umfassenden wohnbegleitenden Service-/Reparaturbetrieb und als immobilienwirtschaftlicher Unternehmensberater für die mittelständische genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft tätig. Wir befinden uns im ständigen Prozess einer nachhaltig ausgerichteten nachfrage- und dienstleistungsorientierten Geschäftspolitik. Dabei haben sich für uns drei starke Unternehmenswerte herausgebildet: „**Mehr erreichen, Menschen mögen, Morgen wagen**“. Mit diesem Selbstverständnis sind wir bei der Kundenorientierung, beim Betriebsergebnis und im kollektiven Miteinander weiter gut vorangekommen.

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

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2015 1.265 Wohnungen und 641 Garagen/Einstellplätze. Die zu bewirtschaftenden Wohnungsbestände liegen zum überwiegenden Teil in Bielefeld und darüber hinaus in Nordrhein-Westfalen. 1.660 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. Die Vermietungssituation an unseren Objekt-Standorten ist gut.

Einmal mehr stand die Aufwertung, Erweiterung und Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik in 2015. Es wurden Investitionen von über 11 Millionen Euro für Modernisierungen, Neubauten, Wohnimmobilien- und Grundstücks-Käufe sowie Instandhaltungen getätigt und teilweise mit Wirkungen in 2016 auf den Weg gebracht. Wir vermieten unsere Wohnungen ausschließlich an unsere Mitglieder.

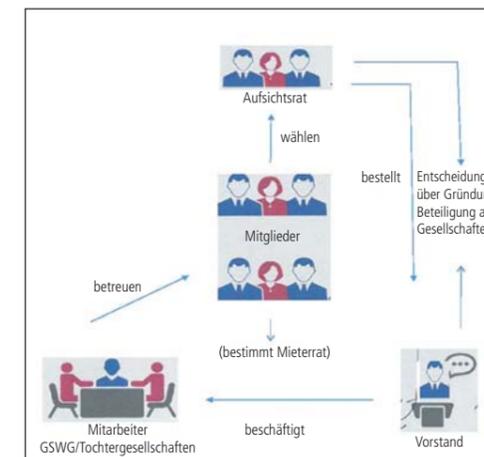
		2015	2014	2013	2012	2011
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	1.265	1.188	1.134	1.125	1.122
Gewerbe/sonstige Einheiten	Anzahl	0	0	1	3	4
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	641	588	397	397	384
Wohn- und Nutzfläche	m ²	82.789	78.083	73.698	73.657	73.655
Sollmiete	T Euro	4.896	4.603	4.354	4.271	4.189
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	Euro/m ²	4,93	4,91	4,92	4,83	4,74
Erlösschmälerungen	T Euro	162	219	197	216	305
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	Anzahl	26	51	41	48	53
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	10	31	19	28	36
Leerstandquote am 31.12. (ohne Modernisierung)	%	1,3	1,7	1,9	1,8	1,5
Mieterwechsel	Anzahl	165	142	148	161	155
Fluktuationsquote	%	13,0	11,9	13,1	14,3	13,8
Mitglieder	Anzahl	1.660	1.474	1.409	1.398	1.353

Die Soll-Mieten haben sich im Betrachtungszeitraum durch Mietanpassungen bei Neuvermietungen, durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen und insbesondere durch Wohnungs-Zukäufe erhöht. Das Mietniveau liegt in allen Objekten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Leerstandsentwicklung und die Fluktuationsquote beobachten wir ständig. In Kenntnis des für uns relevanten Wohnungsmarktes binden wir durch unsere Investitionen in den Wohnungsbestand unsere Mitglieder und gewinnen darüber hinaus laufend Mitglieder. Auch im Rahmen unserer Wohnungs-Zukäufe wie in jüngster Zeit, sind wir bei der Mitgliedererwerbungsquote sehr erfolgreich.

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in 2015 stellt sich wie folgt dar: Im Geschäftsjahr 2015 sind in der GSWG 319 Mitglieder mit 10.700 Geschäftsanteilen eingetreten, hiervon 9.826 Anteile über die Pflichtzeichnungen hinaus. Rund 40% der neuen Mitglieder können im Moment sogenannten Fördermitgliedern zugeordnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 133 Mitglieder mit 503 Anteilen. Am 31. Dezember 2015 waren in der Liste der Genossen 1.660 Mitglieder mit 22.600 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 186 Mitglieder. Die Anteile erhöhten sich um 10.197.

In der GSWG-Mitgliederversammlung, den nachgeordneten Organen sowie Ausschüssen und Mieterrat wird Demokratie gelebt und in eine nachhaltig zukunftsorientierte Wohnungsbewirtschaftung mit umfassenden Investitionen in den Wohnungsbestand, Wohnungs-Neubau sowie Wohnungs-/Grundstücks-Zukäufe 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 und Mitgliedern 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 neben der betriebswirtschaftlichen auch die soziale und gemeinnützige Perspektive eine bedeutende Rolle. Vor diesem Hintergrund generieren wir auch eine „Sozialrendite“ für die öffentliche Hand, den Bürger und natürlich unsere Mitglieder.

Wir sind unter Zugrundelegung dieser Kennzahlen stärker geworden und mit dem Geschäftsjahr 2015 für unsere Mitglieder sehr zufrieden. Diese Entwicklung unterstreicht die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells mit der dahinterstehenden langfristigen profitablen Wachstumsstrategie.

Anzahl der Wohnungen	+ 6,8 %
Wohnfläche	+ 6,6 %
Anzahl Garagen-/Tiefgaragen-Plätze	+ 9,2 %
Netto-Miet-Soll-Erträge	+ 6,4 %
Mietwohn-Sachanlagevermögen	+ 18,4 %
Geschäftsanteile	+ 82,2 %
Mitglieder-Geschäftsguthaben	+ 81,3 %

Aufbau unserer Genossenschaft

Viele neu hinzugekommene Mitglieder nehmen die Leistungen der GSWG-Unternehmensgruppe „Wohnen und Drumherum“ in Anspruch. 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 wünschenswertes, serviceorientiertes, lebenslanges Wohnen mit viel Sicherheit und großem Vertrauen. Für uns ist dieses Vertrauen mit der Bereitstellung von Mitgliederkapital die elementare Voraussetzung für eine nachhaltige Wertschaffung.

Ausblick

Wir sehen die Entwicklung unseres Unternehmens positiv. Die Aufstellung der Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe und die Investitions-Offensive bis heute begründen diese Perspektive. Die Zunahme der Mieteinnahmen und demzufolge der Geldmittel bei einer zukünftigen Verringerung der Zinsanteile und steigender Eigenkapitalquote sind Grundlage für ein weiteres erfolgreiches wirtschaftliches Handeln mit der Chanceneröffnung für profitables Wachstum. Mit unseren Investitionen in den Neubau, Wohn-Immobilien-Zukäufen, Abriss und damit Verjüngung unseres Wohnungsbestandes sowie Modernisierung sorgen wir dafür, dass diese Basis weiter gestärkt wird.



Stedefreunder Straße in Bielefeld-Brake

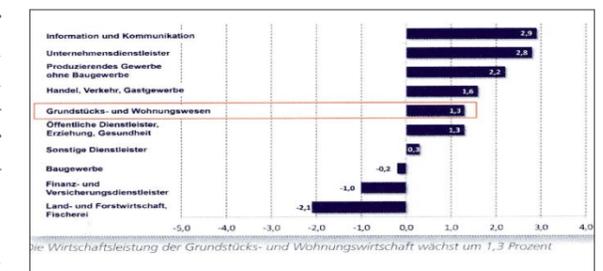
Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung

Ökonomie

Wer sich mit der großen internationalen Politik beschäftigt, war heilfroh, dass 2015 endlich zu Ende ging, denn es war ein Schreckensjahr. Ukraine, syrischer Bürgerkrieg, vielfältige Terrorableger und damit Terror an vielen Stellen breiten sich immer weiter aus. Im Südchinesischen Meer wird gezündelt. Insbesondere die Terroranschläge von Paris Anfang und Ende des Jahres 2015 haben gezeigt, wie verwundbar Europa geworden ist. Dazu kommen die Probleme im Innern, die von populistischen und europafeindlichen Bewegungen ausgehen. Und seit dem Zweiten Weltkrieg waren nicht mehr so viele Menschen auf der Flucht wie heute. Die Ströme aus dem Süden setzen auch uns unter Druck. Welche Wirkungen all diese Entwicklungen auf uns, unseren Wohlstand und damit auch ein wenig auf unser Geschäftsfeld haben, ist aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge mit einem Ergebnis äußerst schwierig zu prognostizieren. Man hat den Eindruck, die bestehenden Strukturen kommen mit der neuen Wirklichkeit nicht zurecht. Da kann man Angst um seine Besitzstände haben, wobei Immobilien noch am wenigsten von den diversen Einbrüchen betroffen sind. Weitere Schlagzeilen in 2015 waren nach wie vor Griechenland und der VW-Abgasskandal. Aber das Thema 2015 war sicherlich der Zustrom von Flüchtlingen, der mehr als erwartet Politik und Gesellschaft mit ihren noch nicht zu erkennen den Wirkungen beschäftigt und auch in unser Geschäftsfeld der Wohnungswirtschaft hineinspielt.

Aber es konnte am 3. Oktober auch das 25-jährige Jubiläum der Wiedervereinigung begangen werden. Bei den vielen Unordnungen in der Welt wäre dies fast untergegangen, wenngleich dieser „Glücksfall“ uns alle in Deutschland bis heute ein Stückchen weitergebracht hat. Wer weiß, ob die GSWG sonst Miteigentümerin einer solch interessanten, profitablen und uns in der Genossenschaft unterstützenden Unternehmensberatungseinrichtung für die Wohnungswirtschaft wie WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Sitz in Dresden, wäre. Auch die hier jederzeit abrufbaren Leistungen stärken die Genossenschaft im Sinne unserer Mitglieder.

Die deutsche Wirtschaft ist 2015 um nominal 1,7 % gewachsen. Dieses Plus bezieht sich auf das Bruttoinlandsprodukt, also die Gesamtheit aller Güter und Dienstleistungen, die in einem Jahr geschaffen werden. Im letzten Quartal 2015 betrug das Wachstum aber wieder nur ¼ % zum Vorquartal. Insgesamt war die konjunkturelle Lage in Deutschland 2015 gekennzeichnet durch ein solides Wirtschaftswachstum. Im Jahr zuvor hatte die Deutsche Wirtschaft mit 1,6 % zugelegt, in den Jahren 2013 und 2012 betrug der Zuwachs dagegen nur 0,3 bzw. 0,4 %. Die längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum 2015 wieder über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre liegt, dieser Durchschnitt wird auf 1,3 % beziffert. Aus effektiver Sicht zu wenig, um vor uns liegende Aufgaben und für die Gesellschaft eingegangene Verpflichtungen der öffentlichen Hand mit ihren Nebeneinrichtungen erfüllen zu können. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die rd. 11 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3 % und konnte in 2015 etwas stärker zulegen als im Vorjahr.



Gesamtwirtschaftliche Lage 2015/2016.

Quelle: WI 11.02.2016

Die Verbraucher in Deutschland haben sich im Betrachtungszeitraum weiterhin als wichtigste Stütze der deutschen Konjunktur erwiesen. Wegen der niedrigen Sparzinsen geben viele Verbraucher ihr Geld lieber aus, als es auf die hohe Kante zu legen. Gesunkene Energiepreise entlasten die Haushalte zusätzlich. Dazu kommt: Von Lohnerhöhungen bleibt in Zeiten niedriger Inflationsraten unter dem Strich mehr im Geldbeutel übrig.

Die Tariflöhne und -gehälter wuchsen im Betrachtungszeitraum nominal um rd. 2,7 % und nach Abzug der Inflationsrate real um 2,4 %, so die Aussagen vieler Statistiken. Das ist mit der höchste Reallohn-Zuwachs der vergangenen 10 Jahre. Auch das hat die Kaufkraft gestärkt. Es wird erwartet, dass der Konsum weiterhin eine tragende Säule des Wirtschaftswachstums bleiben wird. Gut für unser Geschäftsmodell.

Trotz allem stellen sich natürlich aus den Erkenntnissen im Betrachtungszeitraum viele Fragen. Null-Zinsen, geringes reales Wachstum, Null-Inflation und das auf Dauer! Dazu ein Staat, der sich das benötigte Geld zum großen Teil von der eigenen Zentralbank drucken lässt. Wie überlebt man in einer Null-Zins-Gesellschaft? Wie funktioniert eigentlich ein Kapitalismus, in der Kapital kaum noch einen Wert besitzt? Antwort: Es gilt vor allem, alte Denkmuster zu vergessen. Bei der Geldanlage, bei der Lebensplanung und auch bei den Grundpfeilern, die wir in unserem Finanzsystem lange Zeit für unumstößlich gehalten haben. Die Niedrigzinspolitik hat auch ein bisschen dazu beigetragen, dass die deutschen Sparer klüger sparen. In der Genossenschaft haben wir das im Betrachtungszeitraum durch zunehmende Anteils-Zeichnungen erfreulich zur Kenntnis nehmen dürfen. Das Vertrauen in „Reales“ (Beton-Gold) ist groß. Während der Faktor Kapital durch Null-Zinsen entwertet wird, gewinnt der andere Produktionsfaktor Arbeit rapide an Wert und Wertschätzung. Für unser Geschäftsmodell und den dahinterstehenden Kunden eine zukunftsweisende Entwicklung.

Im Jahresdurchschnitt 2015 gab es mit rd. 2,8 Millionen Arbeitslosen 104.000 weniger als 2014. Noch niedriger war die Zahl zuletzt 1991 mit 2,6 Millionen. Andererseits ging die

Arbeitslosigkeit aber nicht im selben Umfang zurück, wie Erwerbstätigkeit und Beschäftigung zulegte. Der Zuwachs geht vor allem auf die zunehmende Erwerbstätigkeit von Frauen, längere Beschäftigung von Älteren und Zuwanderer insbesondere aus den EU-Ländern zurück. Langzeit-Arbeitslose hingegen hatten es im vergangenen Jahr schwer, vom Beschäftigungsaufbau zu profitieren.

Die Arbeitsplätze in Deutschland sind sicher. Die Nachfrage nach Arbeitskräften schaffte auch eine Dynamik von geringfügiger Beschäftigung, hinzukommender sozialversicherungspflichtiger Arbeit und das insbesondere oftmals auch bei nicht so hochwertigen Tätigkeiten.

Branchenspezifische Entwicklung

Die Zeiten für die Immobilien-Branche und für uns in der Wohnungswirtschaft, auch an unseren Immobilien-Standorten, konnten im Betrachtungszeitraum besser nicht sein. Die konjunkturelle Entwicklung und mittelfristigen Prognosen sorgten für Optimismus. Die Zinsen sind nahe dem historischen Tief. Eine steigende Wohnungsnachfrage führte zu einer positiven Stimmung; dabei konzentrierte sich die Wohnungsnachfrage überwiegend auf den preisgünstigen Wohnraum mit Mieten wie in der GSWG zwischen 3,52 Euro und 7,75 Euro/m² Wohnfläche.

Im Betrachtungszeitraum zeigten sich die Wohnungsmärkte insbesondere in den Großstädten sehr angespannt. Hier und in Ballungszentren hat sich das schon bestehende Wohnungsdefizit noch einmal vergrößert. Der Zuzug von Flüchtlingen nach Deutschland stellt den Wohnungsmarkt vor eine zusätzliche Herausforderung. In der nächsten Zeit müssen viel mehr Wohnungen gebaut werden als bisher; mindestens 400.000. Auch in 2016 ist davon auszugehen, dass nicht mehr als 275.000 neue Wohnungen in Deutschland bezugsfertig erstellt werden.



Das Wohnungsangebot in Deutschland ist nur gering gestiegen. Zuletzt waren es gute 41 Millionen Einheiten. Zu wenig. Mit 23 Millionen Mietwohnungen hiervon überwiegt der Mietwohnungsmarkt. Dabei sind fast 80 % der vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die zum überwiegenden Teil in den Großstädten liegen. Im EU-weiten Vergleich wohnen die Deutschen besonders häufig zur Miete, nämlich rd. 48 %. Der EU-Durchschnitt liegt bei 30 %.

Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich zunehmend in einem Spannungsfeld von Wachstumsregionen mit Wohnungsknappheit und Schrumpfungsbereichen mit Leerstand. Man muss auch feststellen, dass es in Deutschland schon lange keine Wohnungspolitik mehr, sondern bestenfalls eine Wohnungsmarktpolitik gibt, die permanent den Erfordernissen der soziodemografischen, klimatischen und ökonomischen Entwicklung hinterherhechelt. Sie erschöpft sich in wechselhaftem Reagieren mit temporären Marktanzreiz-Instrumenten, die leider nie vollständig zu den vorgegebenen Zielen führen, denn sie hat weder einen eigenen Gestaltungsanspruch noch einen angemessenen Handlungsrahmen.

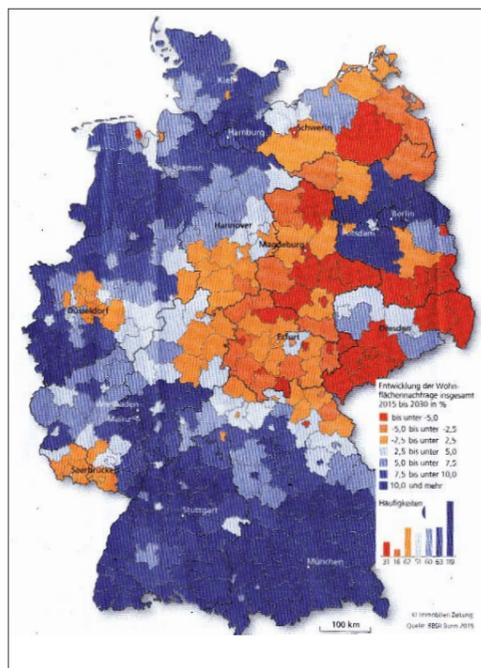
Im Blickfeld standen demografische Entwicklung, Klimawandel und Energiewende, Ab- und Zuwanderung, neue Technologien und Lebensstile. Die Anforderungen an das Wohnen haben

sich weiter gewandelt. Großfusionen bei den Bestandshaltern, Bestellerprinzip und Mietpreisbremse bewegten die Wohnungswirtschaft.

Es wurden viele Sonntagsreden geschwungen, aber wenig konkret gehandelt. Der Wohnungsmarkt in Deutschland braucht schleunigst pragmatische Entscheidungen der Politik, denn es müssen im Rahmen einer Neubau-Offensive Wohnungen her. Der Wohnraum in den Ballungsregionen ist knapp. Das liegt keineswegs nur an der aktuellen hohen Zahl der Flüchtlinge, die nach Deutschland kommen. Das Phänomen hat drei Dimensionen, wie neuste Untersuchungen zeigen. Deutschland zieht um. Eine Ursache für den hohen Wohnungsbedarf ist die Binnenwanderung – das heißt, die Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes, sogenanntes Schwarmverhalten genannt. Der Begriff drückt aus, dass insbesondere die jüngere Bevölkerung aus den ländlichen Regionen Deutschlands in die vielen (Hochschul-) Städte zieht und weiter in größere Städte/Regionen zieht und dort für knappen Wohnraum sorgt, während sich andere Städte und Landkreise nach wie vor zunehmend entleeren. Zudem spielen die hohen Zuwanderungszahlen von rd. 1,4 Millionen Menschen in den Jahren ab 2012 bis heute eine entscheidende Rolle. Die dritte Dimension der Wanderungsbewegungen besteht im starken Zuzug von Flüchtlingen, von denen ein großer Teil wohl in Deutschland bleiben wird. Hinzu kommt, dass sich die Wohnfläche pro Mieter in den vergangenen 10 Jahren nahezu verdoppelt hat.

Die aktuelle Notlage bei der Versorgung vor allem mit wünschenswertem/preisgünstigem Wohnraum, die sich wohl in der nächsten Zeit noch verschärfen wird, hat einen einfachen Grund, der jetzt auf einmal offensichtlich wird: In den vergangenen Jahren wurde zu wenig gebaut. Das Ergebnis: ein Defizit von rd. 800.000 Wohnungen. Und wenn man bedenkt, dass vor allem in den Ballungsräumen händeringend bezahlbarer Wohnraum gesucht wird, während in anderen Regionen Leerstand zu beklagen ist, dann liegt das tatsächliche Defizit womöglich eher bei 1 Million. Wohnungen sind nun mal kein mobiles Gut.

Da eine solche Menge aber kaum in einem überschaubaren Zeitraum oder gar in einem Rutsch abgearbeitet werden kann, sind in



Deutschland bis 2020 mindestens 400.000 Wohnungen jährlich zu bauen, vor allem in größeren Städten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Das trifft auch für Bielefeld zu. 2015 entstanden trotz zuletzt anziehender Bautätigkeit vor allem im Geschosswohnungsbau bundesweit nur 275.000 neue Wohnungen. Ständiges Schrauben an Verschärfung und Verteuerung der Bauvorschriften, in das Mietpreisrecht und die Mietpreise, insbesondere an der Steuerschraube durch die Länder haben letztendlich zu dieser Situation geführt. Fest steht: Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnungsbau; auch an den Standorten des GSWG-Wohnungsbestandes und darüber hinaus an Standorten wo die GSWG als Investor auftritt. Dabei möchten wir an dieser Stelle nicht unerwähnt lassen, dass wir für uns in Anspruch nehmen schon immer eine etwas andere Sichtweise zum Wohnungsbedarf gehabt zu haben, was unsere Investitionstätigkeit im Neubaubereich auch in der jüngsten Vergangenheit unterstreicht.

Das alles muss jetzt schnell gehen, so die „Meldungen“ in 2015. Aber dafür brauchen wir schleunigst praktikable Lösungen. Es müssen bestehende Hürden für mehr bezahlbaren

Wohnungsbau aus dem Weg geräumt werden. Bei den strengen Energieeinsparvorgaben und anderen weiteren Verschärfungen darf es nicht bei Ankündigungen zur Richtungsänderung bleiben. Es müssen Taten her. In einer angespannten Situation wird es darauf ankommen, nicht nur die Schwierigkeiten zu sehen, sondern an Lösungen zu arbeiten. Hierzu müssen ab sofort alle Beteiligten mit der Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten. Von uns in der GSWG gab es hierzu im Betrachtungszeitraum das Angebot an alle Entscheidungsträger, das gilt auch künftig. „Packen wir es gemeinsam an.“

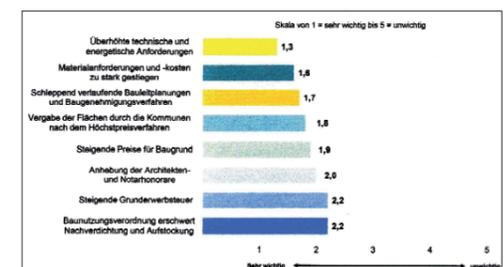
Fehlende bezahlbare Wohnungen für Mieter mit niedrigem und/oder durchschnittlichem Einkommen, sind die Folge einer langfristigen Fehlentwicklung. Zu bauen ist grundsätzlich richtig. Auch wir in der Genossenschaft tun das. In den letzten Wochen des GSWG-Betrachtungszeitraums haben wir in den Organen entschieden, 2016 mindestens mit der Planung von 40 – 50 neuen Mietwohnungen zu beginnen. Davon mindestens 50 % im preisgebundenen/geförderten Mietwohnungsbau.

