

# 2017

## **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

		2017	2016	2015	2014
<b>BILANZSUMME</b>	in T Euro	77.165	74.592	68.101	57.766
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	in T Euro	68.380	66.717	62.054	53.130
<b>ANLAGENINTENSITÄT</b>	%	88,6	89,4	91,1	92,0
<b>BESTANDSINVESTITIONEN</b>					
Instandhaltung	in T Euro	1.114	1.201	1.087	1.044
Instandhaltung	€ / m <sup>2</sup>	13,47	14,55	13,13	13,38
Modernisierung	in T Euro	2.474	1.880	2.627	2.257
Modernisierung	€ / m <sup>2</sup>	29,86	22,78	31,73	28,91
Neubau / Erwerb	in T Euro	446	4.408	7.311	4.524
Eigenkapital	in T Euro	22.633	19.920	15.226	12.054
<b>EIGENKAPITALQUOTE</b>	%	29,3	26,7	22,4	20,9
<b>CASH-FLOW</b>	in T Euro	2.061	2.386	1.703	1.643
<b>UMSATZERLÖSE</b>					
aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	7.839	7.565	6.904	6.652
Sonstige	in T Euro	148	86	80	71
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	in T Euro	743	1.116	557	584
<b>WOHNUNGSBESTAND</b>	WE / Wfl.	1.282	1.277	1.265	1.188
	m <sup>2</sup> / Wfl.	82.698	82.520	82.789	78.082
<b>DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR</b>	m <sup>2</sup>	5,41	5,23	4,93	4,98
<b>FLUKTUATIONSQUOTE</b>	%	11,1	11,3	13,0	11,9
davon Wohnungstausch	%	2,1	1,7	2,2	2,2
<b>LEERSTANDQUOTE</b>	%	1,6	1,1	2,1	4,3
davon vermietungsbedingt	%	0,7	0,5	1,3	1,7
davon modernisierungsbedingt	%	0,9	0,6	0,8	2,6
<b>MITGLIEDER</b>	Anzahl	1.817	1.771	1.660	1.474
<b>ANTEILE</b>	Anzahl	45.491	36.591	22.600	12.403

## 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

## TOCHTERUNTERNEHMEN

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

## BETEILIGUNGEN

Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG, Bielefeld

## MITGLIEDSCHAFTEN

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

# INHALT

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

## 09 Lagebericht

- 09 Grundlagen der Genossenschaft
- 15 Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
- 23 Wohnungsmarkt NRW / OWL und Bielefeld
- 26 Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft
- 30 Investitionen in Mietwohn-Immobilien
- 33 Mitgliederversammlung / Mitgliederbewegung / Fördermitglieder / Geschäftsguthaben
- 37 Unternehmensorganisation / Personelles
- 38 Vermögenslage
- 39 Finanzlage
- 41 Ertragslage
- 42 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 42 Kreditrahmen OWIT GmbH und WTM GmbH
- 44 Mieterrat
- 45 Gemeinwesenarbeit
- 46 Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
- 48 Beispiele über die Berichterstattung lokaler Medien
- 50 Tochter- und Beteiligungsunternehmen
- 52 Chancen- und Risikobericht / Künftige Entwicklung / Prognose

## 57 Jahresabschluss GSWG Senne eG

- 58 Bilanz zum 31. Dezember 2017
- 60 Gewinn- und Verlustrechnung
- 61 Anhang zum Jahresabschluss

## 71 OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH

- 74 Bilanz zum 31. Dezember 2017
- 76 Gewinn- und Verlustrechnung
- 77 Anhang zum Jahresabschluss

# MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

## **VORSITZENDER**

Ulrich Laux, Rechtsanwalt  
seit 1999, gewählt bis 2020

## **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 2020

## **BAUAUSSCHUSS**

Herr Cieplik  
Herr Hoffmann  
Frau Neumann  
Herr Wehmeyer

## **PERSONAL- UND PRÜFUNGSAUSSCHUSS**

Herr Haupt  
Herr Hoffmann  
Herr Laux  
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 2017 in vollem Umfang nachgekommen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis der kurz- bis mittelfristigen Geschäftsplanung erstattet. Darüber hinaus wurde er laufend über bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Umsetzung der Unternehmensplanung ebenso unterrichtet wie über das interne Kontrollsystem. Die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden behandelt und entschieden.

Das in jüngster Vergangenheit erreichte umfangreiche Tätigkeitsfeld und damit die Leistungsdichte zur Umsetzung des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells in der GSWG-Gruppe mit den entsprechend aufgebauten personellen Kapazitäten waren Anlass, unter **organisatorischen, haftungsrechtlichen und steuerlichen Aspekten die Vorschläge des Vorstandes zur Optimierung geschäftlicher Aktivitäten und Prozesse sowie der Betriebsabläufe zu behandeln** und mit **Gründung der Tochtergesellschaften OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH und OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH zu entscheiden. Zudem hat der Aufsichtsrat weiterhin detailliert die Aufnahme von Fördermitgliedern beraten und entschieden.** In diesem Zusammenhang hat er sich über den Einsatz des hieraus bereitgestellten Kapitals durch schriftliche Berichte und Berechnungen des Vorstandes informieren lassen und für Investitionen die in der Satzung vorgesehenen Entscheidungen getroffen.

Es wurden die geschäftlichen Aktivitäten und die wirtschaftliche Entwicklung der **GSWG-Tochterunternehmen OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH und Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH** ebenso behandelt wie die **WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH**, an der die Genossenschaft als Mehrheitsgesellschafterin beteiligt ist. Dazu gehörte auch ein Ausblick für das folgende Geschäftsjahr.

Die aus den Geschäftsfeldern der OWIT, den anderen Tochtergesellschaften und der WTM resultierenden Aktivitäten, Planungen für folgende Geschäftsjahre und insbesondere hieraus abzuleitende Möglichkeiten für weitere Integrationen und zur Erreichung von **Skaleneffekten** für die Genossenschaft und die GSWG-Gruppe insgesamt waren ständige Themenschwerpunkte.

Es fanden im Betrachtungszeitraum sieben Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand, fünf im ersten und zwei im zweiten Halbjahr 2017, statt.

Alle satzungsgemäßen Aufgaben und die hierzu getroffenen Entscheidungen für eine Umsetzung wurden zur ständigen Kontrolle protokolliert.

In den Sitzungen am 21. März 2017 / 25. April 2017 wurde die Vorstandsbestellung von Herrn Daniel Daldrup bis zum 31. März 2023 verlängert. Auch im 100%igen Tochterunternehmen OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH wurde Herr Daniel Daldrup zum Geschäftsführer bis 31. März 2023 bestellt. Damit wird der beschlossenen Ausrichtung zur Personenidentität im GSWG-Vorstand, in der OWIT-Geschäftsführung und weiteren Tochterunternehmen zur erfolgreichen Verfolgung langfristiger ausgerichteter Unternehmensziele in der GSWG-Gruppe gefolgt. Der Vorstandsvorsitzende, Herr Rainer W. Kolodziej, ist bis Anfang 2021 in der Genossenschaft und als Geschäftsführer in der OWIT bestellt. Auch in den 100 %igen GSWG-Tochterunternehmen Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH und OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH sind die Herren Kolodziej/Daldrup in der Geschäftsführung tätig.

Auf der **Mitgliederversammlung am 19. Juni 2017** standen Aufsichtsratswahlen an. Für die Mitglieder Herren Ulrich Laux und Jörg Schmidt endeten die Aufsichtsratsmandate satzungsgemäß 2017. Die Herren Laux und Schmidt wurden auf der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2017 für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Aufsichtsratsitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung am 19. Juni 2017 konstituierte sich der Aufsichtsrat. Es wurden einstimmig gewählt:

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

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

### **INHALTLICHE SCHWERPUNKTE IN DEN SITZUNGEN WAREN:**

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2016;
- Analyse der Ergebnisse gesetzliche Prüfung 2016;
- Dividendenpolitik – Vorschlag 2016;
- Verwendung Bilanzergebnis/Rücklagenbildung 2016;
- Wirtschaftsplan 2017;
- Investitionsplan 2017;
  - Instandhaltung,
  - Neubau, umfangreiche Modernisierungen, Um-/ Ausbauprojekte;
- Mitgliederveränderung, besonderer Schwerpunkt Aufnahme Fördermitglieder mit den Wirkungen für die Eigenkapitalentwicklung und Investitionsziele;
- Leerstands-/Fluktuationsanalyse im Wohnimmobilien-Bestand; insbesondere zu den in der Investitionsphase befindlichen Modernisierungsmaßnahmen und deren Wirkungen nach Mietanpassung;
- Tochterunternehmen;
  - OWIT GmbH;
    - Prüfung/Genehmigung Bilanz/G+V 2016,
    - Bericht über wirtschaftliche Entwicklung/ Personelles/Investitionen/Ausblick 2017;
  - Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH
    - Prüfung/Genehmigung Bilanz/G+V 2016;
- Beteiligungsunternehmen WTM GmbH;
  - Bilanz/G+V 2016,
  - Wirtschaftlicher Ausblick 2017,
  - Planungen 2018;

- Tochterunternehmen assprofi GmbH;
- Bilanz/G+V 2016,
- Planungen 2017;

- Personelle Besetzung Vorstand/Geschäftsführung in Genossenschaft und Tochterunternehmen;
- Vorbereitung 69. Mitgliederversammlung und Aufarbeitung des Protokolls zur Mitgliederversammlung vom 19.06.2017;
- Grundstücks-/Wohnimmobilien – An-/Verkäufe;
- Prüfung Schlussabrechnungskosten/Wirtschaftlichkeit abgeschlossener Immobilieninvestitionen;
- Kontrolle Wirtschaftsplan 2017 und hier insbesondere Entwicklung Sollmieten/Erlösschmälerungen/Instandhaltungskosten/Zinsaufwand;
- Kreditrahmen für Tochtergesellschaften;
- EDV-Umstellung in 2019;
- Organisationsstrukturen in der GSWG-Gruppe/- Vollmachten;
- Gründung Tochterunternehmen OWID – Ostwestfälische Immobilien und Dienstleistung GmbH und OWIS – Ostwestfälische Immobilien und Service GmbH;
- Auftragsvergabe genossenschaftliche Pflichtprüfung und Prüfung OWIT GmbH 2017;
- Erwerb Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH.

Komplexe Inhalte zu oben genannten Themen wurden im Personal-, Prüfungs- und Bauausschuss vorbereitet.

Der WTM-Jahresabschluss 2016 und -Wirtschaftsplan 2017 mit Vorausschau zur Entwicklung 2018 wurden auf den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 21.03.2017 und 14.11.2017 behandelt und einstimmig genehmigt. Insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der WTM und deren Tochterunternehmen assprofi GmbH mit den weiteren Perspektiven waren Gegenstand ausführlicher Erörterungen.

Die **69 Jahre alte GSWG** agiert als „Vermögensgenossenschaft“ und hat mit ihren Tochter-/Beteiligungsunternehmen alle Vorgaben für den Betrachtungszeitraum erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat den GSWG-Jahresabschluss 2017 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 2017 mit Bilanz-, Gewinn-/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 2017 zu entscheiden.

Im März und April 2017 (mit Unterbrechungen) hat der DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V., Hamburg, den Jahresabschluss 2016 sowie den Lagebericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2017 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 29.05.2017 beraten und genehmigt. Der Prüfungsbericht wurde in der Mitgliederversammlung am 19.06.2017 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 vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 durchgeführten Prüfung war es, Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu treffen. Gegenstand

unserer Prüfung waren die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 19.920 T Euro rd. 26,7 % der um die erhaltenen Anzahlungen gekürzten Bilanzsumme.

Die Liquidität der Genossenschaft war während des gesamten Geschäftsjahres 2016 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 2016 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 19. Juni 2017** 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 2016 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde einstimmige Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 erteilt.

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-/ Beteiligungsunternehmen zu. Aufsichtsrat und Ausschüsse wurden bei ihren Aufgaben umfassend vom Vorstand, den Vertretern der Organe aus Tochter-/ Beteiligungsunternehmen 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 „GSWG“ aus.

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.

Bielefeld, 30. April 2018



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulrich Laux', written in a cursive style.

**ULRICH LAUX**  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrates



## LAGEBERICHT GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Am 30. März 2018 jährte sich der Geburtstag Friedrich Wilhelm Raiffeisens zum 200. Mal. Die schönste Ehre und Freude bereiten dem Gründer der Genossenschaftsbewegung die Mitglieder, die Mitarbeiter und die Kunden der heutigen Genossenschaften mit ihren Einrichtungen in Deutschland. Die Genossenschaften sind die mitgliederstärkste Wirtschaftsorganisation in Deutschland geworden. **Zudem sind Genossenschaftsanteile die am stärksten verbreitete Form der Beteiligung der Bevölkerung am Kapital der Volkswirtschaft. Diesem Glückwunsch schließen wir uns als „Vermögensgenossenschaft“ mit den dahinterstehenden Immobilienvermögen und der Finanzierungsstruktur an.**

Die GSWG ist seit 1949 in Bielefeld fest verwurzelt und leistet wertvolle Beiträge zum wünschenswerten und von den breiten Schichten der Bevölkerung nachgefragten bezahlbarem Wohnen für Genossenschaftsmitglieder.

Als mittelständisch aufgestellte Wohnungsgenossenschaft sind wir weit über das Vermieten hinaus mit unserem Geschäftsmodell tätig, übernehmen seit jeher auch ein Stückchen Verantwortung für den Zusammenhalt der Gesellschaft und den sozialen Frieden vor Ort.

Umfangreiche wohnungswirtschaftliche Dienst-, Handwerker- und Unternehmensberatungs-Leistungen über angegliederte Tochter-/Beteiligungsunternehmen ergänzen das Tätigkeitsfeld und Leistungsangebot der GSWG. Wir tragen zur Schaffung von mehr Lebensqualität für die Mitglieder und andere Kunden neben der Bereitstellung von Wohnraum bei und erzeugen Mehrwerte für ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen wie die GSWG im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Unternehmensberatung.

Mit unserem immobilienwirtschaftlichen und hier vornehmlich auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten Geschäftsmodell in der GSWG-Gruppe sind wir inzwischen so breit aufgestellt, dass wir für Viele in diesem Markt ein interessanter und immer stärker nachgefragter Partner sind; das macht uns zum Vorteil unserer Mitglieder und damit der Solidargemeinschaft Genossenschaft immer wettbewerbsfähiger. **Wir konzentrieren uns auf das Wesentliche, lassen auch vieles weg und tun eins nach dem anderen. Das ist unsere Devise.**

Die GSWG gehört zu rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit 2,8 Millionen Mitgliedern in Deutschland, die zusammen 2,2 Millionen Wohnungen bewirtschaften. Unser auf die Wohnraum-Versorgung ausgerichtetes genossenschaftliches Geschäftsmodell steht unter dem Motto: **Gemeinsam handeln, mehr erreichen** – mit den **Prinzipien Selbstverwaltung, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung. Das ist die starke Botschaft der GSWG.**

Fast ähnlich wie in Zeiten der Gründung erster Wohnungsbaugenossenschaften im 19. Jahrhundert strömen die Menschen auch heute in die Städte und deren Umfeld und suchen angemessenen bezahlbaren Wohnraum. Für die Bereitstellung von Wohnungen und alles „drumherum“ arbeiten wir in der GSWG-Gruppe. Als Genossenschaft gelten wir zunehmend als letzte Bastion für in einem **„angemessenen Preis-/Leistungsverhältnis stehendes Wohnen“**. Dabei sehen wir unsere Aufgabe auch darin, sich nicht nur auf „Alt-Mitglieder“ zu konzentrieren und fleißig daran zu arbeiten, „neue Mitglieder und Wohnraum“ zusammenzubringen.



Wir stützen uns auf ein stabiles Grundgerüst an Werten und Haltungen und sind damit in der Lage, durch das Gestalten einer entsprechenden Unternehmenskultur Orientierung und Sinn für unser Geschäftsmodell, im Sinne der großen Anzahl unserer Eigentümer, die in der Vielzahl gleichzeitig unsere Kunden sind, zu stiften.

**Immobilien-Vermögen erhalten, erweitern, ständig den Wohnwert erhöhen**, wie zur Weiterentwicklung des Unternehmens **Renditen** zu erzielen und **Potenziale** zu heben, dieser gleichermaßen simple wie komplexe Vorsatz hat sich seit der Genossenschaftsgründung nicht verändert – er ist Teil der **Unternehmens-DNA**.

