

# 2016

## **GSWG Senne eG**

Gemeinnützige Siedlungs- und  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Senne eG

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

## **OWIT –**

Ostwestfälische Immobilien-  
und Treuhand GmbH

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



# KENNZAHLEN GSWG SENNE EG

|                                         |           | 2016   | 2015   | 2014   | 2013   |
|-----------------------------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|
| <b>BILANZSUMME</b>                      | in T Euro | 74.592 | 68.101 | 57.766 | 51.403 |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                   | in T Euro | 66.717 | 62.054 | 53.130 | 47.932 |
| <b>ANLAGENINTENSITÄT</b>                | %         | 89,4   | 91,1   | 92,0   | 93,3   |
| <b>BESTANDSINVESTITIONEN</b>            |           |        |        |        |        |
| Instandhaltung                          | in T Euro | 1.201  | 1.087  | 1.044  | 1.285  |
| Instandhaltung                          | € / m²    | 14,55  | 13,13  | 13,38  | 17,44  |
| Modernisierung                          | in T Euro | 1.880  | 2.627  | 2.257  | 864    |
| Modernisierung                          | € / m²    | 22,78  | 31,73  | 28,91  | 11,75  |
| Neubau / Erwerb                         | in T Euro | 4.408  | 7.311  | 4.524  | 542    |
| Eigenkapital                            | in T Euro | 19.920 | 15.226 | 12.054 | 9.953  |
| <b>EIGENKAPITALQUOTE</b>                | %         | 26,7   | 22,4   | 20,9   | 19,4   |
| <b>CASH-FLOW</b>                        | in T Euro | 2.386  | 1.703  | 1.643  | 1.057  |
| <b>UMSATZERLÖSE</b>                     |           |        |        |        |        |
| aus Hausbewirtschaftung                 | in T Euro | 7.565  | 6.904  | 6.652  | 6.193  |
| Sonstige                                | in T Euro | 86     | 80     | 71     | 61     |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                 | in T Euro | 1.116  | 557    | 584    | 89     |
| <b>WOHNUNGSBESTAND</b>                  | WE / Wfl. | 1.277  | 1.265  | 1.188  | 1.134  |
|                                         | m² / Wfl. | 82.520 | 82.789 | 78.082 | 73.506 |
| <b>DURCHSCHNITTliche NUTZUNGSGEBÜHR</b> | m²        | 5,23   | 4,93   | 4,98   | 4,86   |
| <b>FLUKTUATIONSQUOTE</b>                | %         | 11,3   | 13,0   | 11,9   | 13,1   |
| davon Wohnungstausch                    | %         | 1,7    | 2,2    | 2,2    | 3,0    |
| <b>LEERSTANDQUOTE</b>                   | %         | 1,1    | 2,1    | 4,3    | 3,3    |
| davon vermietungsbedingt                | %         | 0,5    | 1,3    | 1,7    | 1,9    |
| davon modernisierungsbedingt            | %         | 0,6    | 0,8    | 2,6    | 1,4    |
| <b>MITGLIEDER</b>                       | Anzahl    | 1.771  | 1.660  | 1.474  | 1.409  |
| <b>ANTEILE</b>                          | Anzahl    | 36.591 | 22.600 | 12.403 | 6.329  |

## SITZ DER GENOSSENSCHAFT

Tulpenweg 5 | 33659 Bielefeld

## KONTAKT

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

## GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT

06.03.1949

## EINTRAG IM GENOSSENSCHAFTSREGISTER

GnR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld am 02.04.1949

## PRÜFUNGSVERBAND

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

## BETEILIGUNGEN

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

## MITGLIEDSCHAFTEN

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft Bielefelder Wohnungsgenossenschaften

Senner Gemeinschaft e.V., Bielefeld

# INHALT

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| <b>02</b> | Kennzahlen GSWG Senne eG      |
| <b>03</b> | Inhalt                        |
| <b>04</b> | Mitglieder des Aufsichtsrates |
| <b>05</b> | Bericht des Aufsichtsrates    |

## Lagebericht

|           |                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>09</b> | Grundlagen der Genossenschaft                                                     |
| <b>13</b> | Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung                                   |
| <b>20</b> | Wohnungsmarkt NRW / OWL und Bielefeld                                             |
| <b>27</b> | Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft                                      |
| <b>27</b> | Hausbewirtschaftung                                                               |
| <b>32</b> | Investitionen in Mietwohn-Immobilien                                              |
| <b>35</b> | Mitgliederversammlung / Mitgliederbewegung / Fördermitglieder / Geschäftsguthaben |
| <b>38</b> | Unternehmensorganisation / Personelles                                            |
| <b>39</b> | Vermögenslage                                                                     |
| <b>40</b> | Finanzlage                                                                        |
| <b>42</b> | Ertragslage                                                                       |
| <b>43</b> | Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren                             |
| <b>43</b> | Kreditrahmen OWIT GmbH und WTM GmbH                                               |
| <b>43</b> | Chancen- und Risikobericht / Künftige Entwicklung                                 |
| <b>48</b> | Mieterrat                                                                         |
| <b>49</b> | Gemeinwesenarbeit                                                                 |
| <b>50</b> | Öffentlichkeitsarbeit und Werbung                                                 |
| <b>54</b> | Tochter- und Beteiligungsunternehmen                                              |
| <b>56</b> | Prognosebericht                                                                   |

## Jahresabschluss GSWG

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| <b>60</b> | Bilanz zum 31. Dezember 2016 |
| <b>62</b> | Gewinn- und Verlustrechnung  |
| <b>63</b> | Anhang zum Jahresabschluss   |

## OWIT - Ostwestfälische Immobilien Treuhand GmbH

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| <b>74</b> | Bericht der OWIT GmbH |
|-----------|-----------------------|

## Jahresabschluss OWIT

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| <b>78</b> | Bilanz zum 31. Dezember 2016 |
| <b>80</b> | Gewinn- und Verlustrechnung  |
| <b>81</b> | Anhang zum Jahresabschluss   |

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

### VORSITZENDER

Ulrich Laux, Rechtsanwalt  
seit 1999, gewählt bis 2017

### STELLVERTRETENDER VORSITZENDER

Andreas Cieplik, Techniker  
seit 2004, gewählt bis 2019

### MITGLIEDER

Gerhard Haupt, Vertriebsberater für Großkunden  
seit 2005, gewählt bis 2018

Hartmut Hoffmann, Rentner  
seit 2001, gewählt bis 2019

Ilona Neumann, Erzieherin  
seit 2006, gewählt bis 2018

Wolfgang Wehmeyer, Kaufmann  
seit 1998, gewählt bis 2019

Jörg Schmidt, Bilanzbuchhalter  
seit 2016, gewählt bis 2017

### BAUAUSSCHUSS

Herr Cieplik  
Herr Hoffmann  
Herr Neumann  
Herr Wehmeyer

### PERSONAL- UND PRÜFUNGSSAUSCHUSS

Herr Haupt  
Herr Laux  
Herr Hoffmann  
Herr Schmidt

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 2016 in vollem Umfang nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat sich durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens, die beabsichtigte Geschäftspolitik und Unternehmensplanung, über bedeutsame Geschäftsvorfälle und das interne Kontrollsystem unterrichten lassen sowie die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt und entschieden.

Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung erörtert und genehmigt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur kurz- bis mittelfristigen Geschäftsplanung erstattet und Maßnahmen zur Optimierung der Organisation sowie der Strategie der Genossenschaft erörtert.

Zudem hat sich der Aufsichtsrat sehr detailliert mit der Aufnahme von Fördermitgliedern und in diesem Zusammenhang über den Einsatz des hieraus bereitgestellten Kapitals durch schriftliche Berichte und Berechnungen informiert und damit einhergehende Investitionsentscheidungen getroffen.

Es wurde laufend die geschäftliche Situation des GSWG-Tochterunternehmens OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH behandelt; ebenso die wirtschaftliche Entwicklung der WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, an der die Genossenschaft als Mehrheitsgesellschafterin beteiligt ist.

Es fanden insgesamt sieben Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand, vier im ersten und drei im zweiten Halbjahr 2016, statt; sechs Sitzungen in den GSWG-Geschäftsräumen und eine Sitzung in Gemeinschaftsräumen eines genossenschaftlichen Wohnquartiers für GSWG-Mitglieder.

Auf der Mitgliederversammlung am 20.06.2016 standen Aufsichtsratswahlen an. Für die Mitglieder Herr Andreas Cieplik, Herr Hartmut Hoffmann und

Herr Wolfgang Wehmeyer endeten die Aufsichtsratsmandate satzungsgemäß 2016. Es stellte sich Herr Jörg Schmidt, bis 14.03.2016 nebenamtliches GSWG-Vorstandsmitglied, zur Wahl. Die Herren Cieplik, Hoffmann und Wehmeyer wurden auf der Mitgliederversammlung am 20.06.2016 für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt, Herr Schmidt für ein Jahr.

In der Aufsichtsratssitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung am 20.06.2016 konstituierte sich der Aufsichtsrat. Es wurden einstimmig gewählt:

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

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

### INHALTLICHE SCHWERPUNKTE IN DEN SITZUNGEN WAREN:

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2015;
- Veränderungen wesentlicher Bilanz-/ Unternehmenskennziffern 2015 zu den Vorjahren;
- Analyse der Ergebnisse zur gesetzlichen Pflichtprüfung Jahresabschluss 2015;
- Dividenden-Politik/-Vorschlag 2015;
- Verwendung Bilanzergebnis 2015/ Rücklagenbildung;
- Wirtschaftsplan 2016;
- Investitionsplan,
  - Instandhaltung/Modernisierung;
  - in Planung befindliche Neubau- sowie Um-/ Ausbauprojekte (Kosten, Finanzierung, Wirtschaftlichkeit) mit den Wirkungen auf die nachhaltige wirtschaftliche Unternehmensentwicklung gemäß langfristiger Unternehmensplanung;

- Prüfung Bewirtschaftungsergebnisse Erwerbsobjekte aus 2015 und 2016;
- Mitgliederveränderung, besonderer Schwerpunkt Aufnahme Fördermitglieder;
- Aus-/An-/Umbau GSWG-Bürogebäude;
- Leerstands-/Fluktuationsanalyse im Wohnimmobilien-Bestand; insbesondere zu den in der Investitionsphase befindlichen Modernisierungsmaßnahmen und deren Wirkungen nach Mietanpassung;
- Entwicklung Leistungsfelder Tochterunternehmen OWIT, Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2015, Ausblick;
- Entwicklung Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH;
- Entwicklung Leistungsfelder Beteiligungsunternehmen WTM, Bilanz/GuV 2015, wirtschaftlicher Ausblick 2016, Planungen 2017, Tochterunternehmen assprofi GmbH mit Planzahlen für den Zeitraum 2016 – 2021, Kreditrahmen;
- Personelle Besetzung Organe in Tochter-/Beteiligungsunternehmen;
- Vorbereitung 68. Mitgliederversammlung und Aufarbeitung des Protokolls zur 68. Mitgliederversammlung vom 20.06.2016;
- Grundstücks-/Wohnimmobilien-An-/Verkäufe;
- Prüfung Schlussabrechnung und Wirtschaftlichkeit abgeschlossener Immobilien-Investitionen;
- Werbemaßnahmen;
- Aufnahme investierender Mitglieder mit den Wirkungen für die GSWG-Eigenkapitalentwicklung, Investitionserfordernisse, Dividendenpolitik;
- Festlegung Anlagegrundsätze/-ordnung der Finanzierungsbeiträge durch Fördermitglieder;
- Satzungsänderungen;
- Vergabe Jahresabschlussprüfungen 2016 (inklusive Tochter-/Beteiligungsunternehmen);
- Personeller Vorstand;
- Aufsichtsratswahlen;
- Unternehmensplanung/Betrachtungszeitraum bis 2025;
- Anlage freie Liquidität am Geld-/Kapitalmarkt.

Neben den Aufsichtsratssitzungen fanden im Berichtszeitraum Sitzungen im Personal- und Prüfungsausschuss sowie Bauausschuss statt. Hier wurden komplexere Themen für die Aufsichtssitzungen vorbereitet bzw. Bestandsimmobilien und getätigte Immobilien-Investitionen besichtigt. Die Inhalte und getroffenen Entscheidungen sowie Weisungen in den Gremien-Sitzungen sind protokolliert und liegen allen Organ-Mitgliedern vor.

In der Sitzung am 05.04.2016 wurde die Vorstandsbestellung von Herrn Rainer W. Kolodziey bis zum 28.02.2021 verlängert. Bereits im März 2015 wurde Herr Kolodziey in dem 100%igen Tochterunternehmen OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH zum Geschäftsführer bis 31.01.2021 berufen. Damit wird der beschlossenen grundsätzlichen Ausrichtung zur Personen-Identität im GSWG-Vorstand und in der OWIT-Geschäftsführung zur weiteren erfolgreichen Verfolgung langfristig ausgerichteter Unternehmensziele der GSWG-Gruppe gefolgt.

Der Vorstand besteht aus den beiden hauptamtlich bestellten Herren Kolodziey und Daldrup. Herr Werner übt die Vorstandstätigkeit nebenamtlich aus.

Die 68 Jahre alte GSWG agiert im dritten Jahr als Vermögensgenossenschaft und hat mit ihren Tochter-/Beteiligungsunternehmen alle Vorgaben für den Betrachtungszeitraum erfüllt. Entscheidungen zur ertragreichen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, zur Strategie und langfristige Ausrichtungen sowie Wohnimmobilien-Aufwertungen und -Zuwächsen wurden getroffen; die damit einhergehenden Umsetzungen durch den Vorstand mit den Beteiligungsunternehmen OWIT und WTM und deren Einrichtung zur vollsten Zufriedenheit der Genossenschaft erledigt. Die Genossenschaft hat zum Wachstum der geschäftlichen Aktivitäten in den angegliederten selbstständigen Einrichtungen befristete Kreditrahmen behandelt und bereitgestellt.

Die sich mit den Geschäftsfeldern von OWIT sowie WTM ergebenden Aktivitäten, Planungen, wirtschaftlichen Ergebnisse und Möglichkeiten für die GSWG-Gruppe insgesamt und damit einhergehenden organisatorischen Aufstellungen und Integrationen waren laufend ausführliche Tagesordnungspunkte in den Sitzungen.

Der WTM-Jahresabschluss 2015 und -Wirtschaftsplan 2016 mit Vorausschau zur Entwicklung 2017 bis 2018 wurden auf den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 05.04.2016 und 22.11.2016 behandelt und einstimmig genehmigt. Insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der WTM und deren Tochterunternehmen assprofi GmbH mit den weiteren Perspektiven waren Gegenstand ausführlicher Erörterungen.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass die so aufgestellte GSWG-Gruppe und 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 und darüber hinaus lassen unter Berücksichtigung ständig steigender Markterfordernisse die nachhaltigen genossenschaftlichen Unternehmensziele auch künftig erfüllbar werden, die für die Unternehmensstabilität und -kontinuität sowie für eine wachstumsfördernde Entwicklung zukunftsweisend sind.

Zwischen Aufsichtsrat und Vorstand gibt es ein gemeinsames Verständnis zur Strategie als wichtige Voraussetzung für ein nachhaltig erfolgreiches Handeln in der Genossenschaft und den dazugehörigen Unternehmen. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information, hoher Transparenz und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt. Das trifft auch in der Zusammenarbeit mit den Geschäftsführungen der Tochter-/ Beteiligungunternehmen zu. Aufsichtsrat und Ausschüsse wurden bei ihren Aufgaben umfassend vom Vorstand, den Vertretern der Organe aus Tochter-/ Beteiligungunternehmen und von den Mitarbeitern unterstützt und informiert. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigem kritischen Dialog zur Erreichung der Ziele in der **„Vermögensgenossenschaft GSWG“** aus.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2016 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 ist. 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 2016 mit 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 zu entscheiden.

Im April und im Mai 2016 (mit Unterbrechungen) hat der DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg, den Jahresabschluss 2015 sowie den Lagebericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2016 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 31.05.2016 beraten und genehmigt. Der Prüfungsbericht wurde in der Mitgliederversammlung am 20.06.2016 behandelt und genehmigt.

In der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes ist nachfolgendes festgestellt worden:

### **PRÜFUNGSZIEL UND GEGENSTAND DER PRÜFUNG**

Ziel der von uns gemäß § 53 GenG für den Zeitraum von 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 durchgeführten Prüfung war es, Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu treffen. Gegenstand unserer Prüfung waren die Einrichtungen, die Ver-

mögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 unter Einbeziehung der Buchhaltung geprüft.

## **EINRICHTUNGEN**

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

## **WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE**

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergaben sich im Prüfungszeitraum keine Veränderungen.

Die Vermögenslage ist geordnet. Das Eigenkapital beträgt mit T Euro 15.226 rd. 23,3 % der um die erhaltenen Anzahlungen gekürzten Bilanzsumme.

Die Liquidität der Genossenschaft war während des gesamten Geschäftsjahres 2015 gewährleistet.

## **ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DEREN ÜBERWACHUNG**

Die Rechtsverhältnisse sind geordnet.

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

Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt. Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungsaufgabe nachgekommen.

## **FÜHRUNG DER MITGLIEDERLISTE**

Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt.

## **RECHNUNGSLEGUNG**

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde

aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen richtig abgeleitet und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. Die Chancen und Risiken sind zutreffend dargestellt.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 20.06.2016 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 2015 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde einstimmige Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 erteilt.

Der Aufsichtsrat freut sich über den zeitgemäßen An-/Um-/Ausbau am GSWG-Verwaltungs-Stamm-sitz Tulpenweg 5 durch Erweiterung und Modernisierung der Büroflächenkapazitäten. Nach längerer Planungs-/Bauphase wurde das Gebäude Ende Oktober 2016 mit Mitgliedern, Kunden, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Organvertretern aus der GSWG-Gruppe eingeweiht. Damit wird auch künftigen Wachstums-Chancen und damit einhergehenden personellen Anpassungserfordernissen für die GSWG-Gruppe zukunftsweisend begegnet.

Bielefeld, 30. April 2017



**ULRICH LAUX**  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrates



## LAGEBERICHT

### Grundlagen der Genossenschaft

**Gemeinsam handeln, mehr erreichen** – mit den Prinzipien Selbstverwaltung, –Bestimmung, – Verantwortung. Das ist die starke Botschaft der GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG.

Die Genossenschaft ist seit 1949 in Bielefeld fest verwurzelt und nimmt von hieraus ihre Verantwortung zur Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen wahr, mit dazugehörigen umfänglichen wohnungswirtschaftlichen Dienst-, Handwerker- und Beratungs-Leistungen.

Diese traditionsreiche und zugleich so moderne Unternehmensphilosophie der genossenschaftlichen Kooperation mit ihrer über 100-jährigen Vergangenheit ist im November 2016 in die Liste des immateriellen Kulturerbes der UNESCO aufgenommen worden. Damit wird unterstrichen, wie wichtig diese Prinzipien damals wie heute sind. Wir in der GSWG haben das schon immer gewusst und leben mit unserem unternehmerischen Handeln nach diesem Leitfaden. Die Genossenschaftsidee ist bewährt und beweist eine ungebrochene Kraft, die wir auch in der GSWG spüren.

Wir sind in Deutschland ein Teil von rund 8.000 Genossenschaften, davon rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit Millionen Mitgliedern; letztere erweisen sich als äußerst stabil und krisenfest und sind somit auch ein Vorbild für viele Wirtschaftsbereiche.

Unsere unternehmerischen Entscheidungen treffen wir nicht alleine unter Renditevorgaben, sondern zum Wohle unserer Mitglieder, für die wir durch unser nachhaltiges Wirtschaften mit Wohnimmobilien ein qualitätsvolles, bezahlbares Wohnen und zudem positive Effekte für die Gesellschaft und damit das Gemeinwohl erreichen. Solange dieser „genossenschaftliche Kreislauf“ funktioniert, werden unsere Mitglieder und neue hinzukommende zur dauerhaften Stärkung unseres Geschäftsmodells beitragen.

Wir sind unter Zugrundelegung nachstehender Kennzahlen stärker geworden und mit dem Geschäftsjahr 2016 für unsere Mitglieder sehr zufrieden. Diese Entwicklung unterstreicht die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells mit der dahinterstehenden langfristigen, profitablen Wachstumsstrategie.

Als GSWG-Gruppe mit Tochter-/Beteiligungunternehmen und deren Einrichtungen sind wir Entwickler, Planer, Bauherr, Investor, kaufmännischer und technischer Wohnungsbewirtschafter, Vermieter und darüber hinaus für diese Aufgaben auch Dienstleister, wozu umfassender wohnbegleitender Service gehört. Zudem sind wir als immobilienwirtschaftlicher Unternehmensberater vornehmlich für die mittelständische genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft zur Unterstützung in deren Geschäftsfeldern tätig.



|                                        | 2016   | 2015   | %     |
|----------------------------------------|--------|--------|-------|
| Mietwohn-Sachanlagevermögen in T Euro  | 64.562 | 60.854 | 6,09  |
| Netto-Miet-Soll-Erträge in T Euro      | 5.313  | 4.896  | 8,52  |
| Anzahl Garage-/Tiefgaragen-Plätze      | 878    | 641    | 36,97 |
| Geschäftsanteile                       | 36.591 | 22.600 | 61,91 |
| Mitglieder-Geschäftsguthaben in T Euro | 9.694  | 5.977  | 62,2  |

Wir dürfen uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 freuen. Auch 2016 bestätigt erneut, dass unser Geschäftsverlauf seit Jahren äußerst stabil und wachsend verläuft, mit sehr guten Vermietungsquoten, sensiblen und moderaten Mietpreisgestaltungen, einer hoch effizienten Bestandsbewirtschaftung, hoher Wohnzufriedenheit und ebenso hohen Wohnimmobilien-Bestandsinvestitionen. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.115.672,05 Euro konnte auch 2016 unter Beweis gestellt werden, dass wir wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer und ökologischer Verantwortung, attraktiver Architektur und vor allem ausgewogenem unternehmerischen Handeln zu verbinden wissen. Auch im Tochterunternehmen OWIT GmbH sowie im Beteiligungsunternehmen WTM GmbH konnten die Geschäftsfelder erweitert, Umsatzerlöse und Betriebsergebnisse stabilisiert und gesteigert werden.

Wir befinden uns im ständigen Prozess einer nachhaltig ausgerichteten nachfrage- und dienstleistungsorientierten Geschäftspolitik. Dabei bilden sich für uns drei starke Unternehmenswerte heraus: **„Mehr erreichen, Menschen mögen, Morgen wahren“**. Mit diesem Selbstverständnis sind wir bei der Kundenorientierung in 2016 wieder gut vorangekommen. Steigende Mieteinnahmen, geringerer Leerstand, Portfolio-Optimierungen, auch im Zusammenhang mit guten Entscheidungen bei den jüngsten Zukäufen, führten zu einem kräftigen Ergebniszuwachs.

Wir spüren ein ungebrochen anhaltendes und steigendes Interesse an unserer Genossenschaft und den Leistungen in angegliederten Unternehmungen. Die Menschen verbinden mit uns Wohnungsbauqualität, bezahlbare Mieten und wünschenswertes, serviceorientiertes, lebenslanges Wohnen mit viel Sicherheit, großem Vertrauen und damit einhergehend Möglichkeiten zur Geldanlage. Für uns ist dieses Vertrauen mit der Bereitstellung von Mitgliederkapital die elementare Voraussetzung für eine nachhaltige Wertschaffung. Deshalb konnte die Genossenschaft 2016 wieder wertvolle Beiträge für die Mitglieder und die an den GSWG-Wohn-Standorten wohnenden Menschen leisten. Der Wohnungsbestand hat sich wie in den Vorjahren auch in 2016 erweitert und ist im Rahmen von Portfolio-Optimierungen jünger und zukunftsfähiger geworden. Er wurde ausgebaut, modernisiert, repariert und damit das Wohnen in der Genossenschaft qualitätsvoller. Darüber hinaus gestaltet sich

durch unsere Gemeinwesenarbeit das tägliche Leben für viele unserer Mitglieder angenehmer.

Als starkes sowie wachsendes und im Aufgabenumfang gegenüber Wettbewerbern breit aufgestelltes Immobilienunternehmen in der Wohnungsbestandsentwicklung und -bewirtschaftung mit umfassenden wohnbegleitenden Dienst- und Unternehmensberatungsleistungen setzen wir als in der Rechtsform Genossenschaft geführte Einrichtung den Maßstab für ein modernes, zukunftsfähig aufgestelltes Immobilienunternehmen. 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. Die GSWG ist ein wertagierendes und mit ihren Beteiligungen ein ständig wachsendes, wertschöpfendes Unternehmen.

Die Genossenschaft war am 31. Dezember 2016 Eigentümerin von 1.277 Wohnungen, 878 Garagen/Einstellplätzen und rd. 5.900 m<sup>2</sup> Baugrundstücken sowie ca. 145.000 m<sup>2</sup> weiteren mit Bestandsobjekten bebauten Grundstücks-/Grün-/Freiflächen. Die Wohnungsbestände liegen zum überwiegenden Teil in Bielefeld und darüber hinaus in Oerlinghausen und Radevormwald. 1.771 Mitglieder (Mieter-/Fördermitglieder) finden bei uns im überwiegend niedrigen Geschosswohnungsbau in durchgrünten und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen mit auskömmlichen infrastrukturellen Einrichtungen und gelebter Nachbarschaft ein bezahlbares Zuhause bei heutigen Wohnansprüchen. Die Vermietungssituation an unseren Standorten ist gut; der Vermietungsgrad so hoch, wie seit Jahrzehnten nicht mehr.

Im Betrachtungszeitraum standen die Aufwertung, Erweiterung und Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ebenso im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik wie Überlegungen und Planungen zu umfangreichen Mietwohn-Neubauinvestitionen und Grundstücksankäufen in nächster Zeit. Es wurden Investitionen von 7,5 Mio. Euro für Modernisierungen, Wohnimmobilienkäufe, Instandhaltungen und Planungen getätigt und auch schon mit Wirkun-

gen in 2017 auf den Weg gebracht. Wir vermieten unsere Wohnungen ausschließlich an unsere Mitglieder. Das gelingt uns auch kurzfristig mit einem hohen Grad bei den getätigten Zukäufen von Wohnobjekten. Zur Portfolio-Optimierung gehörten im Betrachtungszeitraum auch Wohnimmobilien-Bestandsverkäufe.

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

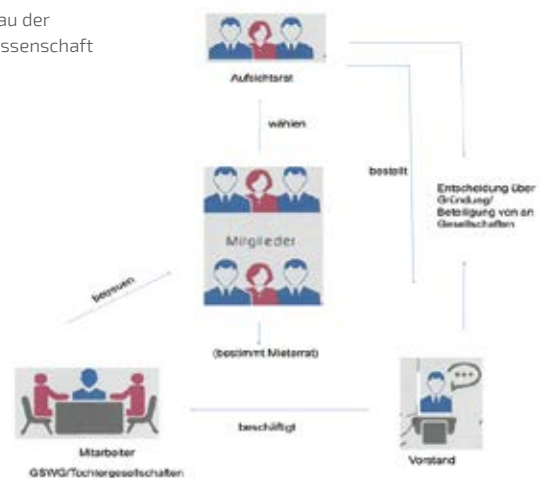
Die Leerstandsentwicklung ist weiter rückläufig; die Fluktuationsquote entspricht dem Branchendurchschnitt der gewerblichen Wohnungswirtschaft.

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in 2016 stellt sich wie folgt dar: Im Geschäftsjahr sind in der GSWG 245 Mitglieder mit 14.820 Geschäftsanteilen eingetreten; hiervon 14.236 Anteile über die Pflichtanteile hinaus. Rund 41 % der neuen Mitglieder können im Moment sogenannten Fördermitgliedern zugeordnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 135

Mitglieder mit 832 Anteilen. Am 31. Dezember 2016 waren in der Liste der Genossen 1.771 Mitglieder mit 36.591 Geschäftsanteilen eingetragen; gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 111 Mitglieder. Die Anteile erhöhten sich um 13.991.

Wie der nachstehende Aufbau unserer Genossenschaft zeigt, wird in der Mitgliederversammlung, den nachgeordneten Organen sowie Ausschüssen und Mieterat Demokratie gelebt und in eine nachhaltige, zukunftsorientierte Wohnungsinvestitionsoffensive und -bewirtschaftung umgesetzt.

Aufbau der Genossenschaft



|                                                    |         | 2016   | 2015   | 2014   | 2010   | 2005   |
|----------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Anzahl der Wohneinheiten                           | Anzahl  | 1.277  | 1.265  | 1.188  | 1.088  | 1.120  |
| Gewerbe/sonstige Einheiten                         | Anzahl  | 1      | 1      | 1      | 6      | 7      |
| Garagen und Einstellplätze                         | Anzahl  | 878    | 641    | 588    | 219    | 219    |
| Wohn- und Nutzfläche                               | m²      | 82.520 | 82.789 | 78.083 | 72.019 | 73.312 |
| Sollmiete                                          | T Euro  | 5.313  | 4.896  | 4.603  | 4.102  | 3.918  |
| Durchschnittliche monatliche Sollmiete             | Euro/m² | 5,23   | 4,93   | 4,91   | 4,75   | 4,45   |
| Erlösschmälerungen                                 | T Euro  | 107    | 162    | 219    | 317    | 183    |
| Leerstehende Wohnungen am 31.12.                   | Anzahl  | 24     | 26     | 51     | 74     | 24     |
| davon modernisierungsbedingt                       | Anzahl  | 17     | 10     | 31     | 40     | 9      |
| Leerstandsquote am 31.12.<br>(ohne Modernisierung) | %       | 0,55   | 1,3    | 1,7    | 6,8    | 1,3    |
| Mieterwechsel                                      | Anzahl  | 144    | 165    | 142    | 128    | 154    |
| Fluktuationsquote                                  | %       | 11,3   | 13,0   | 11,9   | 11,8   | 14,0   |
| Mitglieder                                         | Anzahl  | 1.771  | 1.660  | 1.474  | 1.309  | 1.336  |



Mit unseren ständig breiter werdenden Wohnungsangeboten hinsichtlich Größe, Bauqualität und Preis stellen wir unsere Wohnungsnutzer besser als viele andere Mieter auf dem Wohnungsmarkt. Unsere Mitglieder erhalten mehr Sicherheit als andere Mieter. Und mehr Freiheit als ein Eigentümer. 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.

## AUSBLICK

In unserer Zielausrichtung spielen neben der betriebswirtschaftlichen auch die soziale und gemeinnützige Perspektive eine bedeutende Rolle. Vor diesem Hintergrund generieren wir auch eine „Sozial-Rendite“ für die öffentliche Hand, den Bürger und natürlich unsere Mitglieder.