Aber wir dürfen uns auch nicht von Schnellschüssen, die jetzt teilweise von der Politik erwartet werden, beeindrucken lassen. Denn keinesfalls darf unter dem Druck von Zeit und Kosten der schwer vermietbare Wohnraum der Zukunft produziert werden, indem auf unsere Qualitätsstandards nur wegen Versäumnissen aus der Vergangenheit verzichtet werden soll. Das ist mit unserem nachhaltig genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftsmodell nicht vereinbar.

Die derzeit häufig in der Öffentlichkeit diskutierte Zahl von 1,7 Millionen leerstehenden Wohnungen, die man für den Wohnungsmarkt nutzen könnte, basiert auf Erhebungen von vor einigen Jahren und ist veraltet und unrealistisch. Zum einen ist die Leerstandsquote insgesamt seitdem gesunken, zum anderen beinhaltet die Zahl sowohl Wohnungen, die wegen Mieterwechsel, Modernisierung oder Instandhaltung nur vorübergehend leerstehen, als auch Wohnungen, die insgesamt nicht mehr nutzbar sind. Damit reduziert sich die Zahl der wirklich nutzbaren leerstehenden Wohnungen auf ca. 600.000 Wohnungen bundesweit.

Das Problem ist zudem, dass der Leerstand sehr ungleich verteilt ist. Die Mehrheit dieser Wohnungen befindet sich außerdem in strukturschwachen ländlichen Regionen. Auch das unterstreicht den Bedarf nach mehr bezahlbarem Wohnungsbau in den Ballungsräumen. Deshalb müssen Bauhemmnisse aus dem Weg geräumt werden.

Die größten Probleme, die dem bezahlbaren Wohnungsneubau entgegenstehen, sind überhöhte technische und energetische Anforderungen; eine zu starke Steigerung der Materialanforderungen und -kosten, schleppende Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren sowie die Vergabe der Flächen nach Höchstpreisverfahren. Als weitere Hemmnisse müssen Preise für den Baugrund und die Anhebung der Architekten-/Notarhonorare, steigende Grunderwerbsteuern und das Erschweren der Baunutzungsverordnung bei Nachverdichtung und Aufstockung identifiziert werden. An diesen Stellschrauben müssen Bund, Länder und Kommunen drehen, wenn bezahlbarer Wohnraum auf den Markt gebracht werden soll. Aus heutigen Erkenntnissen ist festzuhalten, so lange hier nichts passiert, wird sich an der Situation wenig ändern. Die nachstehenden Gründe sind die großen Hindernisse für den Neubau von Wohnungen:



Hindernisse für den Neubau von Wohnungen.
Quelle: GdW

Hinzu kommen weitere in Planung befindliche neue Vorschriften, die Eigentümern und Vermietern das Leben noch schwerer oder künftig erschweren könnten. Hierzu gehörten unter anderem Planungen zu Änderungen am Mietpreisregel. Danach sollen künftig ganze acht Jahre

in die Preisermittlung einfließen, bis heute sind es vier Jahre. Das dürfte auf sinkende Vergleichsmieten, mindestens aber auf geringe Steigerungsmöglichkeiten hinauslaufen. Bei allem Für und Wider, Tatsache ist: Fehlende Mieten/Liquidität führen nicht zu mehr Investitionen. Uns in der Genossenschaft würde ein solcher Schritt zumindest in der Bestandsbewirtschaftung für einen überschaubaren Zeitraum nicht weiter berühren, da die vorgegebene Mietpolitik durch die Organe noch nie das Ziel hatte, um jeden Preis das Vergleichsmieten-Niveau zu erreichen. Wir orientieren uns hier am Bedarf der Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung.

Im Zusammenhang mit der heute beklagten Wohnungsknappheit und hohen Mieten sei noch einmal daran erinnert, dass Portfolio-Verkäufer vor einigen Jahren leicht zu finden waren: Die öffentliche Hand, die knapp bei Kasse ist, und Unternehmen, die sich von nicht betriebsnotwendigem Vermögen wie Werkwohnungen etc. getrennt haben. Angelsächsische Privat-Equity-Firmen sind eingestiegen und kauften riesige Wohnungsbestände, allerdings mit dem Ziel, Wohnungen im großen Stil zu hohen Preisen an Mieter/Kapitalanleger verkaufen zu können. Doch die Rechnung ging nicht auf. Das Ergebnis ist heute oftmals ein Mietpreis, der mit der Qualität des Wohnraums nicht den Marktwünschen entspricht. Unserem genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftsmodell kommt das in allen Leistungsbereichen entgegen, so die Gespräche unseres Vermietungsbereiches mit unseren Mietern/Mitgliedern.

Wohnraum wird in den kommenden Jahren knapp und teuer bleiben. Die Mieten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert im bundesweiten Schnitt sind innerhalb eines Jahres um 2,9 % gestiegen. Das lag deutlich über der allgemeinen Teuerung, die das Statistische Bundesamt mit 0,9 % benennt. In deutschen Großstädten hat die durchschnittliche Nettokaltmiete 7,80 Euro/m² betragen, natürlich mit deutlichen Unterschieden zwischen Berlin, München und Duisburg. Die Mietpreisbremse hat nicht zu den befürchteten vorgezogenen Mieterhöhungen geführt. Als vermeintliche letzte Rettung für Deutschlands Mieter hat sich diese eher als Rohrkrepiierer entpuppt. Die Mieten bei mit der GSWG vergleichbaren

Unternehmen liegen durchschnittlich bei 5,27 Euro/m². Mieter, die seit Jahren oder gar Jahrzehnten nicht umgezogen sind, wohnen in Deutschland entgegen aller anderen Behauptungen vergleichsweise günstig. Das trifft im Übrigen auch für uns in der Genossenschaft mit einer durchschnittlichen Miete von 4,93 Euro/m² zu. Wer hingegen oft umzieht, bezahlt das oftmals mit höheren Mieten.

Es spielt unseres Erachtens keine wesentliche Rolle, ob wir besonders günstige oder geförderte Wohnungen bauen. Am Wohnimmobilienmarkt gibt es einen sogenannten Sickereffekt. Solvente und bonitätsmäßig stärker werdende Mieter ziehen regelmäßig in bessere Wohnungen, wenn diese ausreichend angeboten werden. Damit machen sie in der bisherigen Wohnung Platz für wirtschaftlich schwächere Mieter. Dieser Effekt ist nicht zu unterschätzen.

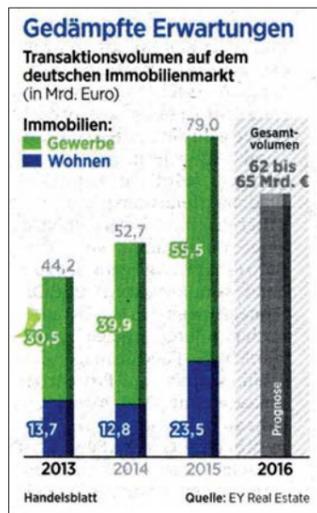
Es ist interessant, auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt zu investieren. Die Dynamik ist ungebrochen hoch und verdeutlicht die anhaltende Attraktivität deutscher Wohnimmobilien. Unsere Geschäftspolitik unterstreicht diese Feststellungen. Vom gesamten Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt mit einem Gesamtvolumen im vergangenen Jahr von rd. 79 Milliarden Euro – ein Plus von rd. 50 % im Vergleich zum Vorjahr – entfallen auf den besonders stark nachgefragten Wohnimmobilienmarkt rd. 24 Milliarden Euro. Pessimismus ist hierbei kaum verbreitet.

Die Bevölkerungsentwicklung und -zahl gehört für die Wohnungswirtschaft zu einer wichtigen Kennziffer; in 2015 hat die Bevölkerung in Deutschland deutlich zugenommen. Ursache ist vor allem die starke Zuwanderung, da sich Deutschland zu einem der attraktivsten Zielländer entwickelt. Die Geburten- und Sterbezahlen sind allerdings nach wie vor problematisch.

Das Statistische Bundesamt hat ermittelt, dass sich die Einwohnerzahl von knapp 81,2 Millionen bis zum Jahresende 2015 auf mindestens 81,9 Millionen erhöht hat. Dies dürfte der höchste Bevölkerungszuwachs seit 1992 sein. Dabei gewinnt die Gesellschaft mehr durch Einreise als durch die Reproduktion der bisherigen Bewohner des Landes. Es gibt gar Voraussagen, dass im Jahr 2020 bis zu 85 Millionen Menschen statt der bisher erwarteten 82 Millionen bei uns in Deutschland leben werden, mit den entsprechenden Wirkungen für uns in der Wohnungswirtschaft.

Auch die Differenz aus Zuzügen nach Deutschland und Abwanderungen, also der Wanderungssaldo hat 2015 einen neuen Rekordwert erreicht. Im Betrachtungszeitraum kamen nach Schätzungen der Statistiker mindestens 900.000 Menschen mehr nach Deutschland als auswanderten. Der Wanderungssaldo liegt damit deutlich über den Ergebnissen von 2014 mit einem Plus von 550.000 Menschen und sogar über dem bisherigen Rekordzuwachs von 1992 mit 800.000. Die Zahlen könnten noch etwas weiter nach oben gehen, wenn alle in 2015 nach Deutschland gekommenen Flüchtlinge vollständig erfasst sind.

470.000 Menschen im Alter von 20 bis 66 Jahren müssten bis 2040 jedes Jahr im Saldo von Zu- und Fortzügen nach Deutschland zuwandern, um den derzeitigen Bevölkerungsstand in dieser Altersgruppe langfristig stabil zu halten, so das Statistische Bundesamt in einer Modellrechnung. Ohne eine Zuwanderung würde die Bevölkerung in dieser Altersgruppe aufgrund der zunehmenden Alterung und der niedrigen Geburtenzahl um rd. 13 Millionen oder um ¼ gegenüber 2013 abnehmen. Bezüglich des berechneten Durchschnittswertes gilt zu beobachten, dass der Wanderungssaldo in der Vergangenheit sehr stark schwankte. Auf Phasen einer starken Zuwanderung folgte stets



Quelle: Handelsblatt

eine verstärkte Abwanderung. Während der neun Jahre von 1988 bis 1997 hatte der jährliche Wanderungsüberschuss im Durchschnitt mehr als 500.000 betragen und im Jahr 1992 seinen bisher höchsten Wert von fast 800.000 Personen erreicht. Mitte der 2000er Jahre war dann der Wanderungssaldo deutlich unter 100.000 Personen pro Jahr gesunken. Auch künftig ist davon auszugehen, dass der Wanderungssaldo stark schwanken wird. Wir haben dies bei unseren langfristigen Investitionen in Mietwohnungen zu berücksichtigen.

Wohnungsmarkt NRW/OWL und Bielefeld

Wirtschaftliche Faktoren wie die Entwicklung der Konjunktur, Beschäftigungsgrad, Einkommen und Bevölkerungszahl entscheiden über die Wohnungsnachfrage. Der Betrachtungszeitraum zeigt hier bei einer durchschnittlichen Bewertung für vorgenannte Teilmärkte keine wesentlichen Umbrüche; wenngleich natürlich regional unterschiedlich mit wachsenden und bezogen auf den Wohnungsmarkt nachfragestarken Regionen und schrumpfenden Räumen. Insoweit ist es kaum möglich, so etwas wie einen allgemeinen Landestrend für die Wohnungswirtschaft und die Bau- und Mietentwicklung zu beschreiben. Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen gestalten sich insgesamt betrachtet heterogen; dies oftmals gar auf engsten Räumlichkeiten. Es sind aber auch für viele Teilmärkte Zuwächse zu verzeichnen. Das trifft insbesondere auch für die Vermietungsstandorte unserer Genossenschaft zu.

Entgegen allen bisherigen Prognosen wird die Einwohnerzahl in NRW steigen. Dank der Zuwanderung kommt der demografische Wandel erst etwa zwanzig Jahre später. Auch in OWL soll die Entwicklung anders verlaufen, als bisher erwartet. Das ist das überraschende Ergebnis der jüngsten Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik. Nach den neusten Berechnungen wird die Bevölkerung im einwohnerstärksten Bundesland noch bis 2025 um ein knappes Prozent auf rd. 17,7 Millionen Bürger anwachsen. Das ist eine „kleine Trendumkehr“. Bislang hatten die Statistiker sogar mit einem Rückgang auf 15,7 Millionen Menschen gerechnet. Die Abwärtsbewegung soll also später einsetzen und dann auch nur halb so hoch, wie bisher vermutet. Bis 2025 werde Nordrhein-Westfalen demnach noch über 300.000 Einwohner mehr haben, als in bisherigen Analysen errechnet worden ist.

OWL soll mit aktuell gut 2 Millionen Einwohnern bis 2025 nur etwa 12.000 Einwohner (minus 0,6 %) verlieren. Die Entwicklung läuft innerhalb der Region jedoch unterschiedlich: Während Bielefeld sowie die Kreise Paderborn und Gütersloh ein spürbares Einwohnerplus verzeichnen werden, soll es in anderen Kreisen deutliche Einbußen geben.

Bevölkerungsentwicklung in OWL			
	2014	2040	Veränderung in %
Bielefeld	328 864	336 623	+ 2,4
Kreis Gütersloh	352 334	361 115	+ 2,5
Kreis Herford	248 988	229 975	- 7,6
Kreis Höxter	142 788	119 884	- 16,0
Kreis Lippe	345 374	309 720	- 10,3
Kreis Minden-Lk	309 356	282 040	- 8,8
Kreis Paderborn	296 688	304 139	+ 2,5

Quelle: IT NRW

Auch die Zahl der Privathaushalte wird in Nordrhein-Westfalen in den nächsten Jahren weiter steigen, zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Hochrechnung des Statistischen Landesamtes. Im Regierungsbezirk Detmold ist in einigen Städten und Kreisen ein deutlicher Wandel zu erwarten. Wurden in Bielefeld 2014 noch 164.000 Privathaushalte ausgemacht, wird diese Zahl in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen. Der Grund dafür ist die steigende Anzahl an Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Immer mehr Menschen leben allein.

In OWL wird bis 2020 deutlich mehr Wohnraum benötigt, als bisher angenommen. Das Land NRW geht von 50.000 Wohnungen für den Regierungsbezirk Detmold und 390.000 Wohnungen für NRW aus. Bis vor einigen Monaten waren diese Prognosen deutlich niedriger angesetzt. Besonders groß soll der Bedarf in Bielefeld (14.000 bis 19.000) sein, so eine Studie der Landesregierung und der NRW.Bank. Wir werden im Rahmen interner Bedarfsanalysen in jedem Einzelfall unsere Miet-Neubau-Investitionen und -Wohnhaus-Zukäufe mit dem Ziel einer nachhaltigen, qualitätsvollen Vermietung prüfen.

Bielefeld hat eine starke Wirtschaft. Mittelständisch geprägt und gesund, oft seit Generationen inhaber- und familiengeführt. Unternehmer und Mitarbeiter, die ihr Handwerk verstehen und Ihre Produkte und Dienstleistungen national wie international erfolgreich machen. Start-ups gehören genauso dazu wie Weltmarktführer, Nischenanbieter und Hidden-Champions. Sie bekennen sich zu Bielefeld als Standort für ihr Unternehmen und sorgen für eine stabile Wirtschaftskraft. Die Bielefelder Unternehmen bieten über 140.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Neben weltbekannten Marken und Weltmarktführern in Nischenbranchen ist es vor allem der breite Mittelstand, der das Wirtschaftsleben der

Region und der Stadt Bielefeld prägt. Er repräsentiert einen breiten Branchenmix, der die Stadt auch für externe Fachkräfte interessant macht.

Im Übrigen ist Bielefeld auch nicht zu verfehlen. Wer auch immer behauptet, Bielefeld gibt es gar nicht, der muss auf seiner Reise eigentlich einmal aus dem Zug steigen oder die Autobahn verlassen. Denn an Bielefeld kommt eigentlich jeder einmal vorbei. Zentral an der Ost-West-Achse gelegen, fahren jeden Tag mehr als 100.000 Fahrzeuge über die Autobahn 2 auf ihrem Weg ins oder aus dem Ruhrgebiet an der Stadt am Teutoburger Wald vorbei. Auch beim öffentlichen Nahverkehr tut sich ständig eine Menge. Der Ausbau des Straßenbahnnetzes und des Regionalverkehrs steht regelmäßig auf der Tagesordnung.

Dass Bielefeld wächst, ist eine Tatsache und wird sich wohl eher beschleunigen. Nie hatte Bielefeld mehr Einwohner als heute. 333.000 Menschen leben jetzt in der Stadt. Ob damit eine grundsätzliche Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung eingetreten ist und sich diese verstetigt, muss ein längerer Zeitraum beweisen. Dabei haben wir bei dieser Betrachtung die hierher kommenden Flüchtlinge zunächst einmal unberücksichtigt gelassen. Tatsächlich sind Zuwanderung aus dem Ausland und Bildungswanderung die einflussreichsten Faktoren für die ansteigende Zahl der Einwohner. In den letzten Jahren gab es mehr Zuzüge nach Bielefeld als Wegzüge; etwa ein Drittel der Zugezogenen hatten nicht die deutsche Staatsangehörigkeit. Die Zuwanderung wirkt der Alterung der Bevölkerung entgegen, da das Alter der zugezogenen Personen deutlich unter dem Altersdurchschnitt der Gesamtbevölkerung liegt. Eine große Chance für eine Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung kann die Bildungswanderung sein. Es gibt in Bielefeld 35.000 Studenten. Es muss gelingen sie nach Abschluss ihrer Ausbildung hierzuhalten. Das heißt: Es muss genügend Jobs für Hochqualifizierte geben, die weichen Standortfaktoren müssen stimmen, vom Kindergartenplatz in der Nachbarschaft bis zu einem ausreichend großen kulturellen Angebot. Im Betrachtungszeitraum wurde zunehmend deutlich, dass hier großes Zukunftspotenzial für die Stadt und auch für uns als einen großen Wohnungsanbieter mit bezahlbarem hochwertigem Wohnraum liegt.

Bielefeld und Nachbargemeinden bilden einen räumlichen Bereich, der eng miteinander verbunden ist. Erreichbarkeit und Infrastrukturangebote verstärken die räumliche Ausstrahlungskraft der Region auch über ihre Grenzen hinweg. Die umliegenden 12 Gemeinden von Bielefeld im Regierungsbezirk Detmold stellen mit weniger als 30 km Luftlinie bis zum Zentrum von Bielefeld einen sogenannten Nahbereich des Einzugsgebiets aus dem Umland dar.

Die Bevölkerungszahl von Bielefeld und den umliegenden Gemeinden nimmt aktuell aufgrund der Wanderungsgewinne von außen zu und kompensiert so den allgemeinen Trend der Schrumpfung. Die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren war in Bielefeld und den umliegenden Gemeinden positiver als im Landestrend. Die Entwicklung spricht für die Attraktivität der Region und spiegelt sich auch in aktuellen Ergebnissen zur künftigen Entwicklung wider.

Umliegende Gemeinden profitieren von einem Wanderungsgewinn aus Bielefeld. Aber auch Bielefeld profitiert vom Umland. Besonders in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen ziehen mehr Personen nach Bielefeld, als aus Bielefeld fort. Diese positive Tendenz ist wohl auf die Ausbildungsmöglichkeiten an Universität und Fachhochschulen in Bielefeld zurückzuführen. Damit bestehen alle Chancen, diese langfristig als Mieter bei einem entsprechenden Wohnungsangebot zu halten.

Aber der demografische Wandel lässt sich durch den Zuzug nicht ausgleichen, sondern maximal abfedern bzw. abmildern. Insoweit muss es vordringlichste Aufgabe bleiben Wirtschaftswachstum zu entwickeln, um damit Menschen anzuziehen und das demografische Defizit durch Zuzug von Flüchtlingsfamilien durch intelligente Integration zu kompensieren.

Älter, bunter, aber nicht unbedingt nur weniger – diese plakative Beschreibung der demografischen Entwicklung gilt heute im Grundsatz für Bielefeld. Der perspektivische Bevölkerungsrückgang geht zurück bzw. verlangsamt sich und der Altersaufbau der Bielefelder Bevölkerung verändert sich noch nicht nachhaltig. Es ist so, dass der Anteil der Menschen im Rentenalter nach wie vor deutlich steigt.

Deshalb untersuchen wir mit jeder größeren Investition in den Wohnungsbau, welche Bedarfe heute da sind, aber insbesondere, welche uns zukünftig erwarten.

Die Wirtschaftsregion Bielefeld mit den umliegenden Gemeinden bildet eine attraktive Arbeitsmarktregion. Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter steigt seit einigen Jahren ständig. Diese Werte liegen über dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes Detmold (OWL) und auch des Landes NRW.

Bielefeld muss sich als 18. der größten Städte Deutschlands zwar der Größe nach mit einigen Städten vergleichen, hat dem Potenzial nach aus unserer Sicht aber durchaus „mehr auf dem Kasten“ und damit alle Chancen, die der Wohnimmobilien-Mietmarkt auch für uns in der Genossenschaft bietet. Denn die Bürgerinnen und Bürger in Bielefeld wohnen gern in der zweitsichersten Stadt Deutschlands und in der sichersten Großstadt in NRW.

Rund 90 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes liegen im Stadtbezirk Senne, dem drittkleinsten Stadtteil in Bielefeld, und auch hier ergibt sich eine weitere leichte Zunahme der Bevölkerung unter beschriebenen Vorzeichen.

Dass Bielefeld günstigen Wohnraum dringend benötigt, ist Allgemeingut – und nicht nur auf die momentane besondere Situation der Flüchtlinge zurückzuführen. Obwohl Bielefeld in den letzten ein, zwei Jahren viele Wohnbauten mit Mietwohnungen neu erstellt hat und Bielefeld in der Bautätigkeit in NRW weit vorne liegt, das trifft in Relation zur Wohnungsbestandszahl gesehen auch für uns in der Genossenschaft zu, zeigt sich in Bielefeld, dass auch ohne das Thema Flüchtlinge auf letzter Rille gefahren wird. Es gibt gut 3.000 Wohnungssuchende und von rd. 165.000 Wohnungen stehen nur rd. 1.000 Wohnungen leer. Das ist de facto so gut wie nichts und ist nahezu identisch mit dem vermietungsbedingten Leerstand in der GSWG von rd. 1,3 %. Es gilt für Bielefeld nur die eine Parole - die lautet: „Wohnraum schaffen!“

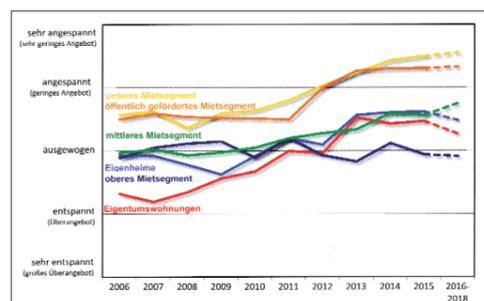
Auch in Bielefeld gilt die Mietpreisbremse. Inwieweit diese Vorschrift dabei hilft, angesichts der Dringlichkeit weiteren Wohn-

raum insbesondere für Einkommensschwächere zu schaffen, bleibt fraglich. Unseres Erachtens werden damit potenzielle Investoren eher abgeschreckt. Andererseits kommt uns das als Jahrzehntelang in Bielefeld bekannter und zuverlässiger Bestandhalter/Vermieter zugute.