Die Standorte unserer Wohnimmobilien weisen eine langfristig **stabile Miet- und Wertentwicklung** auf und sind von Konjunkturzyklen aus heutiger Sicht kaum beeinflussbar. Es gehört auch zu uns, Marktchancen oder Investitions-Möglichkeiten zu erkennen und unter Einbeziehung unternehmerischer Weitsicht zu nutzen. Es gilt Skaleneffekte und damit Rendite für die Mitglieder sowie zur Finanzierung des Unternehmens-Wachstums zu erzielen. Das ist das Verständnis von „Absolute Return“, mit **Geduld, Vertrauen** und einem **langfristigen Erfolgshorizont**. Daran lässt sich die Genossenschaft messen.

In den letzten Jahren bis heute wurden die zukunftsentscheidenden genossenschaftlichen Grundlagen weiter gestärkt: Es wurden bezahlbare neue Wohnungen gebaut, alte Bausubstanz abgerissen, in Bestandsobjekte auf heutige Wohnansprüche investiert und ausgebaut, mit hohem Auslastungsgrad vermietet, erfolgreich bewirtschaftet, unbebaute Grundstücke und im Erbbaurecht genutzte Flächen für den Wachstumsprozess und die Zukunftsfähigkeit der GSWG käuflich erworben, Mietwohnobjekte dazugekauft sowie Quartiers-/Nahversorgungszentren für die Mitglieder entwickelt, geplant und an

den Markt gebracht. Es wurden neue Mitglieder gewonnen, Vertrauen bei Fördermitgliedern aufgebaut, die Geschäftsfelder der klassischen Wohnungsbewirtschaftung zusammen mit wohnbegleitenden Serviceleistungen und Handwerkerarbeiten bis zur wohnungswirtschaftlichen Unternehmensberatung in mehreren Tochter-/Beteiligungsunternehmen integriert, ständig entwickelt und in kleinen Schritten erfolgreich ausgebaut. **Das alles steht für die GSWG!**

Die GSWG steht auf diesem noch nie so breiten Fundament mit den Vermögenswerten wirtschaftlich gut da und hat alle Chancen, diese Entwicklung erfolgreich fortzusetzen. Das **Potenzial** ist vorhanden. Die Personenidentität in den Entscheidungsgremien der Genossenschaft und den zur GSWG gehörenden verschiedenen Einrichtungen garantiert die Umsetzung der satzungsgemäßen genossenschaftlichen Unternehmensziele.

Wir treffen unsere unternehmerischen Entscheidungen **zum Wohle unserer Mitglieder**, für die wir durch unser nachhaltiges Wirtschaften mit und um die Wohnimmobilie **ein qualitätsvolles, bezahlbares Wohnen** und zudem Effekte für mehr Lebensqualität des einzelnen Mitglieds, für die Gesellschaft und damit das Gemeinwohl erreichen. Solange dieser **„genossenschaftliche Kreislauf“** funktioniert, tragen unsere Mitglieder und neu Hinzukommende zur dauerhaften Stärkung unseres Geschäftsmodells bei.

Als **GSWG-Gruppe** mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen und deren Einrichtungen sind wir **Entwickler, Planer, Bauherr, Investor, kaufmännischer und technischer Wohnungsbewirtschaftler, Vermieter** und darüber hinaus für diese Aufgaben auch **Dienstleister** mit umfassendem wohnbegleitenden Service. Zudem sind wir als **immobilienwirtschaftlicher Unternehmensberater** für die mittelständisch aufgestellte genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft zur Unterstützung in deren Geschäftsfeldern tätig.

**Unser Geschäftsverlauf gestaltet sich seit Jahren stabil und wachsend.** Wir sind in 2017 unter Zugrundelegung nachstehender Kennzahlen in der GSWG stärker geworden mit weiter verbesserten **Vermietungsquoten**, schnelleren **Wiedervermietungen** und somit geringeren Leerstandszeiträumen, sensiblen und moderaten Mietpreisgestaltungen/-erhö-

hungen, einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, hoher Wohnzufriedenheit und **Portfolio-Anpassungen**; auch im Zusammenhang mit guten Entscheidungen bei den jüngsten Immobilien-Zukäufen. Die **Fluktuationsquote** liegt mit **9,0 %**, ohne Wohnungswechsel im Bestand, auf einem niedrigen Niveau und leicht unter dem Branchendurchschnitt in der gewerblichen Wohnungswirtschaft. Es wurde ausgebaut, repariert und damit das Wohnen in der Genossenschaft qualitativvoller. Auch die durch uns organisierte **Gemeinwesenarbeit** macht das tägliche Leben für viele unserer Mitglieder angenehmer und steigert gleichzeitig die Wettbewerbsfähigkeit.

Der Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit lag 2017 in der Aufwertung und hochwertigen Modernisierung verschiedener Wohnquartiere, in der Vorbereitung und Planung von Neubauvorhaben, die in 2018 zur Ausführung kommen, und in dem Erwerb unbebauter Grundstücke durch die Genossenschaft und Tochterunternehmen für künftige Wohnungsbau-Investitionen. Diese Entwicklung unterstreicht die **Nachhaltigkeit** unseres Geschäftsmodells mit dem gleichzeitigen ständigen Streben nach **rentablen Wachstum**.

Als Immobilien-Investor sind wir natürlich durch die „künstlich herbeigeführten niedrigen Zinsen“ mit auf der Gewinner-Seite. Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft in den letzten Jahren zeigt dies eindeutig.

Das Wachstum bei den Wohnimmobilien-Erweiterungen ist gegenüber den Vorjahren zurückgegangen. Die Gründe liegen darin, dass im Betrachtungszeitraum eine größere Anzahl **„Wohnimmobilien-Aufstockungen“** durch Neubau und Zukäufe von Bestandsimmobilien sowie unbebauten Grundstücken geplant, bearbeitet, verhandelt, erfolgreich abgeschlossen und auf den Weg gebracht wurden, die 2018/2019 wirken werden.

Mit unserer breiten Aufstellung in der Wohnungswirtschaft haben wir den Genossenschaftsgedanken weiter gestärkt, unsere Wettbewerbsfähigkeit und damit Marktposition zum Vorteil für unsere Mitglieder, Kunden und damit die Solidargemeinschaft Genossenschaft gefestigt sowie den genossenschaftlich ausgerichteten satzungsgemäßen Förderauftrag erfüllt. **Insoweit blicken wir auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr 2017 zurück.** Es eröffnet zudem große Chancen der erfolgreichen Fortsetzung

		2017	2016	2015	2010	2005
Wohneinheiten	Anzahl	1.282	1.277	1.265	1.088	1.120
Gewerbe/sonstige Einheiten	Anzahl	1	1	1	6	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	887	878	641	219	219
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	82.698	82.520	82.789	72.019	73.312
Mietwohn-Sachanlagevermögen	T Euro	65.561	64.562	60.854	45.201	43.834
Sollmiete	T Euro	5.374	5.313	4.896	4.102	3.918
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	Euro/m <sup>2</sup>	5,41	5,23	4,93	4,75	4,45
Erlösschmälerungen	T Euro	78	107	162	317	183
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	Anzahl	21	24	26	74	24
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	12	17	10	40	9
Leerstandsquote (ohne Modernisierung)	%	0,7	0,6	1,3	6,8	1,3
Mieterwechsel	Anzahl	143	144	165	128	154
Fluktuationsquote	%	11,1	11,3	13,0	11,8	13,8
Mitglieder	Anzahl	1.817	1.771	1.660	1.309	1.336
Geschäftsanteile	Anzahl	45.491	36.591	22.600	3.975	3.986
Mitglieder-Geschäftsguthaben	T Euro	11.922	9.694	5.977	1.151	1.154



Vormbrockstraße

unseres wachstumsorientierten Geschäftsmodells. Mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 742.604,72 Euro** konnte auch 2017 unter Beweis gestellt werden, dass wir wirtschaftlichen Erfolg und soziale und ökologische Verantwortung, attraktives Wohnen und vor allem ausgewogenes unternehmerisches Handeln zu verbinden wissen. Die Reduzierung zu 2016 begründet sich durch „Anlagevermögen-Erträge“ im Rahmen von Wohnimmobilien-Verkäufen. Aus dem **„Kerngeschäft hat sich der Jahresüberschuss gegenüber 2016 um rund 9 % erhöht“**.

Am Ende des Tages investieren wir nicht nur in Immobilien, sondern wir haben auch viel in unser breites Geschäftsmodell gepflanzt. Wir haben viel gesät und aufmerksam begleitet und davon wächst ständig viel, auch im Betrachtungszeitraum.

In den Tochterunternehmen **OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH** sowie im Beteiligungsunternehmen **WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH** konnten die Geschäftsfelder erweitert, Umsatzerlöse und Be-

triebsergebnisse stabilisiert und gesteigert werden. Wir befinden uns im ständigen Prozess einer nachhaltig ausgerichteten nachfrage- und dienstleistungsorientierten Geschäftspolitik. Das hier zu bearbeitende Wachstumspotenzial hat uns aus **organisatorischen, haftungsrechtlichen und steuerlichen** Überlegungen veranlasst, künftig weitere Aufgaben in der OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH und OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH abzubilden und ausführen zu lassen. Mit den zunehmenden Tätigkeiten und der breiteren Aufstellung der Genossenschaft in der Gruppe soll die **„unternehmerische Verantwortung gestärkt und Wachstum sowie Effizienzpotenziale“** in den jeweiligen Tätigkeitsfeldern optimierter erschlossen werden. Die beiden Unternehmen haben die Geschäftstätigkeit Ende 2017 aufgenommen.

Wir spüren als „Vermögensgenossenschaft“ ein ungebrochenes, anhaltendes und steigendes Interesse an unserer Unternehmensgruppe mit den dahinterstehenden Leistungen. Die Menschen verbinden mit uns Wohnungsbauproduktion, bezahlbare Mieten und wünschenswertes, serviceorientiertes, lebenslanges Wohnen mit viel Sicherheit, großem Vertrauen

und damit einhergehend Möglichkeiten zur **Vermögensanlage und -sicherung**. Für uns ist dieses Vertrauen mit der Bereitstellung von **Mitgliederkapital** die elementare Voraussetzung für eine **nachhaltige Wertschaffung**. Deshalb konnte die Genossenschaft 2017 wieder wertvolle Beiträge für die Mitglieder und die an den GSWG-Wohnstandorten wohnenden Menschen leisten.

Wir setzen als starkes sowie wachsendes und im Aufgabenumfeld gegenüber Wettbewerbern breit aufgestelltes Immobilienunternehmen in der Wohnungsbestandsentwicklung und –bewirtschaftung mit umfassenden wohnbegleitenden Dienst-, Handwerker- und Unternehmensberatungsleistungen als in der Rechtsform der Genossenschaft geführte Einrichtung den Maßstab für ein 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, 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**.

Zusammengenommen bilden sich für uns hieraus drei starke Unternehmenswerte: „**Mehr erreichen, Menschen mögen, morgen wahren**“. Mit diesem Selbstverständnis sind wir bei der **Kundenorientierung** in 2017 weiter gut vorangekommen.

Die Genossenschaft war am 31. Dezember 2017 Eigentümerin von 1.282 Wohnungen, 887 Garagen/Einstellplätzen sowie rund 3.750 m<sup>2</sup> Baugrundstücken und ca. 187.300 m<sup>2</sup> Grundstücks-/Grün- und Freiflächen. Weitere 7.730 m<sup>2</sup> unbebaute Flächen können bis zum 31.12.2019 verbindlich erworben werden. Hier sind ca. 50 Neubau-Wohnungen geplant. In den ersten Wochen 2018 wurden 46 Mietwohnungen käuflich erworben, die nachzeitigem Bearbeitungsstand im ersten Halbjahr 2018 in das genossenschaftliche Eigentum übergehen sollen.

Die Wohnungsbestände liegen zum überwiegenden Teil in Bielefeld und darüber hinaus in Oerlinghausen und Radevormwald. Unsere Mitglieder finden bei uns im überwiegend **niedrigen Geschosswohnungsbau in durchgrüntem und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen** mit infrastrukturellen Einrichtungen und gelebter Nachbarschaft ein bezahlbares Zuhause bei heutigen Wohnansprüchen. Die Vermietungssituation an unseren Standorten hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals verbessert; der **Vermietungsgrad** ist so hoch, wie seit Jahrzehnten nicht mehr.

Mit unseren ständig erweiterten und verbesserten 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 Mitgliedern Chancen zur **Vermögensbildung und -sicherung** mit Aussicht auf eine attraktive **Dividende**.



Vormbrockstraße

Die Sollmieten haben sich im Betrachtungszeitraum durch Mietanpassungen bei Neuvermietungen, modernisierungsbedingten Mieterhöhungen und insbesondere durch die in letzter Zeit getätigten Wohnungszukäufe von 5.313 T Euro auf 5.374 Euro 2017 erhöht. Die durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich betrug im Geschäftsjahr 5,41 Euro (Vorjahr 5,23 Euro) eine Erhöhung von 3,4 %. Das Mietniveau liegt in allen Objekten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die durchschnittlichen Fremdkapital-Zinsen konnten von 2,6 % auf 2,4 % im Betrachtungszeitraum gesenkt werden. Sie betragen in 2017 je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich 1,25 Euro (Vorjahr 1,34 Euro), eine Reduzierung von 6,7 %.

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in 2017 stellt sich wie folgt dar: Im Geschäftsjahr sind in der GSWG 168 Mitglieder mit 9.319 Geschäftsanteilen eingetreten; hiervon 8.441 Anteile über die Pflichtanteile hinaus. Rund 60 % der neuen Mitglieder können im Moment sogenannten Fördermitgliedern zugeordnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 122 Mitglieder mit 419 Anteilen. Am 31. Dezember 2017 waren in der Liste der Genossen 1.817 Mitglieder mit 45.491 Geschäftsanteilen eingetragen; gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 46 Mitglieder. Die Anteile erhöhten sich um 8.900.

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

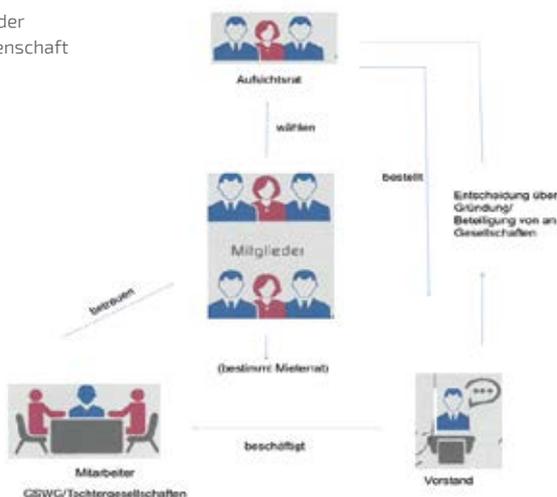
## AUSBLICK

Die Rahmenbedingungen für unsere breit aufgestellte „Vermögensgenossenschaft“ in der Wohnungswirtschaft mit dem Vermietungsgeschäft, unserer beabsichtigten hohen Investitionstätigkeit und den weiteren Leistungsfeldern in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen sind unter Abwägung aller für uns wirkenden Einflüsse gut. An unseren Vermietungsstandorten und dem Umfeld herrscht für unseren qualitätsvollen Wohnraum ein **Vermietermarkt**.

Im Übrigen unterstreichen unsere **Unternehmenskennzahlen** aus jüngster Vergangenheit, dass für alle Leistungen der GSWG-Gruppe weiterhin eine rege Nachfrage bestehen wird. Mit unserem besonderen wohnungswirtschaftlichem Geschäftsmodell und der dahinterstehenden **genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie** stellen wir Wettbewerbsvorteile fest.