Die Rahmenbedingungen für uns in der Wohnungswirtschaft sind unter Abwägung aller Parameter ordentlich bis gut. Unsere Unternehmenskennzahlen unterstreichen das ebenso. Der Wohnungsmarkt an unseren Mietwohn-Objekt-Standorten kann

als sicher und gewinnbringend betrachtet werden. Deshalb sehen wir die Entwicklung unseres Unternehmens positiv. Auch die Aufstellung der Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe und die ständige Investitionsbereitschaft in Wohnimmobilien begründen diese Perspektive.

Die Zunahme der Mieteinnahmen und demzufolge der Geldmittel bei einer weiteren Verringerung der Zinsanteile, geringerer Leerstand und zurückgehende Erlösschmälerungen, die vorhandene Liquidität, die Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten und steigende Eigenkapitalquote sind Grundlage für ein weiteres erfolgreiches wirtschaftliches Handeln mit der Chanceneröffnung für profitables Wachstum.

**Je länger ein Unternehmen besteht, desto mehr spricht für dessen guten Zustand und Zukunftsfähigkeit.** Dies gilt ebenso als Indiz für die Weisheit und Erfahrung des Alters wie die Fähigkeit zum Wandel und Offenheit für Neues. Wir sind der Auffassung, die GSWG beweist dies eindrucksvoll.

## ÖKONOMIE

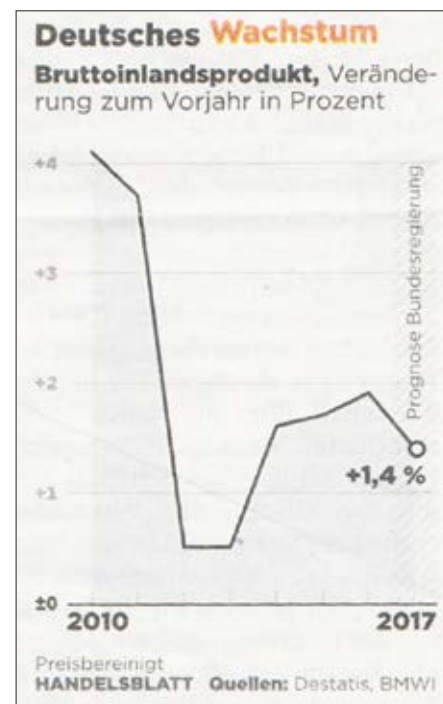
Den Deutschen geht es offenbar so gut wie nie, und das beruhigt uns alle. Eine Umfrage bezeugt, dass 93 % der Deutschen ihren Arbeitsplatz für sicher halten und nur 7 % unzufrieden sind mit ihrer finanziellen Lage. Doch nicht einmal jeder Fünfte glaubt, dass sich seine Situation 2017 noch mehr verbessern wird.

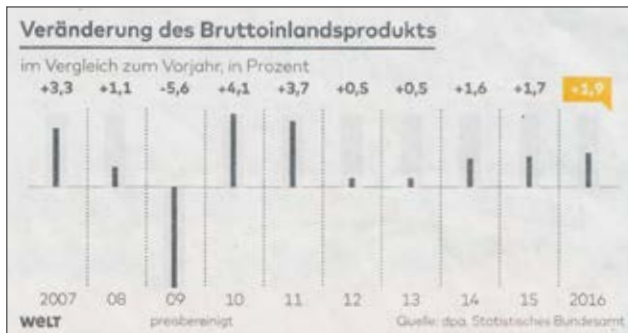
Im Betrachtungszeitraum war die Arbeitslosigkeit niedrig – die Beschäftigtenzahl ist mit 43,5 Millionen so hoch wie nie – die Inflation auch, wenngleich in den letzten Wochen des Jahres 2016, insbesondere im Dezember, die Verbraucherpreise wieder um rund 1,7 % anstiegen – und die Tariflöhne sind angezogen.

Das alles trieb die Konsumausgaben in Deutschland an, die maßgeblich zum Wachstum des Brutto-Inlandsproduktes von rund 1,9 % beigetragen haben, das bei 3,6 Billionen Euro für alle produzierten Güter und Dienstleistungen liegt.

Insbesondere höhere staatliche Ausgaben für die Bewältigung des Flüchtlingszustroms und die niedrigen Zinsen haben der deutschen Wirtschaft zu einer Steigerung des Wachstums verholfen; damit wurde der Wirtschaftsaufschwung „künstlich“ verlängert.

Auch der Staatskonsum nahm um 4,2 % zu. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Flüchtlingspolitik und ultralaxe Geldpolitik der EZB haben sich als Segen für die Konjunktur erwiesen.





Die starke Wirtschaft hat die Einkommen in Deutschland weiter steigen lassen. In 2016 bekamen die Arbeitnehmer im Durchschnitt 2,3 % mehr Lohn und Gehalt als 2015, in dem auch schon höhere Realzuwächse zu verzeichnen waren. Von dem Einkommenszuwachs 2016 wurden rund 0,5 % durch die Inflation aufgeessen, sodass den Bürgern unter dem Strich mehr in der Tasche blieb als im Vorjahr. Das ist im europäischen wie im internationalen Vergleich eine gute Entwicklung. Auch auf längere Sicht sind die Verdienste wohl eher im Aufwind. Im Schnitt gehen heute 16 % mehr auf dem Konto ein als vor sechs Jahren. Die lebhafteste Binnennachfrage, gestützt auf die günstige Arbeitsmarktlage, galt 2016 als eine tragende Säule der Konjunktur. Die Umsetzung unseres Geschäftsmodells hat das positiv beeinflusst.

Der GfK-Konsumklimaindex bewegte sich in 2016 über mehrere Monate rund um den Wert von plus 10 Punkten. Das heißt, dass ein hoher Anteil der Deutschen günstige Momente für Anschaffungen gesehen hat. Es wird sich zeigen, ob diese Kauflaune intakt bleibt. Denn die fleißigen Bürger wurden auch vom Staat rangenommen, härter jedenfalls als in der Vergangenheit. Die Steuereinnahmen in Deutschland erreichten 2016 ein neues Rekordhoch. Nicht nur in absoluten Zahlen, sondern auch im Verhältnis zur Wirtschaftskraft des Landes. Die jetzigen Regierenden haben ihren Bürgern und Betrieben rund 90 Milliarden Euro mehr abgeknöpft, als beispielsweise die Regierenden vor zehn Jahren. Da offenbart sich ein Organismus mit vorsätzlicher Asymmetrie: Die nehmende Hand fällt größer aus als die gebende. Jetzt wird in diesem Zusammenhang auf Überschüsse der öffentlichen Haushalte gerade auch in 2016 hingewiesen. Diese sind wenig mehr als eine Illusion. Denn sie resultieren aus vorübergehend kräftig gesunkenen Zinsaufwendungen für die Verschuldung, aber vor allem aus zu niedrigen öffentlichen Investitionen, die zu einem schrumpfenden Staatsvermögen führen. Der Nettowert des Staatsvermögens inklusive

Straßen, Brücken etc. und anderer Infrastruktur ist in den letzten Jahren um Hunderte von Milliarden Euro gesunken. In einigen unserer Wohnquartiere spüren auch unsere Mitglieder infrastrukturelle Versäumnisse.

Wachstum entsteht aus Wirtschaftskraft, das heißt aus einem von Neugier und unternehmerischem Denken und Handeln angetriebenen Wachstum. Unseres Erachtens ist das Wachstum insbesondere über einen längeren Zeitraum betrachtet zu gering, um vor uns liegende Aufgaben und für die Gesellschaft eingegangene Verpflichtungen der öffentlichen Haushalte und ihren stark zunehmenden Nebeneinrichtungen, hier muss Europa einbezogen werden, nachhaltig erfüllen zu können.

Auch der Boom der Bauwirtschaft trieb das Wachstum. Der Wohnungsbau wächst einerseits wegen der Bevölkerungszunahme, andererseits wegen der rekordniedrigen Zinsen für Wohnungsbaudarlehen. Diese erleichtern es Investoren, die finanzielle Belastung aus dem Kauf oder Bau einer Immobilie zu tragen. Wir konnten das für unsere Investitionen auch nutzen. In der Statistik schlug sich das in einer steilen Zunahme der Bauinvestitionen um rund 3 % nieder.

Im Übrigen hat die Niedrigzinspolitik ein wenig dazu beigetragen, dass die deutschen Sparer klüger sparen. In der Genossenschaft haben wir das im Betrachtungszeitraum durch zunehmende Anteilszeichnungen erfahren. Das Vertrauen in „Reales“ (Betongold) ist groß. Während der Faktor-Geld-Kapital durch niedrige Zinsen bei doch ansteigender Inflation entwertet wird, gewinnt der andere Produktionsfaktor Arbeit rapide an Wert und an Wertschätzung. Für unser Geschäftsmodell und die hinterstehenden Kunden eine erfreuliche Entwicklung.

## BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

Deutschland, das ist jetzt allen klar, ist keineswegs „fertiggebaut“. Neue Häuser brauchen viele Regionen im Land; und das Bauen, Mieten, Kaufen von Wohnraum wird auch an den Standorten teuer, wo die Genossenschaft mit ihrem Geschäftsmodell tätig ist.

Die ökonomischen Rahmenbedingungen sind ganz ordentlich, wenn man an die zuvor beschriebene stabile wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

denkt: den Beschäftigungsanstieg, das derzeitige Wachstum der Bevölkerung und vor allem das historisch niedrige Zinsniveau. Demzufolge verzeichnet die Immobilienwirtschaft in 2016 insgesamt eine solide Entwicklung, so auch die Ergebnisse jüngster Umfragen mehrerer Forschungsinstitute. Der Index für die Geschäftslage in der gesamten Branche kletterte 2016 auf Rekordwerte. Das heißt: Der Saldo aus guten und schlechten Lageeinschätzungen ist so dicht an der Maximalzahl von 100 % wie selten zuvor. Diese Situation ist unter anderem in den bestehenden langfristigen Finanzierungsstrukturen und den stabilen Mieterträgen aufgrund des stark diversifizierten Mieterkreises begründet. Was die Zukunft betrifft, geht der Optimismus nur leicht zurück.



Handelsblatt

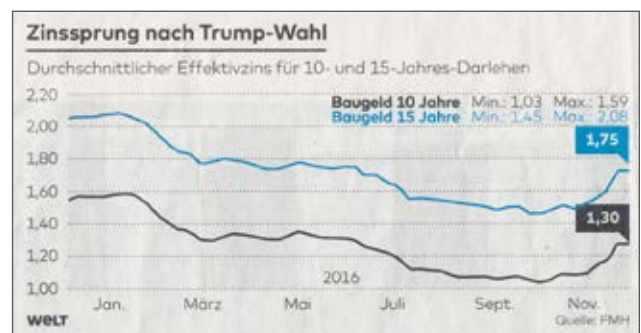
In diesem Zusammenhang rückt zunehmend die entscheidende Frage in den Vordergrund, wann die Zinsen wieder nachhaltig erkennbar steigen. Wir haben uns unter anderem hierfür auch als Messlatte die 10-jährige Bundesanleihe herausgesucht, die gerade in den letzten Wochen des Betrachtungszeitraumes gestiegen ist.

Die jüngsten Entscheidungen der Europäischen Zentralbank und der US-Notenbank Fed in den letzten Tagen 2016 kann man hinsichtlich der Zinsentwicklung nur spekulativ auslegen. Im Moment ist wohl noch nicht davon auszugehen, dass sich die Zinsen aufgrund der jüngsten Notenbank-Entscheidungen in Deutschland signifikant verändern werden. Die

US-Notenbank Fed hat am 14.12.2016 die Leitzinsen um 0,25 % auf die Spanne von 0,5 bis 0,75 % angehoben. Die EZB ließ zuvor den Leitzins auf Null. Sie kündigte niedrige Ankaufsquoten für Anleihen an, verlängerte aber die Dauer der Käufe um neun Monate bis Ende 2017. Sie setzt also zunächst eine lockere Geldpolitik fort.

Erlebte Deutschland im Betrachtungszeitraum eine demografische Revolution?

Die (Flüchtlings-) Zuwanderung hat innerhalb weniger Monate alles infrage gestellt, was über Jahre hinweg als absolute Sicherheit galt. Noch im Frühjahr 2015 legte das Statistische Bundesamt „neue Bevölkerungsvorausberechnungen für Deutschland bis 2060“ vor. Die wichtigste Botschaft: „Ein Bevölkerungsrückgang ist in Deutschland unvermeidbar“. Einige sprachen gar vom Untergang.



Seitdem hat sich die demografische Lage verändert. 2,1 Millionen Personen sind allein 2015 nach Deutschland gezogen. Auch wenn gleichzeitig eine Million Personen aus Deutschland weggezogen, verblieb ein Wanderungsüberschuss von über einer Million. Abgeschwächt hat sich dieser Prozess auch in 2016 fortgesetzt. Die starke Zuwanderung der Gegenwart wird einen Bevölkerungsrückgang noch lange verhindern und später verzögern, wenn er überhaupt stattfinden wird. Der Untergang ist im Moment abgesagt. So rasch ändert also die Realität die Richtung. Was gestern noch in Stein gemeißelte Wahrheit der Bevölkerungsentwicklung galt, erweist sich heute als demografischer Mythos, der eher in die Irre, als für uns in der Wohnungswirtschaft zum gewünschten Erfolg führt. Sicherlich gibt es einen Bevölkerungsrückgang in einigen Flächenländern; aber man sollte sich vielmehr um die noch für längere Zeit wachsenden Bevölkerungszahlen in Wachstums-

regionen kümmern, die von Wohnungsnot, Engpässen bei der Infrastruktur, zunehmender Diversität und Individualisierung gekennzeichnet sind. Immer wieder machen sich Gesellschaften Sorgen, wann sie wohl aussterben würden. Im Nachhinein jedoch erweisen sich diese Ängste als völlig unbegründet, wie sich besonders spektakulär am deutschen Beispiel zeigt. Offensichtlich sind Bevölkerungsvorberechnungen weder Naturgesetze, noch folgen sie von Gott gegebenen Prophezeiungen. Sie liegen oft kläglich neben der Realität und sind in den letzten sechzig Jahren weder durch bessere Datenqualität, noch durch neue Methodik gehaltvoller geworden. Der Grund der Fehlprognosen: Über eine lange Zeit bleibt weniger unverändert, als erwartet! Menschen passen ihr Verhalten an neue Gegebenheiten an. Je nach äußerer Situation haben sie mehr oder weniger Kinder und sind mehr oder weniger mobil. Und Gesellschaften verändern im Laufe der Zeit ihre Position auch gegenüber Zuwanderung. In wirtschaftlich guten Perioden sind sie offener, als in schlechten. Alle diese Veränderungen führen dazu, dass Bevölkerungsprognostiker einem Schützen gleichen. Sie treffen gut, solange das Ziel still steht. Verfehlen es aber, wenn sich die Scheibe überraschenderweise bewegt, was eben öfter passiert.

Der in schrumpfenden Regionen kontinuierlich auch altersbedingt notwendige, demografiegerechte und energieeffiziente Ersatz-/Neubau wurde bei älteren Prognosen ebenso wenig in die Überlegungen miteinbezogen wie das „Schwarmverhalten“ der Menschen, die jetzt in immer größerer Zahl in „Städte, Metropolregionen, Zentren“ drängen. Kontinuierlicher Zuzug aus dem Ausland und aus ländlichen bzw. wirtschaftlich schwächeren Regionen hat die Nachfrage nach Wohnraum deutlich gesteigert. Und dies wird eine Zeit lang anhalten; und zwar nicht nur wegen des Zustroms von Flüchtlingen.

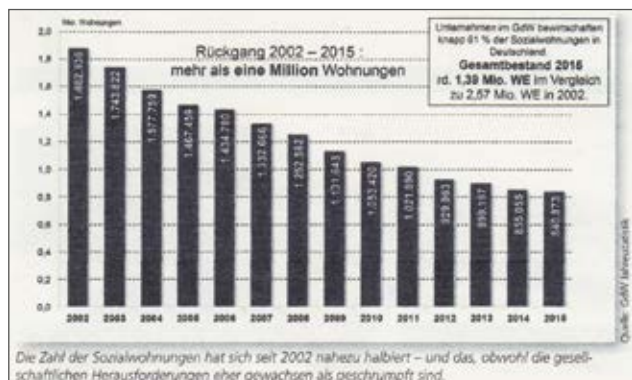
In Kombination mit einer verfehlten und in vieler Hinsicht zurückgenommenen Wohnungspolitik kam es in den vergangenen Jahren zu Fehlentwicklungen, deren Folge jetzt in vielen Regionen ein neuer Wohnungsmangel, insbesondere im bezahlbaren Segment, ist. Hinzu kommt ein nicht zu unterschätzender demografiebedingter Bedarf als Ersatzbedarf. Noch unausgeglichener sind die Verhältnisse, wenn man den Bedarf nach Art der Wohnungen aufschlüsselt. Schaffe, schaffe Häusle bauen. Die Deutschen ha-

ben sich in 2016 mehr denn je dieses schwäbische Lebensmotto zu Herzen genommen. Es wurden in 2016 375.589 Wohnungen genehmigt. Mehr als 19 % Zuwachs gegenüber 2015. Nicht jede Wohnung, die genehmigt ist, wird am Ende auch gebaut. Die Fertigstellungszahlen für nachgefragte Standorte, Bauqualitäten und Mietpreisklassen liegen immer weiter unter den Genehmigungszahlen. Insgesamt liegt der Neubaubedarf in Deutschland eigentlich bei 400.000 Einheiten jedes Jahr. Zwar hört und liest man vom angeblichen Wohnungsbau-Boom in Deutschland, doch das lässt sich nur so beschreiben: zu wenig, zu langsam, zu teuer. Hohe Genehmigungszahlen sind keine Garantie für reale Wohnungen. Das wird auch dadurch deutlich, dass sich inzwischen ein Rückstand von über 1 Millionen Wohnungen aufgebaut hat.

Im abgelaufenem Jahr 2016 sind nach ersten Prognosen ca. 290.000 Wohnungen neu errichtet worden. Das entspricht einem erneuten Anstieg der Fertigstellungen um rund 17 %. 140.000 dieser neuen Wohnungen wurden im Geschosswohnungsbau realisiert, in dem wir uns ausschließlich bewegen. Weitere 110.000 Wohnungen entstanden in neu gebauten Ein-/Zweifamilienhäusern. Durch Ausbaumaßnahmen im Gebäudebestand kamen rund 40.000 neue Wohnungen hinzu.

Mit 52 % entstehen derzeit im Geschosswohnungsbau etwas mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen als reine Mietwohnungen – insgesamt 73.000 Einheiten. Damit werden im Mehrfamilienwohnungsbau gegenwärtig mehr Miet- als Eigentumswohnungen errichtet. Die Anzahl der neu auf den Markt kommenden vermieteten Wohnungen ist allerdings höher, denn ein Teil der neu errichteten Ein-/Zweifamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen wird vermietet. Weiterhin ist ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand geschaffenen Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen. Insgesamt kann bei einer Bautätigkeit von rund 290.000 Wohnungen 2016 von einem Mietwohnungs-Neubau von etwa 142.000 Einheiten ausgegangen werden, rund 49 % aller neu errichteten Wohnungen.

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 1,85 Millionen Wohnungen mit Preisbindung bei im GdW organisierten Wohnungsunternehmen, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2016 auf nur noch rund 840.000 Wohnungen.



Wohnungspolitische Informationen 30

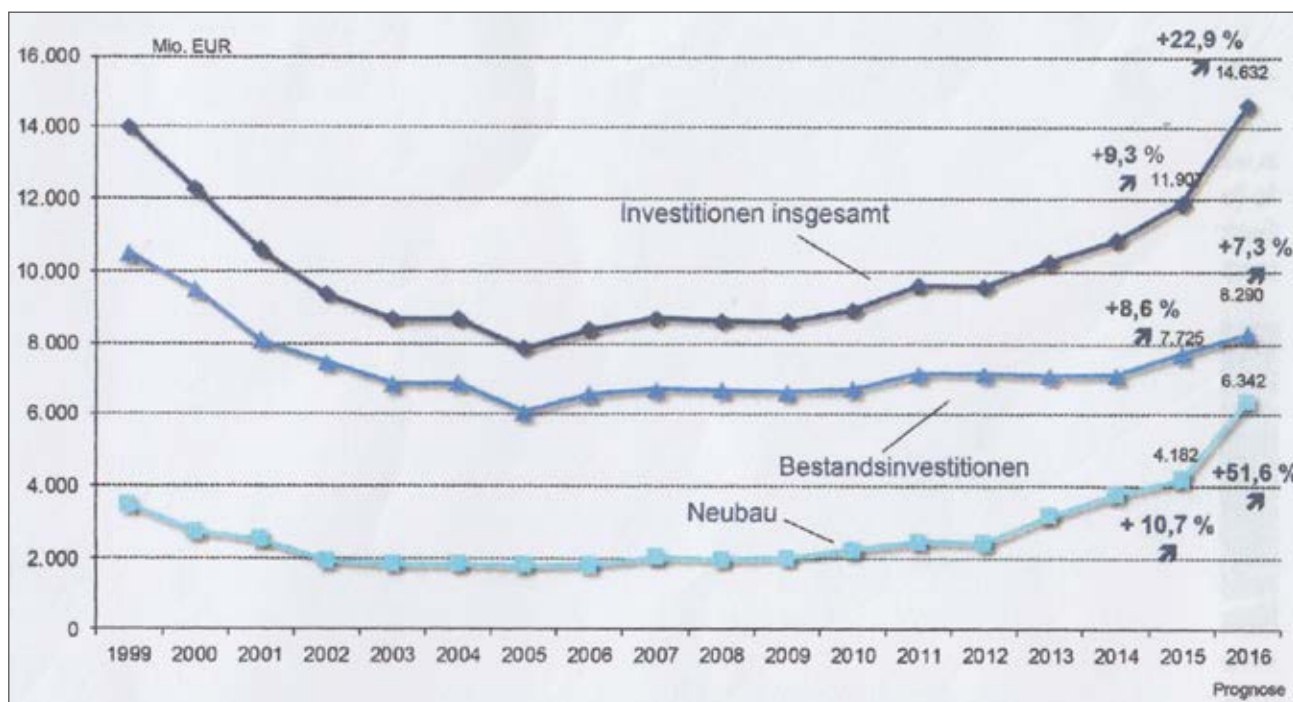
Alle reden von bezahlbaren Wohnungen, aber niemand baut sie offensichtlich, die GSWG schon. Politische Regulierungswut droht die Branche auszu-bremsen.

Die Neubauzahlen zeigen zwar nach oben, doch noch reichen die Bemühungen der Investoren nicht aus, um den Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen, insbesondere in den Ballungsgebieten, zu decken. Ein Grund dafür: die immensen Herstellungskosten für den Wohnungsneubau.

Konnte man ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus im Jahr 2000 für rd. 1.750 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Grundstückskosten) erstellen, ist dies heute an vielen bevorzugten Standorten nur noch für 2.500 Euro bis 3.200 Euro möglich.

Das bedeutet: Für den gleichen Geldbetrag gab es im Jahr 2000 preisbereinigt 10 Einheiten/Wohnungen – 2016 dagegen rund 7,5. Es führt kein Weg daran vorbei, die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind in 2016 gegenüber 2015 um rd. 2,3 % gestiegen; im letzten Vierteljahr des Betrachtungszeitraumes haben sich die Baupreissteigerungen etwas abgeschwächt.

Erfolgreiche Wohnungspolitik beinhaltet vor allem drei Dinge: mehr und günstigeres Bauland, weniger Kostensteigerungen durch Auflagen-Verschärfungen und wirksame Anreize für den Bau von preisgünstigem Wohnraum. Im Grunde genommen müssen bei jeder Änderung im Mietrecht die Auswirkungen auf die Neubaukosten und das Investitionsklima sensibler beachtet werden.



Wohnungspolitische Informationen 27 / GdW

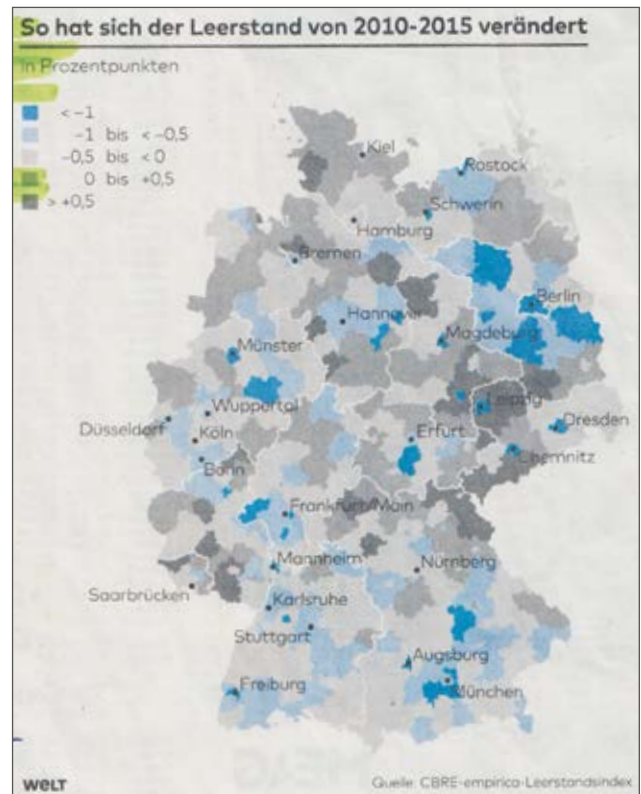
Auch das Kostenproblem bei Modernisierungsmaßnahmen, an dem maßgeblich Baukostenerhöhungen und gestiegene Energieanforderungen schuld sind, kann nicht mit Veränderungen im Mietrecht gelöst werden.

Gegen kurzfristige konjunkturelle Veränderungen ist der Wohnungsmarkt weniger anfällig geworden, da eher langfristige Faktoren wie Bevölkerungs-, Wirtschaftswachstum und Einkommensentwicklung den Auslastungsgrad in der Vermietung und das Miet-/Preisniveau prägen.

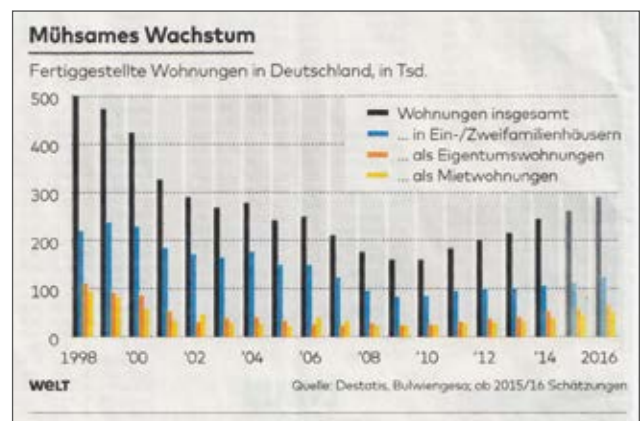
Es zeigen sich auf dem Wohnungsmarkt starke regionale Unterschiede. Während die Wohnungsnachfrage in Wachstumsregionen durch arbeitsplatzbedingte Zuzüge stieg, waren wirtschaftsschwache Standorte mit Bevölkerungsabwanderung konfrontiert.

Die Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt ist auf einem stabilen Niveau. Wie gravierend die Knappheit in manchen Städten/Gebieten ist, kann man in mehreren Leerstandsindices verschiedener Forschungsunternehmen nachlesen. Vielerorts ist die Quote unter 1 % gesunken, was offiziell bedeutet, hier herrscht Wohnungsnot.

Lange Zeit konnte der Abbau von Leerstandsreserven einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten. Das ist jetzt in vielen Gegenden vorbei. Wenn man nur jene Wohnungen, die auch realistisch in der nächsten Zeit vermietet werden können, betrachtet, gibt es deutschlandweit rund 620.000 leer stehende Wohnungen – eine Quote von 3 %. Das ist der sogenannte markttaktive Leerstand. Vor fünf Jahren standen hier noch rund 750.000 Wohnungen leer. Wenn man alles zusammenzählt, was vier Wände hat, stehen wohl 1,7 Millionen Wohnungen leer, Eigenheime inklusive. Außerhalb der Wachstumsregionen haben wir heute auch schon wieder mehr als 300.000 markttaktive Leerstände, die wohl in den nächsten Jahren weiter steigen werden. Der Grund: Die Abwanderung aus ländlichen oder strukturschwachen Regionen sorgt für neuen und auch zunehmenden Leerstand.



So hat sich der Leerstand von 2010 – 2015 verändert.



Es sind mehr bezahlbare Wohnungen notwendig, vor allem im mittleren und unteren Preissegment. Auch am Ende dieses Jahres werden in Deutschland eine Million Wohnungen fehlen, um den Bedarf zu decken, insbesondere bezahlbare Mietwohnungen in Groß- und zunehmend auch in Mittelzentren wie Bielefeld.

Während Mieten weiter steigen, schaffen es Investoren, Bauwirtschaft und öffentliche Hand nicht, der Anfrage nach wünschenswert benötigtem bezahlbaren Wohnraum, auch ausgelöst durch den Ansturm neuer Bürger aus dem In- und Ausland, Herr zu werden. Hohe Bau-/Nebenkosten, technische Vorschriften, bürokratische Hürden und nicht zuletzt fehlender politischer Wille sind die Gründe dafür. Die

Herausforderungen auf den deutschen Wohnungsmärkten insbesondere in den Großstädten sind riesig und werden täglich größer. Wie da Vorschläge aus dem Bundesbauministerium zur Förderung des Wohnungsbaus mit einer Änderung des Grundgesetzes – in überschaubaren Zeiträumen – weiterhelfen sollen, erschließt sich uns nicht.

Die Branche ist zu stark reguliert. Jede einzelne Regelung mag gut begründet sein, aber in der Summe kosten sie Wachstum. Wir machen uns Sorgen, dass die Auflagen das Blut aus unserer Branche saugen. Was nützt es, wenn die Zinsen immer mehr runtergehen, aber die Baugenehmigung nicht erteilt oder die Auflagen veranlassen Investoren nichts zu tun.

Auch neue Forderungen nach einem gemeinnützigen Wohnungsmarktsegment, bei dem Anbieter gewonnen werden sollen, die ohne Gewinnerzielungsabsichten vermieten wollen, ist Wunschdenken und lenkt nur von den Erfordernissen auf den Wohnungsmärkten ab.

Mietpreisbremse, leicht zunehmende Baugenehmigungen, leicht zunehmende fertig gestellte Wohnungen, doch den Aufwärtstrend am deutschen Immobilienmarkt scheint das alles kaum dämpfen zu können. Mieten, aber auch Preise steigen vielerorts immer höher, als gebe es von Natur aus nur eine Richtung.