Der Wohnungsmarkt in Bielefeld in einigen Kernaussagen:

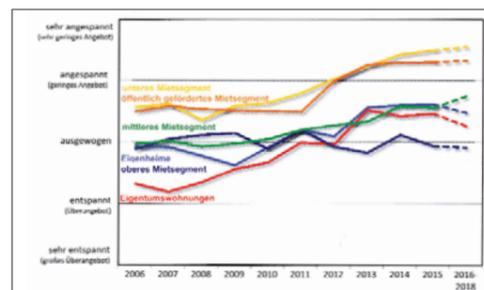
Der Markt ist angespannt, die Nachfrage nach wünschenswertem, preisgünstigem Wohnraum ist größer als das Angebot und im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich. Das hat dazu geführt, dass überregionale Investoren Bielefeld inzwischen als einen sogenannten Nischenmarkt erkennen und hier kaufen, planen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

Der Bielefelder Wohnungsmarkt stellt sich auch im Vergleich zum Wohnungsmarktbarometer der NRW.Bank deutlich angespannter dar als im NRW-Durchschnitt. Auch für die kommenden drei Jahre sehen wir keine Entspannungstendenzen in diesem Marktsegment. Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen ist ebenfalls weiter spürbar größer als das Angebot. Auch hier ist mittelfristig keine Entspannung in Sicht. Die Vermietung unseres Ende November neu erstellten öffentlich geförderten und freifinanzierten Miet-Bauvorhabens mit 19 Wohnungen in ca. 4 Wochen unterstreicht diese Marktsituation.



Entwicklung Bielefelder Wohnungsmarkt. Quelle: Wohnungsmarktbericht BI 2015

Auch das mittlere Mietpreissegment (bis 7,00 Euro/m²) wird nicht mehr als ausgewogen beurteilt, wie beispielsweise im Vorjahr. Für die nächsten drei Jahre steigt die Marktanspannung auch in diesem Segment. Lediglich das obere Mietpreissegment stellt sich in 2015 ausgewogener dar und wird auch für die kommenden Jahre so prognostiziert.



Entwicklung Bielefelder Wohnungsmarkt. Quelle: Wohnungsmarktbericht BI 2015

Die Befragung zahlreicher Wohnungsmarkakteure aus den verschiedenen Bereichen ergab nachstehende Einschätzung am Mietwohnungsmarkt 2015:

Zu wenig große Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m ²) und unteren Preissegment (< 5 €/m ²)	64 %
Steigende Nebenkosten	55 %
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	52 %
zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen	50 %
Zu wenig kleine Wohnungen im mittleren (5 - 7 €/m ²) und unteren Preissegment (< 5 €/m ²)	50 %
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	38 %
Wohnungsbestände entsprechen nicht aktuellen Anforderungen (z. B. fehlende Balkone)	33 %
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung u. a. Wohnwertverbesserungen)	33 %
Probleme durch Segregation	21 %
„schwierige Mieter“ (Verhalten als Mieter/Mitbewohner, Mietausfall)	19 %
geringe Neubautätigkeit	14 %
Suche und Auswahl der Mieter	10 %
Sonstiges	10 %
keine Probleme	2 %
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0 %

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2015 Stadt Bielefeld

Die Suche nach günstigem Wohnraum wird in Bielefeld immer schwieriger. Der öffentliche geförderte Wohnungsmarkt gilt längst als angespannt, stößt nun aber an seine Grenzen. Besonders hart trifft das junge Eltern, Alleinerziehende und ältere Menschen mit kleiner Rente. In diesen Segmenten ist für Bielefeld in den kommenden Jahren mit einer nicht zu unterschätzenden Versorgungslücke zu rechnen. Hinzu kommt, dass Bielefeld vor 10 Jahren noch 18.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit günstigen Mieten hatte, inzwischen sind es knapp unter 12.000. Der Anteil öffentlich geförderte Mietwohnungen im GSWG-Bestand beträgt mit 411 Einheiten 32 %. Hier ist der Bedarf groß. Es kann davon ausgegangen werden, dass 40 % der Haushalte so wenig Einkommen haben, dass sie einen Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung hätten, die es ihnen ermöglicht, im öffentlich geförderten Wohnungsbau einzuziehen.

Die Stadt Bielefeld geht davon aus, dass in Bielefeld allein in den nächsten zwei Jahren für 3.500 Menschen neue Wohnungen gefunden werden müssen. Doch die gibt es nicht, denn mehr als 99 % des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt sind aktuell vermietet. Hier machen sich auch Fehler aus der Vergangenheit bemerkbar, ausschließlich eine Bebauung in den Innenstadtlagen voranzutreiben.

Mit Beginn Anfang 2016 gibt es für Bielefeld einen neuen Mietspiegel, der auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand weitere Mieterhöhungen zulässt. Der neue Mietspiegel weist Nettokaltmieten von 4,77 Euro bis 8,21 Euro/m² monatlich aus. Damit einhergehen Steigerungen gegenüber dem Mietspiegel von 2014 zwischen 5 % und 8 %. Der Mietspiegel berücksichtigt selbstverständlich Zu- und Abschläge beispielsweise für einfache Wohnungen, große Wohnungen und auf der anderen Seite Zuschläge für gute Wohnlagen und kleine Wohnungen, Barrierefreiheit oder beispielsweise energetische Vollsanierungen.

Die durchschnittliche GSWG-Miete liegt bei 4,93 Euro/m² Wohnfläche monatlich. Es gibt Quadratmeter-Mieten von 3,52 Euro bis 7,68 Euro/m².

Am gesamten Bielefelder Wohnungsmarkt mit rd. 165.000 Wohnungen stehen auf niedrigem Niveau derzeit rd. 1.000 Wohneinheiten, 0,6 %, dauerhaft leer. Auch im Stadtbezirk Senne ist der Leerstand rückläufig. In der GSWG mit 1.265 Wohneinheiten sind strukturell bedingt jährlich durchschnittlich mit einer maximalen 3-monatigen Leerstandsdauer 10 Wohnungen nicht vermietet. Dieser kurzfristige Wohnungsleerstand ist nicht als problematisch einzuschätzen und letztendlich ein Indikator für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.

Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft

Hausbewirtschaftung

Für viele Menschen ist das genossenschaftliche Wohnen in der GSWG auch in 2015 wieder zu einer interessanten Alternative geworden. 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 2015 bestens bewährt. Unser Modell „Wohnungsbaugenossenschaft“ ist auch im Betrachtungszeitraum erfolgreicher denn je und erobert immer neue Bereiche; auch mit Unterstützung der Leistungsfelder in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen. Wir bieten sicheres, bezahlbares, stadtnahes und überwiegend ruhiges auf großzügigen Grundstücken angelegtes Wohnen für alle Wünsche der breiten Schichten der Bevölkerung. Im Betrachtungszeitraum wurde die Mitgliederzahl mit deutlicher Zunahme gezeichneter Genossenschaftsanteile gesteigert; hierzu gehören auch sogenannte Fördermitglieder.

Mit unseren Kernkompetenzen – nachhaltige Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, Wohnungsbestands-Aufwertung und -mehrung, wohnbegleitende Dienstleistungen und dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbstverwaltung – haben wir in 2015 alle Bereiche des Wohnens gut gestaltet. Zudem sind wir so aufgestellt, dass die GSWG auf Veränderungen am Markt, neue technische Erfordernisse oder gesetzliche Vorgaben flexibel und zielgerecht reagiert. Für unsere Mitglieder ist das Wohnen damit verlässlich und unser Angebot für Wohnungssuchende interessant. Wir ermöglichen Wohnen in allen Lebensphasen, sodass Mitglieder auch bei veränderter Lebenssituation die passende Wohnung finden.

Unser Vermietungsgeschäft hat sich in 2015 bei weiter gesteigertem Auslastungsgrad, geringeren Leerstandszeiträumen, durch schnellere Wiedervermietungen infolge personeller Kapazitätsanpassungen im Vermietungssektor und gestiegenen Mieterlösen auf hohem Niveau stabilisiert. Die Netto-Soll-Miete wurde im Zeitraum 2011 bis Ende 2015 um 16,9 % gesteigert; in 2015 gegenüber dem Vorjahres-

zeitraum um 6,4 % auf 4,896 Mio. Euro (lt. Wirtschaftsplanung des Geschäftsjahres 4,890 Mio. Euro). Hiervon entfallen 182.262 Euro auf Bestandszuwächse von 81 Wohnungen durch Zukauf und Fertigstellung von Neubauten im Herbst 2015. Weitere allgemeine Mietanpassungen im Bestand wurden darüber hinaus im Berichtszeitraum geringfügig bei Einzel-Modernisierungen und Neuvermietungen erreicht. Die Mieterhöhungen in einem größeren Wohnquartier mit über 60 Wohnungen nach abgeschlossener umfangreicher Modernisierung im Herbst 2015 wirken erst ab 2016 in Höhe von rd. 84 T Euro jährlich. Hierdurch bedingt sind die Erlösschmälerungen aus Nettomieten von 215.000 Euro in 2014 auf „nur“ 162.000 Euro am 31.12.2015 zurückgegangen. Die Modernisierungsarbeiten haben doch in einzelnen Häusern etwas längere Leerstandszeiträume ausgelöst mit rund 39 T Euro entgangenen Mieten. Zum 31.12.2015 war nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme in dieser Wohnanlage eine nahezu 100%ige Vermietung wieder erreicht.

Bei Außerachtlassung dieser Sondereffekte sind die Erlösschmälerungen im Betrachtungszeitraum weiter rückläufig, und zwar um ca. 43 %; im Fünf-Jahreszeitraum von 2011 bis 2015 um rd. 48 %. Damit zeigt das Hausbewirtschaftungsergebnis nachhaltige Früchte aus der Investitionsoffensive der letzten Jahre in Abriss, Neubau, Erwerb, damit einhergehend Verjüngung des Wohn-Gebäudebestandes, den umfassenden Modernisierungen und Erweiterungen in den Bestandsobjekten.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kalt-Miete im genossenschaftlichen Wohnungsbestand beträgt 4,93 Euro (Vorjahr 4,98 Euro/m²), inklusive Garagen/Stellplätze etc., sonst ca. 4,79 Euro. In einer Vielzahl unserer Wohnquartiere liegen die Sollmieten unter den Mietspiegel-Mieten und es besteht weiteres Erhöhungspotenzial. Hiervon werden wir in 2016 mit durchschnittlich 1,5 % Gebrauch machen. Die Absenkung der Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr begründet sich im Erwerb größerer öffentlich geförderter Miet-

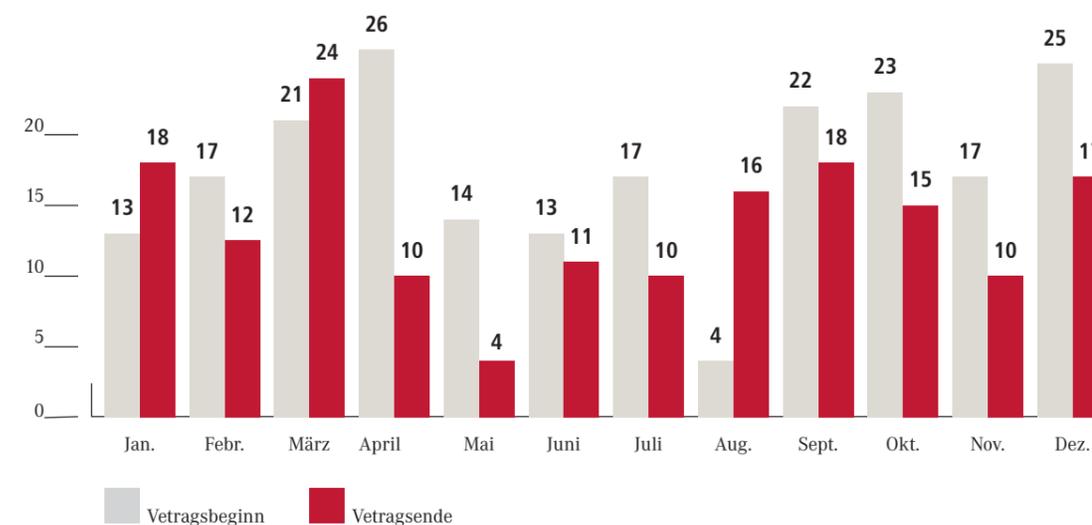
wohnungs-Bestände aus den 90er Baujahren mit deutlich unter dem Markt liegenden Kostenmieten. Hierin zeigt sich unsere sozialverantwortungsvolle Bestands- und Mietpolitik für die GSWG-Mitglieder.

In 2015 ist die Zahl der Wohnungskündigungen von 144 auf 165 gestiegen. Ursache sind Wohnungskündigungen nach Modernisierungs-Mieterhöhungen. Der allgemeine Trend zu Wohnungskündigungen ist ebenfalls weiter rückläufig. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang, dass ca. 17 % der Mieter durch Wohnungswechsel im GSWG-Bestand das Mietverhältnis mit der Genossenschaft fortgesetzt haben.

Am 31.12.2015 waren von 1.265 Bestandswohnungen 16 Wohnungen (1,3 %) für kurze Zeit nicht vermietet. Der Leerstand dieser Wohnungen betrug maximal 3 Monate. Der durchschnittliche Leerstand der ostwestfälischen gewerblichen Wohnungswirtschaft lag in ähnlicher Größenordnung. Der maßnahmenbedingte Leerstand betrug am 31.12.2015 8 Wohnungen (0,6 %), der strategische Leerstand 2 Wohnungen (0,2 %).

Die Fluktuationsrate im GSWG-Mietwohnungs-Bestand betrug in 2015 rd. 13 %; wie im Durchschnitt der letzten Jahre. Gegenüber 2014 etwas höher, dies auch bedingt durch ca. 100 komplett modernisierte Wohnungen in 2015 und den damit ausgesprochenen Modernisierungs-Mieterhöhungen.

Kündigungen/Vermietungen 2015



Die Kündigungen 2015 beinhalten 17 Wohnungen infolge der im Quartier Vormbrock-/Peterstraße mit 84 Wohnungen in 2014 begonnenen Modernisierungsmaßnahme. Alle diese Wohnungen konnten im Geschäftsjahr 2015 zu den von uns verlangten Mieten nach Modernisierung wieder vermietet werden.

Wohnungsbestand

Der GSWG-Wohnungsbestand für Familien, Singles, Senioren, Studenten und Lebensgemeinschaften umfasste am 31. Dezember 2015.

1.265	Wohnungen	mit	82.789 m² Wohnfläche
282	Garagen- und Tiefgaragenplätze		
359	Einstellplätze		

Entwicklung der Erträge

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2010 – 2015

Jahr	Erträge (Euro) aus Sollmieten	Veränderungen zum Vorjahr	Erlösschmälerungen (Euro) aus Sollmieten	Veränderungen zum Vorjahr
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 %
2015	4.896.192,05	6,4 %	162.360,13	-24,5 %

Größenklassengliederung

der Wohnungen nach Wohnungseinheiten

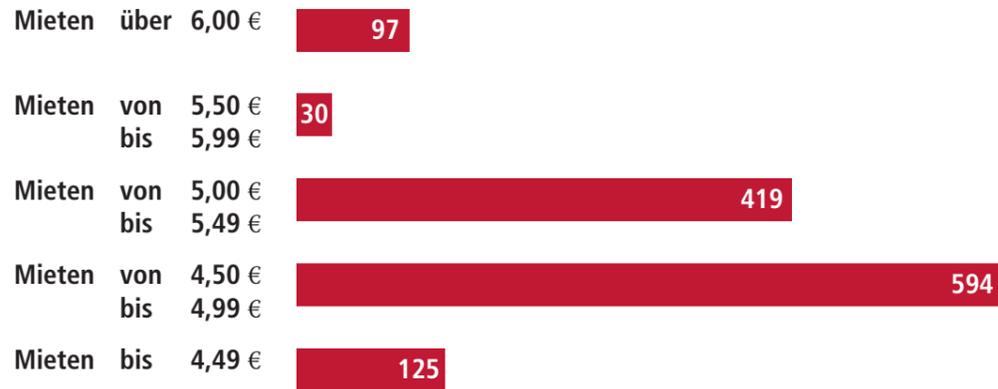
über 90 m ²	112
75 - 90 m ²	245
65 - 75 m ²	187
48 - 65 m ²	483
39 - 48 m ²	148
bis 39 m ²	90

Die Gründe für eine Mietvertragsauflösung

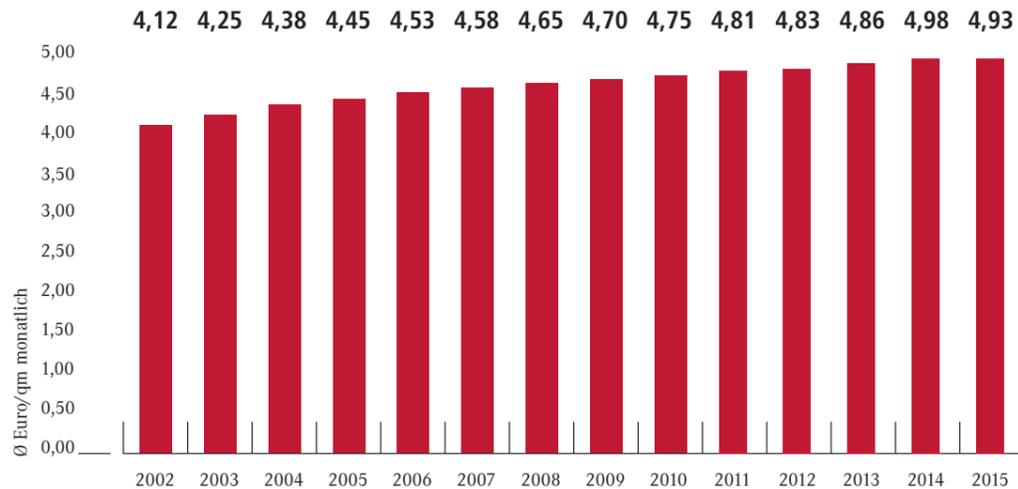
Kündigungsgründe	2015		2014	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Ortswechsel (beruflich oder privat)	19	11,52	29	20,41
Andere Wohnung GSWG	28	16,97	18	12,68
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	17	10,30	13	9,15
Tod	21	12,73	9	6,34
Wohnung zu groß/zu teuer/zu klein	11	6,67	22	15,50
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen zur Familie	13	7,88	10	7,04
Zuzug zum Partner	14	8,48	7	4,93
Ärger mit Mitmietern/Umfeld	6	3,64	1	0,70
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	11	6,67	7	4,93
Trennung/Rückzug nach Trennung	14	8,48	12	8,46
Wohnungsbezogen	8	4,85	7	4,93
Sonstiges	3	1,81	7	4,93
	165	100 %	142	100 %

Mietspiegel der GSWG

Anzahl der Wohnungen



Entwicklung der Kaltmieten



Das Ergebnis unserer ausgewogenen Hausbewirtschaftungspolitik sind geringe Mietstreitigkeiten. Hier spiegelt sich im Übrigen unsere grundsätzliche Vorgehensweise im wesentlichen Leistungsbereich unserer erfolgreichen Bestandsbewirtschaftung wider, nämlich: „Wir handeln nicht erst, wenn man ein Problem spürt, sondern sind ständig am Kunden dran“, wenn wir unterstützen können. Dazu trägt auch unsere sensible und kleinteilige Belegungspolitik in unseren Quartieren bei, die auf die Belastbarkeit vorhandener Nachbarschaften und Strukturen Rücksicht nimmt. Wir überfordern unsere Mieterstrukturen und die dahinterstehenden Netzwerke nicht. Mit der Unterbringung mehrerer Flüchtlingsfamilien im Betrachtungszeitraum haben wir das eindrucksvoll bewiesen.

Die Mietschulden der Bestandsmieter von rd. 0,5 % (Vorjahr 0,8 %) unserer Mieterlöse sind abermals rückläufig. Diese positive Entwicklung konnte durch ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschulden-Management sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote für säumige Zahler erreicht werden. Auch die vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen hat hier weitergeholfen, dass Mietrückstände größeren Volumens gar nicht erst dauerhaft entstehen und der positive Trend anhält. Darüber hinaus hat unsere Informationsbeschaffung zur Zahlungsfähigkeit- und -willigkeit dazu beigetragen.

Das mieternahe Dienstleistungsangebot unseres Unternehmensverbundes trägt kontinuierlich ertragreich zum wachsenden Hausbewirtschaftungsgeschäft bei. Dessen Zuverlässigkeit und Qualität in Verbindung mit einem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis sind ebenfalls ein Baustein für die Wohnqualität in der Genossenschaft. Dazu zählt auch die ständige und gute Erreichbarkeit in der GSWG, die für viele bei der Suche nach einer neuen Bleibe ein entscheidendes Kriterium sind. Viele Wohnungssuchende kommen auf Empfehlung mit dem Hinweis, in der Genossenschaft werden die Anliegen der Mieter ernst genommen und Erfordernisse schnell erledigt.

Der „Servicebetrieb“ entlastet auch bei den Betriebskosten. Mieter müssen in Deutschland im Durchschnitt 2,20 Euro/m² Wohnfläche monatlich für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die zweite Mietschicht sogar 3,20 Euro/m² erreichen. Die GSWG-Mieter wurden in 2015 mit durchschnittlich 1,65 Euro/m² belastet; hierin enthalten sind Kosten für Rauchwarnmelder von 0,03 Euro/m² und ein Durchschnittswert für Kosten der Hausordnung/Treppenhausreinigung etc. von 0,12 Euro/m². Auch die Berücksichtigung dieser Nebenkostenpositionen macht das Wohnen in der Genossenschaft attraktiv; wenngleich durch uns nicht beeinflussbare Positionen wie die kommunale Grundsteuer Jahr für Jahr von 2014 zu 2015 um durchschnittlich über 7 % steigt. Im Rahmen unseres Betriebskostenmanagements innerhalb der Firmengruppe ist es uns im Betrachtungszeitraum wieder gelungen, die „zweite Mietschicht“ bezahlbar zu gestalten.