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

Aufbau der Genossenschaft



## ÖKONOMIE

2017 war politisch und wirtschaftlich ein zu beachtendes Jahr. Donald Trump, politische Großereignisse und Verbraucherskandale haben die Deutschen am nachhaltigsten beeindruckt. In der Wirtschaft gab es große Fusionen, die Wirkungen auf Arbeitsplätze haben, ebenso wie die Vorbereitung vieler Firmen mit hunderttausenden von Beschäftigten auf die **Revolution 4.0**. Europa wird mit Großbritannien einen stabilisierenden Faktor verlieren, die USA kündigen den Austritt aus dem Pariser Klimaschutzabkommen an und wochenlange „Sondierungen“ zur Führung Deutschlands scheiterten. Damit mussten wir in Deutschland zum ersten Mal seit 1949 ein Weihnachtssfest ohne eine Regierung feiern und das Neue Jahr begrüßen. Aber offensichtlich vermisste auch niemand eine Regierung! **Denn die Wirtschaft boomt.**

Den Bewohnern Jamaikas wird eine legendäre Gelassenheit nachgesagt. Doch den wahren Preis für ihre „Coolness“ haben sich wohl die Unternehmen in Deutschland verdient. Weder die Debatte vor dem 24. September noch die umfangreichen und in fast allen Richtungen laufenden Koalitionsgespräche konnten die Zuversicht und **Investitionsfreude** insbesondere des deutschen Mittelstands im Betrachtungszeitraum nachhaltig trüben. Überhaupt zeigen sich die deutschen Unternehmen in vergangenen Jahren weitgehend unbeeinflusst von Stimmungen und Strömungen während immer häufiger stattfindender Wahlkämpfe. Das **Geschäftsklima** reagiert allenfalls, wenn eine Wirtschafts- und Finanzpolitik letztendlich direkte Auswirkungen auf die Wirtschaft hat. Die meisten denkbaren Regierungskonstellationen haben mittlerweile ihre Schrecken für die große Mehrheit der Wirtschaft und den Unternehmen verloren. Auch wir in der GSWG-Gruppe haben wieder in Immobilien und die Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen investiert; und vor allem wesentliche Voraussetzungen für künftige **Wohnimmobilien-Aufwertungen/-Erweiterungen** geschaffen.

Die Weltwirtschaft erscheint im gegenwärtigen Zeitpunkt in der stärksten Verfassung seit 10 Jahren. Acht der zehn größten Volkswirtschaften verzeichnen steigendes Wachstum; dies gilt auch für viele

Länder in Europa und Deutschland. Aber es darf an dieser Stelle auch nicht unerwähnt bleiben, dass dies von den fünf größten Notenbanken der Welt mit der Rekordsumme von 2,5 Billionen Dollar, die man in den Markt pumpt, unterstützt wurde. Damit steigen die globalen Schulden auf über 225 Billionen Dollar und die globale **Verschuldungsquote** auf kaum vorstellbare über **325 % der Wirtschaftsleistung**. Im gegenwärtigen Zeitpunkt will wohl keine Notenbank der Welt den Aufschwung auf dem Gewissen haben und so lief die **ultralockere Geldpolitik** in 2017 weiter und wurde teilweise nur langsam abgebaut. Das galt im Übrigen auch für Europa und damit Deutschland. Die Folge: Weitergehender konjunktureller Aufschwung, vielleicht nicht nur mit nachhaltigem qualitativen Wachstum?

Die deutsche Industrie, hier gerade die mittelständischen Unternehmen, sind überaus wettbewerbsfähig und in der Welt hervorragend positioniert. Der **Konjunkturmotor** läuft, die Lage am **Arbeitsmarkt** ist erfreulich und die öffentlichen Kassen verzeichnen Rekordeinnahmen. Andererseits muss zur Kenntnis genommen werden, dass sich zu viele Akteure hauptsächlich um **Gegenwartsinteressen** kümmern und nur wenig zur Stärkung des Standorts Deutschland beitragen. Denn das Niveau der öffentlichen Investitionen ist immer noch viel zu gering. Die Netto-Investitionen des Staates sind negativ; das heißt, die Abschreibungen sind höher als die Neu-Investitionen, sodass die öffentliche Infrastruktur auf Verschleiß gefahren wird, sie schrumpft und das bei allgemein **prosperierenden Zeiten** in der Wirtschaft. Das haben wir bei unseren Investitionen in den Mietwohnungsbau sowie beim Erwerb und der Baureifmachung unbebauter Grundstücke insbesondere im Blick.

Dass sich die deutsche Wirtschaft gut entwickelt liegt maßgeblich an einem Umfeld, das günstiger kaum sein dürfte: ein akzeptabler Ölpreis und für die Exportwirtschaft immer noch verkräftbarer Euro, historisch **niedrige Zinsen** etc. Man darf aber nicht davon ausgehen, dass diese für den Betrachtungszeitraum günstigen Rahmenbedingungen auf Dauer festgeschrieben sind. Denn es gibt auch ständig Anzeichen für **rauere Fahrwasser**.

Seit 2010 wächst die Wirtschaft beinahe ununterbrochen und es bestehen Chancen, diese Richtung auch künftig fortsetzen zu können. Wir haben es wohl inzwischen nicht mehr mit einem stinknormalen Aufschwung zu tun, sondern eher mit einem „**Wachstumsphänomen**“. Der anhaltende Boom stößt allerdings allmählich an seine Grenzen, da der Aufschwung einen Teil der Wirtschaft bereits überfordert. Besonders in dem für uns maßgeblichen Boom der **Baubranche** mehren sich punktuell die Zeichen von **Überhitzung**. Auch viele Baufirmen geben an, dass sie über dem Limit arbeiten. Die Vergabe-Verhandlungen für unsere Wohnungsbau-Investitionen lassen das Erkennen.

Die ungebrochene gute Stimmung sollte nicht zum Anlass genommen werden, die Hände in den Schoss zu legen. Bei den Themen **Fachkräftemangel und Digitalisierung** ist dringend Unterstützung der Politik erforderlich. Denn weil Fachkräfte oftmals fehlen, können viele Unternehmen geplante Projekte nicht/oder nicht im gewünschten Ausmaß umsetzen. Wenn beispielsweise der Fachkräftemangel das Geschäft in der deutschen Wirtschaft bremst und Zukunftsinvestitionen verhindert, ist der Wirtschaftsstandort Deutschland gefährdet! Dazu gehört auch „**Wohnen**“. Der Fachkräftemangel ist auch in vielen Regionen unserer Branche eine Wachstumsbremse, die von zu vielen und hier vor allem aus der Politik völlig verkannt wird. Das ist Ergebnis jahrelanger verfehlter Bildungs- und auch allgemeiner Gesellschaftspolitik. In Deutschland wird dies zur Entwicklung und Erhaltung des Wohlstandes teilweise zwar erkannt, aber mögliche Lösungen so lange zerredet bis nichts mehr für Veränderungen übrig bleibt, oder es kommt zu Kompromissen auf kleinstem Nenner, die nicht weiterhelfen.

Die meisten Konjunktur-Forschungsinstitute waren mit Beginn des Betrachtungszeitraums zur wirtschaftlichen Entwicklung wenig optimistisch. Es gab Hinweise, dass der frisch ins Amt gewählte US-Präsident die Weltwirtschaft in eine Rezession stürzen würde. Angesichts drohendem **Protektionismus** und weltwirtschaftlicher Desintegration gab es Befürchtungen, der Aufschwung der exportorientierten deutschen Volkswirtschaft würde abflauen. Viele lagen falsch, zum Teil recht deutlich.

In 2017 ist die deutsche Wirtschaft um beachtliche 2,2 % gewachsen, so stark, wie seit sechs Jahren nicht

mehr und damit das achte Jahr infolge. Dafür sorgten der steigende Konsum, Exporterfolge, die starke Nachfrage am Bau, vor allem dem Wohnungsbau und kräftig investierende Unternehmen. Die Immobilienbranche erzeugte hiervon eine Bruttowertschöpfung von 500 Milliarden Euro und hält damit einen Anteil von 18 % an der deutschen Volkswirtschaft. Deshalb sollte der Gesetzgeber ein noch **offeneres Ohr** für Wachstum in dieser Branche haben.

Seit der kurzen, aber schweren Rezession im Frühjahr 2009 gab es lediglich in vier Quartalen eine kleine Verschnaufpause des Wirtschaftsaufschwungs. Um rund 800 Milliarden Euro ist das deutsche Bruttoinhaltsprodukt 2017 höher ausgefallen als im Krisenjahr 2009 – das entspricht 40 Millionen zusätzlichen VW-Golf's oder dem Börsenwert von Apple. Das **Geldvermögen** der deutschen Haushalte erreichte 2017 mit rund 6 Billionen Euro einen neuen Rekordwert.

Der Aufschwung zahlt sich für den Staat aus: Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherung nahmen über 38 Milliarden Euro mehr ein, als sie ausgaben. Einen so hohen Überschuss hat es seit der Wiedervereinigung nicht gegeben, natürlich sehr unterschiedlich verteilt.

Auch das Gebiet der **ostwestfälischen Wirtschaft**, in dem wir am breitesten aufgestellt sind und hier insbesondere die Bauwirtschaft, war im Betrachtungszeitraum im Stimmungshoch. Ein Großteil der Betriebe bezeichnet ihre Geschäftslage als gut, wenige als befriedigend und nur einzelne als schlecht. Auch hier gestalten sich Einnahmen/Ausgaben der Städte höchst verschieden.

Deutschland zeigt sich als wettbewerbsfähigste Volkswirtschaft der Eurozone. Aber es darf auch nicht unerwähnt bleiben, dass in vielen Bereichen weiterhin Handlungsbedarf besteht. Im Vergleich mit anderen Ländern des Euroraums werden von vielen in den Bereichen Bildung, Güter und Arbeitseffizienz Defizite aufgezeigt, auch in der staatlichen Finanzpolitik. Zwar konnten hier in den letzten Jahren insoweit Erfolge erzielt werden, als sich die Schuldenstandquote des Staates von 81 % im Jahr 2009 auf etwas über 60 % verringerte. Natürlich gab es nach wie vor viel Rückenwind durch die gute Konjunktur und die **Niedrigzinspolitik** der Europäischen Zentralbank. Das traf aber für viele Länder zu, gelang jedoch nur we-

nigen mit Erfolg. Es darf aber trotzdem nicht unerwähnt bleiben, dass auch in Deutschland ein großer Teil der Haushaltsentlastungen aus den **ultraniedrigen Zinsen** herrührt. Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass vorgenannte Werte nicht ganz den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen, wenn nur daran gedacht wird, dass TARGET 2 (Trans-European-Automated-Real-Time-Gross-Settlement-Express-Transfer-System) Deutschland mit viel höheren Verbindlichkeiten belastet; denn über TARGET 2 lässt sich bei Deutschland ganz ohne Limit von vielen Euro-Ländern gut anschreiben.

Mit der guten Konjunktur hat es Deutschland geschafft! Gemessen am Höchststand von 2005 hat sich die **Arbeitslosigkeit** halbiert. In 2017 hatten sich im Schnitt 2,5 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet – 160.000 weniger als 2016 – eine Zahl, die zu Beginn des Jahres niemand für möglich gehalten hätte. Im Sommer 2017 hat die Arbeitslosenquote mit rund 5,5 % den **niedrigsten Stand** seit der Wiedervereinigung erreicht.

Zusammen mit der guten Konjunktur bescherte das Deutschland 2017 zudem einen weiteren **Beschäftigungsrekord**. Die Zahl der Erwerbstätigen kletterte um 1,5 % auf rund 44,3 Millionen. Dies war der stärkste Anstieg seit 2007. Damit waren so viele Menschen wie noch nie seit der Wiedervereinigung in Lohn und Brot. Das Wachstum der Wirtschaft sorgt seit einigen Jahren für diesen **Boom am Arbeitsmarkt**; wenn auch nicht immer mit Arbeitsverhältnissen die ein von vielen gewünschtes „**Wohnen und Leben**“ aus eigener Tasche ermöglichen. Wir merken das hin und wieder auch in unserem Vermietungsgeschäft; sicherlich hängt es teilweise auch damit zusammen, dass ein „**oftmals staatlich verordneter Wohnkomfort**“ gefordert und geweckt wird, den viele Menschen nicht wünschen bzw. benötigen. Aber in einer repräsentativen Umfrage zu den „**Ängsten der Deutschen**“ ist die Angst vor einem Jobverlust auf den niedrigsten jemals gemessenen Wert gefallen. Das unterstützt unser Geschäftsmodell.

Auch im Euroraum sind seit 2013 7 Millionen neue Jobs geschaffen worden. Der wirtschaftliche Aufschwung wirkt sich bislang allerdings kaum auf die Preisentwicklung aus. Die **Inflation** im Euroraum lag mit zuletzt 1,6 % immer noch deutlich unter dem EZB-Zielwert. Es ist wohl nicht davon auszugehen,

dass die Inflationsrate in Deutschland und auch im Euroraum in naher Zukunft massiv steigt; **Digitalisierung und Globalisierung** verhindern das eher.



Und das Beste an den beschriebenen Ergebnissen: Ein Ende des **Aufschwungs** ist im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in Sicht – im Gegenteil, es ist davon auszugehen, dass sich diese positive Entwicklung in 2018 fortsetzen wird. Fast alle Branchen erwarten im laufenden Jahr ebenso gute Geschäfte wie 2017. Ein dynamischer Export, ein kräftiger privater und staatlicher Verbrauch sowie anziehende private Investitionen werden der deutschen Volkswirtschaft weiter Schub geben. Das dürfte die Wirtschaft um ähnliche Größenordnungen wachsen lassen wie im Betrachtungszeitraum, ehe aus unserer Sicht 2019 die Dynamik wohl etwas nachlassen wird – nicht zuletzt, weil viele Unternehmen an ihre **Kapazitätsgrenzen** kommen und es schwieriger wird, qualifiziertes Personal zu rekrutieren. Der **Fachkräfte-Mangel** macht sich immer deutlicher bemerkbar; im Übrigen auch in den Leistungsbereichen der GSWG-Gruppe, in denen nachhaltiges qualitativvolles Wachstum generiert werden soll. Es könnte sich hieraus ein **Inflationspotenzial** entwickeln, das im Moment unterschätzt wird. Die Politik muss alles daran setzen, viele Menschen so produktiv wie möglich in Arbeit zu bringen. Investitionen in Bildung und moderne Infrastruktur sind das Gebot der Stunde; vor immer weiter zunehmenden konsumtiven Ausgaben.

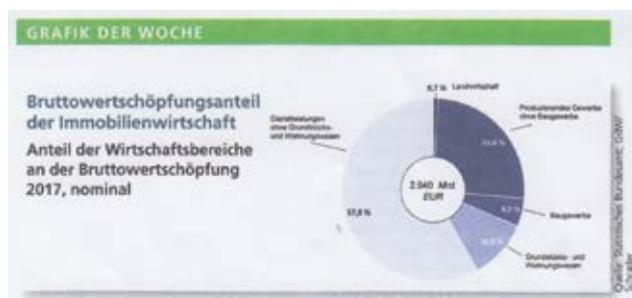
Also ungeachtet des nach wie vor bestehenden politischen Handlungsbedarfs bei den Themen **Fachkräfte, Digitalisierung**, aber auch **Bildung** und **Bürokratie** ist und bleibt die wirtschaftliche Verfassung des Landes gut; unterstützt durch das historisch niedrige **Kapitalmarkt-Zinsniveau**. Die Chancen für ein weiteres „**Schönwetter-Szenario**“ können

verbunden sein mit **Lohnsteigerungen** und etwas höheren Inflationsraten. Unterm Strich ist das alles für unser breit aufgestelltes „**Wohnungswirtschaftliches Geschäftsmodell Vermögensgenossenschaft**“ in der GSWG-Gruppe förderlich.

## BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

Die deutsche Bauwirtschaft ist mit mehr als 2,2 Millionen Beschäftigten der größte Arbeitgeber in Deutschland. Dabei haben 90 % der Betriebe des Bauhauptgewerbes weniger als 20 Beschäftigte. Die **Wertschöpfungskette Bau** ist damit nicht nur eine tragende Säule der mittelständischen Wirtschaft, sondern ein ganz zentraler Wirtschaftsfaktor für Deutschland. Deshalb muss alles dafür getan werden, damit die **Bau-/Immobilienwirtschaft** wettbewerbsfähig bleibt.

Dabei gehört die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft** mit zu den größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Bei einer Bruttowertschöpfung von rund 307 Milliarden Euro entfallen rund 11 % der gesamten Wertschöpfung auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die damit einen Zuwachs von knapp 1,4 % (2016 0,8 %) zeigte, also stärker als im Vorjahr.



Im Kontrast zu anderen Bereichen weist die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im langjährigen Vergleich eher geringe, aber dafür deutlich weniger schwankende Wachstumsraten auf. So gehörte sie etwa im Krisenjahr 2009 zu einer der wenigen Wirtschaftsbereiche, die ihre Wertschöpfung steigern konnte. Damit zeichnet sich die **Immobilienwirtschaft** nicht nur durch Größe, sondern auch durch **Stabilität** aus und hat eine tragende Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft. Die Immobilienwirtschaft hat auch als Arbeitgeber eine besondere Bedeutung: drei Millionen Beschäftigte arbeiten – überraschend kleinteilig strukturiert – in über 8.000 Unternehmen und das nahezu krisensicher.