Die Mieten erhöhten sich auch im Betrachtungszeitraum nochmals. Für alle Baujahre legte der Mietindex um ca. 1 % im Vergleich zum Vorjahr zu, das Barometer für Neubauten kletterte um ca. 1,2 %. Bei Neubauten sind die Mieten seit 2004 im Schnitt um fast 24 % geklettert. Im Moment ist ein Ende nicht absehbar. Von steigenden Mieten sind im Grunde genommen alle Segmente betroffen. Denn es fehlt

an Wohnraum jeglicher Preisklasse. Dabei ist die Lösung ganz einfach: Man muss einfach mehr bauen. Der Wohnungsbau in Deutschland hinkt dem tatsächlichen Bedarf nach wie vor weit hinterher. Die Trendwende ist noch längst nicht erreicht.

Bund, Länder und Kommunen haben den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen enorm verteuert. Alleine in den letzten zwei Jahrzehnten hat sich die Zahl der Bauvorschriften von 5.000 auf 20.000 vervierfacht. Der Wohnungsneubau wird durch die Vorschriftenflut immer langsamer und teurer. Hinzu kommt die Baulandknappheit für bezahlbaren Mietwohnungsneubau als große Hürde; und beim Bereitstellen von Bauland kommt es auf Geschwindigkeit an. Doch langwierigere Bauleitplanungen bremsen die Verfahren aus. Abgesehen von der Tatsache, dass bei den zuständigen Behörden ausreichende Planungskapazitäten gar nicht zur Verfügung stehen. Deshalb wird der Neubau-Boom unseres Erachtens nur von kurzer Dauer sein. Ein enormes Wachstumspotenzial wird durch Behörden- und bürokratische Auflagen ausgebremst.

Es ist eine gesellschaftliche Diskussion darüber, wie mehr Akzeptanz für Bauprojekte geschaffen werden kann, wünschenswert. Obwohl es inzwischen gesellschaftlicher Konsens ist, dass wir mehr bezahlbare Wohnungen brauchen, gibt es kein übergreifendes gesellschaftliches Bekenntnis zu den dafür notwendigen Veränderungen. Es müssen auch wieder Aufstockungen und Nachverdichtungen erreicht werden. Die Anwohner begegnen solchen Projekten zunehmend mit großem Misstrauen. Projekte, die Aufstockung, Nachverdichtung und generell Veränderungen in den Stadtquartieren mit sich bringen, werden in der Regel zuerst als Ärgernis und störend wahrgenommen, obwohl sie auch zahlreiche positive Aspekte für das Gemeinwohl haben. **Wir brauchen eine Willkommenskultur für Bagger und Bauzäune.** Sonst wird es nichts mit ausreichendem bezahlbarem neuen Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung. **Die Politik muss vom Erkenntnis-Modus endlich in den Entscheidungs-Modus umschalten.** Dies richtet sich insbesondere an die vielen Stadträte. Dem Wohnen muss angesichts der vielerorts angespannten Märkte eine viel stärker Vorrangsfunktion eingeräumt werden.

Angesichts der positiven Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hielt auch 2016 die Nachfrage für Wohnimmobilien-Portfolios an. Dabei profitiert der Investmentmarkt für Wohnimmobilien von dem sehr niedrigen Zinsniveau und den guten Fundamental-Daten der Deutschen Wirtschaft. Es dominierten deutsche Investoren auf dem Transaktionsmarkt. Man hat den Eindruck, Wohnimmobilien bekommen durch Kaufinteresse Werte, egal was sie kosten. Aber wir sind noch nicht so weit, dass der Markt gefährlich überhitzt. Daneben wird der Wohnimmobilien-Markt derzeit durch bedeutende Unternehmenszusammenschlüsse geprägt; über Skaleneffekte sollen Wettbewerbsvorteile generiert werden. Dieser Baustein wird auch durch die Genossenschaft seit längerer Zeit zur ständigen Verbesserung der Profitabilität unseres Wohnungsbewirtschaftungsgeschäftes genutzt. Ein Beispiel hierfür sind unsere Wohnimmobilien-Zukäufe von 12,6 % des Bestandes in den letzten drei Jahren.

## WOHNUNGSMARKT NORDRHEIN-WESTFALEN/ OSTWESTFALEN-LIPPE UND BIELEFELD

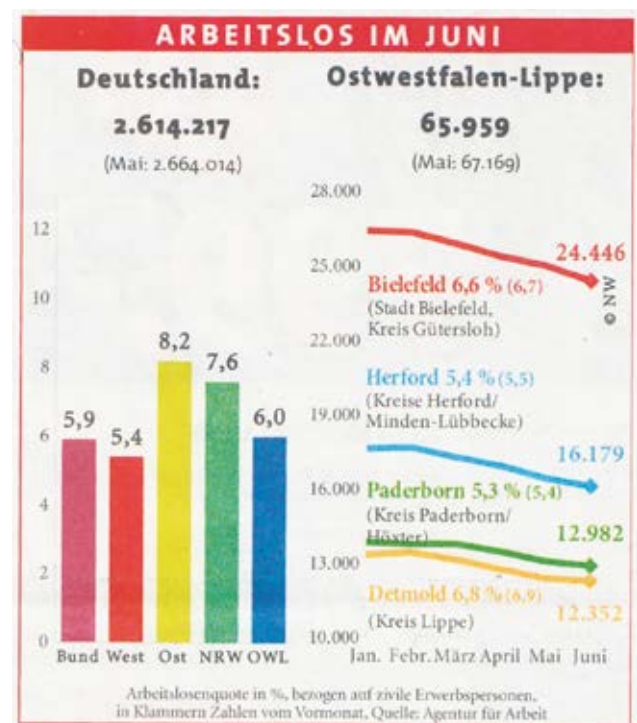
Wirtschaftliche Faktoren wie die Entwicklung der Konjunktur, Beschäftigungsgrad, Einkommen und Bevölkerungs-/Haushaltszahlen entscheiden über die Wohnungsnachfrage und hier haben die regionalen Wohnungsmärkte in NRW in den nächsten Jahren unterschiedliche Herausforderungen zu bewältigen. Die Wanderungen zwischen den verschiedenen nordrhein-westfälischen Regionen haben weiter zugenommen, was insbesondere in den Großstädten zu Bevölkerungswachstum führte.

Die Märkte werden für viele dieser Regionen als angespannt eingeschätzt „wie vor 20 Jahren“. Der Bielefelder Wohnungsmarkt stellt sich dabei aktuell wie in den Vorjahren noch stärker angespannt dar als im NRW-Durchschnitt. Als Gründe können landesweit die Zuwanderung und ein verändertes inländisches Wanderungsverhalten zugunsten von Groß- und Universitätsstädten genannt werden.

Die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung des Landes zeigt deutliche regionale Unterschiede: Die Binnenwanderung und die Zuwanderung aus dem EU-Ausland verstärken die divergente Entwicklung zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen. Die Großstädte wachsen überproportional. Nur wenige Regionen konnten in den letzten Jahren

Geburtenüberschüsse verbuchen. Ansonsten setzt sich die Alterung der Bevölkerung und damit auch die Anfrage nach altersgerechten Wohnungen im ganzen Land fort.

Die Arbeitslosigkeit in NRW hat im Betrachtungszeitraum den niedrigsten Stand seit über zwei Jahrzehnten erreicht und sank geringfügig auf 7,6 % (Bund: knapp unter 6 %, OWL: ebenfalls 6 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass 2015 und 2016 nach NRW gekommene Flüchtlinge erstmals eigenständig erfasst wurden. Gut 40.000 haben sich danach arbeitslos gemeldet; dass die Arbeitslosenquote dennoch insgesamt weiter sank, spricht für die weiterhin stabile konjunkturelle Lage auch in NRW.



Rein quantitativ besteht in der Summe ein Neubedarf von landesweit 400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Regional sind die Herausforderungen sehr verschieden. Während Regionen mit klarer Wachstumsperspektive vor allem schnell und viel bauen müssen, stehen die Regionen mit unklaren Perspektiven vor der Aufgabe den aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Bedarfszuwachs zu decken, ohne Leerstand von morgen zu schaffen. Dies gilt insbesondere, als der Faktor „Zuwanderung“ langfristig kaum seriös zu prognostizieren ist. Die Wohnungsmärkte gestalten sich in NRW also heterogen, dies oftmals auch auf engsten Räumen. Für viele Teilmärkte sind jedoch Nachfrageüberschüsse zu verzeichnen. Das

trifft auch für die Vermietungsstandorte unserer Genossenschaft zu.

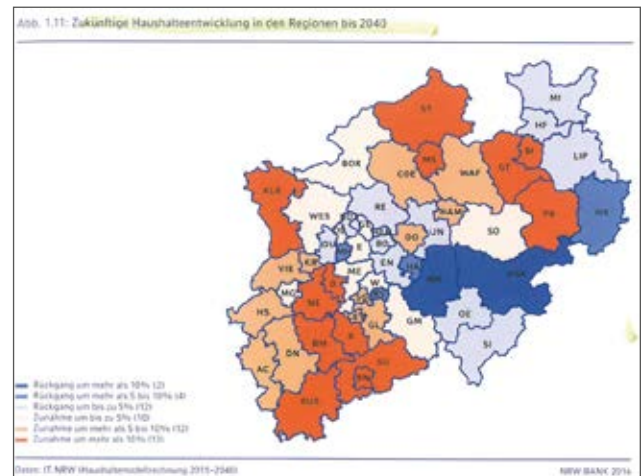
Für die Mehrheit der Regionen gilt die klare Botschaft, mehr Wohnraum zu schaffen, insbesondere in Form von Geschosswohnungen. Während Finanzierungsbedingungen immer noch hohe Anreize bieten, gelten Baulandknappheit und Bodenpreise trotz vieler Bemühungen der öffentlichen Hand nach wie vor als die größten Hemmnisse für den Neubau.

Es ist dringlicher denn je, das Wohnungsangebot in den Bedarfsregionen auszubauen. Das gilt erst recht, wenn man den flüchtlingsbedingten Mehrbedarf mit einrechnet. Insbesondere die Großstädte der Rhein-schiene, aber auch die Städte wie Aachen, Bielefeld und Münster dürften aufgrund der Baulandknappheit kaum in der Lage sein, die prognostizierten Bedarfe auf ihrem Stadtgebiet zu decken. Ein kooperativer Ansatz von Kernstädten und Umlandgemeinden zur Deckung der Wohnungsnachfrage in der Gesamtregion wird notwendig, die Entwicklung neuer Quartiere an geeigneten Standorten rückt ins Blickfeld.

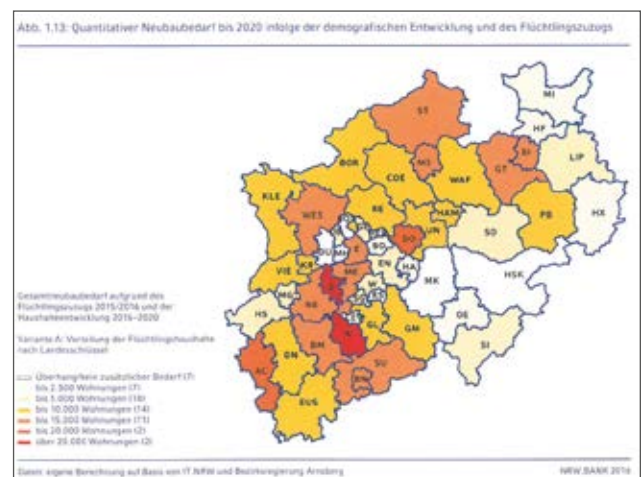
Zwar hat der Neubau inzwischen angezogen, so dass in NRW im Mittel der letzten drei Jahre rund 42.000 Wohnungen jährlich entstanden sind. Doch reicht diese Bautätigkeit insbesondere in den wachsenden Regionen bei Weitem nicht aus. Die Folge sind weiter steigende Mieten sowie zunehmende Schwierigkeiten für viele Menschen bezahlbaren und wünschenswerten Wohnraum zu finden. Heute ist die Lage im öffentlich geförderten und preisgünstigen Segment des Mietwohnungsmarktes so angespannt wie zuletzt Mitte der 1990er Jahre. Deshalb muss neuer Wohnraum auch im günstigen und mittleren Preissegment entstehen. Andererseits befindet sich der Neubau auch in NRW zunehmend im Spannungsfeld von immer weiter wachsenden Ansprüchen und betriebswirtschaftlicher Rentabilität.

Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage spiegelt sich in der Preisentwicklung wieder. In den meisten Regionen steigen Mieten weiter. Dabei gibt es durchaus Unterschiede zwischen einzelnen Marktsegmenten. Neubaumieten, die in den Vorjahren überproportional gestiegen sind, haben sich zwar weiter verteuert, zuletzt aber nicht mehr stärker als die Mieten insgesamt. Weiterhin überdurchschnittlich steigen dagegen die Mieten für kleine

Wohnungen und für altersgerechten Wohnraum; die Nachfrage ist hier besonders hoch und das Angebot gering. Unter hohem Druck steht nach wie vor das preisgünstige Segment, vor allem in den Wachstumskernen und deren Umland. Die Nachfrage ist größer als das Angebot. Dies trifft auch für Bielefeld und für die Vermietungsstandorte unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes zu.



Wohnungsmarktbericht NRW 2016 (NRW.Bank), Seite 17



Wohnungsmarktbericht NRW 2016 (NRW.Bank), Seite 19

In den vergangenen Jahren haben viele Städte ihre Wohnungsunternehmen weniger als Instrument der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gesehen, eher als Einnahmequelle in Zeiten knapper Kassen. Diese Haltung hat begonnen sich zu verändern. Das liegt nicht nur am gewachsenen Stellenwert der Wohnungspolitik, sondern auch daran, dass sich die steigenden Marktmieten auch fiskalisch auf die Ausgaben für die Unterkunftskosten der Transferleistungsempfänger auswirken. In diesem Zusammenhang wird in immer mehr Kommunen und Kreisen darüber nachgedacht, ein stadt eigenes Wohnungsunternehmen zu gründen oder existierende weiter zu stärken.

Auch die Art der Wohnungstransaktionen hat sich stark verändert. Es dominierten Privatisierungen in denen die öffentliche Hand (Kommunen, Land NRW, Bund/dazugehörige Einrichtungen) und die großen Industriekonzerne des Ruhrgebiets ihre Wohnungsbestände an internationale Hedgefonds verkauften. Anschließend haben die Hedgefonds die Bestände als Vermietungs-AGs an die Börse gebracht. Seither prägen Verkäufe größerer Aktienpakete und Unternehmensfusionen den Wohnungshandel. Hauptgrund für die Fusionen ist, dass Unternehmen in der Größe einen Wettbewerbsvorteil vor allem durch Kostensenkungspotenziale sehen.

In einzelnen Städten, zum Beispiel im Ruhrgebiet, oder bestimmten Marktsegmenten kommt es damit oftmals zu dominierender Marktposition. Die öffentliche Hand dagegen tritt inzwischen wieder weniger als Verkäufer, sondern als Käufer in Erscheinung: Zunehmend kaufen kommunale Wohnungsunternehmen kleinere Bestände, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und das Portfolio zu optimieren.

**Wir müssen den Menschen ein bezahlbares Zuhause bieten, dann besteht die Chance, dass die Gesellschaft lebens- und liebenswert bleibt – ein Motto der Genossenschaft –.**

Die Mietenentwicklung spiegelt die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebots- und Nachfrageentwicklung ebenso wieder. Viele Orte in NRW sind zum Wohnen teurer geworden.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind in allen 54 kreisfreien Städten und Landkreisen von NRW die Mieten gestiegen. Die durchschnittliche Kaltmiete, die im Betrachtungszeitraum bei Mietangeboten verlangt wurde kletterte im Landesschnitt um rund 2 % auf 6,83 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich. Nach Mietpreissegmenten unterteilt, legte das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen mit einem Plus von 3,8 % überdurchschnittlich zu und lag bei 11,98 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich. Etwas geringer fiel der Anstieg am anderen Ende der Skala, also bei den günstigsten 10 % der angebotenen Wohnungen aus. Aber auch sie verteuerten sich um 1,6 % auf 4,44 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich.

Im Durchschnitt des Landes stieg die Miete für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen mit rund 3 % so stark wie noch nie in den letzten zehn Jahren. Allein seit dem Jahr 2010 – dem ungefähren Beginn des aktuellen Preisanstiegs – hat sich die Wiedervermietungsmiete für Bestandswohnungen um 10,5 % verteuert. Dabei hat sich die landesweite Streuung der Mieten vergrößert. Die Hälfte aller angebotenen Wohnungen bewegte sich zuletzt innerhalb einer Spanne von 5,80 bis 7,48 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich.

Auch die Neubaumieten sind erneut gestiegen. Allerdings hat hier eine gewisse Sättigung eingesetzt; nach dem scheinbar vom übrigen Markt abgekoppelten Preisanstieg bis zum Jahr 2015 haben sich diese nun infolge nicht dynamischer entwickelt als der Gesamtdurchschnitt (+ 2,9 %).

Abb. 3.10: Mittlere Wiedervermietungsmieten (Median) für im Internet angebotene Wohnungen 2015

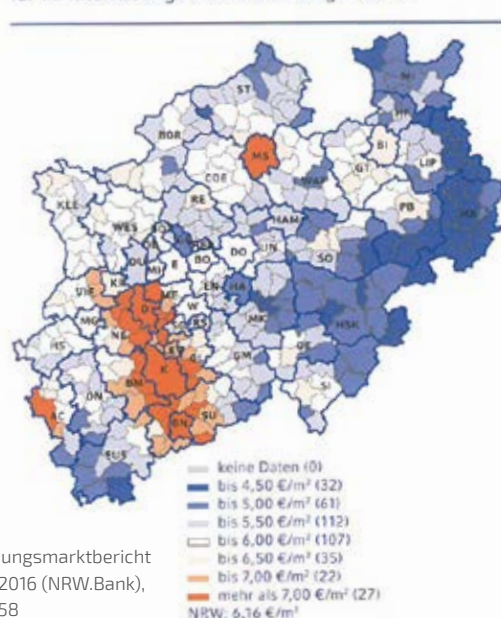
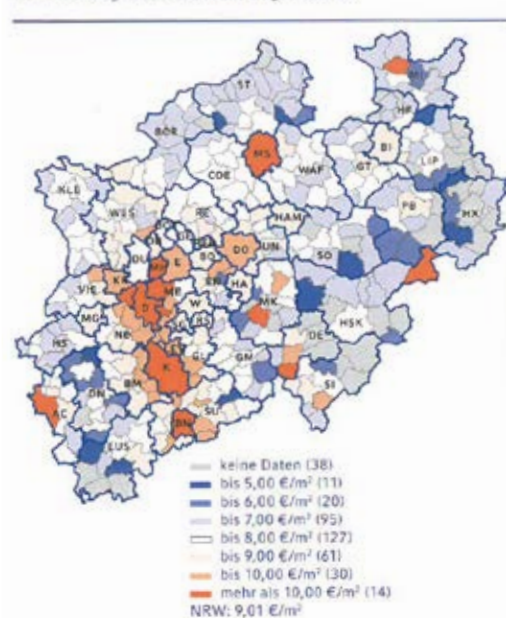
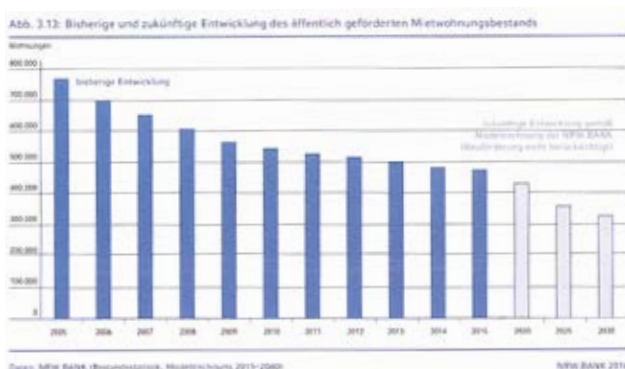


Abb. 3.11: Mittlere Neubaumieten (Median) für im Internet angebotene Wohnungen 2015



Erkennbar ist spätestens seit 2015, dass sich auch das preisgünstige Segment verteuert und zwar auch in Regionen in denen die Mieten jahrelang stabil waren. In NRW sind im Jahr 2016 zwar so viele preiswerte Wohnungen gebaut worden, wie seit Jahren nicht mehr. Über 11.100 Wohnungen wurden mit Fördermitteln unterstützt, 2015 waren es rund 9.200 Wohnungen. Trotzdem kann der anhaltende Wegfall günstiger öffentlich geförderter Mietwohnungen nur verlangsamt, aber nicht kompensiert werden.

In 2016 gab es in NRW rund 460.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen, das sind rund 10 % des Geschosswohnungsbestandes. Das waren im Saldo rund 16.000 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Im Durchschnitt sind in den letzten Jahren in NRW mehr als 10.000 Wohnungen jährlich aus der Mietpreisbindung gefallen, Hauptgrund ist die Tatsache, dass nach wie vor viele Sozialbindungen für die förderstarken Jahrgänge der 1970er Jahre auslaufen. Dieser Prozess hat sich in den letzten Jahren ein wenig verlangsamt. Beschleunigend wirken dagegen die niedrigen Kapitalmarktzinsen, die nach wie vor viele Eigentümer dazu bewegen, Förderdarlehen vorzeitig zurückzuzahlen und die Bindungsdauer durch die Nachwirkungsfrist abzukürzen. Inzwischen befinden sich 22 % aller geförderten Mietwohnungen in einer Nachwirkungsfrist und werden bis 2025 aus der Bindung fallen. Bis zum Jahr 2030 wird sich der preisgebundene Mietwohnungsbau nach Schätzungen um ein knappes Drittel reduziert haben (ohne Berücksichtigung neuer Bewilligungen). Besonders stark von dieser Entwicklung betroffen sind Großstädte und Ballungsränder, darunter auch der angespannte Wohnungsmarkt Bielefeld. Die Genossenschaft hat in 2016 ebenfalls Fördermittel für wenige Wohnungen vorzeitig zurückgeführt; vordergründig mit dem Ziel, künftig die Vermietung im Quartier ausgewogener zu gestalten.



Wohnungsmarktbericht NRW 2016 (NRW.Bank), Seite 60

## Bielefeld ist nicht aufregend, aber solide, wächst und altert; sowie es sich für Ostwestfalen gehört.

Insoweit nimmt die Stadt am Teutoburger Wald mit einigen anderen Regionen in NRW eine Sonderstellung ein. In Bielefeld stimmen Kaufkraft, Umsatzkennziffer und das Einzugsgebiet. Die Stadt ist das Zentrum einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands – und davon gibt es in NRW nicht allzu viele. Traditionsunternehmen und ein stabiler Mittelstand sichern die Wirtschaftskraft. Darüber hinaus ist Bielefeld infrastrukturell gut angeschlossen. Neben der wachsenden Bevölkerungszahl ist jeder 10. in Bielefeld ein Studierender, vielleicht bleibt dieser auch später in Bielefeld. Die Beschäftigungszahl legte in den vergangenen Jahren um über 12 % zu; der Pendlerüberschuss liegt bei rund 28.000 Beschäftigten.

Es gibt so viele Ranglisten – und Bielefeld landet traditionell immer im Mittelfeld. Jetzt ist das anders. Zwar ist Bielefeld nicht die grünste Stadt Deutschlands – definiert man aber Großstadt als Stadt ab 300.000 Einwohnern, dann wäre Bielefeld tatsächlich Sieger einer Untersuchung. Und das wäre sogar glaubwürdig, denn wenn die Bielefelder eines fühlen, dann ist es besonders ihre grüne Stadt – dem Teutoburger Wald sei dank.

Zufriedenstellende Wachstumsperspektiven, Digitalisierung und Zuwanderung machen die wirtschaftlich ohnehin stärkeren Ballungsräume noch dominanter, das gilt auch für Bielefeld. In NRW haben einige Regionen beste Chancen und leichte bis hohe Risiken. In Bielefeld ist das Chancen-/Risiko-verhältnis ausgeglichen. In angrenzenden Gebieten der Standorte des überwiegenden genossenschaftlichen Hausbesitzes, wie beispielsweise Gütersloh, bestehen äußerst hohe Zukunftschancen.

Noch geht es auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt nicht so aggressiv zu wie in anderen Großstädten und Ballungsräumen. Aber der Druck wächst und die Anspannung am Wohnungsmarkt hat 2016 weiter zugenommen. Viele sind stadtwweit auf der Suche nach Wohnungen, hier vor allem die breiten Schichten der Bevölkerung im bezahlbarem Segment. Erhöht wird der Druck durch Studierende und Flüchtlinge, bei insgesamt weiter wachsender Bevölkerungszahl mit 336.000 in 2016. Damit wurde der bereits für 2020 prognostizierte Wert erreicht. Auch im Stadtbezirk Senne mit der überwiegenden Anzahl der genossen-

**Relative Veränderung der Einwohnerzahl von 2015-2045 nach Stadtbezirken**

relative Veränderung

- 3,5 %
- + 2,3 %
- + 3,6 %

**Jöllenbeck**

– 3,5 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 21.919 | 21.160 |

**Dornberg**

– 2,9 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 19.126 | 18.569 |

**Schildesche**

5,6 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 41.395 | 43.703 |

**Heepen**

– 1,4 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 48.028 | 47.334 |

**Mitte**

5,4 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 79.153 | 83.445 |

**Gadderbaum**

3,7 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 10.367 | 10.755 |

**Stieghorst**

– 0,8 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 32.194 | 31.931 |

**Brackwede**

4,4 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 39.729 | 41.472 |

**Senne**

3,3 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 20.720 | 21.400 |

**SenneStadt**

3,2 %

| 2015   | 2045   |
|--------|--------|
| 21.367 | 22.057 |

**Gesamt**

| 2015    | 2045    |
|---------|---------|
| 333.998 | 341.826 |

Quelle: Stadt Bielefeld, Demographiebericht 2016, eigene Umrechnung nach Anreiz für Demographiebericht und Statistik, mittlerer Variante des Zuwachsberechnung

Stand: Sep. 2017

**Abb. 28 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 2011 – 2015 (seit Zensus 2011)  
Bevölkerungsvorausberechnung 2020 – 2040 (Basis: Entwicklung seit 2011)**

| Jahr | Bevölkerung (ca.) |
|------|-------------------|
| 2011 | 327.500           |
| 2012 | 328.500           |
| 2013 | 329.000           |
| 2014 | 330.000           |
| 2015 | 332.500           |
| 2020 | 333.500           |
| 2025 | 337.500           |
| 2030 | 338.500           |
| 2035 | 337.000           |
| 2040 | 336.500           |

Quelle: IT.NRW Grafik Research

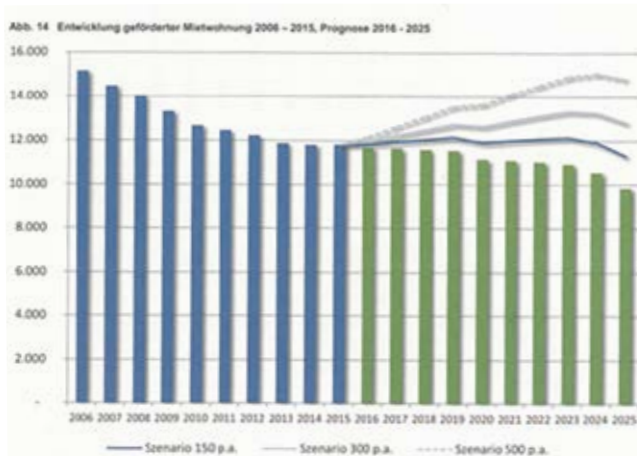
Nach jüngsten Einschätzungen werden der Stadt Bielefeld in den nächsten Jahren eine deutlich positive Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung zugeschrieben. Der Trend zur Singularisierung wird be-

The map displays the following data for the districts of Brandenburg:

| District (Landkreis)  | Percentage of Population 65+ (%) |
|-----------------------|----------------------------------|
| Brandenburgische Höhe | 1,3                              |
| Stettin               | -2,4                             |
| Eppe                  | -2,7                             |
| Wittenberg            | -2,8                             |
| Potsdam               | -3,5                             |
| Prignitz              | -4,6                             |
| Prignitz (Dahme)      | 1,1                              |
| Prignitz (Havel)      | -2,4                             |
| Prignitz (Spreewald)  | -0,1                             |
| Prignitz (Teltow)     | -1,3                             |
| Prignitz (Zemlin)     | 1,3                              |
| Prignitz (Zemlin)     | 0,6                              |
| Prignitz (Zemlin)     | -2,3                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -4,3                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -5,8                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -6,6                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -4,7                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -6,5                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -8,3                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -9,8                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -6,7                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -2,8                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -6,9                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -6,2                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -7,9                             |
| Prignitz (Zemlin)     | -7,6                             |
| Prignitz (Zemlin)     | 1,1                              |
| Prignitz (Zemlin)     | 2,3                              |
| Prignitz (Zemlin)     | 3,8                              |
| Prignitz (Zemlin)     | 5,6                              |
| Prignitz (Zemlin)     | 7,2                              |
| Prignitz (Zemlin)     | 8,8                              |
| Prignitz (Zemlin)     | 10,4                             |
| Prignitz (Zemlin)     | 12,1                             |

Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen mit Mietbindung stellt sich im Vergleich zum Vorjahr stabil dar. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand allerdings um 22 % geschrumpft. Eine aktuelle Auswertung der Bindungsfristen prognostiziert einen weiteren Rückgang der bestehenden Bindungen um rund 17 % in den nächsten 8 Jahren. Mit einer weitergehenden Mietwohnungsbauförderung in der Größenordnung der letzten Jahren ergibt sich bis 2024

ein Bestand in der heutigen Größenordnung der sich bis 2025 auf 11.300 Wohnungen reduzieren wird. Um in den nächsten 10 Jahren einen Sozialwohnungsbestand von 15.000 Wohnungen zu erreichen, müssten die Förderzahlen mehr als verdoppelt werden, auf rund 500 fertiggestellte Wohnungen jährlich.



Wohnungsmarktbericht Bielefeld 2016, Seite 17

In Bielefeld sollen in den nächsten vier Jahren mindestens 6.000 neue Wohnungen gebaut werden. In den vergangenen zehn Jahren sind im Durchschnitt in der Stadt zwischen 600 und 700 Wohnungen jährlich fertig gestellt worden. Daraus ergeben sich für uns als Genossenschaft vielfältige Wohn-Invest-Möglichkeiten und weitere Aufgaben zur Auslastung unseres breiten Leistungsfeldes in der GSWG-Gruppe.

Die Genossenschaft wird wie in jüngster Vergangenheit die erfolgreiche Mietwohnungs-Neubau-Tätigkeit mit besonderem Blick auf die Wirtschaftlichkeit auch mit gemischten Finanzierungen sowie Belegungsstrukturen aus freifinanzierten und preisgebundenen Wohnungen fortsetzen. Dabei soll das in der nächsten Zeit geplante genossenschaftliche Neubauvolumen rd. 50 % geförderten Wohnungsbau umfassen.