„Wohnen“ kommt aus dem Althochdeutschen und bedeutet „zufrieden sein“. Hierfür sind wir für unsere Mieter im Einsatz. Wir bieten Wohnungen für jeden Geldbeutel und sind damit die Mietpreisbremse mit Wohnungsbeständen auf fast ausnahmslos großzügig angelegten Grundstücken mit üppigen Grünflächen und Ruhezeiten. Das schätzen unsere Mieter und zieht immer mehr Kunden an. So die Erkenntnisse im Betrachtungszeitraum.

Viele Bundesbürger werden von Verkehrslärm gestört. 65 % leiden unter Lärmbelästigung. Demnach fehlt etwa zwei von drei Deutschen die Ruhe im eigenen Zuhause. Am häufigsten werden die Deutschen von Fahrzeugen belästigt. Nervtöter Nummer 1 ist der Geräuschpegel vorbeifahrender Autos und Lastkraftwagen, so neuste Studien. Für den GSWG-Wohnungsbestand trifft das so gut wie nicht zu. Zudem können unsere motorisierten Mieter in der Regel in unmittelbarer Nähe ihres Wohnquartiers günstig parken, ohne Belästigungen für die Bewohner, nach dem Motto „lieber schön wohnen und ein bisschen pendeln“. In den genossenschaftlichen Wohnungsbeständen wissen die Mieter zu schätzen, dass das städtische Leben optimal mit der Natur verbunden ist.

Investitionen in Mietwohn-Immobilien

- Neu-/Um-/Ausbau, Modernisierung, Instandhaltung
- Mietwohn-/Grundstücks-Erwerb

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 mit unserem ergänzenden Neubau bedeuten deshalb nicht nur die Steigerungen von Lebensqualität, sondern immer auch die Chance zur Erhöhung der Standortqualität und damit einen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil. Im Übrigen sind Gebäude wie Körper, checkt man sie regelmäßig durch, bleiben sie länger fit.



Objekte der Vormbrockstraße vor und nach der Modernisierung

Insoweit war auch der Berichtszeitraum wie schon 2014 von einer intensiven Investitionstätigkeit geprägt. Wir haben erneut rd. 11 Mio. Euro in Instandhaltung, Modernisierung, Neubau, Erwerb von Wohnungen und Grundstückskäufen investiert und die für 2015 gesteckten Ziele übertroffen. Dabei orientieren wir unsere Entscheidungen hierzu am Bedarf und den Ansprüchen unserer Mitglieder.

Gebäude und Außenanlagen unterliegen einer stetigen Abnutzung, der haben wir in der Genossenschaft wie immer ständig entgegen gewirkt, um nachhaltig wettbewerbsfähig zu bleiben und die Zahlungsströme aus Mieten zu sichern. Insbesondere die Renditen nach Bestandsinvestitionen unterstützen unsere darüber hinaus getätigten Investitionen in den ersten Jahren der Bewirtschaftungsphase, zum Beispiel in Neubauten oder den Erwerb von Mietwohnhäusern. Gleichzeitig erfüllen wir damit den Anspruch einer durchschnittlichen Verjüngung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, die uns langfristig die Mieten garantiert und unser auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete genossenschaftliches Geschäftsmodell nachhaltig stärkt. Mit unseren Investitionen wurde die Marktposition in allen Leistungsbereichen der GSWG-Unternehmensgruppe von der Vermietung über die dauernde Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bis zur Ausführung wohnbegleitender Dienstleistungen unseres Tochterunternehmens OWIT gefestigt und auf ein breiteres Fundament gestellt.

Daraus resultierende Kostendegressionseffekte können wir an unsere Mitglieder weitergeben, unsere Wettbewerbsposition wird verbessert und damit einhergehend unsere Wachstumsziele unterstützt.

Für Investitionen zur Wertverbesserung und umfassenden Modernisierung wesentlicher Gebäude-Bestandteile wurden im Geschäftsjahr 2,627 Mio. Euro, 31,73 Euro/m² Wohnfläche aufgewendet. Dabei heben wir besonders hervor, dass sich Qualität und Quantität dieser Leistungen unabhängig vom Euro-Volumen durch den immer weiter zunehmenden Einsatz des OWIT-Handwerkerbetriebes deutlich gesteigert haben. Zudem drückt dies gerade bei komplexen Modernisierungen eine hohe Mieterzufriedenheit aus. Unabhängig von der Tatsache, dass die „Erledigungen aus eigener Hand“ uns unabhängiger, wettbewerbsfähiger und damit stabiler machen. 2015 wurden zudem die geplanten Instandhaltungen von 1,1 Mio. Euro in der Größenordnung von 1,087 Mio. Euro (13,13 Euro/m²) abgearbeitet.

Es konnten umfassende Modernisierungen, das heißt letztendlich werterhöhende Maßnahmen von Grundrissveränderungen bis zu den heute üblichen Wärmedämmmaßnahmen in Höhe von 2,357 Mio. Euro eines Quartiers mit 87 Wohnungen in Bielefeld und 15 Wohnungen in Oerlinghausen, abgeschlossen werden. Das 2014 begonnene Neubauvorhaben mit 19 Wohnungen und rd. 3,3 Mio. Euro Gesamtherstellungskosten wurde im November 2015 bezugsfertig.

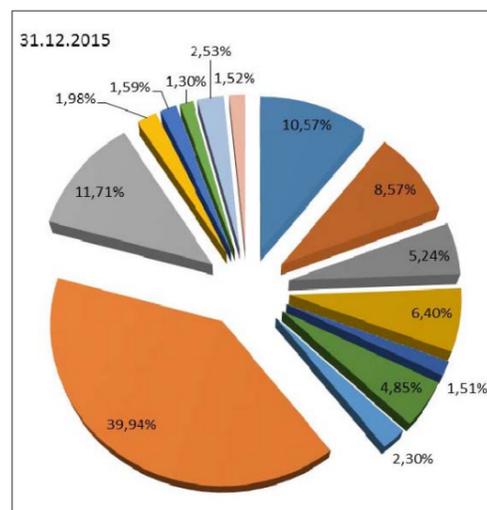


Neubau Veilchenweg 7

Am 1. Oktober 2015 konnte die Genossenschaft eine 1999 erstellte Wohnanlage mit 34 Wohnungen in Bielefeld ins (wirtschaftliche) Eigentum des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes übernehmen. Es wurde ein rd. 4.600 m² großes städtisches Grundstück in Bielefeld erworben, bebaut mit 16 Bestandswohnungen in vier Häusern, das die GSWG bisher im Erbaurecht nutzte. Hierfür haben wir Planungen zur Verdichtung mit weiteren Neubauwohnungen ebenso auf den Weg gebracht wie die Modernisierung und den Ausbau der Bestandsobjekte. Darüber hinaus wurden die Planungen zur Erstellung von 40 bis 50 Mietwohnungen auf GSWG eigenen Grundstücken weiter bearbeitet.

Was bei diesem Investitionsvolumen auf den ersten Blick als naheliegend und selbstverständlich erscheint erweist sich bei detaillierter Betrachtung als komplexe Mammut-Aufgabe für uns alle in der GSWG-Gruppe. Deshalb an dieser Stelle ein großes Dankeschön und den Respekt an alle Mitarbeiter/innen in der GSWG-Gruppe für diese nicht alltägliche Leistung. Unterstrichen wird dieses Lob durch die Tatsache, dass damit in den Jahren von Anfang 2014 bis Ende 2015 ein Investitionsvolumen von 18,85 Mio. Euro zur Stärkung der Genossenschaft erfolgreich abgearbeitet und in die Genossenschaft eingebunden wurde.

Es ist 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 an allen tätigen Wohnungsmärkten weiter gefestigt. Die steigende und auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum und anderen Leistungen der GSWG-Gruppe begründen diese Investitions-Offensive. Aber es soll an dieser Stelle auch nicht unerwähnt bleiben, dass günstige Finanzierungsmöglichkeiten Entscheidungen zur Umsetzung begleiten. Das Investitions-Volumen wurde mit Fremdkapital bei langfristigen Zinsbindungen und Eigenkapital finanziert. Das Eigenkapital steigerte sich um 26 % auf 22,4 % der Bilanz-Summe. Die Verbindlichkeiten des finanzierten Gebäude-Sachanlage-Vermögens verteilen sich breit gestreut auf 15 Gläubiger, sodass wir auch hier jederzeit flexibel reagieren können; nur die öffentliche Hand nimmt für den mietpreisgebundenen GSWG-Mietwohnungsbestand einen größeren Anteil ein.



Aufteilung der Objektverbindlichkeiten nach Gläubigern

Es ist 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 Portfolio-Management. Dabei begleiten wir jede Investition mit einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung von Kosten, Qualitäten und Terminen. Die Kontrollaufgaben werden in unserem Hause streng vorgenommen und eingehalten, sodass Fehlentwicklungen zügig erkannt und durch entsprechende Maßnahmen in ihren Wirkungen kalkuliert begrenzt werden. **Im Übrigen konzentrieren wir uns bei unseren Investitionen mehr oder weniger immer auf das nachgefragte Notwendige, selten auf das Wünschenwerte und nie auf das Schädliche.**

Der langfristig dokumentierte technische Zustandsbericht für alle GSWG-Bestandsobjekte mit den Investitions-Erfordernissen und -Wünschen wurde im Betrachtungszeitraum durch die beschriebenen umfangreichen Maßnahmen weiter abgearbeitet; darüber hinaus für die künftigen Jahre mit dem Ziel fortgeschrieben, dass hieraus entstandene Investitions-Volumen in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln.

Denn bei allen kurzfristigen Erfolgen und dem für viele Gebiete knapper werdenden Wohnraumangebot bleibt es dabei, dass die Wohnungswirtschaft einem nicht zu unterschätzenden Wandel unterliegt, dem wir durch nachfragegerechte refinanzierbare Investitionen bei für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbare Mieten begegnen müssen.

Denn eine Fragestellung bleibt. Wir bauen gern – aber nicht um und zu jedem Preis. Wir als GSWG sind bekannt und deshalb so erfolgreich, weil wir wünschenswertes und bezahlbares Wohnen anbieten, und zwar ein Leben lang. Bei den heutigen Vorgaben, Grundstückspreisen und Baukosten lässt sich dieses aber immer schwerer realisieren. Das müssen die politisch Verantwortlichen und der Gesetzgeber erkennen und handeln. Bei aller Freude über die Förderung des Mietwohnungsbaus insbesondere in NRW muss aber auch festgehalten werden, wenn leistbares Wohnen nur noch gefördert möglich ist, läuft doch irgendetwas schief in dieser Branche? Hierzu muss grundsätzlich ein ganz anderer ordnungspolitischer Rahmen geschaffen werden.

Die eingeführte nächste Stufe der EnEV zum 1. Januar 2016 wird den Neubau von Wohnungen verteuern, man geht von 5 bis 7 % aus. Auch der heutige Standard verhindert schon an vielen Stellen die Errichtung preisgünstigen Wohnraums. Wir haben das beispielsweise bei der Umsetzung einer Modernisierungsmaßnahme in einem größeren Wohn-Quartier jetzt wieder feststellen können. Nur das Entgegenkommen der Genossenschaft, auf gesetzlich mögliche Mieterhöhungen zu verzichten, macht langjährig bestehende Mietverhältnisse für viele Mitglieder nach wie vor bezahlbar. Insoweit sollte über Vorschläge der Branche, beispielsweise über eine bis 2020 befristete Absenkung der Anforderungen auf das Niveau der EnEV 2009, weiter ernsthaft nachgedacht werden. Es muss zwingend die Frage beantwortet werden, wieviel Qualität die Mieter wünschen, damit es für sie bezahlbar bleibt. Diese Frage kann und darf nicht von der Politik beantwortet werden.

Unbebaute Grundstücke/Freiflächen/Verdichtungen

Die GSWG verfügt in exponierter Lage im Bielefelder Süden über rd. 5.900 m² baureif erschlossene unbebaute Grundstücke. Bisherige dazu angestellte Planungen von Geschoss-Wohnungsbau werden jetzt optimierter überlegt, da kürzlich das rd. 3.000 m² große bebaute Nachbargrundstück mit 30 Wohnungen durch die Genossenschaft erworben wurde. Damit eröffnen sich Möglichkeiten, die Freiflächen-Nutzung für Wohnzwecke in der gesamten Anlage wirtschaftlicher zu gestalten.

Ein in 2015 erworbenes 4.600 m² großes städtisches Grundstück an einem bevorzugten Wohnstandort ist lediglich mit 16 Wohnungen bebaut und kann verdichtet werden. Planungen für eine Erweiterung um 10 Mietwohnungen sind auf den Weg gebracht.

Darüber hinaus kann eine Vielzahl zu Bestandsobjekten gehörende Freiflächen im Rahmen von Verdichtungen und Aus-/Anbauten einer effizienteren Nutzung zugeführt werden. Insbesondere hierfür vom Gesetzgeber in Aussicht gestellte Öffnungen für eine Bebauung versetzen uns in die Lage, weiteren Mietwohnungsbaue auf genossenschaftseigenen Grundstücken zu realisieren.

Die Verkehrswerte der beschriebenen Grundstücke liegen zwischen 150 – 230 Euro/m².



Unbebautes Grundstück an der Karl-Oldewurte-Strasse

Mitgliederversammlung/Mitgliederbewegung/Fördermitglieder/Geschäftsguthaben

Am 10. Februar 2015 fand eine außerordentliche Mitgliederversammlung zur Erörterung von Satzungsänderungen mit dem Ziel statt, "Fördermitglieder" zu gewinnen und aufzunehmen. Bereits auf der 65. Mitgliederversammlung im Juni 2014 wurde die Erhöhung zu zeichnender Anteile von 150 auf 450 beschlossen, verbunden mit dem Auftrag an Aufsichtsrat und Vorstand, zeitnah Überlegungen anzustellen, die für die Genossenschaft Chancen eröffnen, dass über die Pflichtanteile hinaus Genossenschaftsanteile gezeichnet werden. Die von Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamen Sitzungen erarbeiteten Vorschläge wurden am 10. Februar 2015 einstimmig genehmigt. Im Wesentlichen beinhalten die Satzungsanpassungen Möglichkeiten zur Beschlussfassung einer höheren Dividende für Förder-/ bzw. Mitglieder, die über die Pflichtanteile hinaus gezeichnet haben und Regelungen zur Bindung der Fördermitglieder an die Genossenschaft über die üblichen Kündigungsfristen für Genossenschaftsanteile hinaus.

Im Geschäftsjahr 2015 sind in der GSWG 319 Mitglieder mit 10.700 Geschäftsanteilen eingetreten, hiervon 9.826 Anteile über die Pflichtanteilszeichnungen hinaus. 84 der neuen Mitglieder können im Moment sogenannten Fördermitgliedern zugeordnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 133 Mitglieder mit 503 Anteilen. Von den Mietwohnungs-Bestandszuwächsen der letzten zwei Jahre konnten bis heute rd. 90 % der Mieter als Mitglieder für die Genossenschaft gewonnen werden. Dieses Vertrauen der neuen Mieter in die Genossenschaft freut uns besonders.

Am 31. Dezember 2015 waren in der Liste der Genossen 1.660 Mitglieder mit 22.600 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 186 Mitglieder. Die Anteile erhöhten sich um 10.197.

Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen hatte auch im Betrachtungszeitraum wieder einen starken Zulauf, wie bereits 2014, unabhängig von dem Wunsch zumindest einer kurzfristigen Wohnraum-Nutzung. Das ist weiterhin ein Zeichen großen Vertrauens in unsere

fast sieben Jahrzehnte lange genossenschaftlich ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Tätigkeit mit ständig zunehmender Tendenz. Sicherlich auch in Erwartung einer in der Mitgliederversammlung zu beschließenden Dividende, die dem niedrigen Risiko, das ein GSWG-Engagement darstellt, angemessen erwartet wird.

Der Leitzins, zu dem sich Banken Geld bei der Notenbank leihen können, wurde auf Null gesenkt. Das bedeutet: Der Zins, bisher die Belohnung für den Sparsamen, ist abgeschafft. Prasser und Geldverschwender erleben ihren Aufstieg zu Ikonen der Neuzeit. Wer Geld leiht, bekommt es umsonst. Wer Geld bunkert, muss Strafe zahlen. Da sind wir als Genossenschaft doch eher ein Ruhepool. Fast 80 % aller deutschen Staatspapiere werden mittlerweile negativ verzinst – ein Gesamtvolumen von 880 Milliarden Euro. In der Eurozone ist die Summe aller negativ rentierenden Anleihen auf 3,3 Billionen Euro gestiegen. Warum nicht die Finanzierung in nachgefragte Miet-Wohn-Immobilien unterstützen? Unter Beachtung unserer entscheidenden Faktoren zur Unternehmenspolitik, nämlich: Kontinuität und Vorhersehbarkeit! Das bieten wir als GSWG mit unserem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsfeld.

Wir legen die Mittel im Immobilienbesitz unserer Genossenschaft und in Zukäufe und Neubau von Wohnungen an. Das ist und bleibt eine sichere Geldanlage und ist durch die Verbesserung der Wohnqualität im Bestand zu bezahlbaren Mieten und den Zuwachs an Wohn-Immobilien auch noch rentabel. Die Investition in Gebäude-Sachwerte und hier insbesondere in Wohn-Immobilien durchschnittlichen Mietniveaus, wie in der GSWG, begründet demzufolge bei Interessenten von Genossenschaftsanteilen einen hohen, im Moment ständig steigenden Sicherheitsaspekt und Nachhaltigkeitsfaktor, so unsere Erfahrungen bis heute, mit den sich daraus ergebenden vielschichtigen Wirkungen für die Genossenschaft.

Es wird mit der genossenschaftlichen Rechtsform deutlich, dass hiermit auch wieder eine Reihe genossenschaftsspezifischer Finanzierungsmöglichkeiten verbunden ist. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur anteiligen Finanzierung unserer genossenschaftlich ausgerichteten Mietwohn-Investitionen und eine Stärkung der Eigenkapitalbasis mit ihren weiteren positiven Wirkungen für die geschäftliche Entwicklung der GSWG. Zudem werden bankenmäßige Kapitalmarktabhängigkeiten verringert und alternative Finanzierungswege für genossenschaftliche Immobilien-Investitionen eröffnet. Das Genossenschaftsgesetz sieht die Zulassung sogenannter Fördermitglieder ausdrücklich vor.

Wir haben im Zusammenhang mit dieser Finanzierungsalternative des GSWG-Geschäftsmodells den Abfluss von auf diese Weise zufließenden Kapitals durch Einlagebegrenzungen, Kündigungsfristen, Anlageordnung etc. sowie dem Vorhalten weiterer Möglichkeiten der Inanspruchnahme 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. Dabei dient das zufließende Eigenkapital investierender – Fördermitglieder dabei auch als sogenannte Brückenfinanzierung. Es werden wohnungswirtschaftliche Investitionen für die Genossenschaft vorgenommen und in eine nachhaltige Bewirtschaftung gebracht, die auch anderweitig finanziert werden können. Unsere sicherheitsorientierte und nachhaltige Wohnimmobilien-Investitionspolitik und eine im Marktvergleich angemessene Eigenkapital- und hohe Solvabilitätsquote machen die GSWG zu einem jederzeit verlässlichen Partner.

In 2016 sind unserer Genossenschaft bis heute 63 Mitglieder mit 1.209 Anteilen beigetreten. Das Geschäftsguthaben belief sich am 31. Dezember 2015 auf 5.977.067,30 Euro und teilt sich wie folgt auf:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 121.680,00 Euro
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 5.855.387,30 Euro
- Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um rd. 2,65 Mio. Euro, bzw. 83 %.

Unternehmensorganisation, Beteiligungen

In unserer Unternehmensform sind wir als Vermögensgenossenschaft aufgestellt. 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 werden durch GSWG-Tochter-/Beteiligungsunternehmen ausgeführt.

Das 100%ige Tochterunternehmen OWIT – Ostwestfälische Immobilien und Treuhand GmbH 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. Die von der OWIT im Berichtszeitraum erworbenen Gesellschaftsanteile von rd. 68 % an der WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, die sich im fünften Geschäftsjahr weiterhin äußerst erfreulich und stabil sowie für die Zukunft ausbaufähig und gefestigt entwickelte, konnte ebenso mit ihren Leistungen, die über das Tagesgeschäft eines genossenschaftlichen Wohnungsanbieters hinausgehen, zur erfolgreichen Aufgabenerledigung in der GSWG beitragen. Zur OWIT gehört die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH als Dienstleister, vornehmlich für eine preisgünstige umfassende Versorgung der GSWG-Mitglieder und darüber hinaus mit Multi-Media-Leistungen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage gibt nachfolgende Tabelle wieder:

Aktiva	31.12.2015		31.12.2014		+/- T EURO	+/- %
	T EURO	%	T EURO	%		
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	0	0,0	6	
Sachanlagen	61.647	94,3	52.854	95,6	8.793	16,6
Finanzanlagen	401	0,6	276	0,5	125	45,4
Langfristig gebundenes Vermögen	62.054	94,9	53.130	96,0	8.924	16,8
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.281	3,5	2.088	3,8	193	
Erhaltene Anzahlungen						
auf Betriebs- und Heizkosten	- 2.695	- 4,1	- 2.451	- 4,4	- 244	
Forderungen aus Vermietung	116	0,2	155	0,3	- 39	
Forderungen im Verbundbereich	251	0,4	436	0,8	- 185	
Sonstige Vermögensgegenstände						
und Rechnungsabgrenzungsposten	175	0,3	145	0,2	30	
Kurzfristig gebundenes Vermögen	128	0,2	373	0,7	- 245	
Liquide Mittel	3.223	4,9	1.813	3,3	1.410	77,8
	65.405	100,0	55.316	100,0	10.089	
Passiva	31.12.2015		31.12.2014		+/-	+/-
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	5.977	9,1	3.296	6,0	2.681	81,3
Rücklagen	8.749	13,4	8.234	14,9	515	6,3
Jahresüberschuss	557	0,9	584	1,1	- 27	- 4,7
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 57	- 0,1	- 60	- 0,1	3	
Eigenkapital	15.226	23,3	12.054	21,9	3.172	26,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	34.941	53,5	35.957	65,0	- 1.016	
Langfristiges Fremdkapital	34.941	53,5	35.957	65,0	- 1.016	16,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	13.562	20,8	5.735	10,3	7.827	
Übrige Verbindlichkeiten	15	0,0	17	0,0	- 2	
Mittelfristiges Fremdkapital	13.577	20,8	5.752	10,3	7.825	
Rückstellungen	240	0,3	231	0,4	9	
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	1.104	1,7	890	1,6	214	
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie						
aus Lieferungen und Leistungen	233	0,4	377	0,7	- 144	
Übrige Verbindlichkeiten	84	0,0	55	0,1	29	
Kurzfristiges Fremdkapital	1.661	2,4	1.553	2,8	108	
	65.405	100,0	55.316	100,0	10.089	

Das Sachanlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 8.793 T Euro auf 61.647 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere die Wohnimmobilien-Zukäufe Stedefreunder Straße in Bielefeld und Wiesenstraße in Radevormwald sowie umfangreiche aktivierungsfähige Modernisierungen/ Kernsanierungen an Bestandsobjekten. Es wurde ein seit den 1960er Jahren in Erbpacht genutztes Grundstück Am Pferdebrink in Bielefeld erworben.