Die Geschäftsaktivitäten reichen von der **Immobilienbewirtschaftung** bis zur **Vermietung, Finanzierung, Planung** und **Bau von Wohngebäuden** und anderen Immobilien. Diese umfassende Definition von Immobilienwirtschaft schließt alle Aktivitäten ein, die zur **Wertschöpfung** im Rahmen des Lebenszyklus einer Immobilie beitragen. Die GSWG-Gruppe bildet ein Vieles hiervon mit ihren geschäftlichen Aktivitäten für die Wohnimmobilien ab.

Der größte Teil des **Anlagevermögens** der deutschen Volkswirtschaft, nämlich fast 82 %, ist in Immobilien gebunden. Noch nie in der Geschichte Deutschlands war das **Immobilienvermögen** größer als heute. Etwa 8 Billionen Euro sind in Immobilien angelegt. Für uns als Wohnungsunternehmen sind dabei Wohnbauten die wichtigste Anlageklasse. Die rund **42 Millionen Wohnungen** repräsentieren dabei den größten Kapitalposten des volkswirtschaftlichen Vermögens. Knapp die Hälfte aller gesamtwirtschaftlichen Anlagewerte war 2017 in Wohnungen gebunden. Die Wohnimmobilie erfüllt eine wichtige und wachsende Funktion bei der **Vermögensbildung, -sicherung und Altersversorgung**. Das gilt auch für die Mitglieder und damit Eigentümer der Genossenschaft.

Der **Aufwärtstrend** am deutschen Immobilienmarkt hielt an. In 2017 verteuerten sich Wohnliegenschaften im Schnitt um rund 5 %. Unvermindert hoch ist die Nachfrage nach **Mehrfamilienhäusern**. Kaufpreise für Immobilien als auch Mieten steigen vielerorts. Das trifft auch für unsere genossenschaftlichen Immobilien-Standorte zu. Kontinuierlich steigende Kaufpreise und Mieten auf zahlreichen Immobilien-Märkten führen in der Tendenz zu Aufwertungen unseres **Bestandsportfolios**. Natürlich gibt es auch Städte und Standorte mit stagnierenden Mieten insbesondere im Neubau, aber auch im Bestand. Doch haben **Mietwohn-Immobilien** in den letzten Jahren an **Attraktivität** gewonnen. Die gute wirtschaftliche Situation, Bevölkerungsentwicklung etc. und die damit einhergehende hohe Wohnungsnachfrage in zahlreichen Regionen, auch an unseren Wohnimmobilien-Standorten, bieten ein großes **Kundenpotenzial**.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen, wie an den GSWG-Objektstandorten, in den letzten Jahren sehr rasch

von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktsituation verändert.

Die Autoren des zurzeit gültigen Koalitionsvertrages haben für die nächsten vier Jahre **1,5 Millionen neue Wohnungen** vorgesehen, das klingt zu schön, um wahr zu sein. Pro Jahr 375.000 Wohnungen, die meisten bezahlbar, eine **Utopie** bei den heutigen Voraussetzungen!



Es fehlen in Deutschland mittlerweile **1 Million Wohnungen**. Das wird auch vorläufig so bleiben, denn in wenigen Jahren wird der **Wohnungsmangel** nicht abgeschafft. Das sind für viele Bürger in den Ballungszentren auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum schlechte Nachrichten.

Es müssten im Zeitraum von heute bis 2021 gar 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, um wieder einen etwas ausgeglichenen Wohnungsmarkt an vielen Standorten herzustellen und die größten **Nachfragespitzen** aufzufangen. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren/Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme **Versäumnisse** gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der **Flüchtlingskrise** hielt die Bautätigkeit bei Weitem nicht mit der wachsenden Wohnungsnachfrage an.

Das führt dazu, dass am Wohnungsmarkt in manchen deutschen Großstädten teilweise jedes Maß verloren zu gehen droht. Bisher galt ein breiter **Konsens**, eine stille Übereinkunft zwischen Mietern und Vermietern, die in etwa lautet: „Du wohnst bei mir, zahlst regelmäßig deine Miete und verhältst dich anständig. Ich halte dafür das Haus in Schuss und mache unter dem Strich etwas Gewinn – nicht besonders viel, aber so, dass es reicht!“ Diese Übereinkunft ist ein **gesellschaftlicher Kitt**, der in großem Maße in

der Bundesrepublik jahrzehntelang gehalten hat, zurzeit etwas bröckelt und für ein gutes Funktionieren des städtischen Lebens sorgte. Es galt das Prinzip von **Angebot und Nachfrage**, es gab niedrige und hohe Preise, aber alles bewegte sich in einem gewissen Rahmen. Eben eine deutsche Variante von **„Leben und Leben lassen“**. Vielleicht etwas spießig, aber dafür maßvoll, verträglich und nachhaltig. Es ist wichtig zu betonen, dass diese Übereinkunft auch heute noch in vielen Mietverhältnissen gilt und im Rahmen unseres genossenschaftlichen Auftrages sowieso. Doch dort, wo die Wohnungspreise schnell gestiegen sind, wird dieser **Gesellschaftsvertrag** immer häufiger einseitig gekündigt. Und der Ton, in dem diese Kündigung erfolgt, macht vielen Menschen Angst.

Andererseits gilt in einer Marktwirtschaft: Es gibt **kein Grundrecht auf „billiges Wohnen in guten Lagen“**. Es darf auch erwähnt werden, dass sich der Anteil vom Einkommen, der bundesweit ins Wohnen gesteckt wird, kaum verändert. Trotz steigender Mieten geben Haushalte in Deutschland im Schnitt 35 %, also ein Drittel ihres Budgets, für Wohnen aus. Darunter fallen auch **Wohn-Nebenkosten**. Im Übrigen steigen die Mieten nicht, weil die Vermieter böse sind, sondern weil zu wenig gebaut und dies oftmals verhindert wird.

Es gibt in der Branche immer noch Verantwortliche und Politiker, die denken, gegen **Wohnungsknappheit** könnte eine immer schärfere **Preisregulierung** helfen. Dabei entsteht dadurch keine einzige neue Wohnung und nur darauf kommt es an. Die einzig sinnvolle Lösung des **Wohnungsengpasses** ist das Angebot zu vergrößern. Mit einer verschärften **Mietpreisbremse** wird keine einzige neue Wohnung entstehen, sondern im Zweifel werden Investoren von dem Markt vertrieben, deren Investitionen aber dringend benötigt werden.

Auf der anderen Seite, wer eine Summe von 30 oder 40 Jahresmieten für den Wohnimmobilienkauf zahlt, geht das Risiko ein, auf Rendite verzichten zu müssen. Die **Dauerniedrigzinspolitik** der EZB hat dazu geführt, dass enorm viel Kapital in den Wohnungsmarkt fließt. In einer ersten Welle haben die niedrigen Bauzinsen als Treiber für die Kaufpreise gewirkt. In einer zweiten Welle sorgen die rasant steigenden Preise nun für steigende Mieten. Denn die Investoren erwarten, dass die Mieter ihnen die hohen Kaufpreise

gewissermaßen wieder zurückzahlen. Hier entsteht eine gewaltige **Schiefelage**, denn die Mieter können im Gegensatz zu den Käufern keinen Kapitalhebel benutzen, sondern haben nur ihr Einkommen zur Verfügung. Wiederum sorgt die EZB über Umwege, also für unsoziale Verhältnisse auf den Wohnungsmärkten und das im gesamten Euroraum.

Zusammen mit der massiven Zuwanderung in die Großstädte kann ein gefährlicher **sozialer Sprengstoff** entstehen. Gesetzgeber im Bund und Stadtplaner in Ländern und Gemeinden, aber auch manche Lobbyisten scheinen die Ausmaße noch nicht begriffen zu haben. Der Wohnungsmarkt funktioniert nicht mehr à la Bundesrepublik. Tatsächlich haben wir es wegen gewaltiger externer Faktoren – **Niedrigzinsen und Zuwanderung** – mit einem teilweisen **Marktversagen** zu tun. Im Zuge dessen werden alte Gesellschaftsverträge aufgekündigt. Das ist auch in anderen Bereichen des gesellschaftlichen Zusammenlebens der Fall.

Die Lage an vielen Wohnungsmärkten wird zunehmend zu einem Problem. Denn sowohl Miet-, aber auch Kaufpreise legen weiter zu und machen es Mietern immer schwerer eine wünschenswerte Bleibe zu finden. Für uns als Genossenschaft mit umfangreichen Wohnungsbeständen und einer **wachstumsausgerichteten Geschäftspolitik** eine unterstützende Entwicklung. Zumal gleichzeitig nicht absehbar ist, dass die **Knappheit** in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden könnte.

Es wird nicht nur zu wenig und zu teuer gebaut, sondern es wird auch zu viel so gebaut, wie es der Gesetzgeber wünscht und nicht immer der Markt. Seit 2000 sind die allgemeinen **Lebenshaltungskosten** um 28 Prozent nach oben geklettert. Im gleichen Zeitraum sind die Kosten für Investitionen in den Wohnungsbau um 46 Prozent nach oben geschossen. Dafür sind nicht nur Bauherren und Bauunternehmen verantwortlich; denn die Baukosten sind nur um 22 Prozent gestiegen. Verschärfte **energetische Standards**, allgemein höhere **Qualitätsanforderungen** und aufwendigere technischen Ausbauten nehmen einen immer höheren Anteil ein.

**Bauland** wird immer teurer und die Baufirmen arbeiten oftmals am Rande ihrer Kapazitätsgrenzen. Und dies mit Wirkungen auf die Preise. Mehr als 350.000



Wohnungen jährlich – inklusive Neubau und Umbau im Bestand können zurzeit von den Akteuren nicht geliefert werden. Das allerdings sind jedes Jahr einige Zehntausend zu wenig, wie von allen Wohnmarktexperten regelmäßig vorgerechnet wird. Deshalb ist von weiter steigenden Mieten auszugehen. **Wohnungsnot** kann zu einer sozialen Wirklichkeit werden, die nicht unterschätzt werden darf, denn sie birgt ein gesellschaftliches **Konfliktpotenzial** in sich. Steigende Mieten treffen nicht nur Menschen mit geringem Einkommen. Auch Krankenschwestern, Polizisten oder Erzieherinnen spüren zwischenzeitlich, dass bezahlbarer und gewünschter Wohnraum Mangelware ist. Das Problem hat die Mitte der Gesellschaft erreicht, mit den Wirkungen, dass oftmals auch viele mehr als ein Drittel ihres Einkommens für Miete ausgeben müssen. Nach aktuellen Untersuchungen wird es auf vielen Märkten in absehbarer Zeit nicht gelingen, die Nachfrage nach Mietwohnungen gleich welcher Qualitäts-/Preisklasse zu befriedigen.

### WOHNUNGSNEUBAU 2017 NACH DER GEBÄUDEART

Der Neubau von Wohnungen stieg in Deutschland 2017 kräftig (gegenüber 2016) um 15 %. Insgesamt wurden 319.000 Wohnungen **fertiggestellt**. Hiervon rund 173.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Etwa 94.000 der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Dies entspricht etwa 30 % aller errichteten Wohnungen. Es sind allerdings mehr zu vermietende Wohnungen neu auf den Markt gekommen, als die Zahl neu gebauter Mietwohnungen vermuten lässt. Ein Teil der neu errichteten Ein-/Zweifamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen wird vermietet.

Die Zahl der **Wohnungsbaugenehmigungen** ist 2017 deutlich gesunken. Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, hiervon rund 155.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %

gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. Für 2018 wird nur ein geringer Anstieg erwartet. Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren; nach 2017 werden die fertiggestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte.

In Deutschland gibt es auch immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis heute auf rd. 1,2 Millionen Wohnungen. Pro Jahr fallen rd. 60 – 80.000 Wohnungen aus der „**Mietbindung**“. Damit hat sich die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Deutschland seit 2002 um 54 % verringert. Bezogen auf den Bestand an Mietwohnungen liegt der Anteil gebundener Wohnungen bei knapp 6 %. Dabei ist zur Kenntnis zu nehmen, dass in den Großstädten 35 – 50 % aller Haushalte Anrecht auf eine Sozialwohnung hätten.

Im genossenschaftlichem Wohnungsbestand beträgt der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen rund 33 %.

Ein Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit dem Fertigstellungsergebnis des Jahres 2017 zeigt, dass vor allem im Bereich des sozialen Wohnungsbaus noch viel zu wenige Wohnungen entstehen. Die Zahl neu gebauter Sozialwohnungen stieg zwar 2017 erstmals wieder auf fast 30.000 neue Sozialwohnungen. Damit werden allerdings nur 37 % des jährlichen Bedarfs von 80.000 Sozialwohnungen errichtet.

Eine **Faustformel** sagt, dass rund 1 % des Wohnungsbestandes pro Jahr neu errichtet werden sollte, um einer normalen Nachfrage und dem üblichen Schwund durch Abriss oder andere Maßnahmen begegnen zu können. Bei einem Wohnungsbestand in Deutschland von rd. 41 Millionen Einheiten müssten also jährlich etwa 400.000 Wohnungen neu gebaut werden. Dieses ist aber seit Ende der 90er Jahre nicht mehr der Fall. Auch im letzten Jahr waren es mit rund 319.000 neu gebauten Wohnungen weniger

als benötigt; obwohl in vielen Großstädten, teilweise auch mit „**höchstem politischen Willen**“, um mehr Neubauten gerungen wurde und auch noch wird. Die Genossenschaft setzt die „**Faustformel**“ seit Jahren um.

Die Bevölkerung in Deutschland nimmt kontinuierlich zu und ist in den vergangenen sechs Jahren um ca. 2,5 Millionen Menschen gewachsen. Die **Wachstumsschwäche** im letzten Jahrzehnt ist überwunden. Insgesamt ging die Bevölkerung in dieser Periode sogar zurück. Die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben.

(Groß-)Städte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind Gewinner der Binnen- und Außenwanderung. Der ländliche Raum verliert dagegen deutlich an Einwohnern. Weniger als die Hälfte aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland sind beispielsweise seit 2008 gewachsen. In 210 der 402 Kreise leben heute weniger Menschen als im Jahr 2008. Geprägt werden die **demografischen Rahmenbedingungen** von der **Binnenwanderung** in Deutschland. Hier lautet ein zentraler Befund: Während etwa 30 „**Schwarmstädte**“ in Deutschland überdurchschnittlich von der Binnenwanderung profitieren, verlieren praktisch alle Landkreise im ländlichen Raum an Einwohnern. Kern des Schwarmverhaltens, das vor allem die jüngeren Altersgruppen prägen, ist ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnqualität. Das gilt beispielsweise auch für Bielefeld.

So erfreulich das Bevölkerungswachstum ist, muss festgehalten werden, dass sich dahinter auch Fragen zu den Chancen der beruflichen **Integration und Eingliederung** und damit zur Eigenverantwortlichkeit der Einkommenserzielung verbergen.

Im Grunde genommen droht die **demografische Spaltung**. Einerseits wachsen zahlreiche Städte rasant und Wohnungen werden hier immer rarer und teurer. Auf der anderen Seite die zuvor beschriebene gegenläufige Entwicklung. Es sind inzwischen aber auch **Trends** zu einem Ende der Binnenwanderungsgewinne erkennbar. In vielen Großstädten lassen die Zugewinne aus Umzügen innerhalb Deutschlands seit einiger Zeit nach und tendieren schon wieder gegen Null, teilweise sogar negativ. Für **Bielefeld** trifft das nicht zu.



In diesem Zusammenhang ist auch die Entwicklung der Haushalte zu beachten, deren Zuwachs innerhalb der Städte mindestens stabil bleiben wird. Es gibt gar Prognosen, dass die **Haushaltszahl** in den nächsten 15 Jahren mit rund 43,2 Millionen um rund 2 Millionen höher sein wird als zurzeit. **Single-Haushalte** prägen das Bild der Großstädte. Zudem leben immer mehr Menschen aufgrund des demografischen Wandels im Alter allein. Bedingt durch diese Effekte wird sich die **Wohnflächen-Nachfrage** in vielen Städten bis 2030 erhöhen.

Wir als Wohnungsgenossenschaft repräsentieren mit einer Vielzahl ähnlich aufgestellter Unternehmen, den überwiegenden Teil der gewerblich-professionellen Wohnungsvermieter. Der deutsche Wohnungsmarkt ist durch einen im europäischen Vergleich hohen und relativ stabilen Anteil von vermieteten Wohnungen charakterisiert. Rund 23,8 Millionen der insgesamt vorhandenen ca. 41,3 Millionen Wohneinheiten waren Mietwohnungen. Das entspricht einem Anteil von 58 %, ca. 17,5 Millionen oder 42 % aller Wohnungen in Deutschland werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt.