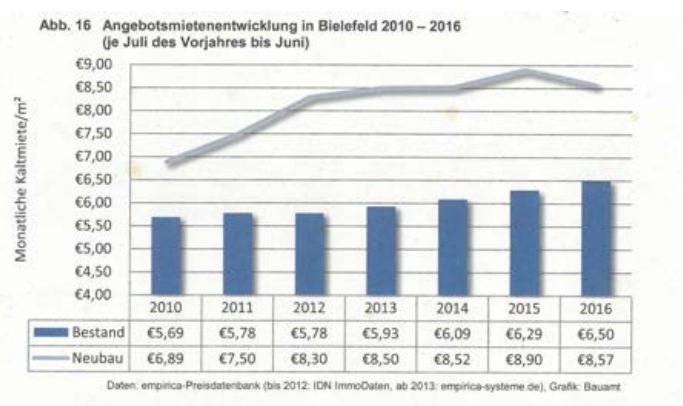
Am Bielefelder Wohnungsmarkt kann für alle Marktsegmente eine deutlich größere Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen und sonstigen Mietwohnungen im unteren Preissegment festgestellt werden. Besonders nachgefragt sind mittelgroße energetisch sanierte Wohnungsgrößen bis 80 m<sup>2</sup> in der Preisklasse bis 7 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/Kaltmiete/monatlich; seniorengerechte Mietwohnungen werden ebenfalls mit Mieten bis 7 Euro am höchsten nachgefragt. Die Nachfrage im oberen Preissegment bis 8 Euro für energetische sanierte große bis mittelgroße Wohnungen ist auch noch größer als das Ange-

bot. Bei einem höheren Preisniveau wird es zwischen Nachfrage und Angebot ausgeglichener.

In 2016 stieg der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte in Bielefeld um weitere rund 3,3 % auf 6,50 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich. Damit beträgt die Mietsteigerung seit 2010 für Bestandsobjekte rund 14 %. Für Neubauprojekte werden im Median für rund 8,50 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich und damit ca. 3,5 % günstiger angeboten als im Vorjahr. Seit 2010 stiegen die Neubaumieten in Bielefeld insgesamt um 24 %. In Folge dieser Entwicklung stieg auch das Mietniveau in den angrenzenden Städten und Gemeinden.

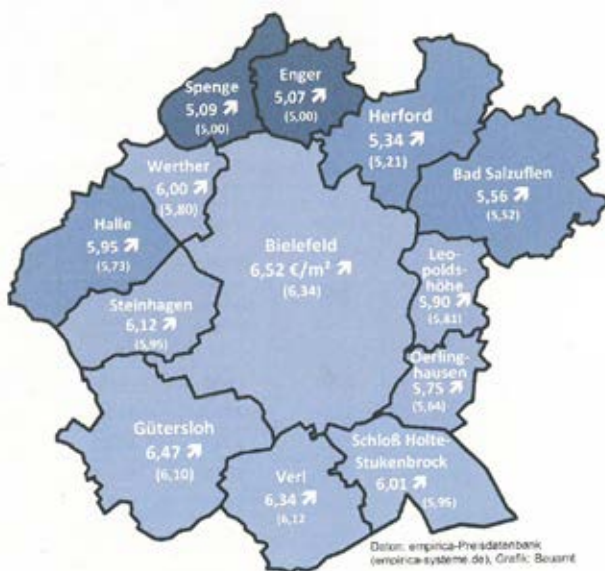
Im mittleren Mietpreissegment, bis 7 Euro, ist das Angebot am Wohnungsmarkt stadtweit zunehmend weniger geworden und wird durch uns inzwischen als angespannt eingeschätzt. Auch im preiswerten Mietwohnungsmarkt-Segment konkurrieren die unterschiedlichsten Bedarfsgruppen um das immer kleiner werdende Wohnungsangebot. Für die nähere Zukunft sehen wir kaum Entzerrungstendenzen in diesen Segmenten und damit auch im öffentlich geförderten Marktsegment. Nur das obere Mietpreissegment kann als überwiegend im ausgewogenen Bereich gesehen werden; dies im Übrigen auch für die nächsten Jahre.

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



Wohnungsmarktbericht Bielefeld 2016, Seite 19

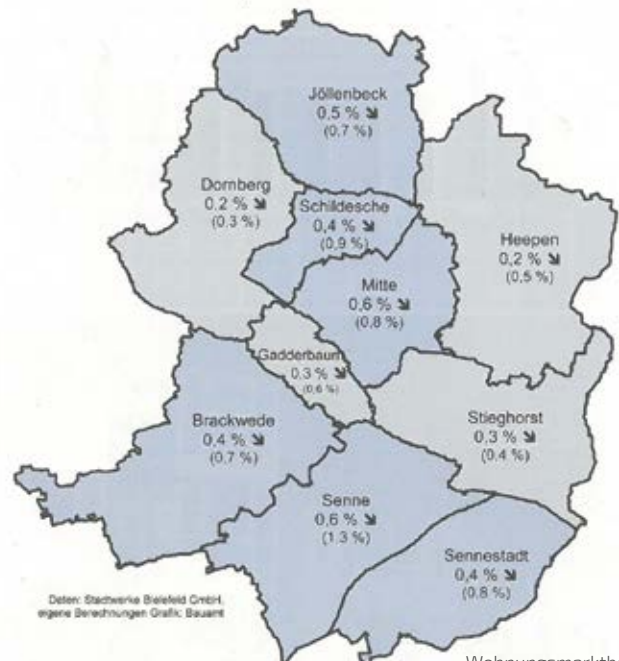
Von den 169.000 Wohneinheiten in Bielefeld stehen zurzeit rd. 740 dauerhaft leer. Sämtliche Stadtbezirke weisen rückläufige Wohnungsleerstände auf; hier hat sich der bereits niedrige Leerstand des Vorjahres noch einmal halbiert. Damit ist die strukturelle Wohnungsleerstandsquote aufgrund der zunehmenden Marktanspannung und der großen Nachfrage nach Wohnraum auf rund 0,5 % des Wohnungsbestandes und damit auf den niedrigsten Wert seit Jahren zurückgegangen. Die in den letzten Jahren kräftig gesunkene Erlösschmälerungs-Quote in der Genossenschaft bildet diese Entwicklung deutlich ab.



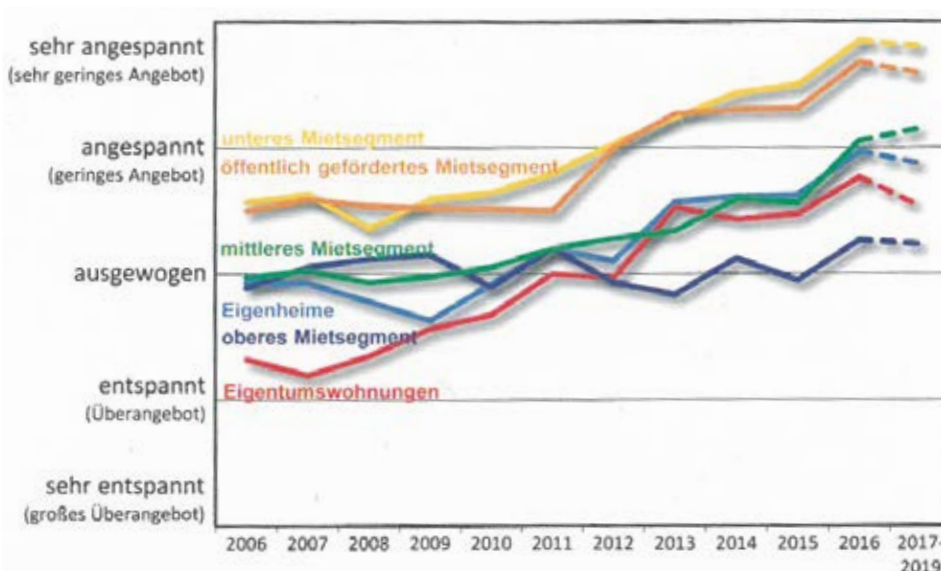
Wohnungsmarktbericht Bielefeld 2016, Seite 21



Wohnungsmarktbericht Bielefeld 2016, Seite 19



Wohnungsmarktbericht Bielefeld 2016, Seite 11



Wohnungsmarktbericht Bielefeld 2016, Seite 10

# GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GENOSSENSCHAFT

## HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

„Wohnen“ kommt aus dem Altdutschen und bedeutet „zufrieden sein“. Unser Modell „Genossenschaftliches Wohnen“ war im Berichtszeitraum erfolgreicher denn je. Damit haben wir unseren genossenschaftlichen Förderauftrag „Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG... ein Leben lang“ für die Mitglieder erfüllt.

Unsere Wohnungsbestände befinden sich zwar nicht in den angeblich sieben angesagten Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, aber in den guten Standorten aus der sogenannten 2. Reihe, die weiter zunehmend immer interessanter für alle Marktteilnehmer und für Immobilieninvestoren unter wirtschaftlichen Aspekten attraktiver geworden sind. Denn hier lassen sich inzwischen häufiger höhere Mietsteigerungen auf dem jetzigen Niveau erzielen als in den Top-Metropolen.



Neue Westfälische, Ausgabe vom Dienstag 31. Januar 2017

## WOHNUNGSBESTAND

Der GSWG-Wohnungsbestand für Familien, Singles, Senioren, Studenten und Lebensgemeinschaften umfasste am 31. Dezember 2016

**1.277 Wohnungen**

**237 Garagen- und Tiefgaragenplätze**

**641 Einstellplätze**

**mit**

**82.520 m² Wohnfläche**

Der genossenschaftliche Haus- und Grundbesitz in zentrumsnahen Quartieren steht an allen Standorten hoch im Kurs und wird in Bielefeld, Oerlinghausen und Radevormwald bewirtschaftet; davon 96% in drei von insgesamt zehn Bielefelder Stadtbezirken, nämlich: Senne, Heepen und Schildesche. Jüngste repräsentative Umfragen zeigen, dass es sich in Bielefeld – trotz aller Unterschiede – gut leben lässt. Eine Bewertung nach Schulnoten ergibt im Durchschnitt ein „Gut und Befriedigend“. Hervorgehoben werden u. a. Senne und Schildesche, aber auch Heepen erreicht eine Note von 2,6.

Wir bieten in unseren Quartieren sicheres, bezahlbares, stadtnahes und überwiegend ruhiges, auf großzügig durchgrüntem Grundstücken angelegtes Wohnen für alle Wünsche und jeden Geldbeutel unserer Mitglieder und der heutigen großen Nachfrage nach Wohnraum. In den genossenschaftlichen Wohnungsbeständen schätzen die Mieter das städtische Leben, optimal verbunden mit der Natur. Für unsere Mitglieder ist das Wohnen verlässlich und unser Angebot für Wohnungssuchende interessant. Wir vermieten überwiegend an Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen. Das macht uns unempfindlicher, auch gegen Konjunktur-Schwankungen, denn es gilt der Satz: Wohnen müssen und werden die

Menschen in „ordentlichen Wohnungen“ immer. Wir ermöglichen Wohnen in allen Lebensphasen, sodass Mitglieder auch bei veränderter Lebenssituation die passende Wohnung finden. Unsere Gemeinwesenarbeit unterstützt unsere Mitglieder.

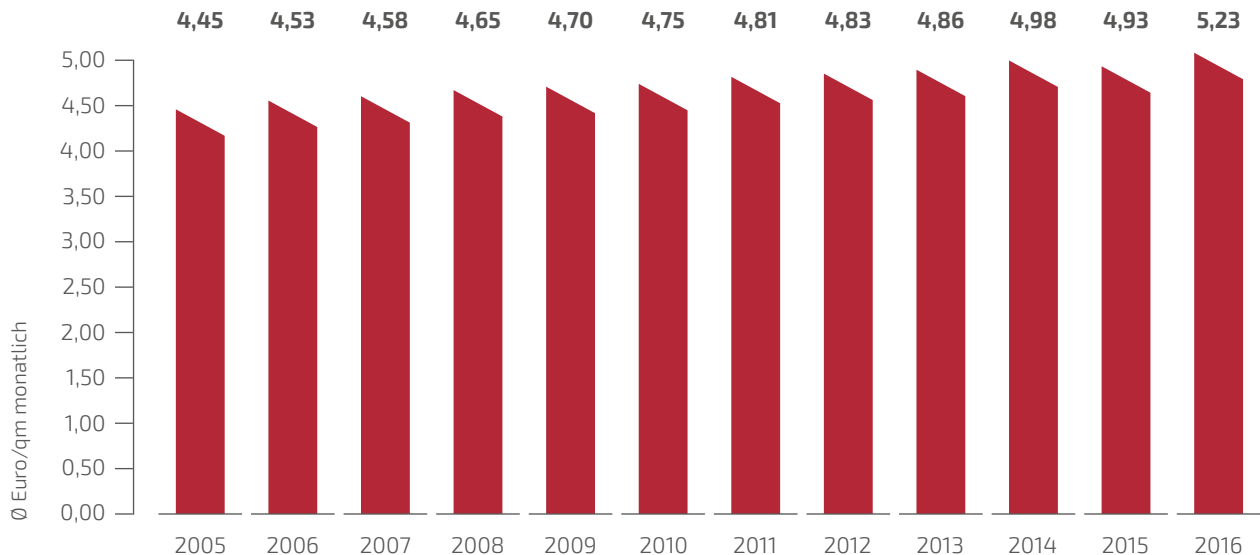
Wohnen ist von zentraler Bedeutung für uns alle. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und unterliegt stetigen, aber eher langfristig angelegten Veränderungsprozessen. Die Dynamik und Vielschichtigkeit gesellschaftlicher Wandlungsprozesse haben zugenommen. Bisher stand der demografische Wandel mit dem Trend zur Überalterung der Gesellschaft im Fokus. Unser Denken, das sich wegen der Demografie stark mit Schrumpfungsprozessen beschäftigte, ist nun durch Zuwanderung überholt. Wir haben das in unserem Vermietungsgeschäft gespürt.

Unsere seit Jahren betriebene Investitionsoffensive in Abriss, Neubauten und komplexen Modernisierungen, aber vor allem unsere Immobilienzukäufe von

157 Wohnungen in den letzten 3 Jahren, hiervon 39 Wohnungen im Betrachtungszeitraum, haben unsere Wettbewerbsvorteile, auch durch die damit einhergehenden Skaleneffekte, im Geschäftsjahr 2016 weiter ausgebaut. Dazu gehörten auch Portfolio-Optimierungen im Rahmen von Immobilienverkäufen. Durch all diese Maßnahmen zeigt das Hausbewirtschaftungsergebnis zunehmend nachhaltige Früchte aus 1.277 Wohnungen, rd. 82.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 878 Garagen/offenen PKW-Stellplätzen. Hier von wurden 432 Wohnungen in der Zeit von 1995 bis 2015 im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus errichtet oder käuflich erworben.

Obwohl die Genossenschaft in den vergangenen Jahren durch umfangreiche Investitionen den Wohnungsbestand erweitert und verjüngt sowie im Besonderen die Qualität der Wohnungen, der Gebäude und des Wohnumfeldes kontinuierlich aufgewertet hat, haben wir die Wohnungsmieten sehr moderat angehoben.

## ENTWICKLUNG DER KALTMieten



Die durchschnittliche Netto-Kaltniete belief sich 2016 auf 5,23 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (2015: 4,93 Euro/m<sup>2</sup>) ohne Garagen/Stellplätze etc.. Die Mieten liegen deutlich unter dem Durchschnitt der für die Wohnquartiere gültigen Mietspiegel. Damit zeigt sich unsere sozial verantwortungsvolle Bestands- und Mietenpolitik für die GSWG-Mitglieder. Andererseits folgt hieraus, dass sich in allen Lagen unserer Wohnungsbestände das bestehende Wohnungsdefizit noch einmal weiter vergrößert hat. Zurückkommend auf unsere Ausführungen zur Miethöhe und -steigerungspotenzial Folgendes: In München gilt eine Wohnung mit einer Kaltniete von bis zu 14,00 Euro/m<sup>2</sup> als bezahlbar, in Leipzig bis zu 5,70 Euro/m<sup>2</sup>. Der allgemeine Richtwert für bezahlbare Wohnungen im Bundesdurchschnitt landet bei 7,50 Euro/m<sup>2</sup> und maximal 30 % des verfügbaren Haushalts-Netto-Einkommens.

Das moderate durchschnittliche Mietpreisniveau wird auch dadurch deutlich, dass die Mietpreise für die öffentlich geförderten Mietwohnungen im Durchschnitt bei 5,42 Euro/m<sup>2</sup> liegen.

Als genossenschaftlicher Vermieter übernehmen wir mit unserem Vermietungsmanagement soziale Verantwortung. Es ist bekannt, dass Probleme in Wohnquartieren oftmals bei übermäßiger Konzentration verschiedenster Personengruppen auftreten. Bei der Neuvermietung von Wohnungen achten wir daher in besonderer Weise darauf, dass keine einseitigen Belegungsstrukturen entstehen. Eine vielfältige und gemischte Mieterschaft ist die Voraussetzung für ein funktionierendes, nachbarschaftliches Miteinander und damit letztendlich auch für ein nachhaltiges auskömmliches Bewirtschaftungsergebnis in der Genossenschaft.

Die Erhöhung der Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr begründet sich aus

- allgemeinen Mietanpassungen für die freifinanzierten Wohnungsbestände im März/April 2016 um durchschnittlich 1,6 %;
- gesetzlich zulässigen Mietanpassungen für öffentlich geförderte Wohnungsbestände von 0,6 – 1,5 % der Kostenmiete;
- und im Wesentlichen aus wirksam gewordenen Mieterhöhungen im Betrachtungszeitraum nach Abschluss komplexer Modernisierungen von ca. 95 Wohnungen.

Unser Vermietungsgeschäft hat sich wie 2015 auch in 2016 bei weiter gesteigertem Auslastungsgrad, geringeren Leerstandszeiträumen, schnellerer Wiedervermietung und gestiegenen Mieterlösen auf hohem Niveau stabilisiert. Die Netto-Sollmieten wurden im Zeitraum von 2013 bis Ende 2016 um 22 % gesteigert; in 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,5 % auf 5,313 Mio. Euro.

In der GSWG bewohnt jede Person durchschnittlich 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Bundesdurchschnitt sind es rd. 45 m<sup>2</sup>; in den 60er Jahren kam eine Person rechnerisch auf 19 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es wird erkennbar, welches Potenzial im Hausbewirtschaftungsgeschäft der Genossenschaft noch gehoben werden kann. Die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse beträgt ca. 8 Jahre.

## ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2012 - 2016

| JAHR | ERTRÄGE (EURO)<br>AUS SOLLMIETEN | VERÄNDERUNGEN<br>ZUM VORJAHR | ERLÖSSCHMÄLERUNGEN<br>(EURO) AUS SOLL | VERÄNDERUNGEN<br>ZUM VORJAHR |
|------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| 2012 | 4.271.456,10                     | 2,0 %                        | 209.274,08                            | -32,1 %                      |
| 2013 | 4.354.165,10                     | 1,9 %                        | 189.327,08                            | -9,5 %                       |
| 2014 | 4.603.282,63                     | 5,7 %                        | 215.094,75                            | 13,6 %                       |
| 2015 | 4.896.192,05                     | 6,4 %                        | 162.360,13                            | -24,5 %                      |
| 2016 | 5.312.974,33                     | 8,5 %                        | 107.768,75                            | -33,6 %                      |

Am 31. Dezember 2016 waren von 1.277 Bestandswohnungen vermietungsbedingt 7 Wohnungen (0,5 %) für kurze Zeit nicht vermietet. Der Leerstand dieser Wohnungen beträgt maximal 3 Monate. Der durchschnittliche Leerstand der ostwestfälischen gewerblichen Wohnungswirtschaft lag bei 0,6 %. Der für umfassende Modernisierungsinvestitionen vorgesehene maßnahmenbedingte und strategische Leerstand betrug am 31. Dezember 2016 17 Wohnungen (1,3 %). Diese Wohnungen werden in 2017 im Rahmen von Aus-/Umbaumaßnahmen kernsaniert.

Die Erlösschmälerungen sind im Betrachtungszeitraum gegenüber dem Vorjahr weiter deutlich rückläufig, und zwar um rd. 34 %; im 4-Jahres-Zeitraum von 2013 bis 2016 konnten die Erlösschmälerungen um rd. 43 % gesenkt werden. Das ist das deutliche Ergebnis der Investitionsoffensive, aber auch des Ausbaus von Service und Optimierung der Betriebsabläufe und des Portfolios.

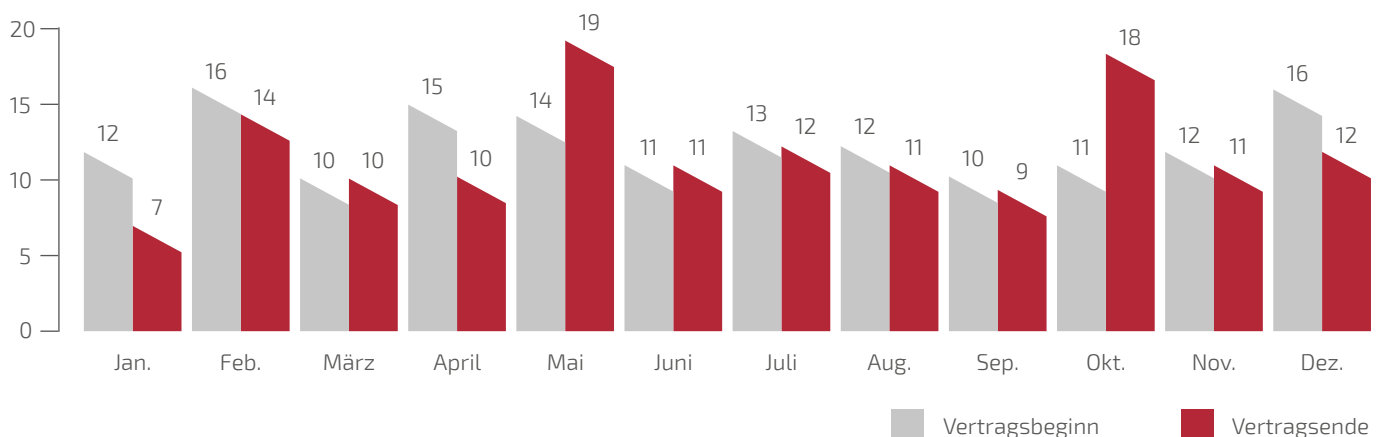
In 2016 ist die Zahl der Wohnungskündigungen auf 144 gesunken (2015: 166); hiervon haben 15 % der Mieter das Mietverhältnis durch einen Wohnungswechsel im Bestand mit der Genossenschaft fortgesetzt. Daraus resultiert eine Fluktuationsquote von rd. 11,3 % (ohne Bestandsumzüge 9,6 %), im Vorjahr 13 %; und entspricht den Durchschnittswerten der vergleichbaren Branche in Ostwestfalen. Auch im Bundesdurchschnitt ist die Umzugsquote von 13 % in 2007 inzwischen bis auf unter 10 % gesunken.

Die Mietschulden der Bestandsmieter von 0,5 % (Vorjahr 0,5 %) unserer Erlöse aus den Netto-Soll-Mieten haben sich auf dem niedrigen Vorjahresniveau stabilisiert.

Diese weiterhin positive Entwicklung konnte durch ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschuldenmanagement 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.

Zu unserem seit Jahren kontinuierlich qualitativ wachsenden und immer rentabler werdenden Hausbewirtschaftungsgeschäft trägt auch unser mieternahes Dienstleistungsangebot innerhalb des Unternehmensverbundes 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 ist. Viele Wohnungssuchende kommen auf Empfehlung mit dem Hinweis, in der Genossenschaft werden die Anliegen der Mieter ernst genommen und Erfordernisse schnell erledigt und darüber hinaus sind auch alle „preisgünstigen Wohnungen“ unabhängig von Bauart, -alter und -ausstattung in einem guten Zustand. In der Regel können unsere motorisierten Mieter in unmittelbarer Nähe ihres Wohnquartiers günstig parken ohne Belästigungen für die Bewohner – nach dem Motto „Lieber schön wohnen und ein bisschen pendeln“.

## KÜNDIGUNGEN/VERMIETUNGEN 2016



## KÜNDIGUNGSGRÜNDE

|                                          | 2016       |              | 2015       |              |
|------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                          | ANZAHL     | %            | ANZAHL     | %            |
| Ortswechsel (beruflich, privat)          | 23         | 15,97        | 19         | 11,52        |
| andere Wohnung GSWG                      | 20         | 13,89        | 28         | 16,97        |
| Tod                                      | 19         | 13,19        | 21         | 12,73        |
| Wohnung zu teuer/zu klein/zu groß        | 14         | 9,72         | 11         | 6,67         |
| Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen | 12         | 8,33         | 13         | 7,88         |
| Kündigung durch GSWG/Räumungsklage       | 12         | 8,33         | 11         | 6,67         |
| Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)       | 11         | 7,65         | 17         | 10,30        |
| Zuzug zum Partner                        | 11         | 7,65         | 14         | 8,48         |
| Trennung / Rückzug nach Trennung         | 7          | 4,86         | 14         | 8,48         |
| Ärger mit Mitmietern / Umfeld            | 6          | 4,16         | 6          | 3,64         |
| Wohnungsbezogen                          | 2          | 1,39         | 8          | 4,85         |
| Sonstiges                                | 7          | 4,86         | 3          | 1,81         |
|                                          | <b>144</b> | <b>100 %</b> | <b>165</b> | <b>100 %</b> |

Wir profitieren an unseren Vermietungs-Standorten von steigender Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot und können die Mieten, auch ohne gleichzeitig investieren zu müssen, heraufsetzen.

Es werden einige Jahre vergehen, bis ein spürbar wachsendes Angebot an Wohnungen den Preisanstieg von selbst bremst. Denn so schnell wie möglich neue Wohnungen bauen, dazu sind die Genehmigungsbehörden nicht in der Lage – nicht zuletzt weil Deutschland die wohl strengsten Bebauungsvorschriften der Welt hat. Politik und Verwaltung sind mit dem Wachstum der Städte überfordert.

Der in der GSWG-Gruppe eingebundene „Servicebetrieb“ entlastet auch bei den Betriebskosten. Durchschnittlich müssen Mieter in Deutschland für Be-

triebskosten 2,17 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebs- und Heizkostenarten zusammen, kann die sog. zweite Miete bis zu 3,18 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich betragen.

Die GSWG-Mieter wurden in 2016 durchschnittlich mit Betriebskosten von 1,79 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich belastet; hierin enthalten sind die Kostenpositionen von 0,28 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich für die Hausordnung/Treppenhausreinigung/Hausmeistertätigkeiten etc.. Im Rahmen unseres Betriebskostenmanagements innerhalb der Firmen-Gruppe ist es uns im Betrachtungszeitraum wieder gelungen, die „zweite Miete“; inkl. aller Betriebs- und Heizkostenpositionen mit 2,39 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/monatlich bezahlbar zu gestalten.



## INVESTITIONEN IN MIETWOHN-IMMOBILIEN

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

In unserem 69-jährigen Bestehen hat sich die Genossenschaft mit ihrer Investitionstätigkeit ständig den neuen baurechtlichen, gesellschaftlichen, wohnungswirtschaftlichen und politischen Herausforderungen gestellt und durch unternehmerische Gestaltungskraft – in Form einer nachhaltig positiven Entwicklung der Wohnungsbestände und dazugehörigen Anlagen/Einrichtungen durch Aufwertung und Erweiterung mit Neubau und Erwerb – auch im Geschäftsjahr 2016 der „Zukunft ein Zuhause geben“ und das genossenschaftliche Immobilienvermögen gesteigert. Als Genossenschaft agieren wir auch in diesem Leistungsfeld weit über den kurzfristigen wirtschaftlichen Aspekt hinaus, vorausschauend mit Umsicht und großem Verantwortungsbewusstsein gegenüber unseren Mitgliedern als Eigentümer der Genossenschaft und als Nutzer einer Genossenschaftswohnung.

Das Investieren in Mietwohnungen wird immer teurer, vor allem qualitätsvolles Modernisieren und der Neubau. Neben gesetzlichen Anforderungen und der marktbestimmenden Nachfrage treibt auch das Zinsniveau die Preise hoch, obwohl eigentlich der allgemeine Kapitalmarktzins kein Maßstab für den Wert von Bausubstanz sein dürfte! Also, die Gründe sind vielschichtig und durch uns als mittelständisch aufgestelltes Wohnungsunternehmen kaum nennenswert beeinflussbar; sieht man mal von unserem eigenen Handwerker-/Reparaturbetrieb in der GSWG-Gruppe ab. Hinzu kommt der geringe Produktivitätsfortschritt in der Branche. Hätte er in den vergangenen Jahren so hoch gelegen wie beispielsweise in der Autoindustrie, ließe sich vielmehr bewegen. Denn heute ist ein Golf nur 8,5 mal so teuer wie ein Käfer vor 50 Jahren; die Miete für eine neue 70 m<sup>2</sup> Wohnung aber mindestens über 20 mal so hoch. Deshalb gehörte es im Betrachtungszeitraum für uns auch zum unternehmerischen Handeln, zu einer Investition „Nein“ zu sagen.



Tulpenweg 40



Vormbrockstraße

Trotzdem war der Berichtszeitraum wieder von einer intensiven Investitionstätigkeit mit 7,5 Mio. Euro für Instandhaltung, Modernisierung, Erwerb von Wohnungen und Planungsaufträgen zur Errichtung von rund 45 neuen Wohnungen geprägt; wenngleich mit etwas schwächerem Wachstum als 2015.

Es wurden komplexe Modernisierungen der Bestandsobjekte Bielefeld, Tulpenweg, 6 Wohnungen begonnen und fertiggestellt sowie im Vorjahr begonnene Modernisierungen der Bestandsobjekte Nonengrund in Oerlinghausen, 15 Wohnungen und Bielefeld, Vormbrockstraße, 65 Wohnungen abgeschlossen.

Die Planungen und vorbereitende Arbeiten zur umfassenden Modernisierung und zum Ausbau von 20 Wohnungen, Am Pferdebrink in Bielefeld und 12 Wohnungen, Kornblumenweg in Bielefeld wurden mit dem Ergebnis abgeschlossen, hier 2017 zu beginnen und fertigzustellen.