Mit dem Erwerb der WTM-Gesellschaftsanteile von 125 T Euro erhöhen sich die Finanzanlagen gegenüber 2014 auf 401 T Euro.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen – wie im Vorjahr – ausschließlich gegen die OWIT GmbH.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere durch den Anstieg der Mitgliederzahl und damit zusammenhängend der gezeichneten Geschäftsguthaben erhöht. Es wird auf die Ausführungen in dem Abschnitt und die Darstellung der Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile im Anhang verwiesen.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 48.518 T Euro (31.12.2014: 41.709 T Euro) betrifft Immobilien-Darlehen zur Finanzierung des Wohn-/Sachanlagevermögens.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensstruktur ist durch einen hohen Anteil des langfristig in Sachanlagen gebundenen Vermögens mit 94,3 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 95,6 %) gekennzeichnet, die Kapitalstruktur durch eine Eigenkapitalquote von 23,3 % (Vorjahr: 21,9 %) und kurz-, mittel-/langfristige Verbindlichkeiten, die 75,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 77 %) ausmachen.

Finanzierungsstruktur

Das langfristig gebundene Vermögen 62.054 T Euro, (Vorjahr 53.130 T Euro) ist durch eigene Mittel und kurz-, mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten (zusammen 63.744 T Euro, Vorjahr: 53.763 T Euro) zu mehr als 100 % und damit vollständig gedeckt (Überdeckung = 1.690 T Euro, Vorjahr 633 T Euro).

Das Netto-Umlaufvermögen, definiert als kurzfristig gebundenes Vermögen insbesondere aus noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Forderungen im Verbundbereich und andere Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel – abzüglich des kurzfristigen Fremdkapitals beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf 1.690 T Euro (Vorjahr: 633 T Euro). Die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens resultiert vor allem aus der Erhöhung der liquiden Mittel durch Aufnahme und Einzahlungen weiterer Fördermitglieder.

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

Finanzlage

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Ende 2015 stehen der Genossenschaft ausreichende Liquiditätsreserven zur Verfügung.

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

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG, der für Darlehenstilgungen zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.703 T Euro betrug und damit um 60 T Euro über dem Cashflow des Vorjahres lag.

Der Finanzmittelfonds von 3.223 T Euro (Vorjahr 1.813 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die liquiden Mittel von 3.223 T Euro (Vorjahr 1.813 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2015 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes wurden die Verbindlichkeiten betrags- und fristenkonform beglichen. Die Zahlungsfähigkeit der GSWG war und ist jederzeit sichergestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beliefen sich zum Ende des Jahres 2015 auf 49,6 Mio. Euro,

die im Jahr 2016 planmäßig mit 1,1 Mio. Euro und in den Jahren 2017 - 2020 planmäßig mit 13,56 Mio. Euro getilgt bzw. prolongiert werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2015 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein zufriedenstellendes Ergebnis.

Finanzlage

	2015		2014	
	T EURO	T EURO	T EURO	T EURO
Periodenergebnis	557		584	
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.146		1.059	
= Cashflow nach DVFA/SG	1.703		1.643	
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5		- 196	
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva	245		307	
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	- 108		- 18	
+ Zinsaufwendungen	1.296		1.131	
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.141		2.867	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0		725	
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 9.943		- 6.785	
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 9		0	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	- 125		0	
+ Erhaltene Zinsen	6		10	
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 10.071		- 6.050	
+/- Zunahme/Abnahme der Geschäftsguthaben	2.681		1.563	
- Auszahlung Dividende	- 65		- 46	
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	8.848		5.576	
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	- 966		- 877	
- Sondertilgungen	- 853		- 528	
- Gezahlte Darlehenszinsen	- 1.305		- 1.141	
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.340		4.547	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.410		1.364	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.813		449	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.223		1.813	

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2015 und 2014 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

Ertragslage

	2015		2014		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	6.984		6.722		262	3,9
Bestandsveränderung	192		- 78		270	
Andere aktivierte Eigenleistungen	211		95		116	
Betriebsleistung	7.387	100,0	6.739	100,0	648	9,6
Materialaufwand	- 3.339	- 45,2	- 3.195	- 47,4	- 144	4,5
Personalaufwand	- 347	- 4,7	- 309	- 4,6	- 38	12,3
Abschreibungen	- 1.146	- 15,5	- 1.059	- 15,7	- 87	8,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 651	- 8,8	- 629	- 9,3	- 22	3,5
Sonstige Steuern	- 209	- 2,8	- 180	- 2,7	- 29	16,1
Betriebsaufwand	- 5.692	- 77,1	- 5.372	- 79,7	- 320	6,0
Sonstige betriebliche Erträge	158	2,1	347	6,1	- 189	- 54,2
Betriebsergebnis	1.853	25,1	1.714	25,3	139	8,1
Finanzergebnis	- 1.296		- 1.130		- 166	
Jahresergebnis	557		584		- 27	

Die Ertragslage weist ein Betriebsergebnis von 1.853 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (1.714 T Euro) erhöht. Diese Entwicklung beruht insbesondere auf der Zunahme der Umsatzerlöse und aktivierten Eigenleistungen. Wesentlich strukturelle Veränderungen haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

Der Anstieg der Umsatzerlöse um 262 T Euro auf 6.984 T Euro resultiert aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um 292 T Euro, da die Genossenschaft mehrere Objekte erworben und im Bau befindliche Anlagen zur Wiedervermietung fertiggestellt hat. Die in 2015 erfolgten Abrechnungen der Nebenkosten reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 91 T Euro.

Der Materialaufwand hat sich um 144 T Euro auf 3.339 T Euro gesteigert. Diese Erhöhung ist hauptsächlich darin begründet, dass die Instandhaltungskosten von 1.044 T Euro auf rd. 1.087 T Euro gestiegen sind. Weiterhin hat sich der Materialaufwand aufgrund höherer Betriebskosten erhöht.

Die Abschreibungen haben sich um rd. 87 T Euro auf 1.146 T Euro durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das Finanzergebnis hat sich mit 1.296 T Euro gegenüber dem Vorjahr mit 1.130 T Euro verschlechtert. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand von 1.302 T Euro, der vollständig auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfällt.

Aufgrund der oben genannten Veränderungen ergibt sich ein Jahresergebnis von 557 T Euro (Vorjahr: 584 T Euro). Die Wirtschaftsplanung 2015 sah einen Jahresüberschuss von rd. 350 T Euro vor. Die Erhöhung begründet sich hauptsächlich aus höheren aktivierten Eigenleistungen.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren ziehen wir zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage insbesondere die Umsätze aus Vermietung, die Instandhaltungsaufwendungen sowie das Jahresergebnis heran. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in den vorherigen Abschnitten.

Kontinuierlich steigende Sollmieten bei Wiedervermietungen, allgemeine Mietanpassungen, ausgelöst durch ein niedriges durchschnittliches GSWG-Mietpreinsniveau, Modernisierungs- und Mieterhöhungen, rückläufige Erlösschmälerungen aufgrund höherer Auslastungen und schnellerer Wiedervermietungen zeigen in 2015 eine erfreuliche Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. Ebenso trägt insbesondere die Investitionstätigkeit in den Jahren 2014/2015 mit den daraus resultierenden Effekten aus dem niedrigen Kapitalmarktzinsniveau und der zunehmenden Eigenkapitalstärkung hierzu bei. Die Investitions-Offensive der letzten Jahre, die mit einer Verjüngung des Hausbesitzes einhergeht, führt zurzeit auch zu einer Entlastung der Instandhaltungskosten. Kapitalschöpfung und -stärkung können weiter ausgelöst werden. Es wird auf die Erläuterungen dieser für uns wesentlichen Kennzahlen der internen Steuerung in den jeweiligen Abschnitten verwiesen.

Kreditrahmen OWIT GmbH und WTM GmbH

Die GSWG hat der OWIT GmbH eine befristete Kreditlinie für den weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten eingeräumt, die am 31.12.2015 mit 220.000 Euro in Anspruch genommen war. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen Marktkonditionen.

Nachtragsbericht

In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 20. Januar 2016 wurde der Erwerb des Bielefelder Beginenhofes mit 30 Wohnungen (inklusive Gemeinschaftsraum), 1.731 m² Wohnfläche, 2009 im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus NRW bezugsfertig erstellt, beschlossen. Der Kaufvertrag hierzu wurde Ende Januar 2016 abgeschlossen.

Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt durch Kapitalmarktdarlehen, Übernahme von NRW-Bank-Förderdarlehen, Gewährung eines Verkäufer-Darlehens und Eigenkapital. Der Erwerbvorgang wird in der GSWG erstmals in 2016 gebucht; der wirtschaftliche Übergang erfolgt zum 1. Januar 2016. Bei Netto-Kaltmieten um rd. 5 Euro/m² Wohnfläche monatlich ist die nachhaltige Vermietung gewährleistet. Bei den Überlegungen für einen Erwerb wurde der umliegende umfangreiche GSWG-Mietwohnungs-Bestand ebenso bewertet wie die auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken in der nächsten Zeit geplanten GSWG-Neubauvorhaben mit ca. 35 Miet-Wohnungen und einer großzügigen Gestaltung der Außenanlagen mit Stellplätzen. Mit dem Erwerb eröffnet das gesamte Quartier im GSWG-Bestand mittelfristig Chancen einer „problemlosen“ Planung des beabsichtigten Neubauvorhabens und einer optimierten Bewirtschaftung von künftig über 160 Wohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen und einer Tiefgarage.

Im Februar 2016 wurden 28 Mietwohnungen in 4 Mehrfamilienhäusern, 1.885 m² Wohnfläche, Baujahre von 1954 bis 1994, veräußert. Damit wird die Eigenkapitalschöpfung für weitere Investitionen in den Mietwohnungs-Neubau zur Verjüngung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und zur Umsetzung einer zukunftsorientierten Grundstücksbevorratungspolitik unterstützt.

Das Beteiligungsunternehmen WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland (68 %) hat sich mit Beginn 1. Januar 2016 im Leistungsbereich Versicherungswirtschaft breiter aufgestellt. Es wurde der Versicherungsmakler assprofi GmbH (100 %) erworben. Es ist Ziel, das Unternehmen als selbstständige Einrichtung zu führen, für eine Mandatschaft vorzuhalten und weiter zu entwickeln, die der Wohnungswirtschaft nicht direkt zuzuordnen ist. Der Kaufpreis wurde nach teilweiser kurzer Fremdfinanzierung zwischenzeitlich mit WTM-Eigenkapital bezahlt.

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 Risikobericht/ Künftige Entwicklung

Bei objektiver Betrachtung der vergangenen drei Jahre und einer an kaufmännischen Vorsichtsmaßstäben orientierten Vorausschau lässt die wohnungswirtschaftliche Immobilienwirtschaft für viele Standorte zuversichtlich ins Jahr 2016 und für einen überschaubaren Zeitraum auch darüber hinaus blicken. Die damit einhergehenden Wirkungen werden auch die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft weiterhin stärken.

Der Geschäftsbericht 2015 gibt einen Überblick über die gesamtwirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen/ -politischen Rahmenbedingungen, die prägnantesten und brisantesten immobilienwirtschaftlichen Themen, die vielschichtigen erfolgswirksamen und nachhaltigen wachstumsgreifenden/fördernden Aktivitäten der Genossenschaft, auch ausgelöst durch die besondere Aufstellung als Vermögensgenossenschaft innerhalb der GSWG-Gruppe, und die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bilanz-/Gewinn- und Verlustrechnung für den Betrachtungszeitraum. Damit unterstreichen wir das Potenzial der Genossenschaft für eine weitere erfolgreiche Entwicklung.

Vor dem Hintergrund, dass unsere Genossenschaft Wohnungen an Standorten bewirtschaftet, die von stabiler Nachfrage nach Wohnraum geprägt sind, ist alleine dieser Umstand als günstig zu beurteilen. Durch umfangreiche Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand hat die GSWG der in der Satzung festgelegten Zielsetzung einer sicheren und sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung für die breiten Schichten der Bevölkerung im abgelaufenen Geschäftsjahr und auch in der Zeit davor im Besonderen entsprochen, die eine Vermietung mit hohem Auslastungsgrad begründen. Die Genossenschaft wird auch wie bisher weiterhin umfassende Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes vornehmen. Investitionen in Neubauprojekte erfolgen unter angemessener Berücksichtigung der Markterfordernisse zielgruppenorientiert. Weiterhin ist beabsichtigt, gezielt nach Möglichkeiten des Zukaufs von Mietwohnungen zu suchen und neue Geschäftsfelder zu erschließen. Wir sind zuversichtlich, dass alleine durch dieses Bündel

von Maßnahmen schnellere Wiedervermietungen erfolgen und Leerstände sowie Erlösschmälerungen weiter eingegrenzt werden und damit die Jahresergebnisse wie geplant beibehalten werden können. Die Kunst wird darin liegen, neben Neubau, Modernisierung und Erweiterung etc. die unterschiedlichen Niveaus der Wohnungsnachfrage insbesondere unter Mietpreisaspekten zu bedienen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen und die besondere organisatorische Aufstellung der Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen versuchen wir uns weiterhin Wettbewerbsvorteile zu verschaffen. Unabhängig von all diesen Maßnahmen kommt uns die Kapitalmarktzinsentwicklung zur Finanzierung unseres Sachanlagevermögens entgegen. Die beschriebenen Aktivitäten ebenso wie Neubau und Zukauf, die zu einer Verjüngung des Hausbesitzes führen, und in der Vergangenheit getroffene Entscheidungen zum Abriss sollten die Instandhaltungskosten auf dem Niveau des Durchschnitts der vergangenen Jahre halten können. Im Ergebnis werden wir mit all unseren Investitionen und unternehmerischen Entscheidungen eine entsprechende Nachfrage erzeugen können und damit in der Folge dauerhafte Mittelzuflüsse sichern.

Im Übrigen zeigt die Lageberichterstattung 2014 zu diesem Abschnitt die jahrzehntelange praktische Erfahrung der GSWG in unserem Geschäftsmodell mit den hier beschriebenen Entwicklungserwartungen. Dabei erhoffen wir uns in diesem Zusammenhang insbesondere mit den deutlichen Bestandserweiterungen seit 2014 weitere positive Effekte. Das Geschäft als Vermieter ist eskalierbar. So wie ein Spielzeug in einer Fabrik billiger produziert werden kann, je mehr davon vom Band laufen – so kann das auch mit Wohnungen gehen. Je größer der Vermieter, desto niedriger können sich Finanzierungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten je Einheit auswirken. Dabei möchten wir aber nicht unerwähnt lassen, dass Größe für uns in der Genossenschaft kein Selbstzweck ist und kein um jeden Preis anzustrebendes Unternehmensziel. Aber „Größe“ kann schon mit Wettbewerbsvorteilen verbunden sein, wenn es bei der bisherigen Philosophie zum Bewirtschaftungsmanagement bleibt.

Der Ausblick für das Wirtschaftswachstum 2016 wird vor allem in den Industrieländern positiv bewertet. Auch für Europa blicken wir mit verhaltener Zuversicht ins neue Jahr. Die deutsche Wirtschaft steht auch weiterhin vor einer guten Zukunft – einerseits. In der kurzen Frist scheint vieles rosig: Zwar bescheidenes, aber Wachstum, Beschäftigung, Löhne und viele weitere Indikatoren zeigen an, dass sich Deutschland weiterhin erfolgreich in einer immer weiter voranschreitenden globalisierten Welt behaupten kann; wenngleich strukturelle Wachstumsrahmenbedingungen zur Bewältigung längerfristiger Aufgaben nicht ausreichend vorhanden sind und oftmals der Mut zur Umsetzung fehlt. Aber die Binnennachfrage bleibt insgesamt stabil, getrieben vor allem durch den privaten Verbrauch, von Wohnungsbau sowie einen verhaltenen Anstieg der Investitionen.

Die Arbeitsplätze in Deutschland scheinen sicher. Die Nachfrage nach Arbeitskräften schafft weiterhin eine Dynamik auch von sozialversicherungspflichtiger Arbeit. Hohe Beschäftigung und eine insgesamt dann doch zufriedenstellende wirtschaftliche Entwicklung sprechen dafür, dass wir mit unserem Wohnungsangebot für alle Schichten der Bevölkerung weiterhin einen hohen Auslastungsgrad erreichen werden wie im Betrachtungszeitraum 2015. Das wird uns in die Lage versetzen, unsere Investitionstätigkeit in Instandhaltung, Modernisierung, Neubau, Erwerb von Mietwohn-Immobilien und Abriss fortzusetzen, mit der beschriebenen sich hieraus ergebenden weiter gestärkten Aufstellung der Vermögensgenossenschaft.

Die mit den Investitionen verbundenen Risiken sind gering, weil unsere Investitionen auch mit Eigenkapital finanziert sind, die Tilgungssätze hoch und die Zinsbindungen vergleichsweise lang.

Möglicherweise trüben insbesondere neue Regulierungsvorschläge, etwa zur Modernisierungsumlage, die Stimmung. Das Justizministerium hatte vor einiger Zeit vorgeschlagen, die jährliche Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter von aktuell 11 % auf 8 % zu senken. Außerdem sollen Mieten nach Modernisierungen in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 % und maximal 4 Euro/m² steigen dürften.

Auch bleibt es weiterhin ein Geheimnis, warum Wohnungsbauinvestoren wie wir mit hohen Grunderwerbssteuern, ständigen Novellen der Energieeinsparverordnung, der Mietpreisbremse etc. immer wieder belastet werden, um dann, wenn es am Mieterwohnungsmarkt eng wird, wieder mit Steuermitteln ein Strohfeuer anzufachen. Wir nehmen das zur Kenntnis und werden es unter strengen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bei den Zielen für unsere Genossenschaft beurteilen.

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

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 Mietenbuchhaltung sowie einem konsequenten Mahnwesen begegnet. Weiterhin werden grundsätzlich vor Abschluss der Mietverträge umfassende Bonitätsprüfungen durchgeführt. Das Zinsänderungsrisiko wird durch den Abschluss möglichst langfristiger Zinsfestschreibungen mit unterschiedlichen Terminen reduziert; obwohl damit auch Chancen von weiteren Zinssenkungen ausgeschlossen werden. Soweit keine Umfinanzierung möglich ist, erlaubt dieses Vorgehen jedoch eine bessere, d. h. 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 – letztlich in Betongold – ist vorhanden. Das Liquiditätsrisiko wird durch ein effizientes Bestandsmanagement der Mietwohnungen mit entsprechenden ständigen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Wohnungsbestandes reduziert.

Mit unserer dokumentierten langfristigen Unternehmensplanung, kann jederzeit auf eingetretene Wirkungen agiert werden. Der langfristige Investitionsplan sieht bis zum Jahr 2020 alleine für Instandhaltung und Modernisierungen des vorhandenen Wohnungsbestandes Investitionen in Höhe von rd. 12 Mio. Euro vor. Daneben sollen weitere Neubauvorhaben umgesetzt werden. Die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre und eine Eigenkapitalquote von über 22 % bilden die finanziellen Grundlagen, um das Bestands-geschäft und Investitionsprogramm auch in Zukunft auf hohem Niveau fortzusetzen. Damit wird der Bestand weiter optimiert und das Portfolio zukunftsfähig und bedarfsgerecht erweitert. Auch die kontinuierlich moderaten Anpassungen der Netto-Mieten werden die Jahresüberschüsse weiter stabilisieren, womit wir den genossenschaftlichen Förderauftrag für unsere Mitglieder auch künftig erfüllen wollen. Der hohe Modernisierungsgrad unserer Immobilienbestände garantiert die Vermietbarkeit der Wohnungen und das an den jeweiligen Standorten bestehende Mietniveau. In der langfristigen Unternehmensplanung wurde unter Berücksichtigung des technischen Zustands der Gebäude und der aktuellen Einschätzung der künftigen Marktsituation ein bis zum Jahr 2020 reichender Rahmenplan entwickelt. Diesem liegen komplexe Berechnungen zugrunde, deren Vielzahl von Prämissen situationsbedingt und entsprechend zukünftigen marktrelevanten bzw. projektbezogenen Ergebnissen überprüft und jederzeit aktualisiert wird.

Die rechtzeitige Identifikation, Bewertung, Analyse, Steuerung und Kontrolle immobilienwirtschaftlicher Risiken erfolgt durch unser Risikomanagementsystem. Kontinuierlich nehmen wir systematisch Standort-, Markt- und technische Objektanalysen vor. Zu unserem 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; ebenso aus heutiger Sicht bestandsgefährdende Risiken für unsere Genossenschaft.



Mitgliederehrung und Blumenkastenaktion 2015

Mierrat

Der GSWG-Mierrat ist in 2015 dreimal gemeinsam mit Vertretern der GSWG zusammengekommen. Darüber hinaus gab es interne Sitzungen des Mierrates, in denen Belange der Mieterschaft von allgemeinem Interesse erörtert und die gemeinsamen Sitzungen mit der GSWG vorbereitet wurden.



Im Betrachtungszeitraum wurden die Wahlen zum Mierrat in der Mitgliederversammlung am 16. Juni 2015 vorbereitet. Die Mitglieder des Mierrates wurden bestätigt. Darüber hinaus konnte als neues Mitglied Herr Detlef Brübach für den Mierrat gewonnen werden, der mit Beginn seiner Tätigkeit den Vorsitz im Mierrat übernommen hat. Stellvertretender Vorsitzender ist Herr Peter Witaseck.

Es wurden die in 2015 wirksam gewordene neue GSWG-Satzung behandelt, und hier speziell das Thema „Aufnahme Fördermitglieder“, und die Dividendenpolitik der Genossenschaft.

Der GSWG-Vorstand informierte laufend über die Investitionstätigkeit der Genossenschaft zu Neubauvorhaben, Modernisierungen, Wohnimmobilien-Zukäufen, Grundstücksbeschaffungen und insbesondere zum Um-/Ausbau des GSWG-Verwaltungsgebäudes am Tulpenweg. Es wurden erste Ergebnisse zur in 2015 begonnenen Fragebogen-Aktion über die Kundenzufriedenheit der Mieter ausgewertet. Darüber hinaus konnten Bearbeitungsschritte für einen sogenannten Mieter-Informationen-Brief auf den Weg gebracht werden. Damit sollen neue Mitglieder eine Übersicht über das „Leben, Wohnen und Mieten in

der Genossenschaft“ bekommen sowie der solidarische Umgang miteinander gefördert und erleichtert werden.

Weitere Themenschwerpunkte waren Ausstattung der genossenschaftseigenen Kinderspielflächen, Ausbau/Nutzung der durch die Genossenschaft betriebenen Nachbarschaftstreffs, Gemeinwesenstätigkeit und die Arbeit der Quartiershausmeister. Die Damen und Herren des Mierrates haben sich in einer gemeinsamen Besichtigungstour mit den GSWG/OWIT-Mitarbeitern erstmalig einen Überblick über die wesentlichen Standorte des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes verschafft. Dies soll künftig fortgesetzt werden, damit in der Zusammenarbeit des Mierrates die Interessen der Genossenschaftsmitglieder noch zielgerechter erörtert und dementsprechend agiert werden kann.