In den alten Bundesländern harret der durchschnittliche **Wohnungsleerstand** auf niedrigem Niveau. In den letzten 10 Jahren ist er von 4 auf unter 2 % gesunken. Die Marktentwicklung, aber insbesondere die intensive Investitionspolitik über Jahre haben den marktbedingten Leerstand in der GSWG von 3,1 % in 2010 auf 0,7 % in 2017 heruntergedrückt.

Die Netto-Kaltmieten in bestehenden GSWG-Mietverhältnissen sind 2017 moderat um 1,15 % auf 5,41 Euro/m<sup>2</sup> (2016 um 1,2 %) gestiegen. Bei den Unternehmen, die ähnlich ausgerichtet sind wie wir, erreichten die Mieten in 2017 im Schnitt 5,51 Euro/m<sup>2</sup>. Sie liegen damit unter der bundesweiten Bestandsmiete von 5,78 Euro/m<sup>2</sup>. Seit 2014 wachsen die Bestandsmieten etwas stärker als die Inflationsrate. Auf lange Sicht der letzten 11 Jahre lag die Entwicklung der Bestandsmieten allerdings 5 %-Punkte unter der allgemeinen Preissteigerung. Die Mieten für Neu- und Wiedervermietung sind stärker angezogen und spiegeln die Angebotsdefizite in den wachsenden Regionen. 2017 erreichten sie im Bundesdurchschnitt 7,90 Euro/m<sup>2</sup>, was einem Anstieg um 4,4 % entspricht. (2016 – 7,65 Euro/m<sup>2</sup>/Anstieg um 4,9 % gegenüber 2015).

Es bleibt für den Betrachtungszeitraum festzuhalten, dass sich weder die Neubauzahlen substantiell verändert haben, noch hat die Mietpreisbremse die Mietdynamik maßgeblich reduziert! Also womit hat man sich die letzten Jahre beschäftigt? Egal wie man es dreht und wendet, die Lösung für die Probleme am Wohnungsmarkt insbesondere in den Ballungsräumen liegt im Wohnungsbau. Die Bedingungen für den ausreichenden bezahlbaren Wohnungsneubau stimmen derzeit nicht. Hier muss der Gesetzgeber ansetzen, wenn er wirklich etwas bewirken will. Dann könnte aus **Sonntagsreden** endlich ein effektives **Montagshandeln** werden.



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

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

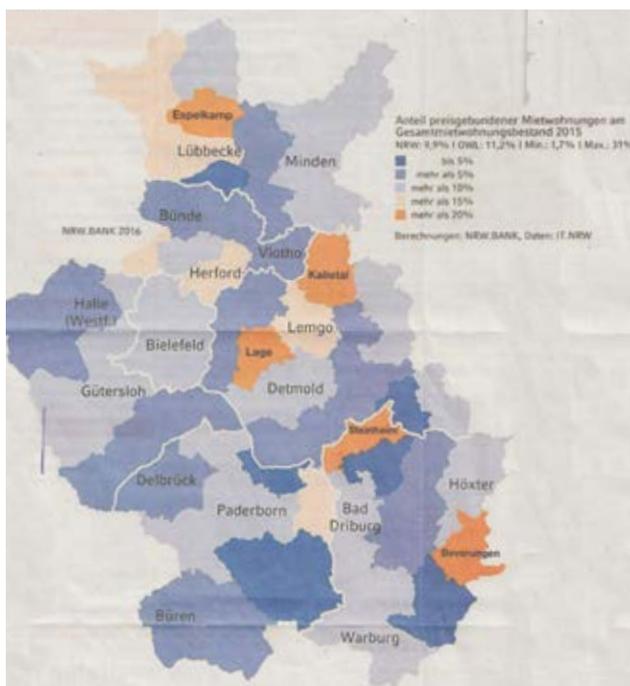
Der Wohnimmobilienmarkt in NRW ist zweigeteilt: In Großstädten steigen die Mieten, in ländlichen Regionen stagnieren oder sinken die Preise. Wobei festzuhalten ist, dass „**rasante Mietpreisanstiege**“ eher gestoppt sind. In Städten mit mehr als 300.000 Einwohnern stiegen die Kaltmieten zuletzt im Durchschnitt um 2,5 %; nur in Bielefeld und Dortmund etwas höher.

Es werden in Nordrhein-Westfalen mehr Wohnungen benötigt und das zu günstigen Preisen. Überall wird diese Forderung inzwischen postuliert; vor allem wenn es um Lösungsstrategien für angespannte Wohnungsmärkte in vielen größeren Städten geht. Der Bedarf wird auf rund 400.000 Einheiten bis 2021 beziffert. Die grundlegende Problematik bei der Diskussion um bezahlbares Wohnen: **Wie sollen auf der einen Seite günstige Wohnungen entstehen, wenn auf der anderen Seite die Anforderungen ans Bauen und Baukosten steigen?** In einer überschlägigen Gesamtbetrachtung kann man festhalten: Die Situation auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hat sich 2017 noch mal verschärft. Von dieser Entwicklung sind demnach alle Marktsegmente betroffen, lediglich im Bereich des oberen Mietpreissegmentes kann von einer eher ausgewogenen Entwicklung gesprochen werden. Insbesondere im öffentlich geförderten und im unteren Mietpreissegment ist die Lage „**angespannt bis sehr angespannt**“, ähnlich wie zuletzt Mitte der 1990-er Jahre zu beschreiben.

Aus der fortwährenden Verschärfung von **gesetzlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben** auf Bund- und Länderebene, der Grunderwerbsteuer, den steigenden Grundstückskosten, auch infolge mangelnder Bereitstellung sowie die in den Städten ständig verteuernenden Planungs- und Baukosten, entwickelt sich eine **Preisspirale**, deren Ende wir nicht sehen. Mit den Baukosten steigen die Mieten oder es wird weniger gebaut. Daran entfacht aktuell eine Diskussion um **soziale Gerechtigkeit** sowie der **Segregation** und **Gentrifizierung** von ganzen Stadtteilen, verbunden mit der Forderung, doch günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Angesichts dieser Gemengelage stellt sich allerdings die Frage, wer diese **finanz- und ressourcenintensiven Wohnungen** zu den erwarteten Mieten errichten kann und will. Hinzu kommt in Nordrhein-Westfalen der Wegfall günstiger Wohnungen durch das Auslaufen von **Sozialbindungen** älterer Bestände des geförderten Wohnungsbaus, das durch Neubauten geförderter Mietwohnungen nicht ausreichend abgedeckt werden kann. Eine durchgreifende Trendwende ist unseres Erachtens auch nicht in Sicht. Bis 2040 werden in Nordrhein-Westfalen von rund 450.000 Wohnungen weitere 40 % preisgebundene Mietwohnungen aus der Bindung gefallen sein. Der stärkste Rückgang entfällt dabei mit 27 % auf den Zeitraum bis 2025. In Bielefeld 2.400 Wohnungen von derzeit rund 11.500.

Sozialwohnungen in OWL			
	2000	2016	Rückgang
Bielefeld	18 851	11 850	- 37%
Kreis Gütersloh	9560	5461	- 43%
Kreis Herford	7446	4895	- 34%
Kreis Höxter	3578	2224	- 38%
Kreis Lippe	11 411	7271	- 36%
Kreis Minden	8953	5719	- 36%
Kreis Paderborn	8211	5606	- 32%

In Ostwestfalen-Lippe sind bezahlbare Wohnungen knapp; besonders in Bielefeld. Der Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand nimmt stetig ab.



Die rund 44.000 **Sozialwohnungen in OWL** werden sich bis 2025 um 9.000 weiter reduzieren. Bereits in den letzten zehn Jahren sind 25 % aller öffentlich geförderten Wohnungen vom Markt verschwunden. Hier haben Menschen, die preiswertes Wohnen nachfragen, das Nachsehen. Als **Mitglied** der **GSWG** besteht die Chance, mit bezahlbarem Wohnraum versorgt zu werden. Der Mangel zeigt sich besonders bei kleinen, preisgünstigen barrierefreien Wohnungen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Nordrhein-Westfalen betrug im Betrachtungszeitraum rund 6,70 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. In ähnlich aufgestellten Wohnungsunternehmen wie die Genossenschaft lag die durchschnittliche Miete bei 5,51 Euro.

Die Mieten in OWL liegen unter dem Landesdurchschnitt; ausgenommen werden können hiervon einige größere Städte, wie Bielefeld. Es müssen Kommunen in OWL mit einem Bevölkerungsrückgang rechnen. Steigende Einwohnerzahlen haben Bielefeld und einige weitere Kommunen in den Kreisen Gütersloh und Paderborn zu erwarten. Hier wird auch die Zahl der Haushalte deutlich steigen; besonders werden Ein-/Zwei-Personenhaushalte zunehmen.

Mit Bezug auf unsere Einschätzung zur wirtschaftlichen Lage gilt grundsätzlich für Bielefeld: **brummen- de Wirtschaft, sinkende Arbeitslosigkeit, steigende Löhne und Bevölkerung-/Haushaltezahl-Zuwachs**. Als ausgewiesener Dienstleistungs-Standort mit starkem industriellen Kern nimmt die Stadt am Wirtschaftsaufschwung teil und in einigen Bereichen gibt es sogar Spitzenwerte.

An Witzen über Bielefeld herrscht kein Mangel. Deutlich weniger sind aber die harten Fakten der Stadt bekannt. Zwar liegt die Kaufkraft der Bielefelder mit 95,1 etwas unter dem Bundesdurchschnitt (100), dafür kann die Stadt eine ordentliche **Zentralität** von 130,8 aufweisen; das heißt, die Stadt kann viel Handelsumsatz aus dem Umland binden.

Seit einigen Jahren ist mit rund 340.000 Menschen, Stand 2017, eine **Bevölkerungszunahme** zu verzeichnen. Bielefeld gehört als **Wachstums-Region** mit zu den am schnellsten wachsenden Städten in Nordrhein-Westfalen. Der im Jahr 2000 prognostizierte Rückgang auf 300.000 hat sich ins Gegenteil gedreht. In den letzten sechs Jahren ist Bielefeld um 9.000 Einwohner gewachsen und soll bis 2020 weitere 3.000 Zuzüge haben. Damit steigt auch der Bedarf an neuen Wohnungen. Bielefeld hat es schwer das prognostizierte Wachstum auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen abzubilden. Was gebaut wird, reicht nicht; mit der Folge für den Wohnungsmarkt.

Noch nie waren so viele Menschen in Bielefeld beschäftigt. Auch wenn es um die **Beschäftigungsdichte** geht, 670 Arbeitsplätze kommen auf 1.000 Einwohner, liegt Bielefeld in Nordrhein-Westfalen vorn.

Als langfristig ausgerichteter **Wohnungsbestands-Bewirtschafter** in Bielefeld und darüber hinaus mit bezahlbaren Mieten und dem Angebot **wohnbegleitender Dienstleistungen** ist die beschriebene Wohnungsmarktsituation für unser Geschäftsmodell eine fördernde Entwicklung.

Im **Oberzentrum** von Ostwestfalen machen sich steigende Mieten und knapper Wohnraum durch die Nachfrage steigender Haushaltszahlen bemerkbar. Ja, es wird gebaut. Trotzdem ist der Wohnungsmarkt angespannt; insbesondere im sogenannten mittleren Mietpreissegment von 5,50 – 8,30 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Unseres Erachtens wird sich diese Situation in den nächsten Jahren verstärken. Besonders günstige Wohnungen sind **Mangelware**. Die Leerstandsquote liegt bei mageren 0,5 % und die Fluktuation die vor Jahren noch bei 12 % gelegen hat, ist auf 8 % zurückgegangen. Wer eine günstige Wohnung hat, gibt sie nicht her. Bei öffentlich geförderten Wohnungen liegt die Fluktuation sogar unter 5 %.

Bis 2020 fehlen nach neusten Erhebungen rund 4.000 Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern, als Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf. Gleichzeitig stehen statistisch jedem Bielefelder Einwohner rund 43 m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung. In den vergangenen Jahren ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen geschrumpft; und es sieht in den kommenden fünf bis zehn Jahren danach aus, dass



es hier einen weiteren drastischen Rückgang geben wird. Die Entwicklung könnte sich etwas verlangsamen, je nachdem, wieviel neue geförderte Wohnungen gebaut werden. Wir als GSWG haben derzeit rund 60 Mietwohnungen im Bau bzw. in der kurzfristigen Planung. 33 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes befinden sich in der **Mietpreis-/Belegungsbindung**.

Der durchschnittliche Mietpreis liegt in Bielefeld bei 6,81 Euro/m<sup>2</sup> (gegenüber dem Vorjahr plus 4,8 %). Neubaumieten sind seit 2010 um rund 37 % gestiegen und liegen bei durchschnittlich 8,80 Euro/m<sup>2</sup>. Bei teureren Mietwohnungen herrscht ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Das heißt, für alle die, denen es bei der Miete auf 100 oder 200 Euro nicht ankommt, gibt es auf dem Bielefelder-Wohnungsmarkt Auswahl.

**Fazit: Wer in Nordrhein-Westfalen, Ostwestfalen-Lippe oder Bielefeld günstig wohnen will, der bleibt am Besten dort, wo er gerade ist.**

# GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GENOSSENSCHAFT

## WOHNUNGSBESTAND

Der GSWG-Wohnungsbestand umfasste am 31. Dezember 2017

1.282 Wohnungen

237 Garagen- und Tiefgaragenplätze

650 Einstellplätze / Carports

mit 82.698 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

### Wer hat noch nicht ..... wer will noch mal?

So kann man im Moment die Nachfrage nach Wohnungen an unseren Mietobjekt-Standorten beschreiben; und sie steigt weiter. Trotz allem kann man nicht von einer **Blase** sprechen und auch Berichte über explodierende Mieten sind **blanker Unsinn**. Das trifft auf unsere Vermietungs-Standorte zu.

Ausgehend vom niedrigsten Wohnungsbestand 2010 mit 1.088 Einheiten ist die Anzahl der Wohnungen bis in den Betrachtungszeitraum hinein mit Abriss und durch Neubau, Wohnraum – Dachgeschoss-Ausbauten, Veräußerung älteren Wohnungsbestandes zur Portfoliobereinigung und Erwerb von jüngeren Wohnungsbeständen um rund 18 % auf 1.282 Einheiten gewachsen.

Qualitätsvolles, bezahlbares, sicheres und ruhiges „**Wohnen mit Grün**“ ist ein seit Jahrzehnten unverändertes zentrales Bedürfnis zu Wohnwünschen. Je mehr „Grün“ ein Mensch um sich herum hat, so wie bei uns in der Genossenschaft, desto besser fühlt er sich und das ist gut für die psychische Gesundheit.

Menschen möchten gleichzeitig die Möglichkeit haben „**wohnbegleitende Dienstleistungen**“ in Anspruch nehmen zu können und urban zu leben. Der hohe **Vermietungsgrad** von nahezu 100 % im genossenschaftlichen Wohnungsbestand des Betrachtungszeitraumes, abgesehen von vorübergehendem fluktuations-/modernisierungsbedingtem Leerstand, dokumentiert, dass die Wohnungsbestände der Genossenschaft diese Anforderungen in hoher

Quote erfüllen. Deshalb wird es uns auch künftig nicht an Mietern mangeln. Unsere **Investitionsoffensive** macht uns zudem ständig wettbewerbsfähiger.

Die Attraktivität und Nachfrage eines Wohnstandortes hängt von vielen Umständen ab. Dabei sind nicht nur **harte Faktoren** wie Zentralität, Wirtschaftskraft, Arbeits- und Grundstücksmarkt sowie Verkehrsanbindung wesentlich; eine tragende Rolle spielen ebenso **weiche Faktoren**, wie das „Erscheinungsbild des Ortes und unmittelbaren Umfeldes, die Vielfalt von Angeboten und eine **gelebte Nachbarschaft**“. Auch hiermit können unsere Wohnimmobilien im Zusammenwirken der genossenschaftlichen **Solidar-gemeinschaft** trumpfen.

Wenn es darum geht, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die GSWG-Mitglieder zu erfüllen, dann hat sich das Konzept „**GSWG Senne eG ..... ein Leben lang**“ in 2017 erneuert bestens bewährt. Unser Modell „**Wohnungsbaugenossenschaft**“ mit den dazugehörigen Tochter-/Beteiligungsunternehmen als Dienstleister für die GSWG ist auch im Betrachtungszeitraum erfolgreicher denn je und erobert immer neue Aufgabenfelder. Mit unseren Kernkompetenzen der nachhaltigen kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände, Wohnungsbestands-Aufwertung und –Mehrung, wohnbegleitende Dienstleistungen und dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbstverwaltung haben wir in 2017 alle Bereiche des „**Wohnens und Drumherum**“ gut gestaltet.