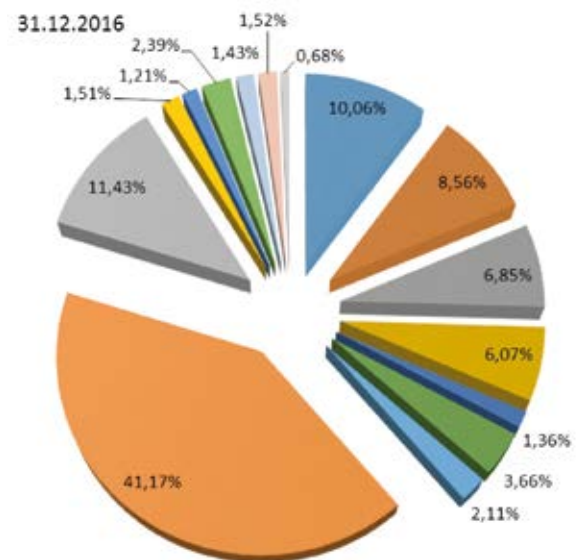
Es wurden eine Vielzahl Ankäufe unbebauter Grundstücke behandelt und Geschoss-Wohnungs-Neubauten auf GSWG-Eigentumsgrundstücken vorbereitet und geplant. Es besteht hier die Chance größere Neubauvorhaben innerhalb eines Zeitraums von 1 bis 3 Jahren zu errichten. Im günstigsten Fall bis zu 100 Wohnungen; zeitnah aber mindestens 40 bis 50 im Geschoss-Wohnungsbau.

Wir orientieren unsere Entscheidungen hierzu am Bedarf und den Ansprüchen unserer Mitglieder; dieses natürlich mit dem Ziel, neue Mitglieder zu gewinnen.

2016 hat die Genossenschaft 39 Wohnungen, 2.398 m<sup>2</sup>/Wohnfläche, Baujahr 1997 und 2009 in Bielefeld erworben.

Die Erweiterung und Modernisierung des im Eigentum der Genossenschaft befindlichen gewerblich genutzten Objekt-Standortes Bielefeld, Tulpenweg 5, für einen modernen auf die Zukunft ausgerichteten

Bürobetrieb der GSWG-Gruppe hat uns ebenfalls mit einer Investitionssumme von rund 0,8 Mio. Euro beschäftigt und letztlich Kapazitäten gebunden, die in anderen Projekten nicht einsetzbar waren. Alleine der OWIT-Handwerkerbetrieb hat hier rd. 30% der Bauleistungen erbracht.



Aufteilung der Objektverbindlichkeiten nach Gläubigern

Gebäude und Außenanlagen unterliegen einer stetigen Abnutzung, der wir in der Genossenschaft wie immer entgegen gewirkt haben, um nachhaltig wettbewerbsfähig zu bleiben und die Zahlungsströme aus Mieten zu sichern. Für Instandhaltungen, Wertverbesserungen und umfassende Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr 3,1 Mio. Euro, 37,33 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgewendet.

Dabei heben wir besonders hervor, dass sich Qualität und Quantität insbesondere dieser Leistungen unabhängig vom Euro-Volumen auch in 2016 durch den immer weiter zunehmenden Einsatz des Handwerker-Betriebes aus der GSWG-Gruppe gesteigert haben. Unabhängig von der Tatsache, dass komplexe Modernisierungen durch die „Erledigung aus einer Hand“ eine hohe Mieterzufriedenheit auslösen und wir uns damit weiter wettbewerbsfähiger und stabiler gemacht haben.



Veilchenweg 7

Es ist erkennbar, dass der Schwerpunkt unserer Bestandsinvestitionen in Komplett-Modernisierungen, Dämmung, Dächer, Kellerdecken, Fassaden, Fenster, Installation von Elektro, Sanitär, Heizung, Balkone, Grundrisse, Türen, Fußböden für unsere Quartiere liegt; abgesehen von Einzelmaßnahmen wie Bäder etc.

Alle diese Maßnahmen erfüllen den Anspruch auf eine durchschnittliche Verjüngung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ebenso wie unsere Zukäufe in 2016.

Unser auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtetes genossenschaftliches Geschäftsmodell wird durch diese Maßnahmen deutlich gestärkt, die Marktposition in allen Leistungsbereichen der GSWG-Unternehmensgruppe gefestigt, auf ein breiteres Fundament gestellt und letztlich die Wettbewerbsposition der Genossenschaft verbessert. Zudem werden unsere Wachstumsziele unterstützt.

Unseren vor Jahren gesetzten Investitionszielen zur Wohnimmobilien-Verbesserung und -Erweiterung sind wir im Betrachtungszeitraum wieder näher gekommen. Unabhängig hiervon wurden diese jährlich in den Organen der Genossenschaft unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der organisatorischen Aufstellung in der GSWG-Gruppe bei zu erhaltender Unabhängigkeit angepasst. Dazu gehört der langfristig dokumentierte technische Zustandsbericht der Wohnobjekte mit den Investitionserfordernissen und -wünschen. Dieser wurde im

Berichtszeitraum planmäßig abgearbeitet und mit den neuen Erkenntnissen und Zielen fortgeschrieben. Damit ist wieder ein großer Schritt zum Ausbau, zum breiten Wohnungsangebot sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität in unserem Wohnungsbestand getan und die gute Position unserer Genossenschaft an allen tätigen Wohnungsmärkten konnte weiter gefestigt werden. Es ist erkennbar, dass unsere Unternehmensstrategie auf den Werterhalt und die Wertsteigerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes fokussiert ist. Dabei stehen im Vordergrund Qualität vor Quantität, Effizienzverbesserung und damit einhergehend ein offensives und aktives Portfolio-Management. Die steigende und auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum und nach anderen Leistungen der GSWG-Gruppe begründen die seit Jahren betriebene Investitionsoffensive. Dabei begleiten wir jede Investition mit einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung von Kosten, Qualitäten, Terminen und einer nachhaltigen Rentabilität.

Die GSWG verfügt über rd. 193.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon ca. 145.000 m<sup>2</sup> Grünfläche. Vor allem die in den 1950er und 1960er Jahren entstandenen Wohngebiete zeichnen sich durch großzügige Außenanlagen aus. Im Zuge unserer Modernisierungen der Wohnhäuser gestalten wir die Flächen neu. Darüber hinaus kann bei einer Vielzahl der zu den Bestandsobjekten gehörenden großzügigen Freiflächen im Rahmen von Verdichtungen durch Neu-/ Aus- und Umbau eine effizientere Nutzung erreicht werden.

Die Entscheidung der Organe in den letzten Jahren zur Investitionsoffensive bis heute ist zukunftsweisend, denn angesichts der Knappheit von Wohnungen steigt der Wert unseres Wohnimmobilien-Vermögens; nachfragebedingt auch deshalb, weil unsere Mehrfamilien-Mietwohnhäuser in Ballungs-/Kerngebieten liegen.

Wir konzentrieren uns bei unseren Investitionen mehr oder weniger immer auf das nachgefragte Notwendige, selten auf das Wünschenswerte und nie auf das Schädliche.

### **MITGLIEDERVERSAMMLUNG/ MITGLIEDERBEWEGUNG/FÖRDERMITGLIEDER/ GESCHÄFTSGUTHABEN**

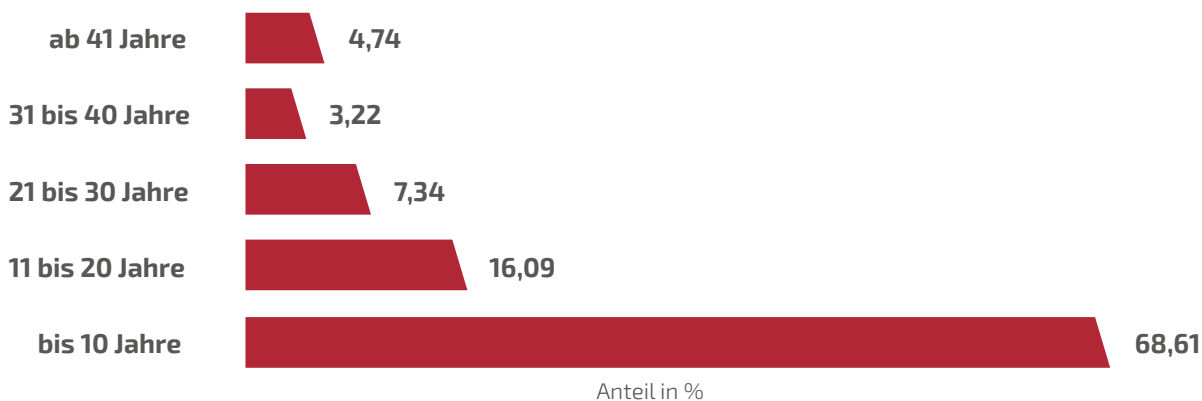
Der Mitgliederzuwachs und die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen hielt im Geschäftsjahr 2016 an. Wir können auch weiterhin auf unsere Mitglieder „bauen“. Die Genossenschaft wird in dem Sinne wahrgenommen, dass man einfach dabei sein möchte, weil man nicht weiß, brauche ich sie ganz schnell, schon „Heute oder Morgen“.

Im Geschäftsjahr 2016 sind in der GSWG 245 Mitglieder mit 14.820 Geschäftsanteilen eingetreten, hiervon 14.236 Anteile über die Pflichtanteilszeichnungen hinaus. 101 der neuen Mitglieder können im Moment sogenannten „Fördermitgliedern“ zugeordnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüssen 135 Mitglieder mit 832 Anteilen.

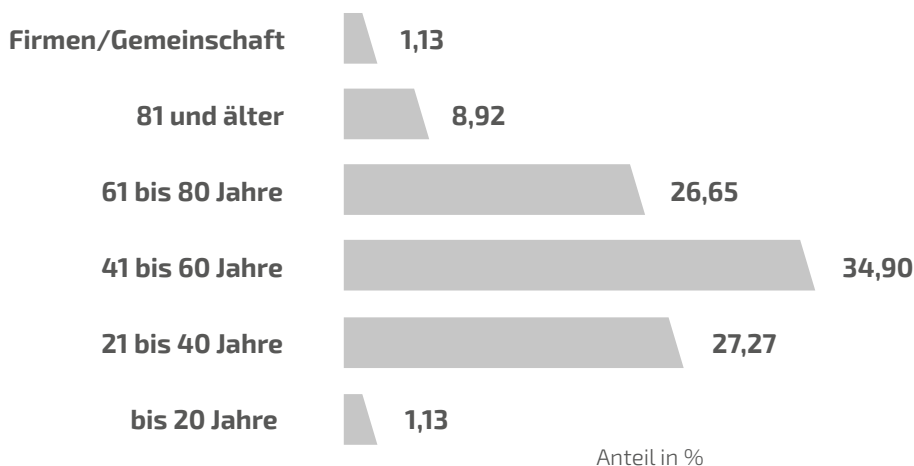
Von den Mietwohnungs-Bestandszuwächsen in den letzten zwei Geschäftsjahren (nur Zukäufe) konnten bis heute rd. 93 % der Mieter als Mitglieder für die Genossenschaft gewonnen werden. Dieses Vertrauen der neuen Mieter in die Genossenschaft möchten wir herausstellen. Es drückt letztendlich die besondere Verbundenheit zum neuen Vermieter GSWG aus.

Der Mitglieder-Altersaufbau und die Dauer der Mitgliedschaft begründen unter Vermietungsaspekten sowie hinsichtlich der Geschäftsguthaben eine breit gestreute, angelegte und damit ausgewogene Eigentümerstruktur zur nachhaltigen erfolgreichen Umsetzung unseres genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells.

### **DAUER DER MITGLIEDSCHAFT**



### **ALTERSSTRUKTUREN DER MITGLIEDSCHAFT**



Am 20.06.2016 wurden auf der Mitgliederversammlung gemäß §§ 34, 38, 38 a und 40 der GSWG-Satzung bei 101 stimmberechtigten Mitgliedern eine Dividende für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 4 % auf die Pflichtanteile und 4,5 % auf die freiwillig übernommenen Anteile einstimmig beschlossen, so dass im Juni 2016 eine Dividende von 139.242 Euro an die Mitglieder ausgeschüttet wurde.

Die 30.233 gezeichneten Anteile, 7.860.580,00 Euro, der Fördermitglieder zeigen das Interesse an unserer Genossenschaft. Die Mieten sind bei uns stabil und entziehen sich auf unserem Mietpreisniveau in der Regel wirtschaftlichen oder politischen Unwägbarkeiten gegenüber vielen anderen Anlageformen. Deshalb ist dieses „alternative Investment“ neben anderen Unternehmensbeteiligungen etc. stark im Kommen und nimmt inzwischen für Viele einen erheblichen Anteil der Vermögensanlage ein. Auch mit Genossenschaftsanteilen wird letztlich indirekt in Sachwerte investiert, die die Chance haben höhere Erträge als Zinsanlagen zu liefern, vielleicht auch langfristig. Denn als wohnungswirtschaftlich ausgerichtetes Immobilien-Unternehmen verfolgen wir das Ziel zur Generierung konstanter Dividenden; es wird eine Dividenden-Aristokratie angestrebt.

Es ist erkennbar, die Deutschen lassen sich wohl von den extrem niedrigen Zinsen nicht entmutigen und sparen weiter, aber viele legen ihr Geld noch immer nicht richtig an. Sie lassen es nicht arbeiten, es liegt überwiegend auf kaum oder gar nicht mehr verzinsten Sparkonten herum. Und es kann noch schlimmer kommen. Immer mehr Geld, das bisher noch gut oder zumindest halbwegs gut verzinst angelegt ist, wird fällig. Vergleichbare Renditen gibt es aber heute nicht mehr, wenn der bisherige Anlagehorizont nicht erweitert und diversifiziert investiert wird.

Die Zinsen für Sparer werden wohl noch länger niedrig bleiben. Für Sparer ist das verheerend. Die Kombination von nahezu Null-Zins-Politik und einem Anstieg der veröffentlichten Preissteigerungsraten, „der gefühlten noch stärker“, vernichtet Milliarden von Sparvermögen. Betroffen sind vor allem Anleger, die Kapital auf Tagesgeldkonten oder in festverzinslichen Anlagen investiert haben. Auch die Flaute bei den festverzinslichen Anleihen lässt den Handlungsbedarf für Anleger, die Sicherheit und Vermögen bilden wollen, mächtig steigen. Denn auch in 2017 wird die

Inflationsrate eher Richtung 2 % tendieren. Europa kann sich aber noch keine Zinserhöhung leisten.

Vor diesem Dilemma muss man sich schützen. Und Sparen und Etwas-Zurücklegen „muss“ ja wohl sein und macht Sinn, unabhängig von der Renditelandschaft. Im Grunde genommen sind die Sparer in der Geiselhaft der europäischen Zentralbank. Alles wird teurer, zugleich verliert Erspartes an Wert. Nur Anleger, die auf Rendite nach Steuern, Inflation und vor allem Kosten achten, haben über Jahre eine Chance, dem größten Gegner des Vermögensaufbaus, nämlich dem Kaufkraftverlust, ein Schnippchen zu schlagen.



Handelsblatt

Denn was für eine Welt bietet sich Sparern, wenn die Finanzwelt schon von einem „Renditesprüngelein“ einer 10-jährigen Bundesanleihe von 1/10 auf 1/3 % begeistert ist, während die Zentralbank Europas 2 % Inflation anstrebt und im gleichen Zug alles tut, die Zinsen niedrig zu halten, damit sich schwächelnde Banken und Staaten in Euroland von ihren Schulden- eskapaden früherer Zeiten erholen können.

In Deutschland legen gut 50 Millionen Erwachsene Geld zurück, fast die Hälfte sogar monatlich. Und für fast drei Viertel der Menschen ist die Sicherheit ihres Kapitals der wichtigste Aspekt der Geldanlage. Da bleibt für die GSWG viel Raum zur Gewinnung von Mitgliedern für Investitionen in Wohnimmobilien; die Nachfrage nach Wohnraum ist vorhanden. Deshalb ist unser wichtigster Wert das Vertrauen der Mitglieder in unser genossenschaftlich ausgerichtetes Geschäftsmodell. Und da wir jetzt jahrelang die Dividende gehalten haben, lassen wir eine solche Serie nicht ohne Grund reißen.

Das Geschäftsguthaben belief sich am 31. Dezember 2016 auf 9.694.277 Euro und teilt sich wie folgt auf:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 194.090 Euro,
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 9.499.147 Euro,
- Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 3.643.760 Euro bzw. 62 %.

Am 31. Dezember 2016 waren in der Liste der Genossen 1.771 Mitglieder mit 36.591 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 6,7 %. Die Anteile erhöhten sich um 62 %.

In 2017 sind unserer Genossenschaft bis heute 34 Mitglieder mit 666 Anteilen beigetreten.

Wir freuen uns, wenn wir weiterhin auf unsere Mitglieder bauen dürfen. Es lohnt sich für die Solidargemeinschaft Genossenschaft.

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 Wohnimmobilien auch noch rentabel. Die Investition in Gebäude-Sachwerte, und hier insbesondere in Wohnimmobilien durchschnittlichen Mietniveaus, wie in der GSWG, begründet demzufolge bei Interessenten von Genossenschaftsanteilen einen hohen, im Moment ständig steigenden Sicherheitsaspekt und Nachhaltigkeitsfaktor, so unsere Erfahrungen bis heute mit den sich daraus ergebenden vielschichtigen Wirkungen für die Genossenschaft.

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



Tulpenweg 40



## UNTERNEHMENSORGANISATION / PERSONELLES

Mit unserer Unternehmensform und über Beteiligungsunternehmen geregelten organisatorischen Struktur sind wir zur Erledigung unserer satzungsgemäßen Aufgaben für unsere Mitglieder und Eigentümer als – lupenreine – Vermögensgenossenschaft aufgestellt. Die dokumentierte Zusammenarbeit sowie Zuständigkeiten gewährleisten jederzeit zügige Entscheidungen in der Genossenschaft und darüber hinaus in allen Bereichen der GSWG-Gruppe. Dies drückt sich auch in der weitestgehenden Personenidentität zur Besetzung der Organe in den verschiedenen Unternehmen aus.

Alle genossenschaftlichen satzungsgemäßen Aufgabenfelder zur Aufwertung, Erstellung, Erweiterung, kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung von Immobilien mit umfassenden Planungs-, Betreuungs-, Service-, Beratungsaufgaben und allgemeinen Vorgängen eines Büro-/Verwaltungsbetriebes rund um die Immobilie wurden in der GSWG-Gruppe zur vollsten Zufriedenheit erledigt. In einem der besten Jahre unserer jahrzehntelangen immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit haben wir im

Betrachtungszeitraum weiter gemeinsam den Wandel in unserer Geschäfts- und vor allem Investitionsstrategie vorangetrieben.

Im Zuge der demografischen Entwicklung wird der Wettbewerb um qualifizierte Arbeitsplätze, insbesondere für auf profitables Wachstum ausgerichtete Unternehmen wie die GSWG, in den kommenden Jahren an Intensität zunehmen. Die GSWG-Gruppe arbeitet stetig daran, die Position als bevorzugter Arbeitgeber auszubauen. Dies geschieht durch verbindliche Führungsleitlinien sowie den ständigen Dialog zwischen Arbeitgeber und Mitarbeitern, der Ansatzpunkt für die weiteren Entwicklungsperspektiven von Beschäftigten und GSWG-Gruppe ist.

Der Büro- und Verwaltungsstandort, Tulpenweg in Bielefeld, der GSWG-Gruppe wurde im Betrachtungszeitraum umfangreich ausgebaut, modernisiert, inventarisiert und auf 780 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert. Die modernen Arbeitsplätze optimieren die Betriebsabläufe und geben Raum für Personal-Aufstockungen.

# VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage gibt nachfolgende Tabelle weiter:

## AKTIVA

|                                         | 31.12.2016    |       | 31.12.2015    |       | +/ -         | +/ - |
|-----------------------------------------|---------------|-------|---------------|-------|--------------|------|
|                                         | T EURO        | %     | T EURO        | %     | T EURO       | %    |
| Immaterielle Vermögensgegenstände       | 8             | 0,0   | 6             | 0,0   | 2            |      |
| Sachanlagen                             | 66.308        | 92,5  | 61.647        | 94,3  | 4.661        | 7,6  |
| Finanzanlagen                           | 401           | 0,6   | 401           | 0,6   | 0            | 0,0  |
| <b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>  | <b>66.717</b> | 93,0  | <b>62.054</b> | 94,9  | <b>4.663</b> | 7,5  |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | 2.422         | 3,4   | 2.281         | 3,5   | 161          |      |
| Erhaltene Anzahlungen                   |               |       |               |       |              |      |
| auf Betriebs- und Heizkosten            | -2.875        | -4,0  | -2.695        | -4,1  | -180         |      |
| Forderungen aus Vermietung              | 119           | 0,1   | 116           | 0,2   | 3            |      |
| Forderungen im Verbundbereich           | 231           | 0,3   | 251           | 0,4   | -20          |      |
| Sonstige Vermögensgegenstände           |               |       |               |       |              |      |
| und Rechnungsabgrenzungsposten          | 159           | 0,2   | 175           | 0,3   | -16          |      |
| <b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>  | <b>76</b>     | 0,1   | <b>128</b>    | 0,2   | <b>-52</b>   |      |
| <b>Liquide Mittel</b>                   | <b>4.925</b>  | 6,9   | <b>3.223</b>  | 4,9   | <b>1.702</b> | 52,8 |
|                                         | <b>71.718</b> | 100,0 | <b>65.405</b> | 100,0 | <b>6.313</b> |      |

## PASSIVA

|                                        | 31.12.2016    |       | 31.12.2015    |       | +/ -         | +/ -  |
|----------------------------------------|---------------|-------|---------------|-------|--------------|-------|
|                                        | T EURO        | %     | T EURO        | %     | T EURO       | %     |
| Geschäftsguthaben                      | 9.694         | 13,5  | 5.977         | 9,1   | 3.717        | 62,2  |
| Rücklagen                              | 9.222         | 12,9  | 8.749         | 13,4  | 473          | 5,4   |
| Jahresüberschuss                       | 1.116         | 1,6   | 557           | 0,9   | 559          | 100,4 |
| Einstellungen in Ergebnismrücklagen    | -112          | -0,2  | -57           | -0,1  | -55          |       |
| <b>Eigenkapital</b>                    | <b>19.920</b> | 27,8  | <b>15.226</b> | 23,3  | <b>4.694</b> | 30,8  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-    |               |       |               |       |              |       |
| instituten und anderen Kreditgebern    | 35.205        | 49,1  | 34.941        | 53,5  | 264          |       |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>      | <b>35.205</b> | 49,1  | <b>34.941</b> | 53,5  | <b>264</b>   | 0,8   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-    |               |       |               |       |              |       |
| instituten und anderen Kreditgebern    | 14.090        | 19,6  | 13.562        | 20,7  | 528          |       |
| Übrige Verbindlichkeiten               | 13            | 0,0   | 15            | 0,0   | -2           |       |
| <b>Mittelfristiges Fremdkapital</b>    | <b>14.103</b> | 19,6  | <b>13.577</b> | 20,7  | <b>526</b>   |       |
| Rückstellungen                         | 237           | 0,3   | 240           | 0,3   | -3           |       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-    |               | 0,0   |               |       |              |       |
| instituten und anderen Kreditgebern    | 1.962         | 2,8   | 1.104         | 1,7   | 858          |       |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie |               |       |               |       |              |       |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 232           | 0,3   | 233           | 0,4   | -1           |       |
| Übrige Verbindlichkeiten               | 59            | 0,1   | 84            | 0,0   | -25          |       |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>      | <b>2.490</b>  | 3,5   | <b>1.661</b>  | 2,4   | <b>829</b>   |       |
|                                        | <b>71.718</b> | 100,0 | <b>65.405</b> | 100,0 | <b>6.313</b> |       |

Das Sachanlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.661 T Euro auf 66.308 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere die Wohnimmobilien-Zukäufe Karl-Oldewurtel-Straße und Am Bollholz in Bielefeld sowie umfangreiche aktivierungsfähige Modernisierungen/Kernsanierungen an Bestandsobjekten.

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 49.308 T Euro (31.12.2015: 48.518 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 92,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 94,3 %) gekennzeichnet, die Kapitalstruktur durch eine Eigenkapitalquote von 27,8 % (Vorjahr: 23,3 %) und kurz-, mittel- / langfristige Verbindlichkeiten, die 71,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 75,9 %) ausmachen.

## **FINANZIERUNGSSTRUKTUR**

Das langfristig gebundene Vermögen 66.717 T Euro, (Vorjahr 62.054 T Euro) ist durch eigene Mittel und kurz-, mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten (zusammen 69.228 T Euro, Vorjahr: 63.744 T Euro) zu mehr als 100 % und damit vollständig gedeckt (Überdeckung = 2.511 T Euro, Vorjahr 1.690 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 2016 auf 2.511 T Euro (Vorjahr: 1.690 T Euro). Die Verände-

rung 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 2016 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 2.386 T Euro betrug und damit um 683 T Euro über dem Cashflow des Vorjahres lag.

Der Finanzmittelfonds von 4.925 T Euro (Vorjahr 3.223 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die liquiden Mittel von 4.925 T Euro (Vorjahr 3.223 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2016 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 2016 auf 51,2 Mio. Euro, die im Jahr 2017 planmäßig mit 1,9 Mio. Euro und in den Jahren 2018 - 2021 planmäßig mit 14,08 Mio. Euro getilgt bzw.

prolongiert werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2016 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein zufriedenstellendes Ergebnis.

## FINANZLAGE

|                                                                                               | 2016<br>in T EURO | 2015<br>in T EURO |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodenergebnis                                                                              | 1.116             | 557               |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens                                         | 1.270             | 1.146             |
| <b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>                                                                | <b>2.386</b>      | <b>1.703</b>      |
| -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagenvermögens                       | -509              | 5                 |
| +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderung sowie andere Aktiva                            | 52                | 245               |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva | -31               | -108              |
| + Zinsaufwendungen                                                                            | 1.323             | 1.296             |
| <b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeiten</b>                                          | <b>3.221</b>      | <b>3.141</b>      |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagenvermögens                             | 915               | 0                 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen                                   | -6.333            | -9.943            |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagenvermögen                          | -6                | -9                |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagenvermögens                                | 0                 | -125              |
| + Erhaltene Zinsen                                                                            | 4                 | 6                 |
| <b>= Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>                                                 | <b>-5.420</b>     | <b>-10.071</b>    |
| +/- Zunahme/Abnahme der Geschäftsguthaben                                                     | 3.717             | 2.681             |
| - Auszahlung Dividende                                                                        | -139              | -65               |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten                                                  | 4.308             | 8.848             |
| - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten                                       | -2.686            | -1.819            |
| - Gezahlte Darlehnszinsen                                                                     | -1.299            | -1.305            |
| <b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                                                  | <b>3.901</b>      | <b>8.340</b>      |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds                                            | 1.702             | 1.410             |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                       | 3.223             | 1.813             |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode                                                         | 4.925             | 3.223             |



Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2016 und 2015 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

## ERTRAGSLAGE

|                                    | 2016          |       | 2015          |       | +/-        |       |
|------------------------------------|---------------|-------|---------------|-------|------------|-------|
|                                    | T EURO        | %     | T EURO        | %     | T EURO     | %     |
| Umsatzerlöse                       | 7.651         |       | 6.984         |       | 667        | 9,6   |
| Bestandsveränderung                | 162           |       | 192           |       | -30        |       |
| Andere aktivierten Eigenleistungen | 47            |       | 211           |       | -164       |       |
| <b>Betriebsleistung</b>            | <b>7.860</b>  | 100   | <b>7.387</b>  | 100   | 473        | 6,4   |
| Materialaufwand                    | -3.559        | -45,3 | -3.339        | -45,2 | -220       | -6,6  |
| Personalaufwand                    | -359          | -4,6  | -347          | -4,7  | -12        | -3,5  |
| Abschreibungen                     | -1.270        | -16,2 | -1.146        | -15,5 | -124       | -10,8 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -737          | -9,4  | -651          | -8,8  | -86        | -13,2 |
| Sonstige Steuern                   | -224          | -2,8  | -209          | -2,8  | -15        | -7,2  |
| <b>Betriebsaufwand</b>             | <b>-6.149</b> | -78,3 | <b>-5.692</b> | -77,0 | -457       | -8,0  |
| Sonstige betriebliche Erträge      | 726           | 9,2   | 158           | 2,1   | 568        |       |
| Betriebsergebnis                   | 2.437         | 30,9  | 1.853         | 25,1  | 584        | 31,5  |
| Finanzergebnis                     | -1.321        |       | -1.296        |       | -25        |       |
| <b>Jahresergebnis</b>              | <b>1.116</b>  |       | <b>557</b>    |       | <b>559</b> |       |

Die Ertragslage weist ein Betriebsergebnis von 2.436 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (1.853 T Euro) erhöht. Diese Entwicklung beruht insbesondere auf der Zunahme der Umsatzerlöse. Wesentlich strukturelle Veränderungen haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

Der Anstieg der Umsatzerlöse um 667 T Euro auf 7.651 T Euro resultiert aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um 471 T Euro, da die Genossenschaft mehrere Objekte erworben und im Bau befindliche Anlagen zur Wiedervermietung fertiggestellt hat. Die in 2016 erfolgten Abrechnungen der Nebenkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 184 T Euro. Die Planung für 2016 sah Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 7.373 T Euro vor. Die Erhöhung begründet sich aus der Zunahme der Sollmiete von 116 T Euro sowie der allgemeinen Steigung der Umsätze aus Betriebskosten.

Der Materialaufwand hat sich um 220 T Euro auf 3.559 T Euro gesteigert. Diese Erhöhung ist hauptsächlich darin begründet, dass die Instandhaltungs-

kosten von 1.087 T Euro auf rd. 1.201 T Euro gestiegen sind (lt. WiPl 2016 von 1.100 T Euro). Diese Abweichung ist aufgrund von nicht aktiven Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen. Weiterhin hat sich der Materialaufwand aufgrund höherer Betriebskosten erhöht.

Die Abschreibungen haben sich um rd. 124 T Euro auf 1.270 T Euro durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das Finanzergebnis hat sich mit 1.321 T Euro gegenüber dem Vorjahr mit 1.296 T Euro verschlechtert. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand, der vollständig auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfällt.

Aufgrund der oben genannten Veränderungen ergibt sich ein Jahresergebnis von 1.116 T Euro (Vorjahr: 557 T Euro). Die Wirtschaftsplanung 2016 sah einen Jahresüberschuss von rd. 906 T Euro vor. Die Erhöhung begründet sich hauptsächlich aus geringeren Erlösschmälerungen und höheren Mieterlösen.

## **FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN**

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-Mietpreisniveau, Modernisierungsmieterhöhungen, rückläufige Erlösschmälerungen aufgrund höherer Auslastungen und schnellerer Wiedervermietungen zeigen in 2016 eine erfreuliche Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. Ebenso trägt insbesondere die Investitionstätigkeit in den Jahren 2014-2016 mit den daraus resultierenden Effekten aus dem niedrigen Kapitalmarktzinsniveau und der zunehmenden Eigenkapitalstärkung hierzu bei. 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 und der WTM GmbH eine befristete Kreditlinie für den weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten eingeräumt. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen Marktkonditionen. Der OWIT-Kreditrahmen war am 31.12.2016 in Höhe von 190.000,00 Euro in Anspruch genommen. Die WTM-Kreditlinie wurde im Geschäftsjahr vollständig zurückgeführt und lief zum 30.06.2016 aus.