Alle Themen wurden lösungsorientiert und einvernehmlich behandelt. Die genossenschaftlichen Prinzipien „Selbstverwaltung – Selbstbestimmung – Selbstverantwortung“ waren somit auch im Geschäftsjahr 2015 mit Leben gefüllt. Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Mierrates für die ausgesprochen gute und konstruktive Zusammenarbeit im Sinne der Solidargemeinschaft Genossenschaft.



Spielnachmittag und Ausflug an den Mönnesee 2015

Gemeinwesenarbeit

Wohnen heißt nicht nur, ein Dach über dem Kopf haben. Wohnen bedeutet Sicherheit, Geborgenheit, Heimat und Kontakte im gewohnten Umfeld. Das und vieles mehr organisieren wir mit einer Mitarbeiterin über unser Tochterunternehmen OWIT und vielen ehrenamtlich Tätigen.

Unsere Nachbarschaftstreffs an mehreren Standorten in unseren Wohnquartieren geben die Möglichkeit des Zusammenkommens für gemeinsamen Mittagstisch, Frühstücksrunde, Spiel-Nachmittage, Computer-Kurse, Gymnastik etc. Wir verschaffen uns den Überblick, wer „sehr alleine lebt“ und das Gespräch braucht. Mit unseren über's Jahr verteilten Angeboten, Festen und Ausflügen locken wir viele unserer insbesondere älteren Mieter aus der Einsamkeit und bieten Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme.

Viele Ältere unserer Mitglieder fühlen sich durch unsere Angebote in der Genossenschaft und ihrem Umfeld wohl und verbinden damit die Hoffnung, so lange wie möglich in der Wohnung bleiben zu können. Auch unsere Hausbesuche bieten viel Unterstützung im täglichen Leben, wie beispielsweise bei Behördengängen, Ausfüllen von Antragsformularen etc. Unsere Präsenz sorgt für mehr Lebensqualität und damit erfahren wir in der Genossenschaft die notwendige Unterstützung der Mitglieder bei unserer Arbeit und den zu treffenden unternehmerischen Entscheidungen.

Wir übernehmen diese Leistungen aus Verantwortung für unsere Mitglieder und Eigentümer. Wer nur an den kurzfristigen Profit denkt, wird diese Aufgaben nicht übernehmen. Auch das ist GSWG Senne eG ein Leben lang.

Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

Kerntreiber unserer Marke sind Vertrauen, Kundenorientierung, Relevanz, Leistungsversprechen und -haltung. Diese Treiber sind zwar nicht neu; daran orientieren wir uns aber täglich. Die Erscheinung unserer Mitarbeiter aus GSWG und Tochterunternehmen ist ein immer bedeutenderer Faktor für Image und Erfolg unseres Unternehmens. **Die Genossenschaft steht für eine Botschaft und wer steht dafür besser als unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.**

Wir arbeiten stets daran, unser Leistungsversprechen zu optimieren, wie im Berichtszeitraum. Mit hoher Disziplin und Konsistenz in der Aussage haben wir unsere Marke weiter entwickelt. Unsere Beständigkeit zeichnet sich aus und steht über allem.

Die GSWG war mit gezielter zielgruppenspezifischer Werbung im Stadtgebiet Bielefeld präsent. Insbesondere wurden auch viele Aktivitäten im Stadtteil Senne durch uns begleitet. Im Geschäftsjahr erschien unser „GSWG-Aktuell-Mietermagazin“ mit einer Auflage von 2.500 Stück, das in alle Haushalte der GSWG-eigenen Wohnungen und der verwalteten Objekte verteilt sowie in Geschäften und Praxen des Ortsteils ausgelegt wurde.

Im Betrachtungszeitraum lief weiterhin unsere rollende Werbung auf einer Straßenbahn der moBiel. Das freundliche Erscheinungsbild im Corporate Design der GSWG sowie die typische ansprechende Farbgebung ist ein Hingucker auf Bielefelds Straßen und erntet durchweg positive Resonanz. Die Straßenbahn rollt mit dem Slogan: „Wohnen im Grünen“ und „Willkommen Zuhause“ durch die Stadt.

Parallel hierzu wurde die GSWG-Gruppe als Marke in allen gängigen Medien, speziell aber in den ortsansässigen Print-Medien geschaltet und weiter verbreitet.

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

Unser Image als Wohnungsbaugenossenschaft wird hierdurch gestärkt und belebt damit den traditionellen Gedanken zur Mitgliedergewinnung und Mieterbindung. Der Betrachtungszeitraum unterstreicht diese Aussage.

Alle können mitmachen!

Fr. 15.04. 17:00 Uhr
(Ankommen und Begegnung ab 16:00 Uhr)

SENNE SINGT

Gemeindehaus Christuskirche – Windelsbleiche

Soziales Netzwerk Senne Singen macht glücklich! Deshalb veranstaltet das Soziale Netzwerk Senne ein gemeinsames Singen unter der Leitung des Kirchenmusiklers **Gustav Adolf Lent**.

Mitfahrgelegenheit an folgenden Haltestellen:
16:00 Uhr Parkplatz Lutherische-Windflöte
16:10 Uhr Marktplatz Windelsbleiche
16:30 Uhr Sennezentrum Bieppohls Hof
16:50 Uhr Schillinghof-Lekeskappelle

Sponsored by GSWG Senne e.G.



Nette Leute hier

Wohnen im Grünen

- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert



Vermietungshotline
0800. 910 80 91

GSWG Senne eG
Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungs-
baugenossenschaft Senne eG
Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
05209. 91 08-0
info@gswg-senne.de

www.gswg-senne.de



Ein gutes Gefühl

Schöner wohnen und leben

- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert
- WEG-/Hausverwaltung
- Handwerker- und ReparaturService
- GebäudeManagement



GSWG Senne eG
Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungs-
baugenossenschaft Senne eG
Vermietungshotline
0800. 910 80 91
Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
05209. 91 08-0
info@gswg-senne.de



OWIT GmbH
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH
Das Tochterunternehmen der
GSWG Senne eG
Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
05209. 91 66 80
info@owit-gmbh.de

www.gswg-senne.de | www.owit-gmbh.de

Rollups (1 x 2 Meter) für Präsentationen, Veranstaltungen etc.



Als Miteigentümer einer Wohnungsgenossenschaft sind Sie Mieter im eigenen Haus!

Wie werde ich Mitglied bei der GSWG?

Mitglied der GSWG werden Sie durch Zahlung und Zeichnung eines Geschäftsanteils/Genossenschaftsanteils zu 260,00 Euro zuzüglich eines einmaligen Eintrittsgeldes von 20,00 Euro. Über die pflichtgemäßen Geschäftsbetriebe bei Vergabe einer Wohnung können Mitglieder auch weitere Anteile übernehmen. Die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, beträgt zurzeit 450.*

Wer kann Geschäftsanteile bei der GSWG kaufen?

Genossenschaftsanteile bei der GSWG können alle natürlichen Personen und Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts erwerben. Und zwar unabhängig davon, ob Sie eine Wohnung der GSWG nutzen oder nicht.

* QR-Code zur Satzung der GSWG
oder
www.gswg-senne.de/beitraege

Nutzen Sie diese attraktiven Vorteile:

- **4 % Dividende* seit 1964!** Die Dividende wird satzungsgemäß auf der jährlichen Mitgliederversammlung festgelegt.
- **Dauerhaft und sicher!** Genossenschaftsimmobilien sind keine Spekulationsobjekte. Deshalb ist Ihr Geld dauerhaft sicher angelegt.
- **Wertbeständig!** Kontinuierliche Instandhaltungen und Modernisierungen sichern die Beständigkeit Ihrer Geldanlage.
- **Mit Geld-zurück-Garantie!** Genossenschaftsanteile werden nach der satzungsgemäß festgelegten Kündigungsfrist in voller Höhe zurückzahlt.
- **Jederzeit übertragbar!** Genossenschaftsanteile können ohne jede Einschränkung übertragen werden.
- **Ein Leben lang!** Als Genossenschaftsmitglied haben Sie jederzeit ein Anrecht auf die Anmietung einer Wohnung – lebenslang!

Plakate, Prospekte, Anzeigen

Wohnen im Grünen
Bielefeld-Senne

Tag der offenen Tür
So, 27.09.2015 11-15 Uhr

Neubaumaßnahme
Veilchenweg 7
19 Wohneinheiten
52-98 qm

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

Starker Mitgliederzuwachs

Versammlung der Wohnungsbaugenossenschaft

■ Senne. Zur außerordentlichen Mitgliederversammlung der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) am 1. Juni 2015 in der Gaststätte „Zur Sonne“ in Senne wurde die Tagesordnung zur Fortsetzung des „erfolgreichen Wachstumsprozesses“ für die Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) behandelt und beschlossen: 2014 hatte die GSWG einen besonders starken Mitgliederzuwachs verzeichnet. Die „erfreuliche Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft Senne mit einer deutlich gestärkten Marktposition“, so die GSWG, werde mit den Satzungsänderungen weiter gefördert, um das seit Jahrzehnten betriebene genossenschaftliche Geschäftsmodell zukunftsweisend auszubauen. Damit sei die Voraussetzung geschaffen, um den, nach genossenschaftlichen Grundsätzen bewirtschafteten, Wohnungsbestand durch Neubau, Verkauf und Modernisierung an heutige und nachhaltige Wohnansprüche anzupassen – mit umfassendem, wohnbezogenen Service und bezahlbaren Mieten für breite Schichten der Bevölkerung. Auch den immer mehr Mitgliedern in den Wohnungen müsste Rechnung getragen werden.

Die GSWG, welche mit den Satzungsänderungen weiter gefördert, um das seit Jahrzehnten betriebene genossenschaftliche Geschäftsmodell zukunftsweisend auszubauen. Damit sei die Voraussetzung geschaffen, um den, nach genossenschaftlichen Grundsätzen bewirtschafteten, Wohnungsbestand durch Neubau, Verkauf und Modernisierung an heutige und nachhaltige Wohnansprüche anzupassen – mit umfassendem, wohnbezogenen Service und bezahlbaren Mieten für breite Schichten der Bevölkerung. Auch den immer mehr Mitgliedern in den Wohnungen müsste Rechnung getragen werden.



Aufmerksame Zuhörer: Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziej erläutert die Satzungsänderungen.

GSWG kauft Assauer-Immobilie

Investition in Alten-Service-Wohnanlage in Radevormwald

Senne (peb). Fast sieben Jahre lang hat die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne für den früheren Schalk 04-Manager Rudi Assauer und Schalkes Ex-Torwart Jens Lehmann als Eigentümergemeinschaft in Radevormwald eine Alten-Service-Wohnanlage bewirtschaftet. Nun hat die GSWG das Objekt nach eigenen Angaben gekauft.

»Wir kennen das Objekt gut, daher übernehmen wir es gerne«, sagte André Hildebrandt, Leiter Rechnungswesen bei der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG). Die 26 barrierefreien Wohnungen, die teilweise frei finanziert wurden, brachten »gute Erlöse«.

Für die GSWG, die vor allem in Bielefeld und im Stadtbezirk Senne als Wohnungsbaunehmen aktiv ist, bedeutet der Kauf der Immobilie im Bergischen Land eine Expansion, nachdem zuletzt vor allem im Bestand saniert wurde oder ältere Gebäude durch neu ersetzt wurden. Hildebrandt sagte, dass die GSWG möglicherweise weitere Objekte außerhalb Bielefelds kaufen werde.

Das Objekt in Radevormwald ist Hildebrandt zufolge mit weiteren Gebäuden von der Radevormwalder Wohnungsbau-Gesellschaft (GWG) Ende der 90er Jahre angekauft und als Investoren-Modell von mehreren Eigentümern erichtet worden. Man habe damit dem Bedarf an Mietwohnungen insbesondere für ältere Menschen Rechnung tragen wollen. Nach einer wirtschaftlichen Schiefelage der GWG habe die GSWG mit ihrer Tochter Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH (OWIT) die Verwaltung der Objekte in Radevormwald übernommen. Im Rahmen einer vermögensrechtlichen Auseinandersetzung habe sich die Investorengemeinschaft entschlossen, das Objekt Wiesenstraße 21 rückwirkend zum 1. Januar an die GSWG zu verkaufen.

Zwischen Rudi Assauer und der GSWG gibt es seit vielen Jahren eine Zusammenarbeit. So war der frühere Fußball-Manager auch Investor des Begleitbahnhofs an der Karl-Oldewurde-Strasse in Senne, der von der GSWG ebenfalls verwaltet wird.



Die GSWG aus Senne hat das Gebäude in Radevormwald für die Eigentümer bereits verwaltet, jetzt kauft sie das Haus mit 26 Wohnungen.

Auszeitwohnung für Ehekrise

Angebot in Senne soll vor allem Paaren bei Konfliktlösung helfen

WON ELENA GUNDEL

■ Senne. Wenn es zu Hause immer öfter kracht, ist die Zeit reif für Veränderungen. Manchmal hilft es, wenn die Beteiligten einander für eine Weile aus dem Weg gehen und in Ruhe über die gemeinsame Zukunft nachdenken. Für Menschen, die gerade eine schwierige Phase im Leben durchmachen, hat die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) eine „Auszeitwohnung“ parat.

Zwei Zimmer, Küche und Bad – alles auf 54 Quadratmetern. Die kleine Wohnung am Primelweg ist bezugsfertig eingerichtet und bietet alles, um die familiäre Krisenzeit zu überstehen. »Das Angebot gibt es in Bielefeld seit drei Jahren«, sagt Rosemarie Pietschok vom Vermieterservice der GSWG. Obwohl es bis jetzt so gut wie keine Werbung für die Auszeitwohnung gab, habe sich die Nachricht über Mundpropaganda schnell verbreitet. Jedes Jahr gebe es im Durchschnitt vier bis fünf Anfragen.

Für Menschen, die nicht mehr gemeinsam unter einem Dach leben können, jedoch den Kontakt zueinander nicht komplett abbrechen wollen, bietet die Auszeitwohnung laut Pietschok mehrere Vorteile. Zum einen müsse man nicht Freunde und Familie in den Konflikt miteinbeziehen, indem man um einen Schlafplatz bittet. Zum anderen sei der Monatsmietpreis mit 550 Euro günstiger als eine vergleichbare Anzahl der Übernachtungen in einem Hotel. Die minimale Mietzeit liege bei vier Wochen, bei Bedarf könne man aber bis zu sechs Monaten in der Auszeitwohnung bleiben.

Wer die Auszeitwohnung mietet, müsse nicht zwangsläufig erklären, weshalb. Doch viele wollen über ihre Probleme sprechen, sagt Pietschok. Wenn jemand nach einer Gästewohnung fragt, die über eine längere Zeit vermietet wird, ahnt sie sofort, dass die Auszeitwohnung wohl besser wäre.

Oft wird die Entscheidung, aus der gemeinsamen Wohnung auszuziehen, spontan getroffen, so Pietschok. »Manchmal bekommen wir Anfragen von Firmen, die kurzfristig eine Wohnung für ihre Mitarbeiter in Bielefeld suchen«, sagt sie. Doch die Auszeitwohnung habe einen anderen Sinn und Zweck und werde nicht an Firmen vermietet.

■ Simone Hansche, Paar- und Sexualtherapeutin am Bielefelder Institut für Paartherapie, sagt: »Die räumliche Trennung ist sinnvoll, wenn zum Beispiel einer der Partner eine neue Beziehung eingegangen ist und noch nicht geklärt ist, wie das Paar damit umgeht. Wenn die Partner weiter zusammen leben, ist es manchmal schwierig, die Grenzen im Umgang miteinander zu finden. Unnötige emotionale Verletzungen können so vermieden werden. Die räumliche Trennung auf Zeit können die Partner dafür nutzen, zu entscheiden, wie es für sie – eventuell auch mit Hilfe – verläuft. Auch wenn es in einer Krise zu häufigen Streitigkeiten, emotionalen Verletzungen und Abwertungen kommt, kann eine räumliche Trennung empfehlenswert sein. Hier kann der Abstand helfen, wieder zu mehr innerer Klarheit zu kommen.« (oag)



Blick in die Küche: Rosemarie Pietschok zeigt die Einrichtung der Auszeitwohnung am Primelweg.

Brackwede NW Senne Stadt / Senne

NR. 143, MITTWOCH, 24. JUNI 2015



Zufriedene Gesichter: Daniel Daldrup vom Vorstand (l.) und Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziej sind stolz, die beste Bilanz in der Geschichte der Genossenschaft vorlegen zu können.

Überaus erfolgreiches Jahr

Senner Wohnungsbaugenossenschaft GSWG legt ihr bestes Geschäftsergebnis vor

VON SUSANNE LAHR

■ Senne. Die Bilanz fällt so gut aus wie noch nie in der mehr als 66 Jahre währenden Geschichte der GSWG – der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne. Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziej spricht jedesmal vom »besten wirtschaftlichen und wachstumsintensivsten Geschäftsjahr seit Jahrzehnten«. Für das Geschäftsjahr 2014 wird daher an die Genossenschafter eine Dividende von 4 Prozent ausgeschüttet.

Zum Erfolg beigetragen haben demnach ein Wachstum des GSWG-Wohnungsbestandes, Mitglieder zu öffnen. Im Geschäftsjahr 2014 sind 196 Mitglieder mit 6.470 Geschäftsanteilen eingetreten, hiervon 6.017 Anteile über die Pflichtzeichnung hinaus. Ein Drittel der GSWG-Mitglieder ist aktuell der investierenden Fraktion zuzuordnen. Der Vorstand sieht darin die Möglichkeit, sich von den Banken und dem Kapitalmarkt etwas unabhängiger zu machen und alternative Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilieninvestments zu eröffnen. Die GSWG verspricht »hohe Sicherheit und Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität« der Genossenschaft.

Der wirtschaftliche Erfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr trifft laut Kolodziej auch für das Tochterunternehmen OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH – und deren Beteiligungsgesellschaft (WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH/Quartierszentrum Windflote GmbH) zu. »Sie haben damit wesentlich zur erfreulichen Entwicklung beigetragen.« Auch die Beteiligungsgesellschaft der OWIT konnten bis zu zweistellige Renditen auf das Eigenkapital erreichen. Diese seien zur weiteren Stärkung der Unternehmensgruppe vermögensgegenständig eingesetzt worden.

Den Wohnungsbestand aufzuwerten, zu erweitern und zu entwickeln gehörte 2014 zu den Schwerpunkten der Geschäftspolitik. So wurden 13,5 Millionen Euro in Modernisierung, Neubau und Erwerb von Wohnungen gesteckt (plus 190 Prozent gegenüber 2013). 84 Mietwohnungen mit 5.500 Quadratmetern Wohnfläche wurden gekauft, der Bau von 19 neuen Mietwohnungen am Veilchenweg wurde begonnen, ebenso die Modernisierung des Wohnquartiers »Vornbock/Peterstraße mit 85 Wohnungen. Bei-

INFO GSWG in Zahlen

- Die Genossenschaft hat 1.474 Mitglieder, die Zahl der gezeichneten Anteile lag Ende 2014 bei 12.403.
- 1.188 Wohnungen mit einer Fläche von rund 78.000 Quadratmetern sind im Bestand.
- Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 4,98 Euro pro Quadratmeter.

Modernisierung: An Peter- und Vornbockstraße werden 85 Wohnungen hergerichtet.



Brünn: Bei der Mitgliederversammlung werden Hans Wehmeyer für 90 Jahre Mitgliedschaft ausgezeichnet, Elke Oberberger (55), Karl Heinz Drewella, Wolfgang Feist und Günther Broder für 50 Jahre. Es folgen Leni Davidowski und Annermarie Deilmann. Hinten (v.l.): Daniel Daldrup, Rainer W. Kolodziej und Ulrich Laux.

Beispiele über die Berichterstattung in lokalen Medien

Genossenschaft: 19 neue Wohnungen vorgestellt

Veilchenweg 7: Tag der offenen Tür im beinahe fertiggestellten Ersatzneubau

■ Senne (pmc). Barrierefreies Wohnen auf 45 bis 98 Quadratmetern wird voraussichtlich ab dem 1. Dezember im Veilchenweg 7 möglich sein. Zur Besichtigung des fast vollendeten Ersatzneubaus hatte jetzt die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) eingeladen, die insgesamt 1.400 Wohnungen bewirtschaftet. Mit Häppchen und Getränken empfangen die Verantwortlichen die Besucher, die sich ein erstes Mal die 19 neuen Wohnungen in Windflote ansehen konnten. Die sind als Ersatzneubau für alte Wohnungen aus dem Jahr 1954 entstanden, erklärte der Vorstandsvorsitzende der GSWG Rainer Kolodziej.

»Hier können Senioren und Familien in Zukunft wunderbar leben. Die alten Bauten waren nach rund 60 Jahren auch reif für den Bagger«, sagte Kolodziej. Unter anderem durch die großen Balkone und Terrassen seien die neuen entstandenen Wohnungen ideal um sich wohl zu fühlen.

Fünf der 19 Wohnungen, die sich insgesamt auf 1.226 Quadratmetern über drei Etagen verteilen, seien frei finanziert, die anderen öffentlich gefördert, erklärte Rosemarie Pietschok vom Vermieterservice der Genossenschaft. Besonders an den öffentlich geförderten Wohnungen herrsche großes Interesse, der Preis mit 5,25 Euro pro Quadratmeter für einen Neubau niedrig sei, fügte Kolodziej hinzu. Auf dem Grundstück mit einer Fläche von 2.610 Quadratmetern werden außerdem ein Kinderspielfeld, Sitzplätze sowie ein Fahrrad-Unterstellplatz errichtet.



In Weiß und Grün: Rainer Kolodziej (v. l.), Rosemarie Pietschok, Daniel Daldrup, Markus Daniel und Stephan Hildebrandt stehen am Tag der offenen Tür für Fragen bereit.

Tochter- und Beteiligungsunternehmen

OWIT – Ostwestfälische Immobilien und Treuhand GmbH

WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft ist mit dem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell als „reine Vermögenseinrichtung“ aufgestellt. Wir agieren mit unseren zu erledigenden Aufgaben über Tochter-/Beteiligungsunternehmen, auf die wir unter Berücksichtigung unserer Beteiligungsverhältnisse von 100 % in der OWIT und 68 % in der WTM Einfluss nehmen.