Nach den Kriterien der Mietspiegel und aus unseren Mietergesprächen erfüllen die genossenschaftlichen Wohnquartiere nahezu fast alle Voraussetzungen für eine gute Wohnlage. Unsere Mitglieder sind Eigentümer des Unternehmens, dem die Wohnungen gehören, sie sind gleichzeitig unsere Mieter und Kunden im Zusammenwirken mit den Dienstleistungsangeboten der Tochterunternehmen. Mit dieser Konstruktion stellen wir als „**Vermietungsgenossenschaft**“ einen **Ruhepol** für unsere Mieter im hektisch gewordenen Wohnungsmarkt dar, so unsere Erkenntnisse aus 2017.

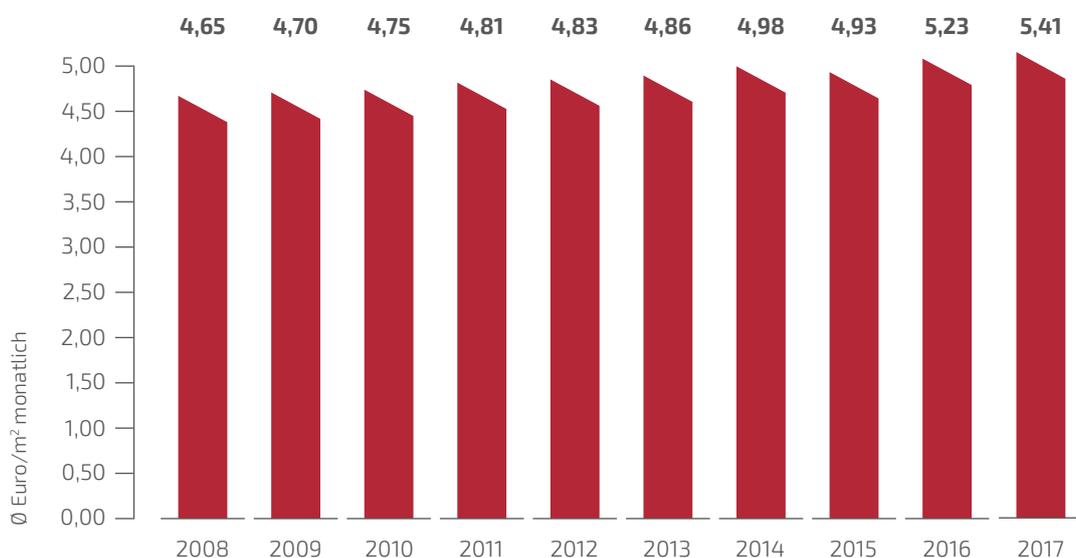
Unser Vermietungsgeschäft zeichnet einen ständigen **Aufwärtstrend** aus und hat sich in 2017 bei gesteigertem Auslastungsgrad, geringeren Leerstandszeiträumen zur Vermietung anstehender Wohnungen und geringfügig gestiegenen Mieten auf hohem Niveau stabilisiert. Die Netto-Sollmieten wurden im Zeitraum 2012 bis Ende 2017 um 25,8 % gesteigert, 2015 – 2017 um 9,8 %, vornehmlich durch deutliche **Wohnungsbestandserweiterungen** mit Neubau und Zukauf von Wohnungen; dieses auch unter Berücksichtigung vorgenommener Portfolioberichtigungen im Gebäudebestand. In 2017 betrug die Netto-Sollmietsteigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum 1,15 % auf 5,374 Mio. Euro, durchschnittlich 5,41 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. In der Investitionsphase befindliche umfangreiche Modernisierungen im Wohnungsbestand und damit einhergehende vorübergehende Mietreduzierungen

und anschließende Mieterhöhungen sind hierbei unberücksichtigt geblieben und werden im Wesentlichen in 2018 wirksam. Ansonsten begründen sich Mietsteigerungen vornehmlich aus **Bestandserweiterungen**, Einzel-Modernisierungen und allgemeinen **moderaten Mietanpassungen** bei Neuvermietungen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Einfamilien-Mietwohnhaus an ein GSWG-Mitglied zur **Vermögensbildung** veräußert.

Die **Erlösschmälerungen** sind im Betrachtungszeitraum, ohne Ertragsausfälle bei längeren komplexen Modernisierungsphasen in GSWG-Wohnquartieren, gegenüber dem Vorjahr weiter deutlich rückläufig, und zwar um rund 27 %; im 4-Jahres-Zeitraum von 2014 bis 2017 konnten die Erlösschmälerungen um rund 63 % gesenkt werden. Das Hausbewirtschaftungsergebnis zeigt mit den Ertragsfaktoren deutliche Früchte aus der **Investitions-Offensive und Portfolioberichtigung** der letzten Jahre. Der **Wirkungs- und Bekanntheitsgrad** der Genossenschaft hat die beschriebene Entwicklung unterstützt wie die Wohnimmobilien-Zukäufe jüngerer Baujahr-Gruppen in Bielefeld und darüber hinaus im Verhältnis zum durchschnittlichen Alter der Bestandsobjekte.

## ENTWICKLUNG DER KALTMIETEN



Die GSWG-Mieten in der Vielzahl der Objekte, insbesondere mit langen Mietverhältnissen, liegen unter den Mietspiegel-Mieten und es besteht bei einer durchschnittlichen Soll-Netto-Kaltniete von 5,41 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich weiteres **Erhöhungspotenzial**. Hier zeigt sich die sozial verantwortungsvolle Mietpolitik für die GSWG-Mitglieder. Das Ergebnis hieraus: Bei wenigen Mietstreitigkeiten in der Genossenschaft spielt die Miethöhe keine Rolle. Die GSWG-Mietwohnstandorte zeichnen sich durch eine stabile Entwicklung der **Bevölkerungs-/Haushaltsanzahl**, eher mit leichten Zunahmen, aus.

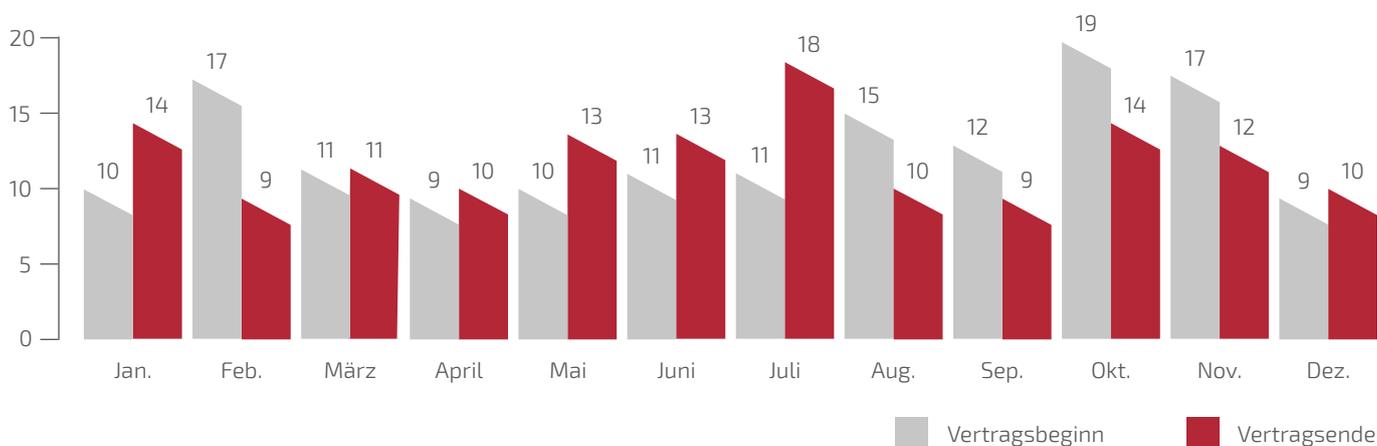
Die Mieten sind auf diesem Niveau nachhaltig, mit **Steigerungspotenzial**.

## ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2012 - 2017

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

## KÜNDIGUNGEN/VERMIETUNGEN 2017



## KÜNDIGUNGSGRÜNDE

	2017		2016	
	ANZAHL	%	ANZAHL	%
Ortswechsel (beruflich, privat)	20	13,99	23	15,97
andere Wohnung GSWG	26	18,18	20	13,89
Tod	13	9,09	19	13,19
Wohnung zu teuer/zu klein/zu groß	20	13,99	14	9,72
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen	21	14,67	12	8,33
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	9	6,29	12	8,33
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	5	3,50	11	7,65
Zuzug zum Partner	11	7,69	11	7,65
Trennung / Rückzug nach Trennung	3	2,10	7	4,86
Ärger mit Mitmietern / Umfeld	5	3,50	6	4,16
Wohnungsbezogen	5	3,50	2	1,39
Sonstiges	5	3,50	7	4,86
	<b>143</b>	<b>100 %</b>	<b>144</b>	<b>100 %</b>

In 2017 ist die Zahl der **Wohnungskündigungen** mit 143 (2016: 144) auf dem Niveau des Vorjahres geblieben; hiervon haben 18 % der Mieter das Mietverhältnis durch einen Wohnungswechsel im Bestand mit der Genossenschaft fortgesetzt. 9 Mietvertragsauflösungen kamen durch Initiative der Genossenschaft zustande. Der größte Anteil von 24 %, 34 Wohnungen, der Mietvertragsbeendigungen ist altersbedingt und durch Tod begründet. Daraus resultiert eine **Fluktuationsquote** von 11,1 % (Vorjahr 11,3 %), ohne Bestandszüge und Tod 8,1 % (Vorjahr 8,2 %). Die Mietschulden der Bestandsmieter von 0,5 % (Vorjahr 0,5 %) unserer Erlöse aus den Netto-Sollmieten haben sich auf dem niedrigen Vorjahresniveau stabilisiert. Diese positive Entwicklung wird durch **aktives und soziales Vermietungs- und Mietschulden-Management** sowie eigene **Beratungs- und Betreuungsangebote** für säumige Zahler erreicht.

Von nicht zu unterschätzender Bedeutung für unser qualitätsvolles, kontinuierlich wachsendes und immer rentabler werdendes Hausbewirtschaftungsgeschäft ist das **Dienstleistungsangebot** unseres Unternehmensverbundes aus **OWIT – Ostwestfälische Immobilien und Treuhand GmbH, OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH** und

**Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH**. Die Qualität und **Zuverlässigkeit** der hier gebündelten und neben dem Wohnen angebotenen Leistungen, in Verbindung mit einem nach genossenschaftlichen Grundsätzen ausgerichteten **Preis-/Leistungsverhältnis**, trugen auch 2017 wieder maßgeblich dazu bei, dass in der Genossenschaft gerne gemietet wird. Auch das macht das „**Wohnen ein Leben lang**“ in der Genossenschaft aus und ist für die Mitglieder und Wohnungssuchenden ein Kriterium für das Wohnen in der Genossenschaft. Damit wird unter anderem dokumentiert, dass wir ständig am Kunden mit seinen Wünschen neben dem Wohnen dran sind. Wo wir unterstützen und helfen können, ohne unsere ureigenste Aufgabe, nämlich die Bereitstellung von Wohnraum für die **breiten Schichten der Bevölkerung** zu vernachlässigen, agieren wir nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen im Rahmen des „**Geschäftsmodells Wohnungsbaugenossenschaft**“.

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



## INVESTITIONEN IN MIETWOHN-IMMOBILIEN

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

Wir haben in 2017 wieder einen großen Schritt zum Ausbau und verbreiterten Wohnungsangebot sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität in unserem Wohnungsbestand getan; vor allem viele Bauvorhaben mit Miet-Neubauten und Erwerb von Miet-Wohnungen vorbereitet und auf den Weg gebracht, die 2018 in die Bauinvestitionsphase gehen oder bilanziell wirksam werden. **Damit wird die gute Position unserer Genossenschaft an allen tätigen Wohnungsmärkten weiter gefestigt.** Die steigende und auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum und anderen Leistungen der GSWG-Gruppe begründen die **Fortsetzung der Investitionsoffensive.**

In 2017 konnten sich nicht alle Neubauplanungen wie gewünscht voranbringen lassen. Ein geplanter Neubau mit 6 Wohnungen auf einem 4.664 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit weiteren 16 Bestandswohnungen

haben wir aus unserer **Investitionsliste** streichen müssen, nachdem baurechtliche Hürden aufgebaut wurden, die bei Umsetzung betriebswirtschaftlich nicht zu verantworten waren. Hier wird deutlich: einerseits wird der Bau von neuen Wohnungen von allen Seiten mit großem Nachdruck gefordert; andererseits nehmen bauordnungsrechtliche Vorgaben ständig zu und Genehmigungsverfahren ziehen sich immer weiter in die Länge. Die zunehmende **Regulierung** im Wohnungsbau, nicht nur in Bezug auf energetische Vorschriften, sondern auch hinsichtlich Brand-, Schallschutz, Abstandsregeln, Parkraumbewirtschaftung etc., behindern das Bauen oder machen es im schlimmsten Fall gar nicht möglich. Darunter leidet am stärksten der Wohnraum im bezahlbaren Segment für die breiten Schichten der Bevölkerung. Auf den Punkt gebracht muss der Gesetzgeber letztlich entscheiden: will er weiter **regulieren** oder **bauen**? Aber trotzdem beweisen wir ständig unseren Willen, einen Beitrag zur Lösung der aktuellen Wohnungsmarktsituation zu leisten. Dies auch wieder im Betrachtungszeitraum.



Kornblumenweg

Es ist erkennbar, dass unsere Unternehmensstrategie auf den **Werterhalt und die Wertsteigerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes** fokussiert ist. Im Vordergrund stehen dabei Qualität vor Quantität, Effizienzverbesserung und damit einhergehend ein offensives und aktives Portfoliomanagement. Klar für uns ist: **billig bauen zu Lasten der Qualität ist für uns keine Alternative**. Denn dabei zahlt man hinterher immer drauf. Es geht uns in der **Solidargemeinschaft Genossenschaft** also nicht darum, kurzfristig viele Versäumnisse der Politik zu heilen oder deren zumindest wirtschaftlich nicht zu Ende gedachten „**Träume**“ umzusetzen, sondern um „aus unternehmerischer Sicht zu Ende gedachte und gerechnete Lösungen“.

Jede Investition begleiten wir mit einer zeitnahen angemessenen **Kontrolle** und Verfolgung von Kosten, Qualitäten und Terminen, so dass Fehlentwicklungen zügig erkannt und durch entsprechende Maßnahmen in ihren Wirkungen kalkuliert begrenzt werden. Bei allem stehen letztendlich **Wirtschaftlichkeitsüberlegungen** im Vordergrund. Dabei soll nicht unerwähnt bleiben, dass für uns auch das Hineinwachsen in gewünschte Werte und Ziele im überschaubaren Zeitraum eines von mehreren Kriterien sein kann.

Im Betrachtungszeitraum haben wir

- 32 Wohnungen (inkl. Wohnraum-Dachgeschossausbauten) in 2 Wohnquartieren mit 6 Häusern für 1,9 Mio.€ saniert;
- 7.800 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücke zur Errichtung von Mietwohnungen für die GSWG-Gruppe erworben;
- die Baugenehmigung für 31 Mietwohnungen/ 1 gewerbliche Einheit ausgelöst und zur Bauinvestitionsphase auf den Weg gebracht;
- Verhandlungen zum Erwerb von 46 Wohnungen mit 3.867 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahre 2003 – 2014, Investitionssumme 6,4 Mio.€ abgeschlossen, die mit Beginn 2018 bilanzwirksam werden.

Das Investitionsvolumen für das Sachanlagevermögen wächst kontinuierlich, im Betrachtungszeitraum um 2,3 % von 66,3 Mio.€ auf 67,8 Mio.€ und wurde mit Fremdkapital bei langfristigen Zinsbindungen sowie Eigenkapital finanziert. Das Eigenkapital steigerte sich um 13,6 % auf 29,3 % der Bilanzsumme.



Sonnentauweg



Grasmückenweg



Am Pferdebrink

Die Verbindlichkeiten des Sachanlagevermögens verteilen sich breit gestreut auf 14 Gläubiger, so dass wir auch hier jederzeit flexibel agieren können; nur die öffentliche Hand nimmt für den mietpreisgebundenen GSWG-Mietwohnungsbestand einen größeren Anteil ein.