## **NACHTRAGSBERICHT**

In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 06.09.2016 wurde der Erwerb des Mietobjektes Am Bollholz, Bielefeld, 9 Wohnungen, 666 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1997 im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaues NRW erstellt, beschlossen. Der Kaufvertrag konnte im November 2016 abgeschlossen und der Erwerbsvorgang in der GSWG zum 31. Dezember 2016 gebucht werden; der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2017. Bei einer für die nächsten 10 Jahre gebundenen

Kostenmiete von 5,41 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche monatlich ist die nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet; danach kann die Marktmiete verlangt werden. Die Finanzierung der Erwerbskosten erfolgte mit Kapitalmarktdarlehen und Eigenkapital.

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**

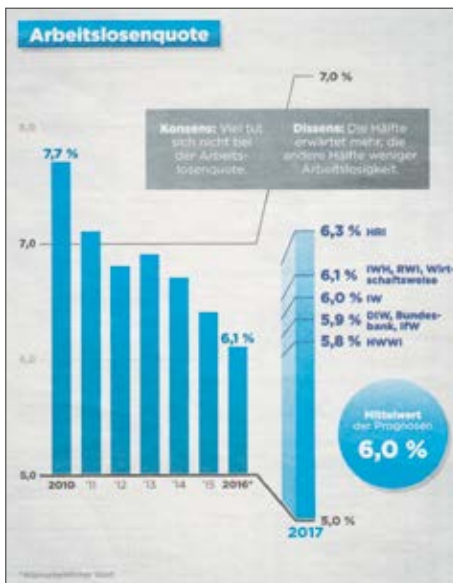
Mit unserem genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftsmodell stehen wir für ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit bei der Bereitstellung von qualitativem bezahlbarem Wohnraum mit zunehmenden wohnbegleitenden Leistungen. Die Vielfalt unserer Tätigkeitsfelder in der GSWG-Gruppe – „viele aus einer Hand“ – zeigt die besondere zukunftsgerichtete Aufstellung der Vermögensgenossenschaft und stärkt auch damit ihre wirtschaftliche Entwicklung. Insoweit sind wir mit vielen Wettbewerbern nicht vergleichbar, denn zahlreiche Dienstleistungen liegen in unserer Hand. Das hat zur Folge, dass wir in der GSWG-Gruppe pro Wohnung mehr Mitarbeiter beschäftigen, als andere Unternehmen der Branche.

Der Geschäftsbericht 2016 gibt einen Überblick über die gesamtwirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen/-politischen Rahmenbedingungen, die prägnantesten und brisantesten immobilienwirtschaftlichen Themen, die vielschichtigen erfolgswirksamen und nachhaltigen wachstumsgreifenden 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; das im Übrigen auch in der Lageberichterstattung der letzten beiden Jahre zu diesem Abschnitt dokumentiert ist. Es wird die jahrzehntelange praktische Erfahrung der GSWG in unserem Geschäftsmodell unterstrichen.

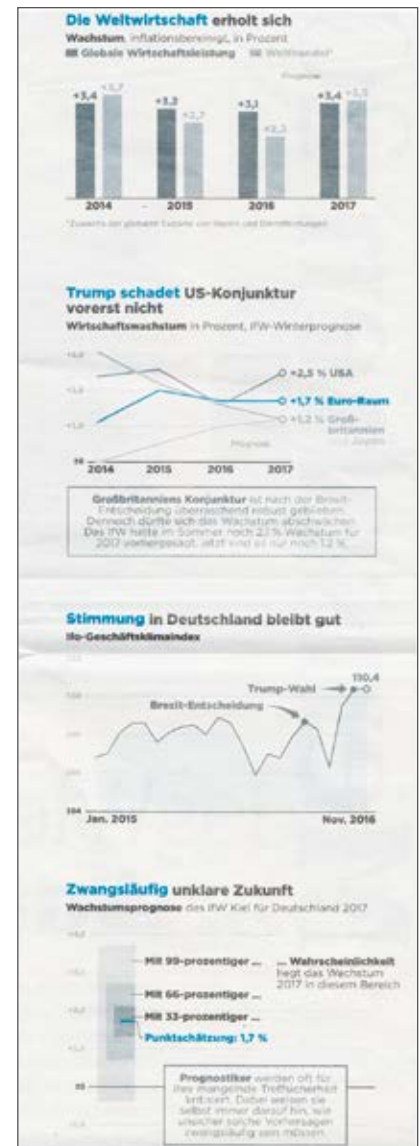
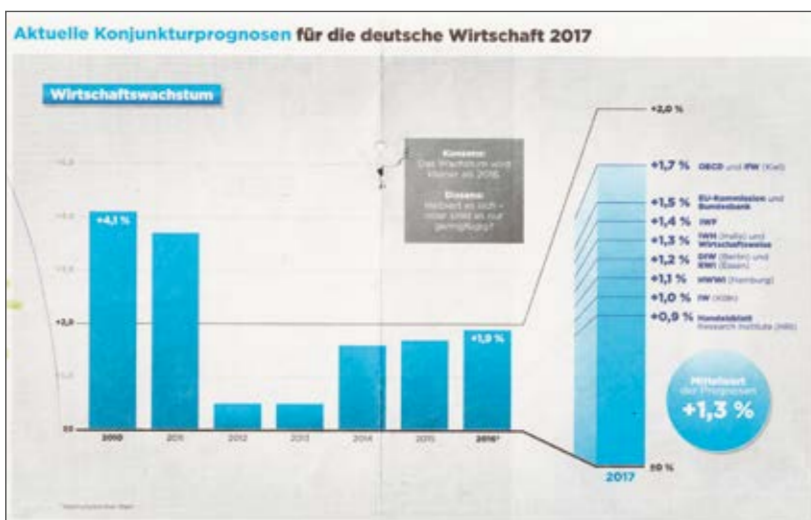
Wir sind zur erfolgreichen Umsetzung unseres Geschäftsmodells auch für 2017 optimistisch und zuversichtlich; denn letztendlich halten wir es mit dem Satz unseres ersten Bundespräsidenten: Der einzige Mist, auf dem nichts wächst, ist der Pessimist! Aber konkret: Die Fundamentaldaten für unser Geschäft sind bei einer abschließenden Betrachtung gut: Eine erwartende stabile Wirtschaft, vielleicht weniger stark als 2016, – angesichts aller Unsicherheiten, wie beispielsweise Brexit-Entscheidung, europäische Wahlen – mit niedriger Arbeitslosigkeit, zurückgehenden Leerstandsdaten in unseren Märkten, überschaubare Neubautätigkeit und anziehende Mietpreise für unsere Wohnungsbestände. Am Arbeitsmarkt rückt eine Rekordmarke von 44 Millionen Erwerbstätigen in greifbare Nähe. Sicherlich kann man auch das „Erfolgsmodell Deutschland“ immer ein Stück infrage stellen; insbesondere als starkes Export-Land. Denn bei aller Freude darüber müssen wir uns auch ebenso im Klaren sein, dass dies kein stabiler Dauerzustand

für die Zukunft ist; und Deutschland braucht die Export-Lokomotive noch mehr als die Konsum-Lokomotive. Zumal wichtige Abnehmerländer von politischen Wirren und Unsicherheiten begleitet werden – nicht wenige sprechen von politischen Minenfeldern. Gut, diese Prozesse gab es immer wieder. Es kommt sicherlich neu hinzu, dass ein großer Teil des gesammelten Wissens der Menschheit nur einen „Klick“ entfernt liegt. Denn rund um die Uhr kann man fast alles in der Welt verfolgen und sich aus verschiedensten Quellen umfassend informieren und nachmachen. Globalisierung und Freihandel galten lange Zeit als Schlüssel zu blühendem Handel und Wohlstand bei uns. Inzwischen aber sind Nationalismus und Protektionismus bei vielen hoch im Kurs.

Die Wohnungssituation in den Ballungsräumen wird sich weiter anspannen. Trotz steigender Baugenehmigungen wird derzeit nicht einmal „der Status quo des Wohnraum-Mangels“ gehalten. Inzwischen



Handelsblatt



fehlen in Deutschland rund 850.000 Wohnungen. Einfach höher und dichter zu bauen reicht allein da nicht mehr aus. „Wir brauchen neue Stadtteile und zugleich Verdichtung in den bestehenden Stadtgebieten“. Hierauf werden wir agieren.

Unsere Wohnungen bedienen in einem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis die Nachfrage. Darüber hinaus können wir neben den nachgefragten und üblicherweise angebotenen Bau-/Ausstattungsmerkmalen in der Vielzahl unserer Wohnquartiere etwas anbieten, was für viele Menschen wichtig ist, nämlich Licht und Luft. Andere Merkmale rangieren oft weiter unten. Die Vielzahl, unserer Vermietungseinheiten stehen auf üppigen durchgrünten Grundstücken. Deshalb sind wir bei objektiver Bewertung unseres unternehmerischen Handels in den vergangenen Jahren und einer an kaufmännischen vorsichtsmaßnahmen orientierten Vorausschau unserer künftigen immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten für die weiter zunehmende wirtschaftliche Stärkung der Genossenschaft zuversichtlich. Das auch vor dem Hintergrund, dass in größeren Städten und Metropolregionen in Nordrhein Westfalen günstiger Wohnraum knapp ist und sich für einige Jahre an dieser Situation zu wenig ändern wird; wenngleich sich in einigen Wohnungsteilmärkten auch Schrumpfungsprozesse vollziehen.

An unseren Vermietungsstandorten sprechen drei Faktoren für ein anhaltendes Mietwachstum, das sind hoher Beschäftigungsgrad, die anhaltend hohe Zuwanderung aus dem Ausland und die unzureichende Bautätigkeit. Das es aber unwahrscheinlich ist, dass diese Idealkombination beliebig lange anhält, keiner dieser Faktoren ist frei von Schwankungen, müssen wir in allem was wir entscheiden und tun besser sein als unsere Konkurrenten.

Es bleiben natürlich Fragen für alle Akteure im Wohnungsmarkt, wie die Weichenstellungen für Wohnungspolitik und Mietrecht, für die Gestaltung unserer Quartiere und die Planung unserer Städte, in denen gelebt werden soll, gestellt werden. Es muss nüchtern und verlässlich abgewogen und entschieden werden, denn nur so lassen sich gute Ergebnisse für alle erzielen.

Es müssen schlüssige Argumente und nachvollziehbare Wege zu mehr bezahlbarem Wohnraum her, zu lebenswerten Wohn- und Stadtquartieren, zu einer

gestreckten und dann marktwirtschaftlich ausgerichteten bezahlbaren erfolgreichen Energiewende im Gebäudebereich. Es müssen Ergebnisse her, wie die bestehenden Zielkonflikte zwischen dem notwendigen Wohnungsneubau, bezahlbaren Mieten, zukunftsfähige energetische und generationengerechte Baustandards, wirtschaftlich vertretbare Baukosten, kostengünstigem Bauland und einem ausgewogenen Mietrecht gelöst werden können. Wie kann Bauland sowohl in der Innenverdichtung als auch in Ortsrandlagen mobilisiert werden und wie eine gesellschaftliche Akzeptanz zum Neubau für eine „Willkommens-Kultur für Bagger und Baukräne“ erreicht werden. Hierzu müssen Vorschläge Hand und Fuß haben und vor allem als richtig Erkannte durchgesetzt werden.

Wir gehen davon aus, dass viele Menschen auch mittelfristig für Miete erneut tiefer in die Tasche greifen müssen. Vielleicht verteuern sich die Bestandsmieten nicht mehr ganz so stark wie in jüngster Vergangenheit. Es gibt aber kein Indiz, dass die Mieten in 2017/2018 nicht steigen. Das liegt an der Nachfrage: Junge Menschen zieht es nach wie vor in die Städte, im Gegensatz zu früher ziehen sie dort hin, aber seltener wieder weg –, unter anderem weil weniger Familien gegründet werden.

Das Mehrgenerationen-Wohnen greift um sich, aber nicht klassische Familien, es entstehen eher Wahlverwandtschaften. Jüngere und Ältere finden sich häufiger als vor zehn Jahren in Wohnprojekten die auf gegenseitige Hilfe basieren zusammen. Der Anstoß kommt oft von der älteren Generation, die später nicht im Pflegeheim enden möchten. Es ist die 68er-Generation, die jetzt alt wird. Diese haben schon immer offenere Lebensmodelle gepflegt und sie machen sich früher Gedanken, wie sie mit 80 leben wollen. Hier werden wir uns betätigen.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftet Wohnungen an Standorten, die von stabiler Nachfrage nach Wohnraum geprägt sind. Allein dieser Umstand ist als günstig zu beurteilen. Durch umfangreiche Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand und Wohnungs-Bestandserweiterungen 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 nachhaltige Vermietung mit hohem Auslastungsgrad begründen. Die Genossenschaft wird auch 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 Wohnungen zu suchen, die zu unserem Portfolio und unserer Bewirtschaftungsstrategie passen; wie in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzt. Damit können alle Leistungsbereiche in der GSWG-Gruppe weiter ausgebaut und optimiert werden mit den sich daraus ergebenden positiven Wirkungen für Erlöse und Ertrag.

Die erfolgreiche Investitions-Tätigkeit der vergangenen Jahre die neben Bestands-Aufwertungen/-Zuwächsen auch mit Erweiterungen der Leistungsfelder einhergingen machen das organisatorische Bündeln von Aktivitäten in der Gruppe möglich, die bzw. über schnellere Wiedervermietungen Leerstände sowie Erlösschmälerungen weiter eingrenzen und eigene technische Investitions-Planungen stärker als bislang ermöglichen, damit die Jahresergebnisse auch bei weiterhin angestrebten hohen Immobilien-Investitionen mindestens beigehalten werden können.

Die Kunst wird darin liegen, neben Neubau, Modernisierung und Zukauf mit dem Wohnungsangebot die unterschiedlichen Niveaus der Wohnraumnachfrage insbesondere unter Mietpreisaspekten zu bedienen.

Die besondere organisatorische Aufstellung der Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen verschafft uns weitere Wettbewerbsvorteile, die wir ausschöpfen wollen. Unabhängig von all diesen Maßnahmen kommt uns die Kapitalmarktzinsentwicklung zur Finanzierung unseres Sachanlagevermögens entgegen. Unsere Aktivitäten zur Verjüngung des Wohn-Immobilienbestandes durch Komplett-Modernisierung, Neubau und Zukauf sowie Entscheidungen zum Abriss und Verkauf von Wohnungsbeständen die nicht mehr zu unserer langfristig ausgerichteten Strategie passen, werden unsere Instandhaltungskosten auf dem Niveau des Durchschnitts der vergangenen Jahre einpendeln lassen. Im Ergebnis werden wir mit all unseren Investitionen und unternehmerischen Entscheidungen eine entsprechende Nachfrage erzeugen können und damit in der Folge dauerhafte Mittelzuflüsse sichern.

Die mit den Investitionen verbundenen Risiken sind gering, weil unsere Investitionen auch mit Eigenkapital finanziert sind, die Tilgungssätze zur Entschuldung hoch und die Zinsbindungen für das aufgenommene Fremdkapital vergleichsweise lang.

Mit unserer dokumentierten langfristigen technischen und kaufmännischen Unternehmensplanung kann jederzeit auf eingetretene Wirkungen agiert werden. In der langfristigen Unternehmensplanung wurde unter Berücksichtigung des technischen Zustands der Gebäude und der aktuellen Einschätzungen der künftigen Marktsituation ein bis zum Jahr 2025 reichender Rahmenplan entwickelt. Dem liegen

komplexe Berechnungen zugrunde, deren Vielzahl von Prämissen situationsbedingt und entsprechend zukünftigen marktrelevanten bzw. projektbezogenen Ergebnissen überprüft und jederzeit aktualisiert werden kann.

Die Jahresüberschüsse im Betrachtungszeitraum sowie der vergangenen Jahre und eine Eigenkapitalquote von rd. 27 % bilden die finanziellen Grundlagen, um das Bestandsgeschäft und Investitionsprogramm auch in Zukunft auf hohem Niveau fortzusetzen. Damit wird der Wohnimmobilien-Bestand weiter optimiert, verjüngt und damit das Portfolio zukunftsfähig und bedarfsgerecht erweitert. Zudem werden kontinuierlich moderate Anpassungen der Netto-Mieten die Jahresüberschüsse weiter stabilisieren, womit wir den genossenschaftlichen Förderauftrag für unsere Mitglieder nachhaltig erfüllen wollen.

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

Dabei zielt unsere Risikostrategie darauf ab, Risiken zu vermeiden und zu minimieren. Die rechtzeitige Identifikation, Bewertung, Analyse, Steuerung und Kontrolle immobilienwirtschaftlicher Risiken erfolgt durch unser Risikomanagementsystem. Kontinuierlich nehmen wir systematisch Standort-, Markt- und technische sowie wirtschaftliche Objektanalysen vor. Zu unserem Controlling gehören ebenso das Liquiditäts-, Kredit-, Beleihungs- und Beteiligungsmanagement sowie die Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie Leerstände, Fluktuation, Miet- und Betriebskostenentwicklung, Erlösschmälerungen und Investitionsbudgets. 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 Termi-

nen reduziert. Soweit keine Umfinanzierung möglich ist, erlaubt dieses Vorgehen jedoch eine bessere, das heißt fristenkonformere Refinanzierung der Investitionen. Hinzu kommt, dass auch in den nächsten Jahren die Eigenkapitalquote und -schöpfung weiter gesteigert werden können, mit dem Ziel gegebenenfalls fälliges Fremdkapital durch Eigenkapital zu ersetzen. Die Bereitschaft zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen zur reinen Geldanlage – letztlich in Betongold – ist vorhanden, denn es wird in ein gutes und breit aufgestelltes Immobilien-Unternehmen angelegt. Rein theoretisch kann Bielefeld und der übrige Wohnungsmarkt auf die Genossenschaft verzichten, aber das trifft auf jedes Unternehmen zu. Das Liquiditätsrisiko wird durch ein effizientes Bestandsmanagement der Mietwohnungen mit entsprechenden ständigen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Wohnungsbestandes reduziert.

Das Marktumfeld für unser Geschäftsmodell ist interessant, man kann auch begeistert sein, deshalb werden wir uns anstrengen weiter qualitativ zu wachsen. In den letzten fünf Jahren haben wir unsere Wohnungsbestände um 14 % erhöht. Das Immobilien-Sachanlagevermögen ist um 40 % gestiegen und dabei wurde gleichzeitig die Portfolio-Qualität erheblich werterhöhend verbessert. Das sind auch unsere Ziele für die nächsten überschaubaren Zeiträume unter Beibehaltung unserer soliden finanziellen Basis.

Von der Zinsseite der Europäischen Zentralbank ist im Moment wohl eher noch kein größerer Gegenwind zu befürchten – dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die EZB ihr Anleihen-Kaufprogramm gerade zur Jahreswende 2016/2017 bis Ende 2017 verlängert hat – sodass es im Moment noch bei einem Zinsniveau bleiben wird, das unsere weiteren Investitionsüberlegungen unter Berücksichtigung erwarteter nachhaltiger Erträge unterstützt.

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.

## MIETERRAT

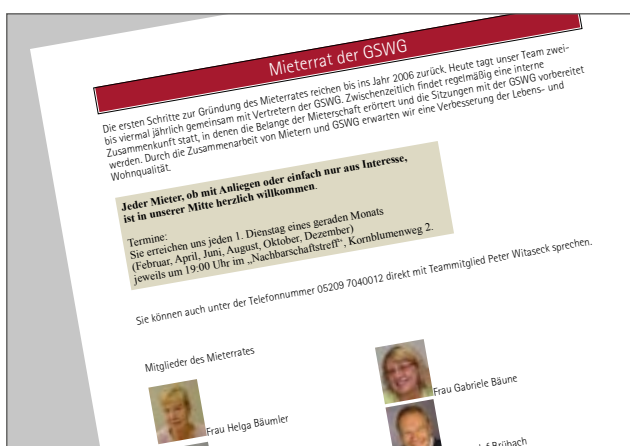
Der GSWG-Mieterrat ist in 2016 dreimal mit Vertretern der Genossenschaft zusammengekommen. Darüber hinaus fanden Sitzungen des Mieterrats ohne Mitarbeiter der Genossenschaft statt, in denen Anregungen, Erkenntnisse und Erfahrungen aus dem täglichen „Zusammen-Wohnen in den GSWG-Wohnquartieren“ aufgenommen und damit Tagesordnungspunkte für zielorientierte Gespräche mit der GSWG zum „gemeinsamen fruchtbaren Miteinander“ im Interesse der Mitglieder vorbereitet wurden. Dazu gehörten im Betrachtungszeitraum nachstehende Themen:

- Investitionen in den Bestand, in den Neubau und Erwerb von Mietwohnungen, ebenso Portfolioveränderungen durch Verkäufe;
- Wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft;
- Mieterhöhungen im Allgemeinen und nach Modernisierungen;
- Büroflächen-Erweiterung des Geschäftsbetriebes;
- Hausordnung und Pflege der Außenanlagen;
- Personelle Entwicklung in der GSWG-Gruppe;
- Wirtschaftliche Entwicklung der Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

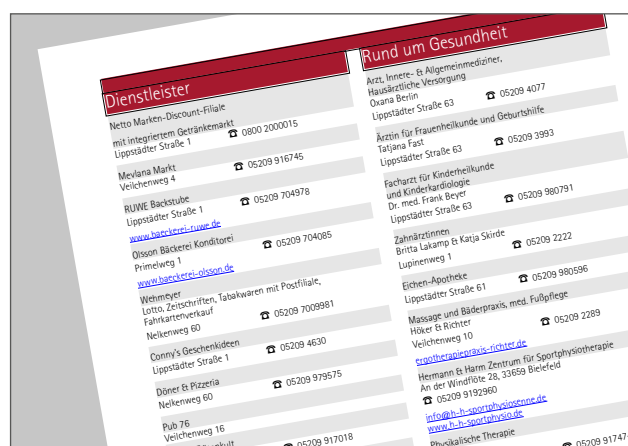
Ein weiterer Schwerpunkt war die Aufnahme sogenannter Fördermitglieder und die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen über die satzungsgemäßen Pflichtanteile hinaus; und zwar im Zusammenhang mit der GSWG-Investitionsoffensive und den qualitativen Wachstumszielen im Besonderen. Es wurden Regelungen zu Sprechzeiten, an denen Vertreter des Mieterrates für die Mitglieder erreichbar sind vereinbart und ein vom Mieterrat umfangreich erarbeiteter „Mieter-Infobrief“ für die Mitglieder aufgelegt, der ab 2017 allen neuen Mietern ausgehändigt wird.

Die Zusammenarbeit von Mieterrat und GSWG war lösungsorientiert und einvernehmlich. Die genossenschaftlichen Prinzipien „Selbstverwaltung – Selbstbestimmung – Selbstverantwortung“ waren somit auch im Geschäftsjahr 2016 mit Leben gefüllt.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Mieterrates für die ausgesprochen gute und konstruktive Zusammenarbeit im Sinne der Solidargemeinschaft Genossenschaft. Ein besonderer Dank gilt den Beteiligten am „Mieter-Info-Brief“.



Auszüge aus dem Mieter-Info-Brief





Wohnen heißt nicht nur ein Dach über dem Kopf haben. Wohnen bedeutet Sicherheit, Geborgenheit, Heimat, Kontakte im gewohnten Umfeld und beispielsweise Hilfestellung für Alte und Kranke bei den Dingen des täglichen Lebens. Das und vieles mehr organisieren und unterstützen wir über unser Tochterunternehmen OWIT mit Mitarbeitern sowie ehrenamtlich Tätigen in den Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftseinrichtungen der GSWG-Wohnquartiere.

Die vielfältigen regelmäßigen Angebote zu gemeinsamen Aktivitäten, Feierlichkeiten und Ausflügen werden gut angenommen und vielfältig genutzt. Jeder Tag ist in den Einrichtungen mit Leben und Aktivitäten gefüllt. Die sozialen Kontakte verschiedenster Gruppen werden gefördert und das Verständnis für Andere gewinnt.

Insbesondere viele unserer älteren Mieter fühlen sich schon über Jahrzehnte in der Genossenschaft wohl und möchten so lange wie möglich im gewohnten Umfeld bleiben. Mit unseren Angeboten locken wir sie aus der Einsamkeit. Eine wichtige Kontaktadresse ist zum Beispiel, in Gemeinschaft ein frisch zubereitetes Mittagessen gegen einen geringen Obolus einzunehmen.

Für viele Alleinstehende ist dies eine Bereicherung des täglichen Lebens; sie haben ein Ziel, werden erwartet und freuen sich auf Andere. An dieser Stelle ein besonderes Dankeschön an die helfenden Hände der Ehrenamtlerinnen, die das erst ermöglichen.

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

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

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 und stärkt die genossenschaftlichen Grundsätze Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung.

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.**

Die Öffentlichkeitsarbeit der Unternehmensgruppe GSWG/OWIT hatte im Geschäftsjahr 2016 einen besonderen Stellenwert. Mit dem Neu-/Um-/Ausbau des Bürobetriebes erstrahlte die GSWG an ihrem alten Standort in neuem Glanz. Daher war es naheliegend, dass auch in puncto Werbung eine Überarbeitung stattfinden muss. Ziel ist es das neue Corporate Design, welches Ende 2016 aufgebaut wurde, konsequent zu verfolgen und umzusetzen.

Durch zahlreiche Aktionen und Werbemaßnahmen der GSWG-Gruppe im Betrachtungszeitraum erreichte das Gesicht der Genossenschaft eine Verbreitung auch über die bisherigen Grenzen hinaus, in denen wir seit Jahrzehnten erfolgreich tätig sind.

Der Wiedererkennungseffekt ist gelungen und unsere „Frau im Grünen“ ist ein gern gesehener Gast auf Großflächenplakaten, in Bus und Bahn und im Bereich Printmedien. Anzeigen haben ein einheitliches Erscheinungsbild, wodurch allein durch diesen Aufbau ein Wiedererkennungswert entstanden ist. Die GSWG zeigt sich als starker Akteur am Wohnimmobilien-Markt und wird so wahrgenommen.

Zu den gelungenen Neuerungen zählen nicht nur die Printwerbungen, sondern auch die Neugestaltung des Geschäftsberichtes 2016. Klare Linien und Farben schaffen eine bessere Struktur und Übersichtlichkeit.

Am 28. Oktober fand die Eröffnung unserer deutlich erweiterten und neu gestalteten Büroflächen statt. Die großzügige Gestaltung der Geschäftsräume bietet Künstlern die Möglichkeit ihre Bilder zu präsentieren. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte die Ausstellung

von Herrn Grond und Herrn Wenk. Vorab stellte Herr Grond seine Kunstwerke in unserem GSWG-Nachbarschaftstreff Kornblumenweg 2 aus. Zahlreiche Besucher haben die GSWG auch auf diesem Weg „neukennengelernt“.

2016 wurde wie alljährlich durch zahlreiche Spenden-Aktionen begleitet, die die GSWG und Mitarbeiter der GSWG-Gruppe initiiert haben. Hervorheben möchten wir beispielhaft unsere Unterstützung der „Initiative Fruchtalarm“ und das Haus der offenen Tür HoT/Zefi.

Im Geschäftsjahr erschien unser beliebtes „GSWG-Aktuell-Mietermagazin“ mit einer Auflage von 2.500 Stück, das in alle Haushalte der GSWG-eigenen Wohnungen und der durch die OWIT GmbH verwalteten Objekte verteilt sowie in Geschäften und Praxen an unseren Wohnungsstandorten ausgelegt wurde.

Des Weiteren wurde eine Kooperation zwischen der GSWG und MoBiel geschlossen. Alle Mitglieder und Mieter der GSWG haben die Möglichkeit ein 6-er-Abo zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs über die GSWG mit einer Rabattierung zu beziehen.

Auf den Bielefelder Straßen ist die GSWG mit 19 Firmenfahrzeugen präsent. Aussagekräftige Grafiken weisen auf das vielfältige Wohnungsangebot und die wohnungswirtschaftlichen Leistungen hin.

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

Durch alle diese Aktivitäten und Maßnahmen wird unser Image als Wohnungsbaugenossenschaft gestärkt und belebt unser Geschäftsmodell ebenso wie Mitgliederbindung und Mitgliedergewinnung. Das Geschäftsjahr 2016 unterstreicht diese Aussage.



Senner Fußball-Camp



# »Investition mit Blick auf die Zukunft«

GSWG erweitert am Stammsitz – 13 Millionen Euro für neue Immobilien

Von Kerstin Sennewitz

Senne (WB). Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) wächst kräftig – das zeigt sich nicht nur am Stammsitz Tulpenweg, wo für 800 000 Euro der Altbau erweitert und modernisiert wurde, sondern auch bei den geplanten Investitionen.

Die Wohnungs- und Wohnungsbau-Genossenschaft plant den Neubau von 20 Wohnungen sowie komplett Modernisierung und Sanierungsarbeiten. Von 20 Wohnungen sind bereits fertiggestellt, die übrigen 10 sind im Bau. Der Stammsitz Tulpenweg wird um 1000 Quadratmeter erweitert. Die Erweiterung des Stammsitzes ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet. Der Stammsitz Tulpenweg wird um 1000 Quadratmeter erweitert. Die Erweiterung des Stammsitzes ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet.



Geschäftsführer David Dabbing (von links), Mitarbeiterin Katharina Alan und Vorstandsvorsitzender Kai-Ina W. Kolbrey stehen vor dem neuen Eingangsportal am Tulpenweg. Der Bau gekostet von Anfang an der GSWG, hat er einen Übergang. Foto: Kerstin Sennewitz

Der Stammsitz Tulpenweg ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet. Der Stammsitz Tulpenweg wird um 1000 Quadratmeter erweitert. Die Erweiterung des Stammsitzes ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet.

Der Stammsitz Tulpenweg ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet. Der Stammsitz Tulpenweg wird um 1000 Quadratmeter erweitert. Die Erweiterung des Stammsitzes ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet.

Der Stammsitz Tulpenweg ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet. Der Stammsitz Tulpenweg wird um 1000 Quadratmeter erweitert. Die Erweiterung des Stammsitzes ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet.

Der Stammsitz Tulpenweg ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet. Der Stammsitz Tulpenweg wird um 1000 Quadratmeter erweitert. Die Erweiterung des Stammsitzes ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet.