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 Aufstellung der GSWG als reine Vermögensgenossenschaft hat die Entscheidungsträger in GSWG und OWIT veranlasst, Anlagevermögen an die GSWG zu veräußern. Dazu gehören ein Mehrfamilienhaus mit fünf 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 2015 wirkungsvoll unterstützt und erfolgreich begleitet. Wir stellen insbesondere fest, dass auch die umfassenden Service-/Dienstleistungen sowie die immer wertvoller werdende Gemeinwesenarbeit der

OWIT uns als genossenschaftlichen Vermieter ständig interessanter machen und wir uns damit von vielen Mitbewerbern in unserem Geschäftsmodell unterscheiden. Darüber hinaus führt die Bereitstellung der OWIT-Leistungen für sogenannte fremde Dritte immer mehr zur Möglichkeit der Inanspruchnahme von Kostendegressionsaspekten für unsere Mitglieder. Durch die Dienst-/ Serviceleistungen der OWIT werden Immobilien zur interessanten Vermögens- und Rendite-Anlage.

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 Werkverträge 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 mit Blick auf die GSWG-Wachstumspolitik anpassen.

Die OWIT hat wesentlich zur Erreichung der GSWG-Ziele und zum erfolgreichen GSWG-Geschäftsjahr beigetragen. Dazu gehört auch die Einbindung bei der Investitionstätigkeit in Modernisierung, Neubau und Wohnungszukäufen, wie bislang noch nie in der unternehmerischen Tätigkeit der Genossenschaft. Ausdruck findet die OWIT-Tätigkeit aber nicht nur in den Zahlen, sondern auch in der Qualität unterschiedlichster wohnbegleitender Dienstleistungen für die Mieter und Mitglieder.



Beteiligungsunternehmen WTM GmbH

Die WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland 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 für die WTM ergibt. Zum Gesellschafterkreis gehören mehrere genossenschaftlich ausgerichtete Wohnungsunternehmen.

Wir konnten auch zahlreiche Leistungen zur Aufgabenerledigung in der GSWG in Anspruch nehmen, die über das Tagesgeschäft eines genossenschaftlichen Wohnungsanbieters in Zusammenarbeit mit der OWIT hinausgehen; dies zu besonders günstigen Bedingungen, da die WTM viele ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen hiermit bedient und damit für die Kunden Kostendegressionen und Mehrwerte erzeugt.

Auch im fünften Geschäftsjahr war die WTM-Entwicklung erfreulich. Die Vertreter in der Gesellschafterversammlung und im Aufsichtsrat schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Es wurden im Betrachtungszeitraum Chancen für weiteres profitables Wachstum eröffnet und in einigen Leistungsbereichen schon genutzt. 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. Dies konnten wir im Betrachtungszeitraum auch für die GSWG erfahren.

Die WTM-Leistungsbereiche wurden 2015 stark nachgefragt. Die Beratungsumsätze sind 2015 weiter gestiegen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit legte mit einer Steigerung von über 80 % auf ca. 96 T Euro deutlich zu, woraus ein Jahresüberschuss nach Steuern von rd. 65 T Euro resultiert. Die Planungen für 2016 zum jetzigen Zeitpunkt lassen unter Berücksichtigung von einmaligen Sondereinflüssen ähnliche Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten.

Der WTM steht zum Ausbau der Geschäftsaktivitäten bis zum 30. Juni 2016 ein GSWG-Kreditrahmen von 150 T Euro zu marktüblichen Bedingungen zur Verfügung, der am 31. Dezember 2015 nicht valutierte.

Prognosebericht

Wir wollen den Erfolg der vergangenen Jahre, wie sie unsere wesentlichen Kennzahlen dokumentieren, verstetigen. Dazu haben wir alle Chancen.

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

Den Wohnungsvermietungsmarkt schätzen wir an unseren Standorten als sicher ein; unterstützt werden der erreichte hohe Vermietungsgrad und die Nachhaltigkeit durch laufende, qualitätsvolle und zielgerichtete Investitionen für die jeweilige Nachfrage. Wir wahren auf der Ertragsseite Augenmaß, um unsere Mitglieder finanziell nicht zu überfordern. Auch die Wohnungs-Bestandserweiterung wird ständig auf der Agenda stehen. Die Umsetzung hängt aber letztendlich vom Markt und dessen Angeboten ab.

Bei auch künftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin niedrigem Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2016 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 5,2 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 1,35 Mio. Euro und planen die Kosten für die Instandhaltung mit 1,1 Mio. Euro.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich voraussichtlich im kommenden Jahr im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 800 – 910 T Euro bewegen. Dies unter der Prämisse, dass es keine von uns nicht beeinflussbaren großen Veränderungen in unseren Tätigkeitsfeldern geben wird.

Nach den wie bisher üblichen Dividendenzahlungen ist auch von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals auszugehen. Für 2016 sind aus derzeitiger Sicht außergewöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar. Der Cashflow für 2016 wird sich bei rd. 2,15 Mio. Euro bewegen.

Die Zusammenarbeit mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen unter Inanspruchnahme qualitätsvoller immobilienwirtschaftlicher Leistungen ist jederzeit gewährleistet und kann für die GSWG insbesondere bei wachsendem Mietwohnhaus-Bestand zu weiteren Optimierungen bei der Erledigung der satzungsgemäßen genossenschaftlichen Aufgaben führen. Hinzu kommt, dass uns diese Strukturen als Wohnungsvermieter und -investor weiterhin stärken und Chancen zu risikominimierten geschäftlichen Erweiterungen eröffnen. Daraus sollten weitere Kostendegressionsaspekte wie in der Vergangenheit wachsen. Zusammen mit der auch für die Folgejahre geplanten umfassenden Investitionstätigkeit in den Schwerpunkten, Kernsanierung, Modernisierung, Instandhaltung, Abriss, Neubau und Erwerb von Mietwohnungen wird das Wirkung auf die Ergebnisstabilisierung und -verbesserung haben. Die in jüngster Zeit erreichten zinsgünstigen Fremdkapitalbeschaffungen für neue Darlehen und bei Prolongationen sowie die Zunahme des Eigenkapitals werden darüber hinaus unser Geschäftsmodell effizienter entwickeln lassen.

Auch für unser 68%iges Beteiligungsunternehmen WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH erwarten wir stabile Ergebnisse, mindestens auf dem Niveau des 2015er Geschäftsjahres. Die nachhaltige Stärkung der Unternehmensberatungseinrichtung seit Beginn der Geschäftstätigkeit 2011 lässt künftig Dividendenausschüttungen erwarten.

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

Bielefeld, 30. April 2016

Der Vorstand



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



Daniel Daldrup
Betriebswirt, hauptamtlich



Uwe Werner
Dipl.-Ingenieur, nebenamtlich



Jahresabschluss

Gemeinnützige Siedlungs-
und Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Geschäftsjahr 2015



Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.314,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	60.854.444,76		51.417.184,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	226.529,38		155.106,29
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31		548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.218,00		28.876,00
Anlagen im Bau	0,00	61.647.193,45	704.913,14
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00		275.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	400.500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		62.054.007,45	53.129.581,56
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte			
Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.269.382,89		2.077.429,59
Andere Vorräte	11.345,78	2.280.728,67	10.292,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	115.846,08		154.602,98
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	250.687,52		435.812,22
Sonstige Vermögensgegenstände	163.013,10	529.546,70	134.063,67
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.223.196,29	1.813.311,62
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	8.441,92		10.314,32
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.760,00	13.201,92	347,09
Bilanzsumme		68.100.681,03	57.765.755,83

PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	121.680,00		91.520,00
der verbleibenden Mitglieder	5.855.387,30		3.204.522,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	5.977.067,30	260,00
Rückständige fällige Einzahlungen	22.172,70		[22.077,02]
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.253.000,00		1.196.500,00
davon aus Jahresüberschuss			
des Geschäftsjahres eingestellt	56.500,00		[60.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	2.283.714,57	8.748.714,57	1.824.790,86
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr	458.923,71		[33.079,85]
eingestellt			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	557.006,54		584.370,91
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	56.500,00	500.506,54	60.000,00
Eigenkapital insgesamt		15.226.288,41	12.053.964,75
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	88.132,42	240.132,42	79.142,87
Verbindlichkeiten			
- gegenüber Kreditinstituten	37.614.410,56		31.009.603,19
- gegenüber anderen Kreditgebern	11.992.809,76		11.572.208,02
- erhaltene Anzahlungen	2.695.249,01		2.451.184,22
- aus Vermietung	91.550,29		202.640,00
- aus Lieferungen und Leistungen	141.298,84		174.305,17
- sonstige Verbindlichkeiten	98.941,74	52.634.260,20	70.707,61
davon aus Steuern	18.087,44		[10.672,13]
Bilanzsumme		68.100.681,03	57.765.755,83

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	6.904.098,52		6.651.703,73
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.113,13	6.984.211,65	70.566,07
Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		191.953,30	- 78.089,20
Andere aktivierte Eigenleistungen		211.314,42	94.977,05
Sonstige betriebliche Erträge		158.347,42	346.512,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen/Hausbewirtschaftung		3.338.589,97	3.195.011,55
Rohergebnis	4.207.236,82		3.890.659,08
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	317.075,28		279.285,75
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	30.219,89	347.295,17	29.997,19
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.147.149,45	1.058.704,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		650.730,49	628.317,20
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,45	20,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.043,74	10.431,48
- davon aus verbund. Unternehmen	5.561,60		[9.572,00]
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.301.954,91	1.140.671,79
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	766.170,99		764.134,11
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4,62	5,27
Sonstige Steuern		209.159,83	179.757,93
Jahresüberschuss	557.006,54		584.370,91
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		56.500,00	60.000,00
Bilanzgewinn	500.506,54		524.370,91

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2015 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 2014 übernommen.

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen +/-	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
I. Entwicklung des Anlagevermögens							
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	8.568,00	-	-	2.254,00	6.314,00	2.254,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche							
Rechte mit Wohnbauten	70.583.521,91	8.057.392,58	5.114,00	2.506.124,08	20.287.479,81	60.854.444,76	1.121.142,72
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	732.328,15	81.703,07	-	-	587.501,84	226.529,38	10.279,98
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31	-	-	-	548.001,31	-	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.520,26	2.814,75	12.368,80	-	176.748,21	18.218,00	13.472,75
Anlagen in Bau	704.913,14	1.801.210,94	-	- 2.506.124,08	-	0,00	-
	72.773.284,77	9.943.121,34	17482,80	0,00	21.051.729,86	61.647.193,45	1.144.895,45
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.000,00	125.000,00	-	-	-	400.000,00	-
Andere Finanzanlagen	500,00	-	-	-	-	500,00	-
	275.500,00	125.000,00	-	-	-	400.500,00	-
Anlagevermögen insgesamt	73.048.784,77	10.076.689,34	17482,80	0,00	21.053.983,86	62.054.007,45	1.147.149,45

Alle Angaben in Euro

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten ausschließlich entgeltlich erworbene Lizenzen.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Bei der Position "Unfertige Leistungen" handelt es sich um noch abzurechnende Betriebskosten einschließlich Grundsteuern, die nach Abrechnung gegenüber den Mietern im Jahre 2016 gegen die von den Mietern 2015 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

Forderungen	2015	2014
Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:		
Forderung aus Vermietung	115.846,08	154.602,98
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	250.687,52	435.812,22
Sonstige Vermögensgegenstände	163.013,10	134.063,67
	529.546,70	724.478,87

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 30.687,52 Euro (Vorjahr 10.812,22 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 220.000,00 Euro (Vorjahr 425.000,00 Euro) sonstige Vermögensgegenstände dar. In diesen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 13.981,01 Euro (Vorjahr 15.187,85 Euro) enthalten.

Passiva

Ergebnisrücklagen	2015	2014
Gesetzliche Rücklage	1.253.000,00	1.196.500,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	2.283.714,57	1.824.790,86
	8.748.714,57	8.233.290,86

Aus dem Bilanzgewinn 2014 wurden 458.923,71 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Rückstellungen

Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2015	2014
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00	152.000,00
Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	7.000,00	5.500,00
- Prüfungskosten	17.500,00	17.500,00
- Urlaubsansprüche	16.109,45	11.094,41
- Instandhaltung bis 3 Monate	28.000,00	26.500,00
- Bilanzarbeiten	12.742,97	11.768,46
- 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 2015		davon				GPR
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlich. gegenüber Kreditinstituten	37.614.410,56	653.654,61	7.883.087,42	29.077.668,53	37.614.410,56	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.992.809,76	450.142,78	5.679.274,51	5.863.392,47	11.992.809,76	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.695.249,01	2.695.249,01				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	91.550,29	91.550,29				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.298,84	141.298,84				
Sonstige Verbindlichkeiten	98.941,74	83.836,01	15.105,73			
Gesamtbetrag	52.634.260,20	4.115.731,54	13.577.467,66	34.941.061,00	49.607.220,32	GPR

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	3.771.250,94	5.751.961,52	35.956.835,75	42.581.811,21	GPR

Gewinn- und Verlustrechnung

	2015	2014
Umsatzerlöse		
aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen, Umlagen	6.904.098,52	6.651.703,73
aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.113,13	70.566,07
	6.984.211,65	6.722.269,80

Bestandsveränderungen

Bestandserhöhung/-verminderung	191.953,30	-78.089,20
--------------------------------	------------	------------

Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	211.314,42	94.977,05

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus

- der Auflösung von Rückstellungen	289,16	291,03
- Schadenersatzleistungen	54.452,56	56.357,97
- Kostenerstattungen	53.855,90	29.332,17
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.914,06	4.095,65
- Eintrittsgeldern	5.740,00	3.580,00
- Grundstücksverkauf	0,00	196.639,06
- allen übrigen Vorgängen	39.095,74	56.217,10
	158.347,42	346.512,98

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

für Betriebskosten	2.208.722,57	2.112.858,83
Instandhaltungskosten	1.086.985,41	1.044.440,20
Vermietungskosten	26.672,03	22.204,13
Gemeinwesenarbeit	15.360,00	14.340,00
Erbbauzinsen	636,87	955,30
Pachtzins für Garagengrundstück	213,09	213,09
	3.338.589,97	3.195.011,55

	2015	2014
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	317.075,28	279.285,75
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	30.219,89	29.997,19
	347.295,17	309.282,94

Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensgegenstände	2.254,00	0,00
auf Grundstücke mit Wohnbauten	1.121.142,72	1.028.696,56
auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.279,98	12.761,96
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.472,75	17.246,00
	1.147.149,45	1.058.704,52

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibungen und Wertberichtigung		
auf Forderungen aus Vermietung	44.537,05	47.535,63
sächliche Verwaltungsaufwendungen	125.136,82	115.345,81
Werbung/Marketing/Sponsoring	124.306,73	130.709,95
Nebenkosten der Geldbeschaffung	10.098,94	9.503,64
Geschäftsbesorgung OWIT	292.813,50	257.560,00
Mieterrat	765,00	1.035,00
Aufsichtsrat	8.502,18	9.475,78
Prüfungs- und Beratungskosten	24.740,88	26.406,33
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	19.829,39	30.745,06
	650.730,49	628.317,20

**Erträge aus Ausleihungen des
Finanzanlagevermögens**

aus Genossenschaftsguthaben	20,45	20,00
-----------------------------	-------	-------

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

aus Bankguthaben	482,14	859,48
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	5.561,60	9.572,00
	6.043,74	10.431,48

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

für Dauerfinanzierungsmittel	1.299.943,31	1.138.799,39
für kurzfristige Finanzierungsmittel	139,20	0,00
für Geldbeschaffung	1.872,40	1.872,40
	1.301.954,91	1.140.671,79

	2015	2014
Steuern		
Kapitalertragssteuer	4,62	5,27
Grundsteuer	209.132,22	179.667,93
Kraftfahrzeugsteuer	27,61	90,00
	209.164,45	179.763,20

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 31.12.2015 ein Eigenkapital von 212.729,04 Euro.

Im Geschäftsjahr 2015 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresfehlbetrag von 7.680,14 Euro.

Zudem ist die GSWG am 31.12.2015 mit rd. 68 % an der WTM–Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Maxstraße 8, 01067 Dresden mit einem Stammkapital von 185.000 Euro (nach Abzug von eigenen Anteilen) mit 125.000,00 Euro beteiligt. Die WTM GmbH hat am 31.12.2015 ein Eigenkapital von 252.342,80 Euro.

Im Geschäftsjahr 2015 erzielte die WTM GmbH einen Jahresüberschuss von 64.980,43 Euro.

Vorstand	Rainer W. Kolodziej	Dipl.-Betriebswirt	hauptamtlich
	Daniel Daldrup	Betriebswirt	hauptamtlich
	Jörg Schmidt	Bilanzbuchhalter	nebenamtlich bis 14. März 2016
	Uwe Werner	Dipl.-Ingenieur	nebenamtlich

Aufsichtsrat

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

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Bestand am 01.01.2015	1.474	12.403
Zugang von neuen Mitgliedern	319	10.700
	1.793	23.103
Abgang durch Kündigung	78	346
Abgang durch Übertragung	3	6
Abgang durch Tod	29	82
Abgang durch Ausschluss	23	59
Kündigung einzelner Anteile	–	10
	133	503
Bestand am 31.12.2015	1.660	22.600

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.650.864,32 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme aller Mitglieder beträgt 5.876.000,00 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	500.506,54 Euro vor:
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	361.263,81 Euro
4 % Dividendenausschüttung auf die Geschäftsguthaben zzgl. 1/8 auf freiwillig gezeichnete Anteile	139.242,73 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 2016

Der Vorstand



Rainer W. Kolodziey



Daniel Daldrup



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 2018

Gerhard Haupt, Vertriebsberater für Großkunden,
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2013,
gewählt bis 2018

Uwe Werner, Dipl.-Ingenieur
Aufsichtsrat seit 2005, gewählt bis 2018

Geschäftsführer

Rainer W. Kolodziey, Dipl.-Betriebswirt
hauptamtlicher Geschäftsführer seit 2006,
gewählt bis 2021

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

Jörg Schmidt, Bilanzbuchhalter
nebenamtlicher Geschäftsführer seit 2006,
ausgeschieden 31. Januar 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



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 vier Sitzungen mit der Geschäftsführung nachgekommen; je zwei Sitzungen im ersten und zweiten Halbjahr. Er hat sich zu den umfassend zu bearbeitenden immobilien- und hier vornehmlich wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten in der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung von Immobilien-Beständen, der Planung und Betreuung von Wohnimmobilien-Investitionen sowie dem wohnbegleitenden Service als Dienstleister für die Genossenschaft und andere Immobilieneigentümer informiert. Hierzu gehörte im Betrachtungszeitraum insbesondere auch das stark zunehmende Leistungsfeld im OWIT-Handwerker Servicebetrieb.

Die wachsenden Aufgaben in allen Leistungsbereichen waren Anlass, sich über die ordnungsgemäßen organisatorischen Aufstellungen und Abläufe ebenso informieren zu lassen, wie über die Notwendigkeit zur Ausweitung der Lagerflächen-Kapazitäten für den Service-/Reparaturbetrieb. Hierzu wurden die notwendigen Entscheidungen getroffen.

Die mit der GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG als 100%ige Gesellschafterin der OWIT getroffenen Vereinbarungen zur treuhänderischen Verwaltung des Immobilien-Bestandes und vorgegebenen Ziele bei der Planung und Umsetzung von Immobilien-Investitionen sowie die sonstigen Prozesse und Abläufe in einem immobilienwirtschaftlichen Geschäfts- und Bürobetrieb wurden zur Wertstabilisierung und -erhöhung des betreuten Immobilienbestandes erfüllt. Damit ist die GSWG als reine Vermögensgenossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben der Bereitstellung qualitätsvollen bezahlbaren Wohnraums, der Investitionserfordernisse/-wünsche und den damit einhergehenden Finanzierungsmöglichkeiten bestens aufgestellt.

In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Geschäftsführung waren die durch die OWIT gehaltenen Beteiligungen an der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH (100 %) und bis zum 31.03.2015 an der WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH (68 %), deren wirtschaftliche Aufstellung und erwartete weitere Entwicklungen stetige Tagesordnungspunkte. Die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH versorgt hauptsächlich GSWG-Mitglieder über langfristige Rahmenverträge mit Multi-Media-Leistungen. Die WTM GmbH als wohnungswirtschaftliche Unternehmensberatungseinrichtung steht vornehmlich der mittelständischen genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungswirtschaft mit ihren Leistungsbereichen betriebs-/wohnungswirtschaftliches-, versicherungswirtschaftliches- und finanzwirtschaftliches Know-how zur Verfügung.

In den Sitzungen am 17. März/2. Juni 2015 wurden der

- Wirtschaftsplan 2015 beschlossen;
- Jahresabschluss 2014 mit Lagebericht, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang des Jahresabschlusses behandelt und einstimmig gebilligt;
- Jahresabschluss Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH 2014 genehmigt.

Der WTM Jahresabschluss 2014 und -Wirtschaftsplan 2015 mit weiterer Vorausschau zur Entwicklung bis 2017 wurden ebenfalls in gemeinsamer Sitzung mit den Aufsichtsratsmitgliedern der OWIT-Gesellschafterin GSWG behandelt und einstimmig genehmigt. In diesem Zusammenhang wurde an den Beschluss aus Oktober 2014 verwiesen, dass die WTM-Geschäftsanteile mit Wirkung 2015 durch die GSWG als Vermögenseinrichtung käuflich erworben wurden.

In der Gesellschafterversammlung am 2. Juni 2015 wurde dem Jahresabschluss 2014 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 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2014.

Auf der Sitzung am 17. März 2015 wurde der Verlängerung der Geschäftsführerbestellung von Herrn Kolodziej bis Ende Januar 2021 einstimmig zugestimmt.

In der letzten Sitzung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung im November 2015 wurden Änderungen im Gesellschaftsvertrag zur Lageberichterstattung einstimmig beschlossen. Es wurde der Prüfungsauftrag an die Hanseatische Mittelstands Treuhand Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 erteilt.

Die Hanseatische Mittelstands Treuhand Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 in der Zeit vom 13. April bis 2. Juni 2015 (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 05. April 2016 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2015 besprochen und einstimmig genehmigt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Verlustvortrag von 54.590,82 Euro um den Jahresfehlbetrag von 7.680,14 Euro zu erhöhen und den hieraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust von 62.270,96 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die auch Organmitglieder der Muttergesellschaft GSWG sind, wurden ebenso in den Aufsichtsratsitzungen 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 Immobilien-Investitionen in der GSWG, mit deren Umsetzung die OWIT beauftragt wurde, und Stellungnahmen der Organvertreter aus den OWIT-Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Bielefeld, 30. April 2016



Ulrich Laux
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH ist als Immobilien-Dienstleister auf dem Wohnungsmarkt tätig und bietet hierfür umfassende vornehmlich wohnungswirtschaftliche Leistungen und Lösungen. Wir verfügen über jahrelange Marktpräsenz und gehören als 100%iges Tochterunternehmen der im 7. Jahrzehnt tätigen GSWG, einem großen Wohnungsanbieter im Bielefelder Süden, aber auch an anderen Standorten in Bielefeld und darüber hinaus. Insoweit treffen für uns letztlich ähnliche ökonomische sowie branchenspezifische Bedingungen und Gegebenheiten zu wie bei unserer genossenschaftlich ausgerichteten Gesellschafterin.

Tätigkeiten

In der Breite liegt die Spitze unseres umfassenden immobilienwirtschaftlichen Leistungskatalogs für die Wohnungswirtschaft.