Für Investitionen zur **Instandhaltung, Wohnimmobilien-Substanzpflege** und -erhaltung sowie weiterer **wertverbessernder Einzelmaßnahmen** unterschiedlichen Umfangs wurden im Geschäftsjahr 3,59 Mio. €/43,33 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, hiervon 1,1 Mio. €/13,47 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Instandhaltung, aufgewendet. Dabei haben sich **Qualität und Quantität** dieser Leistungen, im Übrigen auch bei kompletteren Modernisierungen, unabhängig vom Euro-Volumen durch den immer stärkeren Einsatz des Handwerkerbetriebes aus den 100 %igen Tochterunternehmen OWIT/OWID/OWIS weiter erheblich gesteigert. Hinzu kommt, dass wir hierdurch eine zunehmende **Mieterzufriedenheit** erfahren. Die Tatsache, dass wir „**Vieles aus eigener Hand**“ erledigen, schweißt die Solidargemeinschaft Wohnungsgenossenschaft näher zusammen und macht sie stetig **unabhängiger, wettbewerbsfähiger und stabiler**. Damit erfüllen wir die Voraussetzungen zur nachhaltigen Stärkung unseres auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten genossenschaftlichen Geschäftsmodells.

Die für 2017 geplante Instandhaltung wurde abgearbeitet, ebenso die laufenden Kleinreparaturen. Auch mit diesen Stellschrauben zum Werterhalt unserer

Wohnimmobilien haben wir im Betrachtungszeitraum wichtige Hebel umgesetzt, unsere Wohnungsbestände auf einem aktuellen und zukunftsfähigen Stand zu halten, um diese langfristig ökonomisch zu bewirtschaften.

Unseren vor Jahren gesetzten und ständig angepassten Investitionszielen zur **Wohnimmobilienverbesserung** und -erweiterung sind wir im Betrachtungszeitraum wieder nähergekommen. Der dokumentierte langfristig angelegte **technische Wohngebäude-Zustandsbericht** wurde planmäßig abgearbeitet. Zudem wurde dieser in den Organen der Genossenschaft unter Zugrundelegung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der **organisatorischen Aufstellung** in der GSWG-Gruppe bei zu erhaltender Unabhängigkeit auf die künftigen **Investitionserfordernisse und -wünsche** regelmäßig angepasst.

Unsere **Investitionsoffensive** bis in den Betrachtungszeitraum hinein und darüber hinaus ist zukunftsweisend. Angesichts der Knappheit von Wohnraum an unseren Vermietungs-Standorten steigen der Wert des **Wohnimmobilienvermögens** und die Ertragskraft der Genossenschaft.

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

ders bei unseren Zukäufen von Bestandswohnungen und beim Neubau.

Insbesondere beim Erwerb öffentlich geförderten Wohnungsbaus - aus den Baujahren 1998 bis 2014 -, wie wir es in letzter Zeit, im Betrachtungszeitraum und schon für 2018 erreicht haben, orientieren wir uns an intern vorgegebenen kurz-/mittelfristigen Renditezielen. Dabei spielen auch im geringeren Umfang erwartete **Vermögenspreis-Inflationsentwicklungen** eine Rolle. Aber wir passen auf, dass wir nicht in eine Falle tappen mit von Verkäufern erwarteten Ankaufsfaktoren (Miete/Kaufpreis), die aus unserer Sicht teilweise nicht nachvollziehbar sind. Es muss bei einer realistisch umsetzbar erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung Raum für Steigerungen bleiben. **Für uns gehört die Fokussierung auf den Erwerb und den Neubau geförderter Wohneinheiten zum täglichen Geschäft.** Schließlich sorgt dieses Segment mehr denn je für **„garantierte, konstante Mieteinnahmen“**; ebenso für einen möglichen Renditeschub nach Beendigung von Bindungen und erlaubt den optimierteren Einsatz von Eigenkapital, um es letztendlich im Interesse der Mitglieder und der satzungsgemäßen Aufgaben breit gestreut einzusetzen. Wir möchten sogenannte **„alte Mitglieder“ mit gewünschtem bezahlbaren Wohnraum versorgen und „neue Mitglieder“ gewinnen**, um den genossenschaftlichen Förderauftrag voll inhaltlich zu erfüllen.

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

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

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

**Wir können weiterhin auf unsere Mitglieder „bauen“.**

Im Geschäftsjahr 2017 hielten der **Mitgliederzuwachs** und die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen an. Unsere Wohnungen mit einem für die Mieter und die Solidargemeinschaft Wohnungsbaugenossenschaft ausgewogenen rentablen Bewirtschaftungsgeschäft in Verbindung mit einer **sicherheitsorientierten betriebswirtschaftlich nachhaltig begründbaren** Investitionspolitik und eine ständig steigende sowie im Marktvergleich angemessene **Eigenkapital- und hohe Solvabilitätsquote** machen die GSWG für ein wünschenswertes Wohnen der Mieter und Zeichner von Genossenschaftsanteilen jederzeit zu einem verlässlichen Partner. In diesem Sinne wird die Genossenschaft im Markt wahrgenommen.

Im Geschäftsjahr 2017 sind in der GSWG 168 Mitglieder mit 9.319 Anteilen eingetreten, hiervon 8.441 Anteile über die Pflichtanteilszeichnungen hinaus. 102 der neuen Mitglieder können im Moment sogenannten **„Fördermitgliedern“** zugerechnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 122 Mitglieder mit 419 Anteilen. Am 31. Dezember 2017 waren 98,8 % der 1.282 Bestandswohnungen an Mitglieder vermietet. Von den Mietwohnungs-Bestandszuwächsen durch Erwerb in den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 konnten bis heute 90 % der Mieter als Mitglied, teilweise mit Anteils-Zeichnungen über die Pflichtgrenze hinaus, gewonnen werden. Dies ist ein Zeichen großen Vertrauens in unsere im **siebzigsten Jahr** tätigen genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der neuen Mieter mit übernommenen Mietverträgen und für alle anderen Mitglieder der Genossenschaft.

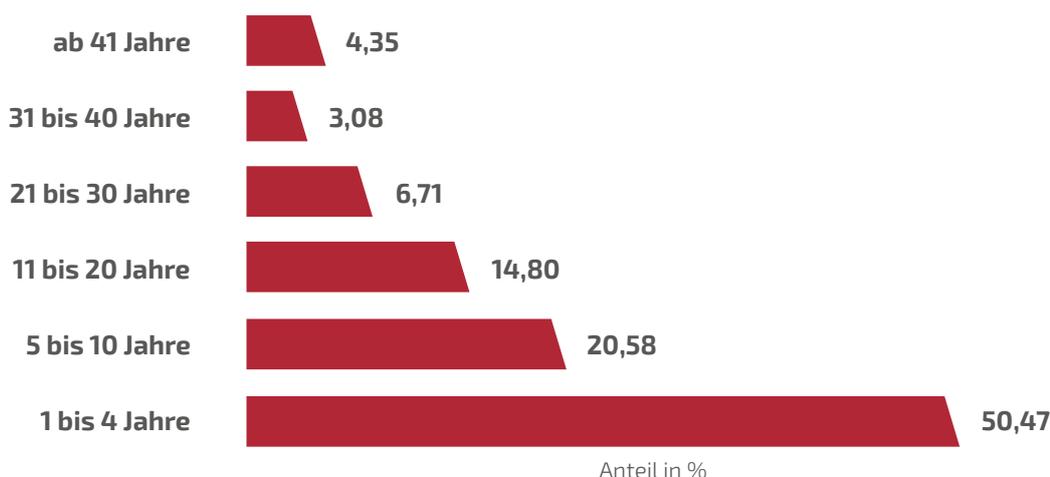
Es wird deutlich, dass mit der „Unternehmensform Genossenschaft“ eine Reihe **genossenschaftsspezifischer Finanzierungsmöglichkeiten** verbunden sein kann, und so muss es in einer liberalen wirtschaftlichen Ordnung auch sein. Diese leisten für uns einen wichtigen Beitrag zur anteiligen Finanzierung genossenschaftlich ausgerichteter Mietwohninvestitionen und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis; mit den einhergehenden positiven Wirkungen für die nach rentablem Wachstum ausgerichtete Entwick-

lung der Genossenschaft. Zudem werden bankenmäßige **Kapitalmarktabhängigkeiten** verringert und **alternative Finanzierungsmöglichkeiten** für Immobilieninvestitionen eröffnet; dies auch vor dem Hintergrund, dass klassische Immobilienfinanzierer aus der Bankenwelt mit ihren Angeboten zur Erreichung unserer Ziele als Wohnungsunternehmen weniger werden.

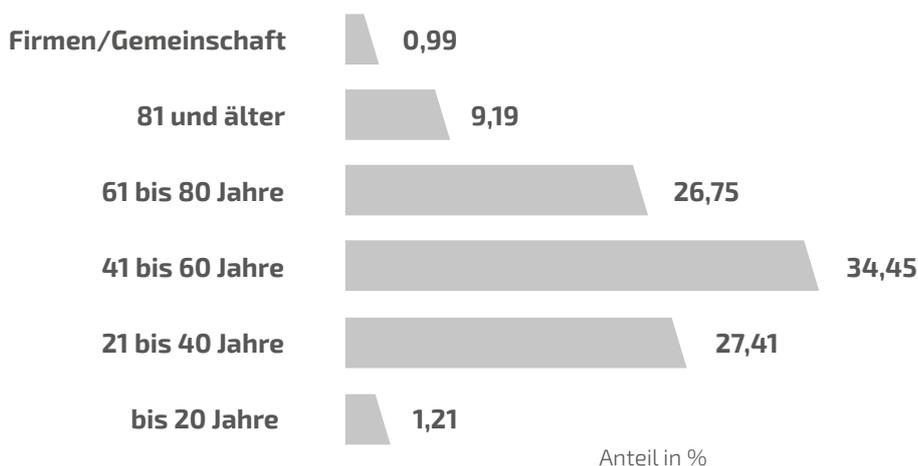
Am 19. Juni 2017 wurden auf der Mitgliederversammlung gemäß §§ 34, 38, 38 a und 40 der GSWG-Satzung bei 118 stimmberechtigten Mitgliedern eine **„Dividende für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 4 % auf die Pflichtanteile und 4,5 % auf die freiwillig übernommenen Anteile“** einstimmig beschlossen, sodass am 22. Juni 2017 eine Dividende von 257.656 Euro abzüglich Kapital-Ertragssteuer, Solidaritätszahlung und Kirchensteuer an die Mitglieder ausgeschüttet wurde.

Die Erträge aus Mieten sind unter Beachtung der Bausubstanz bei uns stabil, mit Steigerungspotenzial, und entziehen sich auf diesem Mietpreisniveau in der Regel wirtschaftlichen und politischen Unwägbarkeiten. Daraus ableitend streben wir als wohnungswirtschaftlich breit ausgerichtetes Immobilien-Unternehmen die Generierung konstanter Dividenden als eine Art **„Dividenden-Aristokratie“** an. Auch wenn die „Dividende“ als der neue Zinsertrag betrachtet wird, halten wir die Kapitalmarkt-Zinssentwicklung im Blick. Dabei berücksichtigen wir als Genossenschaft, dass für viele unserer Mitglieder die Zeichnung von Anteilen auch einhergeht mit „gesundem Schlaf“, der auch als eine Form der Rendite betrachtet werden kann.

### DAUER DER MITGLIEDSCHAFT



### ALTERSSTRUKTUREN DER MITGLIEDSCHAFT



Das **Geschäftsguthaben** belief sich am 31. Dezember 2017 auf 11.922.494 Euro und teilt sich wie folgt auf:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 93.130 Euro,
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 11.829.364 Euro,
- das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 2.325.798 Euro bzw. 24,5 %.

Am 31. Dezember 2017 waren in der Liste der Genossen 1.817 Mitglieder mit 45.491 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 2,6 %. Die Anteile erhöhten sich um 24,3 %.

In 2018 sind unserer Genossenschaft bis heute 51 Mitglieder mit 175 Anteilen beigetreten.

Die **Solidargemeinschaft Genossenschaft** wird weiter gestärkt, um wünschenswerten bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung zu schaffen und anzubieten.

Unsere Ausführungen im Bericht für das Geschäftsjahr 2016 zum **Spar- und Anlageverhalten** der Deutschen und zur Zinsentwicklung für Sparer haben sich bestätigt.

Das **Geldvermögen** der Deutschen ist 2017 auf über 6 Billionen Euro gestiegen. Davon werden 40 % (2,4 Billionen Euro) als Bargeld oder als Einlagen auf Giro-/Tages-/Festgeldkonten gehortet, wo es rasch verfügbar ist, es seit Jahren aber kaum mal Zinsen gibt. Für die **strategische Anlage** eignen sich diese Konten nicht, selbst wenn der Sparzins irgendwann wieder etwas steigen sollte. So lässt sich **kaum Vermögen** bilden, weil das Geld ohne messbaren Ertrag wenig für den Sparer arbeitet und seit die Inflation wieder gestiegen ist, auf zuletzt ca. 1,6 % in Deutschland, verbrennen Sparer sogar real Geld. Obwohl es seit Jahren Zinsen in **homöopathischen Maßen** gibt, hat es leider in der Breite noch zu keinem Umdenken für andere Anlagen in der Bevölkerung geführt. Hier ist für uns als stark ausgerichtete investierende Wohnungsbaugenossenschaft noch ein großer Raum zu besetzen. Denn es gibt nicht viele Anlagen mit zu erwartend Erträgen, die das Ersparte mehrer und dafür sorgen, dass die jährliche Teuerung es nicht auffrisst.

Die Ersparnisse auf den beliebten Tages-/Festgeldkonten haben so viel an Wert verloren wie seit Jahren nicht mehr. Alternativen sind rar! Doch es gibt sie! Eine Option ist die Genossenschaft.

Die Zinersparung von 50 Milliarden Euro auf nicht abnehmende Schulden der öffentlichen Haushalte in 2017 ist schön für die Politik, deshalb wird von guter Haushaltspolitik gesprochen, dies ist aber nur die halbe Wahrheit. Für die Sparer im Land ist es **frustrierend**.

Deutschland profitiert nicht zum ersten Mal vom Zinsgeschenk der EZB (Europäische Zentralbank). Bereits in den Vorjahren konnte Deutschland seinen Haushalt ohne viel eigenes Zutun sanieren – die **Nullzinspolitik** der EZB macht es möglich. Einmal mehr rückt damit die **ultralockere Geldpolitik** der EZB in den Blick. Nicht nur, dass die Sparer in Zeiten der Hochkonjunktur um ihren Zins gebracht werden. Die Politik bekommt das falsche Gefühl für den eigenen Ausgabenspielraum und verfrühstückt damit Geld, das nur Dank einer umstrittenen EZB-Geldpolitik vorhanden ist. Schließlich sind es die Sparer, die dafür zahlen – der seit Jahren niedrige Zins wirkt wie eine Steuer auf das Ersparte. Doch bei der Politik spielen die **„Nöte der Kleinanleger“** keine besondere Rolle. Zumal wohl eher nicht damit zu rechnen ist, dass die Sparer einen Teil der entgangenen Rendite vom Staat erstattet bekommen, etwa in Form eines Sparfreibetrages!

Auch 2018 dürfte sich an dieser Lage wenig ändern. Denn die Zinsen werden aufgrund der EZB-Politik für längere Zeit niedrig bleiben. Mindestens bis zum Herbst will die EZB ihr **Anleihenkaufprogramm** fortführen. Gleichzeitig dürfte die **Inflationsrate** in diesem Jahr aber sogar eher noch weiter steigen, zum Beispiel aufgrund anziehender Rohstoffpreise. Das Geldvermögen der Deutschen wird aber weiter zunehmen. Beitragen dürfte dazu einerseits das anhaltende Wirtschaftswachstum, das die Einkommen auch steigen lassen dürfte und demzufolge auch die Sparquote. Die meisten Deutschen werden sich auch in diesem Jahr erhebliche Beträge vom Munde absparen – um sie dann auf „Zero- und Konten“ ohne Zinsen versauern zu lassen. **„Geldanlagestau“** nennt man das. Zinssparer haben es auch bei geringfügig anziehenden Zinsen nicht leicht. Bei einer Inflationsrate irgendwo zwischen erwarteten 1,5 bis 2 % und beispielsweise Zinsen für 10-jährige Bundesanleihen von 0,5 bis 0,75 % lässt sich mit dem **Zinssparen** kein Staat machen.