## Viel Spaß im ersten Senner Fußball-Camp

Seit Montagmorgen läuft beim TuS 08 Senne I das erste eigene Fußball-Ferienlager auf dem neuen Kunstrasenplatz in der Ipp-Arena am Waldbad. Bis zum Ende der Woche werden 51 Kinder täglich von 9 bis 16 Uhr auf dem Gelände des Sportplatzes von sieben ehrenamtlichen Helfern des Vereins betreut und geschult. Die Kinder kommen aus ganz Bielefeld und haben eine Menge Spaß, freut sich Organisator Niklas Thomas, der Ende August sein einjähriges Freiwilliges Soziales Jahr (FSJ) beim TuS 08 beenden wird. Jedes der fußballbegeisterten Kinder wird im Senner Fun-Camp mit einem Ball und einem Trikot ausgestattet, mittags gibt's eine warme Mahlzeit. Zum Finale steht am Freitag ein Spall-Turnier auf dem Programm, an dem neben den Kids auch die 3. Seniorenmannschaft des TuS 08 Senne teilnehmen wird. »Es läuft alles genau nach Plan«, strahlt Niklas Thomas.

Seit Montagmorgen läuft beim TuS 08 Senne I das erste eigene Fußball-Ferienlager auf dem neuen Kunstrasenplatz in der Ipp-Arena am Waldbad. Bis zum Ende der Woche werden 51 Kinder täglich von 9 bis 16 Uhr auf dem Gelände des Sportplatzes von sieben ehrenamtlichen Helfern des Vereins betreut und geschult. Die Kinder kommen aus ganz Bielefeld und haben eine Menge Spaß, freut sich Organisator Niklas Thomas, der Ende August sein einjähriges Freiwilliges Soziales Jahr (FSJ) beim TuS 08 beenden wird. Jedes der fußballbegeisterten Kinder wird im Senner Fun-Camp mit einem Ball und einem Trikot ausgestattet, mittags gibt's eine warme Mahlzeit. Zum Finale steht am Freitag ein Spall-Turnier auf dem Programm, an dem neben den Kids auch die 3. Seniorenmannschaft des TuS 08 Senne teilnehmen wird. »Es läuft alles genau nach Plan«, strahlt Niklas Thomas.

## Brackwede Senne/Senne



Oben: Jürgen Hübner (v.l.) überreicht anlässlich der Einweihung des von Rudi Assauer und geförderter, geliebter (U) und der Wohnungsgenossenschaft Senne (GSWG) am Tulpenweg. Unten: Jürgen Hübner (v.l.) und Jürgen Hübner (v.l.) überreicht anlässlich der Einweihung des von Rudi Assauer und geförderter, geliebter (U) und der Wohnungsgenossenschaft Senne (GSWG) am Tulpenweg.

## Assauer verkauft Beginenhof

Erfolgreich verhandelt: Senner Wohnungsbau-Genossenschaft übernimmt Wohnprojekt vom erkrankten Ex-Fußballmanager

Von Kerstin Sennewitz

Senne. Der ehemalige Fußball-Spieler Rudi Assauer ist nicht mehr Herrscher der Beginenhof. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) hat den Besitz der Ex-Fußballmanagerin übernommen. Der Assauer hat den Besitz der Ex-Fußballmanagerin übernommen. Der Assauer hat den Besitz der Ex-Fußballmanagerin übernommen.



Oben: Jürgen Hübner (v.l.) überreicht anlässlich der Einweihung des von Rudi Assauer und geförderter, geliebter (U) und der Wohnungsgenossenschaft Senne (GSWG) am Tulpenweg. Unten: Jürgen Hübner (v.l.) und Jürgen Hübner (v.l.) überreicht anlässlich der Einweihung des von Rudi Assauer und geförderter, geliebter (U) und der Wohnungsgenossenschaft Senne (GSWG) am Tulpenweg.

Der Assauer hat den Besitz der Ex-Fußballmanagerin übernommen. Der Assauer hat den Besitz der Ex-Fußballmanagerin übernommen. Der Assauer hat den Besitz der Ex-Fußballmanagerin übernommen.

Der Assauer hat den Besitz der Ex-Fußballmanagerin übernommen. Der Assauer hat den Besitz der Ex-Fußballmanagerin übernommen. Der Assauer hat den Besitz der Ex-Fußballmanagerin übernommen.

## Neues Bauprojekt

Die Wohnungsbau-Genossenschaft (GSWG) plant den Neubau von 20 Wohnungen sowie komplett Modernisierung und Sanierungsarbeiten. Von 20 Wohnungen sind bereits fertiggestellt, die übrigen 10 sind im Bau. Der Stammsitz Tulpenweg wird um 1000 Quadratmeter erweitert. Die Erweiterung des Stammsitzes ist ein wichtiger Schritt für die GSWG, da sie hier ihren Hauptsitz hat und auch die Verwaltung befindet.

## Schmuck fürs Haus

Aktion: Wohnungsbau-Genossenschaft verschenkt 5.500 Balkonblumen an die Mieter

Senne (jag). »Wir bekommen unsere Blumen direkt nach Hause geliefert und dann noch umsonst. Besser geht es doch eigentlich gar nicht!«, sagt Christina Korte-Kyona und blickt zufrieden auf ihren Wäschekorb voller Geranien. Zum mittlerweile zehnten Mal gibt die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) ihren Mietern Balkonblumen für die warme Jahreszeit zum. »Wir wollen den Menschen mit unserer Aktion eine Freude machen, und das klappert jedes Jahr aus Neu«, meint Katharina Meißner, Mitarbeiterin bei der GSWG. Es sei mittlerweile eine Tradition der Genossenschaft, die auch immer wieder gerne von den Mietern angenommen werde. Insgesamt seien es in diesem Jahr 4.400 Geranien und 1.100 Balkonpflanzen, die von der

GSWG ausgeben werden. In Brackwede, Bielefeld-Linnestadt, Oerlinghausen und Raddevorwald werden die Blumen vom Hausmeister vergeben. Hier in Senne kommen die Mieter zu uns und suchen sich ihre Pflanzen von der Palette selbst aus«, erzählt Meißner. Dutzende tummeln sich am Montagmorgen an der altbekannten Anlaufstelle an der Karl-Oskar-Weg-Straße. Geranien in rot, pink und lila, kleine Schneeflocken, Waldreuegeln und Heidekraut. Die Blumen werden in Töpfen, Körben und Schubkarren. »Die Blumen sehen einfach schön aus und schmücken das Haus!«, sagt Herbert Getzlaff, der mit seiner Tochter und Pflanzenspenden Martina gekommen ist, um sich ein paar Geranien für den eigenen Balkon abzuholen.



Oben: Heinrich Nießen (v.l.) und Peter Ruppel (v.l.) machen Geranien und Christina Korte-Kyona eine kleine Freude. Foto: Kerstin Sennewitz

BEISPIELE ÜBER DIE  
BERICHTERSTATTUNG  
IN LOKALEN MEDIEN

## **OWIT – OSTWESTFÄLISCHE IMMOBILIEN UND TREUHAND GMBH**

Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau-genossenschaft ist mit dem immobilienwirtschaftlichen Geschäftsmodell als „reine Vermögensgenossenschaft“ aufgestellt. Wir agieren mit unseren satzungsgemäßen Aufgaben und in diesem Zusammenhang insbesondere für unsere kaufmännische und technische Wohnungsbewirtschaftungs- und Investitionstätigkeit über Tochter-/Beteiligungsunternehmen. Hier nehmen wir zur Erledigung unserer Aufgaben mit Beteiligungsverhältnissen von 100 % in der OWIT und 66 % in der WTM Einfluss.

## **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 auf die Entwicklung und Aktivitäten in der Windflöte VerwaltungsGmbH die vornehmlich Multi-Media-Leistungen für die Genossenschaftsmitglieder als Tochterunternehmen der OWIT vorhält. Die Verwaltungs GmbH stellt zudem Lager-/Außenstellflächen für den „gewerblichen Betrieb“ der OWIT zur Verfügung.

Unser auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes genossenschaftliches Geschäftsmodell der wohnungswirtschaftlichen Bestandsbewirtschaftung und Investitionstätigkeit wurde durch die OWIT im Geschäftsjahr 2016 wirkungsvoll unterstützt und erfolgreich begleitet; ebenso durch die VerwaltungsGmbH. Wir stellen zunehmend fest, dass die umfassenden Dienst-/Handwerker-/Serviceleistungen ebenso wie die Gemeinwesenarbeit der OWIT, uns als genossenschaftlichen Vermieter bekannter, wettbewerbsfähiger, ständig interessanter machen und wir uns damit von vielen Mitbewerbern in unserem Geschäftsmodell unterscheiden.

Qualität und Quantität insbesondere der personellen Kapazitäten werden auf die Bedürfnisse und Investitionskraft der Genossenschaft als maßgebliche Auftraggeberin ausgerichtet. Die OWIT hat wesentlich zur Erreichung der GSWG-Ziele und zum erfolgreichen GSWG-Geschäftsjahr beigetragen; hierzu gehörten im Betrachtungszeitraum insbesondere Planungen für Miet-Neubauvorhaben, die die GSWG in der nächsten Zeit umsetzen möchte.

Ausdruck findet die OWIT-Tätigkeit nicht nur in Zahlen, sondern vor allem auch in der Qualität unterschiedlichster wohnbegleitender Dienstleistungen für die Mieter. Darüber hinaus führt die Bereitstellung der OWIT-Leistungen für sogenannte fremde Dritte immer mehr zur Möglichkeit der Inanspruchnahme von Kostendegressionsaspekten für unsere Mitglieder. Gleichzeitig werden durch die umfangreichen Beratungs-, Dienst- und Serviceleistungen der OWIT Immobilien zur interessanten Vermögens- und Rendite-Anlage für Investoren.

## **BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN WTM GMBH**

Die WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland ist mit 12 Mitarbeitern-/innen ein erfahrener, engagierter und zuverlässiger auf die Immobilienwirtschaft ausgerichteter Unternehmensberater, der zielgerichtet und erfolgsorientiert vornehmlich die mittelständisch aufgestellte, genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft bundesweit mit ihrem Geschäftsmodell unterstützt und nachhaltig begleitet.

Die WTM-Leistungsfelder mit ihrem 100 %igen Tochterunternehmen Ass-Profi GmbH umfassen:



Die WTM steht mit diesen Leistungen genau dort mit gebündeltem Know-how zur Seite, wo sich heute Wohnungsunternehmen mit einer Vielzahl von Aufgaben konfrontiert sehen, die sie in zunehmendem Maße weder aus eigenen Personalressourcen und/oder in der gewünschten und aus Kostengründen benötigten Qualität bewältigen können oder wollen. Bei ähnlichen Bedürfnissen für viele Wohnungsunternehmen ergeben sich aus einer gebündelten Nachfrage wirtschaftliche Vorteile für WTM-Mandanten. Wir haben auch zahlreiche Leistungen zur Erreichung der GSWG-Ziele in Anspruch genommen. Dabei sei herausgestellt, dass ein wesentlicher Grundpfeiler der WTM-Geschäftsphilosophie die absolute Unabhängigkeit ist, die sich aus der für die Wohnungswirtschaft besonderen und einmaligen Eigentümerstruktur für die WTM ergibt. Zum wesentlichen Gesellschafterkreis gehören genossenschaftlich ausgerichtete Wohnungsunternehmen mit Mehrheitsbeteiligung.

Das sechste Geschäftsjahr nach Gründung war für die WTM-Entwicklung erfolgreich und zukunftsweisend. Die Vertreter der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Alle WTM-Leistungsbereiche wurden 2016 stark nachgefragt. Auch die zum 01.01.2016 übernommene Ass-Profi GmbH konnte wunschgemäß mit stabilen Umsätzen integriert werden. Die Beratungsumsätze sind 2016 auf rd. 1,1 Mio. Euro (inklusive Ass-Profi) weiter gestiegen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit legte mit einer Steigerung von über 100 % auf 195 T Euro deutlich zu. Hieraus resultiert ein gesteigerter Jahresüberschuss nach Steuern von rund 131 T Euro. Die Planungen für 2017 zum jetzigen Zeitpunkt lassen unter Berücksichtigung von einmaligen Sondereinflüssen auf diesem Niveau stagnierende Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten.



## PROGNOSEBERICHT

Die Rahmenbedingungen für uns in der Wohnungswirtschaft sind unter Abwägung aller Parameter ordentlich. Der Wohnungsmarkt an unseren Mietwohnobjekt-Standorten kann mit einem nachhaltig erwarteten hohen Vermietungsgrad als sicher und ertragreich betrachtet werden. Die Aufstellung der Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe und die ständige Investitionsbereitschaft in Wohnimmobilien-Aufwertungen und -Erweiterungen begründen darüber hinaus diese Perspektive. Wir wollen den Erfolg der vergangenen Jahre verstetigen. Dazu haben wir alle Chancen. Die Unternehmenskennzahlen aus diesem Geschäftsbericht unterstreichen diese Prognose. Deshalb sehen wir die Entwicklung unseres Unternehmens positiv.

Bei auch künftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin niedrigem Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir 2017 mit Erträgen von rd. 8 Mio. Euro, bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. 5,350 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von rd. 1,3 Mio. Euro und planen Kosten für die Instandhaltung von rd. 1,2 Mio. Euro. Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich voraussichtlich im kom-

menden Jahr im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 650 T Euro und 850 T Euro bewegen. Dies unter der Prämisse, dass es keine von uns nicht beeinflussbaren großen Veränderungen in unseren Tätigkeitsfeldern geben wird. Die Dividendenaus-schüttung soll sich fortsetzen.

Bei wie bisher üblichen Dividendenzahlungen ist auch von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals aus-zugehen. Für 2017 sind aus derzeitiger Sicht außerge-wöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar. Der Cash-flow für 2017 wird sich bei rd. 2 Mio. Euro bewegen.

Die bestehenden vertraglichen und organisatori-schen Regelungen zur Abwicklung der gesamten Verwaltungs-, Investitionstätigkeit, der wirtschaft-lichen und technischen Wohnungsbewirtschaftung mit umfassenden wohnbegleitenden Service- und Handwerkerleistungen für unsere GSWG-Mitglie-der überlassen den GSWG-Organen jederzeit die zu treffenden notwendigen Entscheidungen für alle geschäftlichen Vorgänge und Investitionen unter streng wirtschaftlichen Ansätzen.

Unterstützt werden unsere Prognosen durch langfristig dokumentierte Investitions- und Unternehmensplanungen unter Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditätsaspekten, die den GSWG-Entscheidungssträgern ein jederzeitiges kurzfristiges Agieren im Tagesgeschäft der genossenschaftlichen Aufgaben einerseits und andererseits zu längerfristig ausgerichteten Vorhaben, Erfordernissen und vor allem Investitionen eröffnen.

Wir wollen die „Gemeinschaft Genossenschaft“ in der GSWG-Gruppe mit qualitativem Wachstum in allen Leistungsbereichen von der Wohn-Immobilienbestands-Erweiterung und -Aufwertung über Zukäufe unbebauter Grundstücke bis zur Bewirtschaftungsoptimierung weiter voranbringen; und dabei so viel wie möglich nach unserer genossenschaftlich ausgerichteten Unternehmensphilosophie aus „einer

Hand“ erledigen. Wir wollen zunehmend erreichen, dass man bei der GSWG dabei sein muss; auch unabhängig ob man „im Moment“ eine Wohnung oder eine andere Leistung aus dem breiten Aufgabenfeld der GSWG-Gruppe braucht.

Die Zusammenarbeit mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen und eine Inanspruchnahme qualitätsvoller immobilienwirtschaftlicher Leistungen ist jederzeit gewährleistet und kann für die GSWG insbesondere bei wachsendem Mietwohnhausbestand 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.



Wir verfolgen unverändert eine stramme und profitable Wachstumspolitik in der Wohnimmobilien-Bestandsentwicklung, aber auch in unserer Grundstücks-Bevorratungspolitik, die auf den Säulen unserer Unternehmenstrategie 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. Die vorhandene Liquidität, die Zunahme der Mieteinnahmen und demzufolge der Geldmittel bei einer weiteren Verringerung der Zinsanteile, die Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten und eine steigende Eigenkapitalquote lassen uns optimistisch in die Zukunft blicken.

Für unser Tochterunternehmen OWIT und für unser 66%iges Beteiligungsunternehmen WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH erwarten wir weiterhin stabile Ergebnisse, mindestens auf dem Niveau der Geschäftsjahre für 2016 und 2015. Wir gehen nach wie vor von einer Stabilisierung und Stärkung der Leistungsfelder in diesen Unternehmen aus.

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

Bielefeld, 30. April 2017

Der Vorstand



**RAINER W. KOŁODZIEY**

Dipl.-Betriebswirt

Vorsitzender des Vorstandes, hauptamtlich



**DANIEL DALDRUP**

Betriebswirt, hauptamtlich



**UWE WERNER**

Dipl.-Ingenieur, nebenamtlich



# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2016

**GSWG Senne eG**

**Gemeinnützige Siedlungs- und  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Senne eG**

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

## AKTIVA

|                                                             | GESCHÄFTSJAHR € |                      | VORJAHR €            |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                       |                 |                      |                      |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                    |                 | 8.005,00             | 6.314,00             |
| <b>Sachanlagen</b>                                          |                 |                      |                      |
| Grundstücke und grundstücksgleiche                          |                 |                      |                      |
| Rechte mit Wohnbauten                                       | 64.562.499,38   |                      | 60.854.444,76        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten               | 960.069,77      |                      | 226.529,38           |
| Grundstücke ohne Bauten                                     | 548.001,31      |                      | 548.001,31           |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 49.346,00       |                      | 18.218,00            |
| Anlagen im Bau                                              | 188.350,01      | 66.308.266,47        | 0,00                 |
| <b>Finanzanlagen</b>                                        |                 |                      |                      |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                          | 400.000,00      |                      | 400.000,00           |
| Andere Finanzanlagen                                        | 500,00          | 400.500,00           | 500,00               |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                             |                 | <b>66.716.771,47</b> | <b>62.054.007,45</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                                       |                 |                      |                      |
| <b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b> |                 |                      |                      |
| Unfertige Leistungen                                        | 2.431.109,19    |                      | 2.269.382,89         |
| Andere Vorräte                                              | 10.684,39       | 2.441.793,58         | 11.345,78            |
| <b>Forderungen und sonstige</b>                             |                 |                      |                      |
| <b>Vermögensgegenstände</b>                                 |                 |                      |                      |
| Forderungen aus Vermietung                                  | 118.590,07      |                      | 115.846,08           |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                    | 231.493,28      |                      | 250.687,52           |
| Sonstige Vermögensgegenstände                               | 141.660,85      | 491.744,20           | 163.013,10           |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                      |                 |                      |                      |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                |                 | 4.924.822,13         | 3.223.196,29         |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           |                 |                      |                      |
| Geldbeschaffungskosten                                      | 6.569,52        |                      | 8.441,92             |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                           | 10.749,17       | 17.318,69            | 4.760,00             |
| <b>BILANZSUMME</b>                                          |                 | <b>74.592.450,07</b> | <b>68.100.681,03</b> |

## PASSIVA

|                                                       | GESCHÄFTSJAHR € |                      | VORJAHR €            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| <b>EIGENKAPITAL</b>                                   |                 |                      |                      |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                              |                 |                      |                      |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres                    |                 |                      |                      |
| ausgeschiedenen Mitglieder                            | 194.090,00      |                      | 121.680,00           |
| der verbleibenden Mitglieder                          | 9.499.147,16    |                      | 5.855.387,30         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                     | 1.040,00        | 9.694.277,16         | 0,00                 |
| Rückständige fällige Einzahlungen: 14.512,84          |                 |                      | [22.172,70]          |
| <b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>                              |                 |                      |                      |
| Gesetzliche Rücklage                                  | 1.365.000,00    |                      | 1.253.000,00         |
| davon aus Jahresüberschuss                            |                 |                      |                      |
| des Geschäftsjahres eingestellt: 112.000,00           |                 |                      | [56.500,00]          |
| Bauerneuerungsrücklage                                | 5.212.000,00    |                      | 5.212.000,00         |
| Andere Ergebnisrücklagen                              | 2.644.978,38    |                      | 2.283.714,57         |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 361.263,81 |                 | 9.221.978,38         | [458.923,71]         |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                   |                 |                      |                      |
| Jahresüberschuss                                      | 1.115.672,05    |                      |                      |
| Einstellungen in die Ergebnisrücklagen                | 112.000,00      |                      | 557.006,54           |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                         |                 | 1.003.672,05         | 56.500,00            |
|                                                       |                 | <b>19.919.927,59</b> | <b>15.226.288,41</b> |
| <b>Rückstellungen</b>                                 |                 |                      |                      |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung                  | 152.000,00      |                      | 152.000,00           |
| Sonstige Rückstellungen                               | 84.533,69       | 236.533,69           | 88.132,42            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                              |                 |                      |                      |
| - gegenüber Kreditinstituten                          | 39.217.883,66   |                      | 37.614.410,56        |
| - gegenüber anderen Kreditgebern                      | 12.039.033,79   |                      | 11.992.809,76        |
| - erhaltene Anzahlungen                               | 2.874.889,55    |                      | 2.695.249,01         |
| - aus Vermietung                                      | 96.171,19       |                      | 91.550,29            |
| - aus Lieferungen und Leistungen                      | 135.460,96      |                      | 141.298,84           |
| - sonstige Verbindlichkeiten                          | 72.549,64       | 54.435.988,79        | 98.941,74            |
| davon aus Steuern: 12.127,52                          |                 |                      | [18.087,44]          |
| <b>BILANZSUMME</b>                                    |                 | <b>74.592.450,07</b> | <b>68.100.681,03</b> |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

|                                                                            | GESCHÄFTSJAHR € |                     | VORJAHR €           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| <b>UMSATZERLÖSE</b>                                                        |                 |                     |                     |
| - aus der Hausbewirtschaftung                                              | 7.565.099,10    |                     | 6.904.098,52        |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen                                   | 85.918,38       | 7.651.017,48        | 80.113,13           |
| Verminderung/Erhöhung des Bestandes                                        |                 |                     |                     |
| an unfertigen Leistungen                                                   |                 | 161.726,30          | 191.953,30          |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                                          |                 | 47.437,87           | 211.314,42          |
| Sonstige betriebliche Erträge                                              |                 | 725.949,54          | 158.347,42          |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Hausbewirtschaftung |                 | 3.558.700,33        | 3.338.589,97        |
| <b>ROHERGEBNIS</b>                                                         |                 | <b>5.027.430,86</b> | <b>4.207.236,82</b> |
| Personalaufwand                                                            |                 |                     |                     |
| - Löhne und Gehälter                                                       | 328.700,81      |                     | 317.075,28          |
| - soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung  | 30.586,00       | 359.286,81          | 30.219,89           |
| Abschreibungen auf Sachanlagen                                             |                 | 1.269.702,83        | 1.147.149,45        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                         |                 | 736.839,76          | 650.730,49          |
| Erträge aus Beteiligungen,                                                 |                 | 1.406,25            | 0,00                |
| - davon aus verbundenen Unternehmen: 1.406,25                              |                 |                     | [0,00]              |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                         |                 | 20,30               | 20,45               |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                       |                 | 4.179,74            | 6.043,74            |
| - davon aus verbundenen Unternehmen: 4.074,45                              |                 |                     | [5.561,60]          |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                           |                 | 1.326.890,57        | 1.301.954,91        |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                                           |                 | 5,01                | 4,62                |
| <b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>                                               |                 | <b>1.340.312,17</b> | <b>766.166,37</b>   |
| Sonstige Steuern                                                           |                 | 224.640,12          | 209.159,83          |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                                    |                 | <b>1.115.672,05</b> | <b>557.006,54</b>   |
| Einstellungen in die Ergebnismrücklagen                                    |                 | 112.000,00          | 56.500,00           |
| <b>BILANZGEWINN</b>                                                        |                 | <b>1.003.672,05</b> | <b>500.506,54</b>   |

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2016 der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld, eingetragen im GenR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB i.V.m. § 336 ff HGB unter Beachtung branchenspezifischer Vorschriften unter teilweiser Verwendung des Jahresüberschusses aufgestellt.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den vorgeschriebenen Formblättern für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gliederung nach dem Gesamtkostenverfahren berücksichtigt erstmals – auch für das Vorjahr – die Änderungen durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2015 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 teilweise Gebrauch gemacht.

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### SACHANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten

auch die notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten und angemessene Teile der Verwaltungskosten, die für den Zeitraum der Herstellung anfallen. Zudem werden die Zinsen für Fremdkapital aktiviert, welche in dem Zeitraum der Herstellung der Vermögensgegenstände fällig werden.

### ABSCHREIBUNGEN

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren/70 Jahren bzw. in 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

## AKTIV

|                                           | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN |                     |                   |                      | AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN |                     |                   |                      | RESTBUCHWERTE        |                      | AKTIVIERTE FK ZINSEN<br>IM GESCHÄFTSJAHR |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------|
|                                           | 31. JANUAR<br>2016                   | ZUGÄNGE             | ABGÄNGE           | 31. DEZEMBER<br>2016 | 01. JANUAR<br>2016          | ZUGÄNGE             | ABGÄNGE           | 31. DEZEMBER<br>2016 | 31. DEZEMBER<br>2016 | 31. DEZEMBER<br>2015 |                                          |
| <b>I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b> |                                      |                     |                   |                      |                             |                     |                   |                      |                      |                      |                                          |
| <b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>  | 8.568,00                             | 5.632,27            | 0,00              | 14.200,27            | 2.254,00                    | 3.941,27            | 0,00              | 6.195,27             | 8.005,00             | 6.314,00             | 0,00                                     |
| <b>SACHANLAGEN</b>                        |                                      |                     |                   |                      |                             |                     |                   |                      |                      |                      |                                          |
| Grundstücke und grundstücksgleiche        |                                      |                     |                   |                      |                             |                     |                   |                      |                      |                      |                                          |
| Rechte mit Wohnbauten                     | 81.141.924,57                        | 5.330.888,31        | 801.884,14        | 85.670.928,74        | 20.287.479,81               | 1.216.689,44        | 395.739,89        | 21.108.429,36        | 64.562.499,38        | 60.854.444,76        | 656,47                                   |
| Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten    | 814.031,22                           | 769.027,22          | 0,00              | 1.583.058,44         | 587.501,84                  | 35.486,83           | 0,00              | 622.988,67           | 960.069,77           | 226.529,38           | 0,00                                     |
| Grundstücke ohne Bauten                   | 548.001,31                           | 0,00                | 0,00              | 548.001,31           | 0,00                        | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 548.001,31           | 548.001,31           | 0,00                                     |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung        | 194.966,21                           | 44.713,29           | 8.983,32          | 230.696,18           | 176.748,21                  | 13.585,29           | 8.983,32          | 181.350,18           | 49.346,00            | 18.218,00            | 0,00                                     |
| Bauvorbereitungskosten                    | 0,00                                 | 188.350,01          | 0,00              | 188.350,01           | 0,00                        | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 188.350,01           | 0,00                 | 0,00                                     |
|                                           | <b>82.698.923,31</b>                 | <b>6.332.978,83</b> | <b>810.867,46</b> | <b>88.221.034,68</b> | <b>21.051.729,86</b>        | <b>1.265.761,56</b> | <b>404.723,21</b> | <b>21.912.768,21</b> | <b>66.308.266,47</b> | <b>61.647.193,45</b> | <b>656,47</b>                            |
| <b>FINANZANLAGEN</b>                      |                                      |                     |                   |                      |                             |                     |                   |                      |                      |                      |                                          |
| Anteile an verb. Unternehmen              | 400.000,00                           | 0,00                | 0,00              | 400.000,00           | 0,00                        | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 400.000,00           | 400.000,00           |                                          |
| Andere Finanzanlagen                      | 500,00                               | 0,00                | 0,00              | 500,00               | 0,00                        | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 500,00               | 500,00               |                                          |
|                                           | <b>400.500,00</b>                    | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>400.500,00</b>    | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>          | <b>400.500,00</b>    | <b>400.500,00</b>    |                                          |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>           | <b>83.107.991,31</b>                 | <b>6.338.611,10</b> | <b>810.867,46</b> | <b>88.635.734,95</b> | <b>21.053.983,86</b>        | <b>1.269.702,83</b> | <b>404.723,21</b> | <b>21.918.963,48</b> | <b>66.716.771,47</b> | <b>62.054.007,45</b> |                                          |

Alle Angaben in €

## 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 2017 gegen die von den Mietern 2016 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

### FORDERUNGEN

Die Forderungen stellen sich folgt dar:

|                                          | 2016 €            | 2015 €            |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Forderungen aus Vermietung               | 118.590,07        | 115.846,08        |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 231.493,28        | 250.687,52        |
| Sonstige Vermögensgegenstände            | 141.660,85        | 163.013,10        |
|                                          | <b>491.744,20</b> | <b>529.546,70</b> |

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 41.493,28 Euro (Vorjahr 30.687,52 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 190.000,00 Euro (Vorjahr 220.000,00 Euro) sonstige Vermögensgegenstände dar. In diesen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 29.337,68 Euro (Vorjahr 13.981,01 Euro) enthalten.