Das ist OWIT, Kompetenz in der Wohnungswirtschaft.

Wir initiieren, planen, bauen, kaufen, verkaufen, finanzieren Immobilien und erledigen nach den Grundsätzen genossenschaftlich orientierter Unternehmensphilosophie kaufmännische und technische Immobilien-Bewirtschaftungen und -Verwaltungen. Die Aufgaben werden durch umfassende Service- und Beratungsleistungen für Liegenschaftseigentümer und Mieter sowie insbesondere im Betrachtungszeitraum weiter stark zugenommene Handwerkerarbeiten für Reparaturen, Instandhaltung, Modernisierungen und Pflegen von Außenanlagen abgerundet. Dabei haben Mietwohnimmobilien für uns Priorität.

Hier sind wir Profi.

Das Geschäft mit den Immobiliendienstleistungen und hier insbesondere den Reparatur-/Servicearbeiten läuft gut und ist weiter gewachsen. Es sind in diesem Bereich 45 Mitarbeiter mit einem Auslastungsgrad von nahezu 100 % tätig. Der Umsatz in dieser Sparte stieg im Betrachtungszeitraum um 53 % auf 1,768 Mio. Euro. Diese sogenannten Facility-Management-Aufgaben gewinnen immer mehr an Bedeutung, nicht nur für die Genossenschaft, sondern auch bei anderen Immobilien-Eigentümern.

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. Durch die Verbindung und Kombination mit der Genossenschaft, die als reine Vermögenseinrichtung agiert, als ein großer Teilnehmer am Wohnungsmarkt werden zudem das effiziente Managen und die Zusammenarbeit mit weiteren fremden, dritten Immobilieneigentümern durch uns erfolgreich erledigt, so dass die Ziele der Liegenschaftseigentümer erreicht werden.

Wir setzen in unseren Leistungsfeldern den Standard für das Management der Prozesse rund um die Betreuung, Verwaltung/Bewirtschaftung und Investitionen 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. Eingebunden in eine wohnungswirtschaftlich ausgerichtete genossenschaftliche Firmenphilosophie planen, organisieren und überwachen wir Immobilieninvestitionen in den Neubau und komplexe Sanierungen bis zur Bauabnahme und Bezugsfertigkeit als verantwortungsvoller und zukunftsorientierter Partner innerhalb der GSWG-Unternehmensgruppe. Dazu gehören selbstverständlich auch Instandhaltungen und Modernisierungen. In 2015 wurde im Wohnungsbau ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 11 Mio. Euro betreut. Die personell und technisch aufgerüstete OWIT-Planungsabteilung hatte im Betrachtungszeitraum hieran einen beachtlichen Anteil. Ebenso haben personelle Anpassungen und optimierte Organisationsabläufe das Geschäft mit den Immobilien-Dienstleistungen und hier insbesondere Reparatur-/Servicearbeiten weiter steigen lassen. Diese sogenannten Facility-Management-Aufgaben gewinnen immer mehr an Bedeutung; und zwar nicht nur für die Genossenschaft, sondern auch bei anderen Immobilien-Eigentümern. Wir konnten überhaupt feststellen, dass unsere kompletten Leistungsfelder zur renditeorientierten Verwaltung, Wertstabilisierung, -steigerung und Erweiterung des Immobilienvermögens für die Genossenschaft, aber auch für andere Dritte immer wertvoller werden. **Zuverlässigkeit, Professionalität und Individualität – unsere umfassenden Dienstleistungen in der kaufmännischen und technischen Miethausverwaltung entlasten den Eigentümer.**

Im Geschäftsjahr haben wir im Bereich der kaufmännischen Hausbewirtschaftung:

1. Mietverträge abgeschlossenen, 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 umfassten:

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 in 2015 wiederholt deutlich gewachsen. Dabei konnten Leistungen auch zunehmend über den genossenschaftlichen Immobilienbestand hinaus erledigt werden. Es wurden zum Beispiel:

- 260 Haus-/Wohnungseingangs-/Zimmertüren geliefert und eingebaut sowie Keller- und Brandschutztüren,
- Fensterkompletttausch in den Wohnungen sowie 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,



Renovierungen durch die OWIT GmbH

- Spielplätze kontrolliert und instandgesetzt,
- eine große Anzahl von Haus-/Treppenhausreinigungen durchgeführt,
- Umzüge organisiert,
- Küchen eingebaut etc.

sowie

- Maler haben über 100 Wohnungen saniert, Fassaden, Treppenhäuser, Keller und Balkone gestrichen,
- zudem wurden Treppenhäuser gefliest
- Gärtner haben über 136.000 m² Grünanlagen gepflegt, Außenanlagen mit Bepflanzungen sowie Gehwege/Stellplätze erstellt,
- ca. 1.000 m² Dachbodendämmung und 1.000 m² Laminat verlegt,
- Müllplätze erneuert/vergrößert,
- Baumfällungen durchgeführt,
- diverse Trockenbauarbeiten erledigt.

Der Aufgabenkatalog macht 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 sowie Umsetzung von erforderlichen oder gewünschten Modernisierungen, von der Schneeräumung bis zur Organisation der Gartenpflege und des Winterdienstes. 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 Unstimmigkeiten kommt.



Innenansicht Beginenhof

Verwaltung von Haus- und Grundbesitz

Am 31. Dezember 2015 wurden insgesamt 171 Wohnungen, 5 gewerbliche Einheiten und 100 Garagen/Einstellplätze 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.

Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in Bielefeld mit 30 öffentlich geförderten Wohnungen hat das Objekt im Januar 2016 an die GSWG verkauft. Der wirtschaftliche Übergang an den neuen Eigentümer erfolgte zum 01.01.2016. Das Objekt wird danach weiterhin in der kaufmännischen und technischen Verwaltung bei uns verbleiben.

Umsatzerlöse

Die OWIT erzielte im Geschäftsjahr 2015 einen Gesamtumsatz von 2.726.167,38 Euro (Vorjahr 2.262.820,70 Euro).

	2015	2014
Hausbewirtschaftung	20.012,56	53.847,73
Betreuungsleistungen	532.445,27	445.345,88
Dienstleistungen	2.173.709,55	1.763.627,09

Die Erhöhung der Umsätze resultiert vor allem aus der Zunahme der Leistungen für die Muttergesellschaft und deren Bauvorhaben bzw. Bestandsentwicklung.

Personelles

Die Ausweitung der geschäftlichen Aktivitäten erforderte weitere Personalaufstockungen. Am 31. Dezember 2015 (31.12.2014) waren in der OWIT 60 (53) Personen beschäftigt, und zwar:

13 (11)	kaufmännische Angestellte (davon eine in Teilzeit)
7 (6)	technische Angestellte (davon zwei in Teilzeit)
8 (6)	Gärtner (davon zwei in Teilzeit)
5 (5)	Maler
14 (14)	Hausmeister/Servicetechniker (davon drei in Teilzeit)
13 (14)	Reinigungskräfte (davon dreizehn in Teilzeit)

Ertrags- und Finanzlage

Ertragsanalyse

Das Geschäftsjahr 2015 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von 7.680,14 Euro (Vorjahr Jahresüberschuss 6.195,50 Euro) ab.

	2015	2014
Vermögen		
Anlagevermögen	176.368,86	311.687,96
Umlaufvermögen	347.310,24	416.977,61
Gesamtvermögen	523.679,10	728.665,57
Kapital		
Eigenkapital	212.729,04	220.409,18
Rückstellungen	40.121,02	36.113,97
Fremdkapital	270.829,04	472.142,42
Gesamtkapital	523.679,10	728.665,57

Im Jahresfehlbetrag 2015 sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von 127 T Euro auf unfertige Leistungen enthalten. Die erwarteten Umsatzerlöse für 2015 von 2,1 Mio. Euro konnten übertroffen werden. Das erwartete Jahresergebnis für 2015 von 5 T Euro wurde trotz der außergewöhnlichen Belastung durch die o.g. Abschreibung knapp verfehlt.

Finanzierung

Zum jederzeitigen Ausbau der OWIT-Geschäftsfelder und der Beteiligungen mit ihren Aktivitäten hat die GSWG eine befristete Kreditlinie über 500.000,00 Euro zu marktüblichen Bedingungen bereitgestellt. Der Kreditrahmen kann jederzeit in Anspruch genommen werden und valutierte im Betrachtungszeitraum in der Spitze mit 480.000,00 Euro. Am 31. Dezember 2015 valutierte der Kredit in Höhe von 220.000,00 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 dritten Geschäftsjahr dieser Aktivitäten wurden Umsätze von rd. 102 T Euro mit einem Gewinn von 2,21 Euro erzielt. Es ist ausschließliches Ziel der Gesellschaft, Genossenschaftsmitglieder mit besonders günstigen Konditionen bei Inanspruchnahme dieser Leistungen zu versorgen.

Die OWIT hat in 2010 zusammen mit genossenschaftlich ausgerichteten Wohnungsunternehmen die Unternehmensberatungsgesellschaft WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH mit Sitz in Dresden gegründet, an der wir mit rd. 68 % am Stammkapital bis zum 31. März 2015 beteiligt waren. Die auf die Wohnungswirtschaft spezialisierte Einrichtung hat sich mit 12 Mitarbeitern insbesondere in den Leistungsbereichen der betriebs-/wohnungs-/versicherungs- und finanzwirtschaftlichen Beratung gut entwickelt und ist stabil aufgestellt. Die künftige Entwicklung und Wachstumsperspektiven werden positiv eingeschätzt. Die Aufstellung der GSWG-Gesellschafterin als „Vermögensgenossenschaft“ hat die Organe in OWIT und GSWG veranlasst, die WTM-Beteiligung in der Genossenschaft zu bündeln. Es erfolgte die Veräußerung gemäß Gesellschafterbeschluss zum Nominalwert von 125 T Euro. Forderungen

gegenüber der WTM aus Bereitstellung von Kreditlinien waren mit Verkauf der Beteiligung ausgeglichen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren ziehen wir zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage insbesondere die Umsatzerlöse sowie das Jahresergebnis heran. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in den vorherigen Abschnitten.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2015 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes beurteilen wir als gut.

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. Wesentliche Risiken aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten in Form von Ausfall-, Wertänderungs- oder Liquiditätsrisiken sind nicht erkennbar.

Die Beteiligung Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH bewegt sich in einem überschaubaren und jederzeit kalkulierbaren Rahmen.

Prognosebericht

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 kaufmännischer und technischer Bewirtschaftung zum Zwecke des Vermögenserhaltes/-mehrung und der dauerhaften Liquiditätsschöpfung. Dies alles wird unterstützt durch unseren umfassenden Facility-Service-

Leistungsbereich, in dem wir insbesondere für die nächsten Jahre Wachstumsmöglichkeiten erkennen. Denn man kann keinen Roboter zur Wartung oder zu vielen anderen Arbeiten schicken. Uns wird die Arbeit, wie insbesondere das Jahr 2015 unter Beweis gestellt hat, nicht ausgehen. Wir sind in der guten Situation, dass unsere Leistungen sehr personalintensiv sind und unsere Mitarbeiter/-innen als vertrauensvolle Ansprechpartner bei Hauseigentümern, Mietern, Mitgliedern und darüber hinaus gern gesehen werden.

Die Prozesse und die geschäftlichen Möglichkeiten insbesondere im Service-/Reparaturbetrieb sind so interessant und vielversprechend, dass wir in den Organen darüber nachdenken, aus diesen Tätigkeitsfeldern eigenständige Leistungsbereiche als sogenannte „Profit-Center“ zu organisieren. Diese sollen als Gebäude-Dienstleister ausgebaut werden.

Die Wachstumsprozesse in der Zeit von 2010 bis heute unterstreichen die Möglichkeiten. Damit möchten wir die Chancen verbinden, eine ständig qualitativere Stabilisierung der Ertragslage in der Genossenschaft durch ein noch profitableres, umfassenderes, höherwertiges Dienstleistungsangebot neben dem Wohnen anzubieten und zu erreichen. Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir Umsatzerlöse von 2,6 Mio. Euro und einen Jahresüberschuss von 15 T Euro.

Auch unser Angebot zum Investieren in Wohnimmobilien soll Fortschritte machen. Dazu gehören „Investorenmodelle“, die die OWIT für Kapitalanleger als „Sorglos-Mietwohn-Immobilien“ gestaltet. Von der Grundstücksbeschaffung, -erschließung über Planung, Finanzierung, Bauinvestitionsphase, Wohnprojekt-Gruppenbildung bis in die Bewirtschaftungsphase und darüber hinaus wollen wir alles aus einer Hand mit jahrelanger wohnungswirtschaftlicher Erfahrung anbieten; immer mit dem Ziel der dauerhaften Liquiditätsschöpfung für die Investoren/Eigentümer.

Die umfassenden OWIT-Geschäftsfelder können das Interesse ständig zunehmender Akteure am Wohnimmobilienmarkt für ein professionelles Verwaltungs-/Bewirtschaftungs- und Investitions-Management begründen. Unter dem Dach der GSWG-Gruppe ist es unser Bestreben, die 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 auf ein breites Fundament und das genossenschaftliche Vermögen weiter gesteigert werden. So bleiben wir auch für die Vermögenseinrichtung GSWG mit umfassendem Mietwohn-Immobilienbesitz und der ausgegebenen qualitätsvollen Wachstumsstrategie zur Ertragssteigerung sowie Wohnimmobilien-Bestandserweiterungen mit dem OWIT-Know-how in ihrer breiten Aufstellung ein wichtiger Partner zur reibungslosen Fortführung und zum Ausbau des erfolgreich genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftsmodells. Die Vermögensgenossenschaft wird weiter gestärkt.

In der GSWG-Gruppe sind wir zusammen mit der WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH eingebunden, deren wohnungswirtschaftliche Unternehmensberatungsleistungen von ständig zunehmenden Kunden in Anspruch genommen werden, die auch unsere typischen Leistungsfelder erledigen müssen. Daraus können sich weitere Chancen für unser Geschäftsfeld eröffnen.

Es ist unsere Aufgabe, die gesamte Wertschöpfungskette der Wohnimmobilienwirtschaft von der Baureifmachung eines Grundstücks bis zur Verfügungstellung von Wohneinheiten und die optimale Bewirtschaftung mit wohnbegleitenden Dienstleistungen zu realisieren.

Bielefeld, 30. April 2016



Rainer W. Kolodziej



Daniel Daldrup



Jahresabschluss

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Geschäftsjahr 2015



Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		150.248,86	100.567,96
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		150.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		60.000,00
Andere Finanzanlagen	1.120,00	26.120,00	1.120,00
Anlagevermögen insgesamt		176.368,86	311.687,96
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	0,00		137.209,14
Andere Vorräte	102.041,50	102.041,50	103.784,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	0,00		63,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.452,31		13.289,61
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.197,61		13.030,49
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.098,37		7.140,00
Sonstige Vermögensgegenstände	4.953,32	29.701,61	9.801,35
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		215.567,13	132.004,63
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	654,77
Bilanzsumme		523.679,10	728.665,57

PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage		75.000,00	75.000,00
Verlustvortrag	- 54.590,82		- 60.786,32
Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 7.680,14	- 62.270,96	6.195,50
Eigenkapital insgesamt		212.729,04	220.409,18
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		40.121,02	36.113,97
Verbindlichkeiten			
- gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		2.212,50
- erhaltenen Anzahlungen	0,00		11.694,85
- aus Vermietung	0,00		50,46
- aus Lieferungen und Leistungen	20.141,52		19.133,12
- gegen Gesellschafterin	250.687,52		435.812,22
- sonstige Verbindlichkeiten	0,00	270.859,04	3.239,27
Bilanzsumme		523.679,10	728.665,57

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	20.012,56		53.847,73
aus Betreuungstätigkeit	532.445,27		445.345,88
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.173.709,55	2.726.167,38	1.763.627,09
Verminderung des			
Bestandes an unfertigen Leistungen		- 10.406,82	- 22.701,24
sonstige betriebliche Erträge		16.014,73	12.580,08
Aufwendungen für			
bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Hausbewirtschaftung	731,53		11.391,75
für andere Lieferungen und Leistungen	333.218,85	333.950,38	330.966,08
Rohergebnis		2.144.220,27	1.910.341,71
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.366.924,79		1.111.140,71
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	317.499,69	1.684.424,48	264.590,07
davon für Altersversorgung	7.070,71		[10.476,04]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		48.864,08	50.094,99
Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		126.802,32	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		536.621,78	450.728,24
Erträge aus Beteiligungen		33,60	33,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		282,16	2.876,97
davon aus verb. Unternehmen	282,16		[2.876,97]
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.561,60	27.858,53
davon an verb. Unternehmen	5.561,60		[9.572,00]
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 4.133,59	8.839,74
Sonstige Steuern		3.546,55	2.644,24
Jahresfehlbetrag/ -überschuss		- 7.680,14	6.195,50

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2015 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 2014 entnommen.

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagevermögen

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

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. 2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
I. Entwicklung des Anlagevermögens						
Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.043,85	98.544,98	4.772,20	197.567,77	150.248,86	48.864,08
Finanzanlagen						
Anteile an verb. Unternehmen	150.000,00		125.000,00		25.000,00	
Ausleihungen an verb. Unternehmen	60.000,00		60.000,00		0,00	
Andere Finanzanlagen	1.120,00				1.120,00	
Anlagevermögen insgesamt	465.163,85	98.544,98	189.772,20	197.567,77	176.368,86	48.864,08

Alle Angaben in Euro

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Bei der Position "Unfertige Leistungen" handelte es sich um abgerechnete Betriebskosten einschließlich Grundsteuern, die nach Abrechnung gegenüber den Mietern im Jahre 2015 gegen die von den Mietern 2014 geleisteten Vorauszahlungen aufgerechnet wurden. Des Weiteren wurden hier Leistungen für noch nicht vollständig erbrachte Maßnahmen dargestellt, die in 2015 aufgelöst wurden.

	2015	2014
Ansprüche aus Umlage 1	0,00	8.414,98
Ansprüche aus Umlage 2	0,00	1.991,84
Beginnenhof Gelsenkirchen	0,00	126.802,32
	0,00	137.209,14

Forderungen

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	2015	2014
Forderungen aus Vermietung	0,00	63,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.452,31	13.289,61
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.197,61	13.030,49
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.098,37	7.140,00
Sonstige Vermögensgegenstände	4.953,32	9.801,35
	29.701,61	43.324,68

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

Passivseite

Eigenkapital

	2015	2014
Gezeichnetes Kapital (gehalten von der GSWG Senne eG)	200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage	75.000,00	75.000,00

Rückstellungen

	2015	2014
- Prüfungskosten	6.000,00	6.000,00
- Urlaubsansprüche	9.425,31	8.716,97
- Geschäftsbericht	1.500,00	1.500,00
- Berufsgenossenschaft	11.700,00	10.000,00
- Aufbewahrung	2.640,00	2.640,00
- Sonstiges	8.855,71	7.257,00

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2015	insgesamt	davon		
		Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichk. gegenüber Gesellschafterin	250.687,52	250.687,52		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.141,52	20.141,52		
Gesamtbetrag	270.829,04	270.829,04	0,00	0,00

Verbindlichkeiten 2014		davon			
		Restlaufzeit			gesichert
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.212,50	2.212,50			2.212,50 GPR
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	2.212,50 GPR

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin stellen in Höhe von 30.687,52 Euro (Vorjahr 10.812,22 Euro) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 220.000,00 Euro (Vorjahr 425.000,00 Euro) sonstige Verbindlichkeiten dar. In diesen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 13.981,01 Euro (Vorjahr 15.187,85 Euro) enthalten.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2015	2014
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	20.012,56	53.847,73
- aus Betreuungstätigkeit	532.445,27	445.345,88
- aus Geschäftsbesorgung GSWG	404.791,39	359.556,52
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.768.918,16	1.404.070,57
	2.726.167,38	2.262.820,70
Bestandsveränderung		
Bestandsminderung	- 10.406,82	-22.701,24
Sonstige betriebliche Erträge		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- Versicherungsentschädigung	1.875,58	1.970,00
- Auflösung Rückstellung	1.445,29	1.103,43
- allen übrigen Vorgängen	12.693,86	9.506,56
	16.014,73	12.580,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Hausbewirtschaftung	731,53	11.391,75
- für andere Lieferungen und Leistungen	333.218,85	330.966,08
	333.950,38	342.357,83
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	1.366.924,79	1.111.140,71
- soziale Abgaben für Altersversorgung (davon 7.070,71 Euro für Altersversorgung)	317.499,69	264.590,07
	1.684.424,48	1.375.730,78
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
- Grundstücke mit Wohnbauten	0,00	15.607,21
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.864,08	34.487,78
	48.864,08	50.094,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
- Zahlung an Dritte für Personal	61.993,79	49.769,07
- Geschäftsbesorgung GSWG	68.765,13	64.192,54
- Werbung	26.910,95	20.909,73
- Prüfungs- und Beratungskosten	8.619,51	9.360,52
- nicht abziehbare Vorsteuer	104.233,24	100.308,45
- Fuhrpark	104.834,54	85.958,64
- alle übrigen Lieferungen und Leistungen	161.264,62	120.229,29
	536.621,78	450.728,24
Erträge aus Beteiligungen	33,60	33,60

	2015	2014
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	282,16	2.876,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- für Kreditrahmen Gesellschafterin	5.561,60	9.572,00
- für Dauerfinanzierungsmittel	0,00	18.286,53
	5.561,60	27.858,53
Sonstige Steuern		
- Grundsteuer	0,00	1.339,39
- Kraftfahrzeugsteuer	3.546,55	1.304,85
	3.546,55	2.644,24

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 22.375,39 Euro beteiligt. Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von 2,21 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 hat ihren Anteil von 125.000,00 Euro zum Nominalwert an die GSWG Senne eG als vermögensverwaltende Genossenschaft zum 01.04.2015 veräußert.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 57 Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	10	1
Technische Angestellte	5	2
Gärtner	5	2
Maler	5	–
Hausmeister/Service-Techniker	11	3
Reinigungskräfte	–	13

Treuhandverbindlichkeiten

Die OWIT GmbH verwaltete am Bilanzstichtag Miethäuser für 17 Eigentümer und Eigentümergemeinschaften. Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs sind bei den beauftragten Banken gesonderte Konten (Treuhandkonten) eingerichtet. Am 31.12.2015 wiesen diese Konten Guthaben von insgesamt 129.988,37 Euro aus.

Geschäftsführung

Rainer W. Kolodziej	Daniel Daldrup
Dipl.-Betriebswirt, hauptamtlich	Betriebswirt, hauptamtlich
Jörg Schmidt	
Bilanzbuchhalter, nebenamtlich bis 31. Januar 2016	

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 Jahresfehlbetrag von 7.680,14 Euro um den Verlustvortrag von 54.590,82 Euro zu erhöhen und den sich daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust von 62.270,96 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Bielefeld, 30. April 2016
 Geschäftsführung



Rainer W. Kolodziej



Daniel Daldrup

Geschäftsbericht 2015

GSWG Senne eG

Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

OWIT –

Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