## PASSIVA

### ERGEBNISRÜCKLAGEN

|                           | 2016 €              | 2015 €              |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| Gesetzliche Rücklagen     | 1.365.000,00        | 1.253.000,00        |
| Bauerneuerungsrücklage    | 5.212.000,00        | 5.212.000,00        |
| Andere Ergebnismrücklagen | 2.644.978,38        | 2.283.714,57        |
|                           | <b>9.221.978,38</b> | <b>8.748.714,57</b> |

Aus dem Bilanzgewinn 2015 wurden 361.263,81 Euro in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

### RÜCKSTELLUNGEN

|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 152.000,00 | 152.000,00 |
| Sonstige Rückstellungen für:         |            |            |
| - Geschäftsbericht                   | 6.300,00   | 7.000,00   |
| - Prüfungskosten                     | 17.100,00  | 17.500,00  |
| - Urlaubsansprüche                   | 11.333,15  | 16.109,45  |
| - Instandhaltung bis 3 Monate        | 30.000,00  | 28.000,00  |
| - Bilanzarbeiten                     | 13.220,54  | 12.742,97  |
| - Aufbewahrung                       | 5.280,00   | 5.280,00   |
| - Berufsgenossenschaftsbeiträge      | 1.300,00   | 1.500,00   |

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

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

### VERBINDLICHKEITEN 2016

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

|                                                  |                      | davon               |                      |                      |                      |     |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----|
|                                                  |                      | RESTLAUFZEIT        |                      |                      | GESICHERT            |     |
|                                                  |                      | BIS ZU 1 JAHR       | ÜBER 1 JAHR          | ÜBER 5 JAHRE         |                      |     |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 39.217.883,66        | 1.449.829,13        | 37.768.054,53        | 29.477.502,81        | 39.217.883,66        | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 12.039.033,79        | 511.995,12          | 11.527.038,67        | 5.728.456,44         | 12.039.033,79        | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 2.874.889,55         | 2.874.889,55        |                      |                      |                      |     |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 96.171,19            | 96.171,19           |                      |                      |                      |     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 135.460,96           | 135.460,96          |                      |                      |                      |     |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 72.549,64            | 59.404,70           | 13.144,94            |                      |                      |     |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                              | <b>54.435.988,79</b> | <b>5.127.750,65</b> | <b>49.308.238,14</b> | <b>35.205.959,25</b> | <b>51.256.917,45</b> | GPR |

Alle Angaben in €

### VERBINDLICHKEITEN 2015

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

|                                                  |                      | davon               |                      |                      |                      |     |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----|
|                                                  |                      | RESTLAUFZEIT        |                      |                      | GESICHERT            |     |
|                                                  |                      | BIS ZU 1 JAHR       | ÜBER 1-5 JAHRE       | ÜBER 5 JAHRE         |                      |     |
| Verbindlichkeiten 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            |                      |                      |     |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                              | <b>52.634.260,20</b> | <b>4.115.731,54</b> | <b>13.577.467,66</b> | <b>34.941.061,00</b> | <b>49.607.220,32</b> | GPR |

Alle Angaben in €

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

|                                                             | 2016 €              | 2015 €              |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>UMSATZERLÖSE</b>                                         |                     |                     |
| aus Sollmieten abzgl. Erschlösschmälerungen, Umlagen        | 7.565.099,10        | 6.904.098,52        |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen                      | 85.918,38           | 80.113,13           |
|                                                             | <b>7.651.017,48</b> | <b>6.984.211,65</b> |
| <b>BESTANDVERÄNDERUNGEN</b>                                 |                     |                     |
| Bestandserhöhungen                                          | 161.726,30          | 191.953,30          |
| <b>ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>                    |                     |                     |
| Bei Bauten des Anlagevermögens                              |                     |                     |
| aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen   | 47.437,87           | 211.314,42          |
| <b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>                        |                     |                     |
| Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus             |                     |                     |
| - der Auflösung von Rückstellungen                          | 1.565,46            | 289,16              |
| - Schadensersatzleistungen                                  | 120.450,07          | 54.452,56           |
| - Kostenerstattungen                                        | 52.408,59           | 53.855,90           |
| - Mahn- und Bearbeitungsgebühren                            | 4.940,00            | 4.914,06            |
| - Eintrittsgeldern                                          | 4.200,00            | 5.740,00            |
| - Grundstücksverkauf                                        | 508.855,75          | 0,00                |
| - allen übrigen Vorgängen                                   | 33.529,67           | 39.095,74           |
|                                                             | <b>725.949,54</b>   | <b>158.347,42</b>   |
| <b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b> |                     |                     |
| für Betriebskosten                                          | 2.318.701,94        | 2.208.722,57        |
| Instandhaltungskosten                                       | 1.201.087,48        | 1.086.985,41        |
| Vermietungskosten                                           | 23.337,82           | 26.672,03           |
| Gemeinwesenarbeit                                           | 15.360,00           | 15.360,00           |
| Erbbauzinsen                                                | 0,00                | 636,87              |
| Pachtzins für Garagengrundstück                             | 213,09              | 213,09              |
|                                                             | <b>3.558.700,33</b> | <b>3.338.589,97</b> |

|                                                                            | 2016 €              | 2015 €              |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>PERSONALAUFWAND</b>                                                     |                     |                     |
| Löhne und Gehälter                                                         | 328.700,81          | 317.075,28          |
| soziale Abgaben und Aufwendungen<br>für Altersversorgung und Unterstützung | 30.586,00           | 30.219,89           |
|                                                                            | <b>359.286,81</b>   | <b>347.295,17</b>   |
| <b>ABSCHREIBUNGEN</b>                                                      |                     |                     |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände                                      | 3.941,27            | 2.254,00            |
| auf Grundstücke mit Wohnbauten                                             | 1.216.689,44        | 1.121.142,72        |
| auf Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten                           | 35.486,83           | 10.279,98           |
| auf Betriebs- und Geschäftsausstattung                                     | 13.585,29           | 13.472,75           |
|                                                                            | <b>1.269.702,83</b> | <b>1.147.149,45</b> |
| <b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>                                  |                     |                     |
| Abschreibungen und Wertberichtigung<br>auf Forderungen aus Vermietung      | 51.646,84           | 44.537,05           |
| sächliche Verwaltungsaufwendungen                                          | 137.343,31          | 125.136,82          |
| Werbung/Marketing/Sponsoring                                               | 118.721,32          | 124.306,73          |
| Nebenkosten der Geldbeschaffung                                            | 18.239,48           | 10.098,94           |
| Geschäftsbesorgung OWIT                                                    | 305.781,00          | 292.813,50          |
| Mieterat                                                                   | 855,00              | 765,00              |
| Aufsichtsrat                                                               | 5.196,82            | 8.502,18            |
| Prüfungs- und Beratungskosten                                              | 38.560,26           | 24.740,88           |
| alle übrigen Lieferungen und Leistungen                                    | 60.495,73           | 19.829,39           |
|                                                                            | <b>736.839,76</b>   | <b>650.730,49</b>   |
| <b>ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS</b>                        |                     |                     |
| aus Genossenschaftsguthaben                                                | 20,30               | 20,45               |
| <b>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>                                |                     |                     |
| aus Bankguthaben                                                           | 105,29              | 482,14              |
| aus Forderungen gegen verb. Unternehmen                                    | 4.074,45            | 5.561,60            |
|                                                                            | <b>4.179,74</b>     | <b>6.043,74</b>     |
| <b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>                                    |                     |                     |
| für Dauerfinanzierungsmittel                                               | 1.324.933,17        | 1.299.943,31        |
| für kurzfristige Finanzierungsmittel                                       | 85,00               | 139,20              |
| für Geldbeschaffung                                                        | 1.872,40            | 1.872,40            |
|                                                                            | <b>1.326.890,57</b> | <b>1.301.954,91</b> |

|                      | 2016 €            | 2015 €            |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>STEUERN</b>       |                   |                   |
| Kapitalertragssteuer | 5,01              | 4,62              |
| Grundsteuer          | 224.573,37        | 209.132,22        |
| Kraftfahrzeugsteuer  | 66,75             | 27,61             |
|                      | <b>224.645,13</b> | <b>209.164,45</b> |

## SONSTIGE ANGABEN

### BETEILIGUNGEN

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld mit einem Stammkapital von 200.000,00 Euro. Die OWIT GmbH hat am 31.12.2016 ein Eigenkapital von 236.017,83 Euro.

Im Geschäftsjahr 2016 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 23.288,79 Euro.

Zudem ist die GSWG am 31.12.2016 mit rd. 66 % an der WTM–Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Maxstraße 8, 01067 Dresden mit einem Stammkapital von 190.000 Euro (nach Abzug von eigenen Anteilen) mit 125.000,00 Euro beteiligt. Die WTM GmbH hat am 31.12.2016 ein Eigenkapital von 386.766,64 Euro.

Im Geschäftsjahr 2016 erzielte die WTM GmbH einen Jahresüberschuss von 131.973,84 Euro.

### AUFSICHTSRAT

#### ULRICH LAUX

Vorsitzender  
Rechtsanwalt

#### ANDREAS CIEPLIK

stellv. Vorsitzender  
Techniker

#### GERHARD HAUPT

Vertriebsberater für  
Großkunden

#### HARTMUT HOFFMANN

Rentner

#### ILONA NEUMANN

Erzieherin

#### JÖRG SCHMIDT

Bilanzbuchhalter  
seit 20. Juni 2016

#### WOLFGANG WEHMEYER

Kaufmann

### VORSTAND

#### RAINER W. KOLODZIEY

Dipl.-Betriebswirt  
hauptamtlich

#### DANIEL DALDRUP

Betriebswirt  
hauptamtlich

#### JÖRG SCHMIDT

Bilanzbuchhalter  
nebenamtlich bis  
14. März 2016

#### UWE WERNER

Dipl.-Ingenieur  
nebenamtlich

## MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN

|                              | Zahl der Mitglieder | Anzahl der Geschäftsanteile |
|------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Bestand am 01.01.2016        | 1.660               | 22.600                      |
| Korrekturen früherer Jahre   | 1                   | 3                           |
| Zugang von neuen Mitgliedern | 245                 | 14.820                      |
| Abgang durch Kündigungen     | 72                  | 602                         |
| Abgang durch Übertragung     | 8                   | 43                          |
| Abgang durch Tod             | 37                  | 123                         |
| Abgang durch Ausschluss      | 18                  | 59                          |
| Kündigung einzelner Anteile  | -                   | 5                           |
|                              | 135                 | 832                         |
| Bestand am 31.12.2016        | 1.771               | 36.591                      |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.643.759,86 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme aller Mitglieder beträgt 9.711.520,00 Euro.

## PRÜFUNGSVERBAND

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

## VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZSGEWINNES

|                                                                                                    | €            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes vor:                                   | 1.003.672,05 |
| Einstellung in andere Rücklagen                                                                    | 746.010,99   |
| 4% Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. 1/8 auf freiwillig gezeichnete Anteile | 257.661,06   |

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 2017

Der Vorstand

RAINER W. KOLODZIEY

DANIEL DALDRUP

UWE WERNER

## SITZ DER GESELLSCHAFT

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld

## KONTAKT

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

## GESELLSCHAFTER

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

## STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT

200.000,00 Euro Gezeichnetes Kapital  
75.000,00 Euro Kapitalrücklage

## AUFSICHTSRAT

Ulrich Laux,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2013,  
Rechtsanwalt,  
gewählt bis 2018

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

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

## GESCHÄFTSFÜHRER

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

Daniel Daldrup, Betriebswirt  
hauptamtlicher Geschäftsführer seit 2013,  
bestellt bis 2023

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

Quartierzentrum Windflöte Verwaltungs GmbH,  
Bielefeld



**OWIT**

**OWIT –**  
**Ostwestfälische Immobilien-**  
**und Treuhand GmbH**

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld



Die OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH ist als Immobilien-Dienstleister auf dem Wohnungsmarkt tätig und bietet hierfür umfassende wohnungswirtschaftliche Leistungen und Lösungen. Wir verfügen über jahrelange Marktpräsenz und gehören als 100%iges Tochterunternehmen der im siebten Jahrzehnt tätigen GSWG an, einem großen Wohnungsanbieter im Bielefelder Süden und darüber hinaus. Zusammen mit der WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH ist die OWIT in die GSWG-Gruppe eingebunden und steht für eine umfassende Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft, hier insbesondere für Wohnimmobilien.

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

Die Nachfrage zu Wohnimmobilien-Investitionen, kompetenten wohnungswirtschaftlichen Initiatoren für Entwicklung, Planung, Erstellung sowie anschließender kompletter kaufmännischer und technischer Hausbewirtschaftung mit dem Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen war auch im Betrachtungszeitraum groß und diese wird anhalten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass wir mit neu bezogenen, großzügigen Büroflächen von 780 m<sup>2</sup> für den Verwaltungsbetrieb und über 1.000 m<sup>2</sup> Werkstatt-/Lagerflächen und 1.380 m<sup>2</sup> Freiflächen seit 2016 als komplexer wohnungswirtschaftlicher Dienstleister noch breiter und hinsichtlich der organisatorischen Abläufe optimierter aufgestellt sind.

Der Wachstumsprozess der letzten Jahre hat sich 2016 fortgesetzt. Im Betrachtungszeitraum wurden Umsatzerlöse von rd. 2,764 Mio. Euro erzielt. Dabei nahmen Erträge aus Handwerkerleistungen und Wohnimmobilienplanungen rd. 2,2 Mio. Euro ein.

Das Geschäftsjahr umfasste folgende Leistungen:

### Technische Hausbewirtschaftung

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.

### Kaufmännische Hausbewirtschaftung

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

Mit allem was wir tun, wollen wir dem Investor, Eigentümer und den Mietern unserer Kunden das gute Gefühl geben, mit der OWIT die richtige Wahl getroffen zu haben. Zuverlässigkeit, Professionalität und Individualität – unsere umfassenden Dienstleistungen in der kaufmännischen und technischen Miethausverwaltung entlasten die Eigentümer.



Gemeinsam mit dem genossenschaftlich ausgerichteten Mutterunternehmen GSWG verfolgt die OWIT mit vorgenannten Leistungen eine nachhaltige und wachstumsorientierte Strategie mit den sich daraus ergebenden Chancen für die Zukunft. Wir haben auch im Betrachtungszeitraum die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens mit langfristigem Blick gestärkt sowie das Image der OWIT als verantwortungsvolles, leistungsstarkes und breit aufgestellt handelndes Dienstleistungsunternehmen für die Wohnungswirtschaft besetzt. Damit steuern wir unsere „Marke“ und die damit einhergehenden Markenwerte aktiv. Kompetenz, Sicherheit, Service und Rendite. Die OWIT plant Wohnungsimmobiliën-Investition und engagiert sich für nachhaltigen Erhalt und Erstellung von Wohnungen, in erster Linie für die Mitglieder/Eigentümer der Genossenschaft, aber auch für Dritte zum Vermögensaufbau und -erhalt. Die OWIT entwickelt und verwaltet Wohnraum an interessanten, wachsenden und nachgefragten Standorten. Unser Konzept beinhaltet eine Analyse aller relevanten Themenfelder: Standort, Markt, Architektur, Rendite,

Mieterbindung etc. Wir planen akribisch, gehen keine unnötigen Risiken ein und bieten unseren Auftraggebern umfassenden wohnungswirtschaftlichen Service aus einer Hand. Von der Beratung bei der Investition bis zur Vermietung, kaufmännische und technische Bewirtschaftung und damit letztendlich wertorientiertem Objektmanagement der Immobilie.

Der mit Vertretern aus den genossenschaftlichen Organen besetzte Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen im Berichtszeitraum nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag in drei Sitzungen mit der Geschäftsführung nachgekommen. Er hat sich zu den umfassenden zu bearbeitenden immobilien- und hier vornehmlich wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten in der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung von Immobilienbeständen, der Planung und Betreuung von Wohnimmobilien-Investitionen sowie dem wohnbegleitenden Service als Dienstleister für die Genossenschaft und andere Immobilieneigentümer informiert.





# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2016

**OWIT –**  
Ostwestfälische Immobilien-  
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

## AKTIVA

|                                                       | GESCHÄFTSJAHR € |                   | VORJAHR €         |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                 |                 |                   |                   |
| <b>Sachanlagen</b>                                    |                 |                   |                   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                    |                 | 194.812,76        | 150.248,86        |
| <b>Finanzanlagen</b>                                  |                 |                   |                   |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                    | 25.000,00       |                   | 25.000,00         |
| Andere Finanzanlagen                                  | 1.120,00        | 26.120,00         | 1.120,00          |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                       |                 | <b>220.932,76</b> | <b>176.368,86</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                                 |                 |                   |                   |
| Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte |                 | 109.729,22        | 102.041,50        |
| <b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>  |                 |                   |                   |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeiten                 | 29.112,01       |                   | 4.452,31          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | 10.963,05       |                   | 9.197,61          |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen              | 11.360,40       |                   | 11.098,37         |
| Sonstige Vermögensgegenstände                         | 769,01          | 52.204,47         | 4.953,32          |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                |                 |                   |                   |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten          |                 | 154.993,08        | 215.567,13        |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                     |                 | 3.575,24          | 0,00              |
| <b>BILANZSUMME</b>                                    |                 | <b>541.434,77</b> | <b>523.679,10</b> |

## PASSIVA

|                                  | GESCHÄFTSJAHR € |                   | VORJAHR €         |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>EIGENKAPITAL</b>              |                 |                   |                   |
| <b>Gezeichnetes Kapital</b>      |                 | 200.000,00        | 200.000,00        |
| <b>Kapitalrücklage</b>           |                 | 75.000,00         | 75.000,00         |
| <b>Verlustvortrag</b>            | -62.270,96      |                   | -54.590,82        |
| Jahresüberschuss / -fehlbetrag   | 23.288,79       | -38.982,17        | -7.680,14         |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>    |                 | <b>236.017,83</b> | <b>212.729,04</b> |
| <b>Rückstellungen</b>            |                 |                   |                   |
| Sonstige Rückstellungen          |                 | 46.577,71         | 40.121,02         |
| <b>Verbindlichkeiten</b>         |                 |                   |                   |
| - aus Lieferungen und Leistungen | 27.345,95       |                   | 20.141,52         |
| - gegenüber Gesellschafterin     | 231.493,28      | 258.839,23        | 250.687,52        |
| <b>BILANZSUMME</b>               |                 | <b>541.434,77</b> | <b>523.679,10</b> |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

|                                                                                | GESCHÄFTSJAHR € |                     | VORJAHR €           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| <b>UMSATZERLÖSE</b>                                                            |                 |                     |                     |
| - aus der Hausbewirtschaftung                                                  | 16.219,29       |                     | 20.012,56           |
| - aus Betreuungstätigkeit                                                      | 550.447,87      |                     | 532.445,27          |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen                                       | 2.182.572,72    | 2.749.239,88        | 2.173.709,55        |
| Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen                            |                 | 0,00                | -10.406,82          |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                                              |                 | 9.008,94            | 0,00                |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                  |                 | 6.209,82            | 16.014,73           |
| <b>AUFWENDUNGEN FÜR</b>                                                        |                 |                     |                     |
| <b>BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>                                     |                 |                     |                     |
| für Hausbewirtschaftung                                                        | 0,00            |                     | 731,53              |
| für andere Lieferungen und Leistungen                                          | 334.794,67      | 334.794,67          | 333.218,85          |
| <b>ROHERGEBNIS</b>                                                             |                 | <b>2.429.663,97</b> | <b>2.397.824,91</b> |
| <b>Personalaufwand</b>                                                         |                 |                     |                     |
| - Löhne und Gehälter                                                           | 1.464.517,07    |                     | 1.366.924,79        |
| - soziale Abgaben und Aufwendungen<br>für Altersversorgung und Unterstützung   | 335.817,47      | 1.800.334,54        | 317.499,69          |
| davon für Altersversorgung 7.087,68                                            |                 |                     | [7.070,71]          |
| <b>Abschreibungen</b>                                                          |                 |                     |                     |
| - auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen |                 | 58.690,52           | 48.864,08           |
| - auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens                                 |                 | 0,00                | 126.802,32          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                             |                 | 541.164,51          | 536.621,78          |
| Erträge aus Beteiligungen                                                      |                 | 16,80               | 33,60               |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                             |                 | 468,75              | 0,00                |
| - davon aus verb. Unternehmen: 468,75                                          |                 |                     |                     |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                           |                 | 0,00                | 282,16              |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                               |                 | 3.118,17            | 5.561,60            |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                                               |                 | 123,64              | 0,00                |
| <b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>                                                   |                 | <b>26.718,14</b>    | <b>-4.133,59</b>    |
| <b>Sonstige Steuern</b>                                                        |                 | 3.429,35            | 3.546,55            |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS / -FEHLBETRAG</b>                                          |                 | <b>23.288,79</b>    | <b>-7.680,14</b>    |

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2016 der OWIT-Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld, eingetragen im HRB 38528 des Amtsgerichtes Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB unter Beachtung des GmbHG und branchenspezifischer Vorschriften aufgestellt.

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

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

Die Gliederung nach dem Gesamtkostenverfahren berücksichtigt erstmals – auch für das Vorjahr – die Änderungen durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

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 2015 entnommen.

Von den Erleichterungen nach § 288 Abs. 1 HGB zur Aufstellung des Anhangs wird teilweise 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 Vorräte 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

### AKTIV

#### I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

|                                    | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN |                   |                  |                      | AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN |                  |                  |                      | RESTBUCHWERTE        |                      | AKTIVIERTE FK-ZINSEN<br>IM GESCHÄFTSJAHR |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------|
|                                    | 31. JANUAR<br>2016                   | ZUGÄNGE           | ABGÄNGE          | 31. DEZEMBER<br>2016 | 01. JANUAR<br>2016          | ZUGÄNGE          | ABGÄNGE          | 31. DEZEMBER<br>2016 | 31. DEZEMBER<br>2016 | 31. DEZEMBER<br>2015 |                                          |
| <b>SACHANLAGEN</b>                 |                                      |                   |                  |                      |                             |                  |                  |                      |                      |                      |                                          |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 347.816,63                           | 103.254,42        | 15.163,50        | 435.907,55           | 197.567,77                  | 58.690,52        | 15.163,50        | 241.094,79           | 194.812,76           | 150.248,86           | 0,00                                     |
|                                    | <b>347.816,63</b>                    | <b>103.254,42</b> | <b>15.163,50</b> | <b>435.907,55</b>    | <b>197.567,77</b>           | <b>58.690,52</b> | <b>15.163,50</b> | <b>241.094,79</b>    | <b>194.812,76</b>    | <b>150.248,86</b>    | 0,00                                     |
| <b>FINANZANLAGEN</b>               |                                      |                   |                  |                      |                             |                  |                  |                      |                      |                      |                                          |
| Anteile an verb. Unternehmen       | 25.000,00                            | 0,00              | 0,00             | 25.000,00            | 0,00                        | 0,00             | 0,00             | 0,00                 | 25.000,00            | 25.000,00            |                                          |
| Andere Finanzanlagen               | 1.120,00                             | 0,00              | 0,00             | 1.120,00             | 0,00                        | 0,00             | 0,00             | 0,00                 | 1.120,00             | 1.120,00             |                                          |
|                                    | <b>26.120,00</b>                     | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>26.120,00</b>     | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>26.120,00</b>     | <b>26.120,00</b>     |                                          |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>    | <b>373.936,63</b>                    | <b>103.254,42</b> | <b>15.163,50</b> | <b>462.027,55</b>    | <b>197.567,77</b>           | <b>58.690,52</b> | <b>15.163,50</b> | <b>241.094,79</b>    | <b>220.932,76</b>    | <b>176.368,86</b>    |                                          |

Alle Angaben in €

## UMLAUFVERMÖGEN

### VORRÄTE

Bei der Position "Vorräte" handelt es sich ausschließlich um andere Vorräte (Warenbestände unserer Servicebereiche).

|                                                    | 2016 €           | 2015 €           |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>MATERIALVORRÄTE</b>                             | 109.729,22       | 102.041,50       |
| <b>FORDERUNGEN</b>                                 |                  |                  |
| <b>Die Forderungen stellen sich folgt dar:</b>     |                  |                  |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeiten              | 29.112,01        | 4.452,31         |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 10.963,05        | 9.197,61         |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen           | 11.360,40        | 11.098,37        |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 769,01           | 4.953,32         |
|                                                    | <b>52.204,47</b> | <b>29.701,61</b> |

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

## PASSIVSEITE

### EIGENKAPITAL

|                                                              |            |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Gezeichnetes Kapital</b> (gehalten von der GSWG Senne eG) | 200.000,00 | 200.000,00 |
| Kapitalrücklagen                                             | 75.000,00  | 75.000,00  |

### RÜCKSTELLUNGEN

|                        |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
| - Prüfungskosten       | 6.000,00  | 6.000,00  |
| - Urlaubsansprüche     | 16.162,99 | 9.425,31  |
| - Geschäftsbericht     | 1.500,00  | 1.500,00  |
| - Berufsgenossenschaft | 11.800,00 | 11.700,00 |
| - Aufbewahrung         | 2.640,00  | 2.640,00  |
| - Sonstiges            | 8.474,72  | 8.855,71  |

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin stellen in Höhe von 41.493,28 Euro (Vorjahr 30.687,52 Euro) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 190.000,00 Euro (Vorjahr 220.000,00 Euro) sonstige Verbindlichkeiten dar.

In diesen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 3.804,96 Euro (Vorjahr 13.981,01 Euro) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

### VERBINDLICHKEITEN 2016

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

| VERBINDLICHKEITEN 2016                                                 |                   | davon             |             |              |                                        |                                |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------|----------------------------------------|--------------------------------|
| Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten<br>stellen sich wie folgt dar: |                   | RESTLAUFZEIT      |             |              | a. durch Pfandrechte<br>o.a. gesichert | b. Art, Form<br>der Sicherheit |
|                                                                        |                   | BIS ZU 1 JAHR     | ÜBER 1 JAHR | ÜBER 5 JAHRE |                                        |                                |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Gesellschafterin                        | 231.493,28        | 231.493,28        |             |              |                                        |                                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und<br>Leistungen                    | 27.345,95         | 27.345,95         |             |              |                                        |                                |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                                                    | <b>258.839,23</b> | <b>258.839,23</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>  |                                        |                                |

Alle Angaben in €

### VERBINDLICHKEITEN 2015

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

| VERBINDLICHKEITEN 2015                                                 |                   | davon             |             |              |                                        |                                |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------|----------------------------------------|--------------------------------|
| Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten<br>stellen sich wie folgt dar: |                   | RESTLAUFZEIT      |             |              | a. durch Pfandrechte<br>o.a. gesichert | b. Art, Form<br>der Sicherheit |
|                                                                        |                   | BIS ZU 1 JAHR     | 1 - 5 JAHRE | ÜBER 5 JAHRE |                                        |                                |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Gesellschafterin                        | 250.687,52        | 250.687,52        |             |              |                                        |                                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und<br>Leistungen                    | 20.141,52         | 20.141,52         |             |              |                                        |                                |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                                                    | <b>270.829,04</b> | <b>270.829,04</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>  |                                        |                                |

Alle Angaben in €

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

|                                                                                                    | 2016 €              | 2015 €              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>UMSATZERLÖSE</b>                                                                                |                     |                     |
| - aus der Hausbewirtschaftung                                                                      | 16.219,29           | 20.012,56           |
| - aus Betreuungstätigkeit                                                                          | 550.447,87          | 532.445,27          |
| - aus Geschäftsbesorgung GSWG                                                                      | 431.455,01          | 404.791,39          |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                           | 1.751.117,71        | 1.768.918,16        |
|                                                                                                    | <b>2.749.239,88</b> | <b>2.726.167,38</b> |
| <b>BESTANDVERÄNDERUNGEN</b>                                                                        |                     |                     |
| Bestandserhöhungen/-verminderungen                                                                 | 0,00                | -10.406,82          |
| <b>ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>                                                           |                     |                     |
| Aktivierete Eigenleistungen                                                                        | 9.008,94            | 0,00                |
| <b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>                                                               |                     |                     |
| Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus                                                    |                     |                     |
| - Versicherungsschäden                                                                             | 506,83              | 1.875,58            |
| - Auflösung Rückstellung                                                                           | 1.780,41            | 1.445,29            |
| - allen übrigen Vorgängen                                                                          | 3.922,58            | 12.693,86           |
|                                                                                                    | <b>6.209,82</b>     | <b>16.014,73</b>    |
| <b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>                                        |                     |                     |
| Hausbewirtschaftung                                                                                | 0,00                | 731,53              |
| für andere Lieferungen und Leistungen                                                              | 334.794,67          | 333.218,85          |
|                                                                                                    | <b>334.794,67</b>   | <b>333.950,38</b>   |
| <b>PERSONALAUFWAND</b>                                                                             |                     |                     |
| Löhne und Gehälter                                                                                 | 1.464.517,07        | 1.366.924,79        |
| soziale Abgaben für Altersversorgung                                                               | 335.817,47          | 317.499,69          |
| (davon 7.087,68 Euro für Altersversorgung)                                                         | <b>1.800.334,54</b> | <b>1.684.424,48</b> |
| <b>ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE<br/>DES ANLAGEVERMÖGEN UND SACHANLAGEN</b> |                     |                     |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                 | 58.690,52           | 48.864,08           |
| <b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>                                                          |                     |                     |
| - Zahlung an Dritte für Personal                                                                   | 7.976,18            | 61.993,79           |
| - Geschäftsbesorgung GSWG                                                                          | 74.396,88           | 68.765,13           |
| - Werbung                                                                                          | 28.565,28           | 26.910,95           |
| - Prüfungs- und Beratungskosten                                                                    | 8.299,36            | 8.619,51            |
| - nicht abziehbare Vorsteuer                                                                       | 113.174,96          | 104.233,24          |
| - Mietaufwendungen Lager/Büroräume                                                                 | 84.056,07           | 40.266,51           |
| - Fuhrpark                                                                                         | 109.506,06          | 104.834,54          |
| - alle übrigen Lieferungen und Leistungen                                                          | 115.189,72          | 120.998,11          |
|                                                                                                    | <b>541.164,51</b>   | <b>536.621,78</b>   |

|                                             | 2016 €   | 2015 €   |
|---------------------------------------------|----------|----------|
| <b>ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN</b>            | 485,55   | 33,60    |
| <b>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b> | 0,00     | 282,16   |
| <b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>     |          |          |
| für Kreditrahmen Gesellschafterin           | 3.118,17 | 5.561,60 |
| <b>SONSTIGE STEUERN</b>                     |          |          |
| Kraftfahrzeugsteuer                         | 3.429,35 | 3.546,55 |

## 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 22.905,29 Euro beteiligt. Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von 529,90 Euro ermittelt. Der Jahresabschluss ist noch nicht festgestellt.

### ANGABEN DER DURCHSCHNITTlichen ARBEITNEHMERZAHL NACH GRUPPEN

**Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich  
57 Arbeitnehmer beschäftigt:**

|                                | VOLLZEIT | TEILZEIT |
|--------------------------------|----------|----------|
| Kaufmännische Angestellte      | 10       | 1        |
| Technische Angestellte         | 5        | 2        |
| Gärtner                        | 5        | 2        |
| Maler                          | 5        | -        |
| Hausmeister / Servicetechniker | 11       | 3        |
| Reinigungskräfte               | -        | 13       |

## TREUHANDVERBINDLICHKEITEN

Die OWIT GmbH verwaltete am Bilanzstichtag Miethäuser für 16 Eigentümer und Eigentümergemeinschaften. Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs sind bei den beauftragten Banken gesonderte Konten (Treuhandkonten) eingerichtet. Am 31.12.2016 wiesen diese Konten Guthaben von insgesamt 187.459,08 Euro aus.

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

### RAINER W. KOLODZIEY

Dipl.-Betriebswirt, hauptamtlich

### DANIEL DALDRUP

Betriebswirt, hauptamtlich

### JÖRG SCHMIDT

Bilanzbuchhalter, nebenamtlich bis 31. Januar 2016

## AUFSICHTSRAT

### ULRICH LAUX

Vorsitzender,  
Rechtsanwalt

### GERHARD HAUPT

stellv. Vorsitzender,  
Vertriebsberater für Großkunden

### UWE WERNER

Dipl.-Ingenieur

## VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 23.288,79 Euro zum Ausgleich des Verlustvortrages von 62.270,96 Euro zu verwenden und den sich daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust von 38.982,17 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Bielefeld, 30. April 2017

Geschäftsführung



RAINER W. KOLODZIEY



DANIEL DALDRUP

# DANKE

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

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

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

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

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

#### GSWG Senne eG

Gemeinnützige Siedlungs- und  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Senne eG

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

#### OWIT –

Ostwestfälische Immobilien-  
und Treuhand GmbH

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