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

Für uns als GSWG haben wir den Abfluss von Kapital aus dem „**Finanzierungsbaustein Fördermitglieder**“ durch **Einlagenbegrenzungen, Kündigungsfristen, Anlageordnung** etc. sowie dem Vorhalten weiterer Möglichkeiten der Inanspruchnahme traditioneller Kapitalbeschaffung jederzeit überschaubar gestaltet und dokumentiert.

Wir investieren ausschließlich in den Immobilienbesitz unserer Genossenschaft und in den Neubau und Zukäufe von Wohnungen. Das ist unverändert eine solide Anlage und bleibt durch die ständige Verbesse-

rung der Wohnqualität im Bestand und den Zuwachs an Wohnimmobilien, auch durch **Skaleneffekte**, rentabel. Diese Investitionen in Wohnimmobilien-Sachwerte mit für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Mieten, wie in der GSWG, begründen bei hohem Sicherheitsaspekt das große Interesse an der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen. Und ohne an dieser Stelle eine Bewertung anderer Anlagemöglichkeiten vorzunehmen, sei der Hinweis gestattet: Es macht unter „**Nachhaltigkeitsaspekten**“ schon einen Unterschied, ob in „Wohngebäude“ oder stählerne Transportkisten/Containern investiert wird.

## UNTERNEHMENSORGANISATION / PERSONELLES

Der in 2017 erstmals ganzjährig durch die **GSWG-Gruppe** genutzte deutlich erweiterte, modernisierte und neu inventarisierte **Büro-/Verwaltungsstandort** Tulpenweg in Bielefeld hat gezeigt, dass „**moderne Arbeitsplätze**“ Betriebsabläufe optimieren und zur Leistungsverdichtung beitragen. Damit einhergehend konnten notwendige **Personal-Veränderungen/-Aufstockungen** umgesetzt werden, die zur Stärkung in den Leistungsbereichen führen. Wir haben nicht nur in **Sachanlagevermögen** investiert, sondern darüber hinaus auch in **Personal**. Dies erscheint zwar nicht als Investition in der Bilanz, ist aber ebenso wichtig für den Erfolg der Genossenschaft.

Im Betrachtungszeitraum wurden alle genossenschaftlichen satzungsgemäßen Aufgaben zur **Aufwertung, Erstellung, Erweiterung, kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung** von Wohnimmobilien mit umfassenden Planungs-, Betreuungs-, Service-, Beratungsaufgaben und allgemeinen Vorgängen eines Büro-/Verwaltungsbetriebes rund um die Immobilie in der GSWG zur vollsten Zufriedenheit erledigt. Mit unserer besonderen Aufstellung als „Vermögensgenossenschaft“ und der daraus weiter vorgenommenen Gliederung der Leistungsbereiche zu sogenannten „**selbstständigen Profit-Centern**“ in mehreren Tochterunternehmen spüren wir deutlicher und schneller Schwachstellen, auf die wir nicht nur gezielter reagieren, sondern zeitnäher angemessener agieren können.

Zudem können sich die eingesetzten „**Leitungskräfte**“ in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen noch intensiver darum kümmern, dass zur nachhaltigen **wachstumsfördernden Entwicklung** der Solidargemeinschaft Genossenschaft innerhalb der GSWG-Gruppe alle Mitarbeiter ihre Aufgaben erfolgreich erledigen. Dazu wurde im ersten Vierteljahr 2017 eine neu aufgestellte **Aufbau-/Ablauforganisation** der GSWG-Gruppe erörtert, angepasst und in den Gremien der Genossenschaft sowie mit den Beschäftigten in den Tochterunternehmen einvernehmlich festgesetzt.

Die Umsetzung unserer „**genossenschaftlich ausgerichteten wachstumsfördernden Unternehmensstrategie**“ ist durch weitestgehende **Personenidentität** in den Organen von GSWG und deren Tochter-/Beteiligungsunternehmen mit einer nachhaltig angelegten Geschäftspolitik gewährleistet. Der mit zwei hauptamtlichen Personen und einem nebenamtlichen Mitglied besetzte Vorstand erledigt mit den „Hauptamtlichen“ auch die Geschäftsführung in den Tochterunternehmen.

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



Tulpenweg 5

# VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage gibt nachfolgende Tabelle weiter:

## AKTIVA

	31.12.2017		31.12.2016		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	8	0,0	5	
Sachanlagen	67.826	91,4	66.308	92,5	1.518	2,3
Finanzanlagen	551	0,7	401	0,6	150	37,4
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>68.380</b>	92,1	<b>66.717</b>	93,0	<b>1.663</b>	2,5
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.405	3,2	2.422	3,4	-37	
Erhaltene Anzahlungen						
auf Betriebs- und Heizkosten	-2.921	-3,9	-2.875	-4,0	-46	
Forderungen aus Vermietung	106	0,1	119	0,1	-13	
Forderungen im Verbundbereich	195	0,3	231	0,3	-36	
Sonstige Vermögensgegenstände						
und Rechnungsabgrenzungsposten	255	0,3	159	0,2	96	
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>40</b>	0,1	<b>76</b>	0,1	<b>-36</b>	
<b>Liquide Mittel</b>	<b>5.824</b>	7,8	<b>4.925</b>	6,9	<b>899</b>	<b>18,3</b>
	<b>74.244</b>	100,0	<b>71.718</b>	100,0	<b>2.526</b>	

## PASSIVA

	31.12.2017		31.12.2016		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	11.922	16,1	9.694	13,5	2.228	62,2
Rücklagen	10.043	13,5	9.222	12,9	821	5,4
Jahresüberschuss	743	1,0	1.116	1,6	-373	100,4
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-75	-0,1	-112	-0,2	37	
<b>Eigenkapital</b>	<b>22.633</b>	30,5	<b>19.920</b>	27,8	<b>2.713</b>	30,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	35.806	48,2	35.205	49,1	601	1,7
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>35.806</b>	48,2	<b>35.205</b>	49,1	<b>601</b>	1,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	12.574	16,9	14.090	19,6	-1.516	
Übrige Verbindlichkeiten	12	0,0	13	0,0	-1	
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>12.586</b>	16,9	<b>14.103</b>	19,6	<b>-1.517</b>	
Rückstellungen	255	0,3	237	0,3	18	
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	2.634	3,7	1.962	2,8	672	
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie						
aus anderen Lieferungen und Leistungen	249	0,3	232	0,3	17	
Übrige Verbindlichkeiten	81	0,1	59	0,1	22	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3.219</b>	4,4	<b>2.490</b>	3,5	<b>729</b>	
	<b>74.244</b>	100,0	<b>71.718</b>	100,0	<b>2.526</b>	

Das **Sachanlagevermögen** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.518 T Euro auf 67.826 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere Bauvorbereitungskosten für Neubauten sowie umfangreiche aktivierungsfähige Modernisierungen/Kernsanierungen an Bestandsobjekten.

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

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

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 48.392 T Euro (31.12.2016: 49.388 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 91,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 92,5 %) gekennzeichnet, die **Kapitalstruktur** durch eine Eigenkapitalquote von 30,5 % (Vorjahr: 27,8 %) und kurz-, mittel-/langfristige Verbindlichkeiten, die 68,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 71,5 %) ausmachen.

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Das langfristig gebundene Vermögen 68.380 T Euro, (Vorjahr 66.717 T Euro) ist durch eigene Mittel und mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten (zusammen 71.025 T Euro, Vorjahr: 69.228 T Euro) zu mehr als 100 % und damit vollständig gedeckt (Überdeckung = 2.645 T Euro, Vorjahr 2.511 T Euro).

Das Netto-Umlaufvermögen, definiert als kurzfristig gebundenes Vermögen insbesondere aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, Forderungen im Verbundbereich und andere Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel – abzüglich des kurzfristigen Fremdkapitals beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf 2.645 T Euro (Vorjahr: 2.511 T Euro). Die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens resultiert vor al-

lem 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 2017 stehen der Genossenschaft ausreichende Liquiditätsreserven zur Verfügung.

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

Die folgende **Kapitalflussrechnung** zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der für Darlehenstilgungen zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 3.326 T Euro betrug und damit 105 T Euro über dem Cashflow des Vorjahres lag.

Der Finanzmittelfonds von 5.824 T Euro (Vorjahr 4.925 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die liquiden Mittel von 5.824 T Euro (Vorjahr 4.925 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2017 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 2017 auf 51,0 Mio. Euro, die im Jahr 2018 planmäßig mit 2,6 Mio. Euro und in den Jahren 2019 – 2022 planmäßig mit 12,6 Mio. Euro getilgt bzw.

prolongiert werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2017 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein zufriedenstellendes Ergebnis.

## FINANZLAGE

	2017 in T EURO	2016 in T EURO
Periodenergebnis	743	1.116
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	1.318	1.270
+ Zunahme der Rückstellungen	18	0
+ Abnahme der Vorräte, der Forderung aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	35	52
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	37	-31
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagenvermögens	-74	-509
+ Zinssaldo	1.249	1.323
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeiten</b>	<b>3.326</b>	<b>3.221</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagenvermögen	0	-6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagenvermögens	195	915
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-2.952	-6.333
- Auszahlungen für Investitionen in des Finanzanlagenvermögens	-150	0
+ Erhaltene Zinsen	2	4
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-2.905</b>	<b>-5.420</b>
+ Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	2.228	3.717
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.694	4.308
- Darlehenstilgung und Abgänge	-5.936	-2.686
- Gezahlte Zinsen	-1.251	-1.299
- Auszahlung Dividende	-257	-139
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>478</b>	<b>3.901</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	899	1.702
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.925	3.223
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.824</b>	<b>4.925</b>



Tulpenweg 5

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2017 und 2016 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

## ERTRAGSLAGE

	2017		2016		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	7.987		7.651		336	4,4
Bestandsveränderung	-35		162		-197	
Andere aktivierten Eigenleistungen	67		47		20	
<b>Betriebsleistung</b>	<b>8.019</b>	100	<b>7.860</b>	100	159	2,0
Materialaufwand	-3.602	-45,7	-3.559	-45,3	-43	1,2
Personalaufwand	-378	-3,1	-359	-4,6	-19	5,0
Abschreibungen	-1.318	-16,7	-1.270	-16,2	-48	3,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-732	-9,3	-737	-9,4	5	-0,7
Sonstige Steuern	-239	-3,0	-224	-2,8	-14	6,2
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-6.269</b>	-77,8	<b>-6.149</b>	-78,3	120	-1,9
Sonstige betriebliche Erträge	235	3,0	726	9,2	-491	-67,6
Betriebsergebnis	1.985	25,2	2.437	30,9	-451	-18,5
Finanzergebnis	-1.242		-1.321		78	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>743</b>		<b>1.116</b>		<b>-373</b>	

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

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

Die Genossenschaftsmitglieder können auf der Mitgliederversammlung im Juni 2018 solide Ergebnisse aufnehmen.

Unabhängig von der Kapitalstruktur zeigt die Ertragskraft eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,58 %; dabei

ist das Eigenkapital zu Buchwerten aus der Bilanz, ohne stille Reserven, mit durchschnittlich 3,28 % berücksichtigt. Der durchschnittliche Fremdkapitalzins beträgt 2,45 %.

Die Ertragslage weist ein **Betriebsergebnis** von 1.985 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr mit 2.437 T Euro verringert. Diese Entwicklung beruht insbesondere auf der Reduzierung der Umsatzerlöse aus Bestandsverkäufen. Wesentlich strukturelle Veränderungen haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

Der Anstieg der **Umsatzerlöse** um 336 T Euro auf 7.987 T Euro resultiert aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um rd. 60 T Euro und fertiggestellte im Bau befindliche Anlagen zur Wiedervermietung. Die in 2017 erfolgten Abrechnungen der Nebenkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 140 T Euro. Die Planung für 2017 sah Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 7.647 T Euro vor. Die Erhöhung begründet sich aus der Zunahme der Sollmiete von 6,1 T Euro sowie der allgemeinen Steigung der Umsätze aus Betriebskosten von 79 T Euro.

Der **Materialaufwand** hat sich um 43 T Euro auf 3.602 T Euro gesteigert. Die Erhöhung ist hauptsächlich

lich darin begründet, dass die Betriebskosten um 111 T Euro auf rd. 2.431 T Euro gestiegen sind. Weiterhin hat sich der Materialaufwand aufgrund geringerer Instandhaltungskosten auf 1.114 T Euro verringert (lt. WiPl 2017 von 1.177 T Euro).

Die **Abschreibungen** haben sich um rd. 48 T Euro auf 1.318 T Euro durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das **Finanzergebnis** hat sich mit 1.242 T Euro gegenüber dem Vorjahr mit 1.321 T Euro verbessert. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand, der vollständig auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfällt.

Infolge der oben genannten Veränderungen ergibt sich ein **Jahresergebnis** von 743 T Euro (Vorjahr: 1.116 T Euro). Die Wirtschaftsplanung 2017 sah einen Jahresüberschuss von rd. 673 T Euro vor. Die Veränderung begründet sich hauptsächlich aus geringeren Erlösschmälerungen und höheren Mieterlösen, sowie aus den Einmaleffekten des Bestandsverkaufes.

## FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Kontinuierlich steigende Sollmieten bei Wiedervermietungen, allgemeine Mietanpassungen, ausgelöst durch ein niedriges durchschnittliches GSWG-Mietpreisniveau, Modernisierungsmieterhöhungen, rückläufige Erlösschmälerungen aufgrund höherer Auslastungen und schnellerer Wiedervermietungen zeigen in 2017 eine erfreuliche Entwicklung der **Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**. Ebenso trägt insbesondere die **Investitionstätigkeit** in den Jahren 2014-2017 mit den daraus resultierenden Effekten aus dem niedrigen **Kapitalmarktzinsniveau** und der zunehmenden **Eigenkapitalstärkung** hierzu bei. **Kapitalschöpfung und -stärkung** können weiter aus- gelöst werden. Es wird auf die Erläuterungen dieser für uns wesentlichen Kennzahlen der internen Steuerung in den jeweiligen Abschnitten verwiesen.

## KREDITRAHMEN TOCHTER-/ BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Die GSWG hat in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig beschlossen den **Tochter-/Beteiligungsunternehmen** einen befristeten **Kreditrahmen** bis zum 31. Dezember 2018 in Höhe von insgesamt 600 T Euro für den weiteren Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten einzuräumen. Die grundsätzliche Bereitsstellung zur Höhe der Inanspruchnahme liegt in der Entscheidung des Vorstandes mit folgenden Mindestkonditionen: Unge-sichert, Zinsen: 3-Monats-Euribor am Anfang eines jeden Kalendervierteljahres plus 1,3 %, Tilgung jederzeit, spätestens zum 31.12.2018.

Der Kreditrahmen war am 31.12.2017 in Höhe von 100 T Euro ausschließlich durch die OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH in Anspruch genommen.

## NACHTRAGSBERICHT

In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde am:

- 12. Dezember 2017 der Erwerb des Mietobjektes Grasmückenweg, Bielefeld, 9 Wohnungen, 756 m<sup>2</sup> Wohnfläche, PKW-Stellplätze, 2014 im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus NRW erstellt, beschlossen. Der Kaufvertrag wurde Anfang Januar 2018 mit wirtschaftlichem Übergang zum 01.03.2018 abgeschlossen. Der Erwerbsvorgang ist zwischenzeitlich in der GSWG gebucht.
- 9. Februar 2018 der Erwerb der Objekte Rapunzelweg, Hagen, 22 Wohnungen, 1.822 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 22 Garagen/offene PKW-Stellplätze, 2004 im Rahmen des III. NRW.Bank-Förderweges erstellt, beschlossen. Der Kaufvertrag wurde im Februar 2018 abgeschlossen und befindet sich durch die Vertragspartner in der Erfüllungsphase.
- 27. Februar 2018 der Erwerb des Mietobjektes Stedefreunder Straße, Bielefeld, 6 Wohnungen, 490 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garagen-/Stellplätze, 2003 im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnbaus NRW erstellt, beschlossen. Der Kaufvertrag wurde im März 2018 mit wirtschaftlichem Übergang zum 01.05.2018 abgeschlossen.

- 27. Februar 2018 der Erwerb des Mietobjektes Krabbenstraße, Bielefeld, 9 Wohnungen, 799m<sup>2</sup> Wohnfläche, Stellplätze, 2003 im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnbaus NRW erstellt, beschlossen. Der Kaufvertrag wird im Mai 2018 mit wirtschaftlichem Übergang zum 01. Juli 2018 abgeschlossen.

Bei einer **Kostenmiete** zwischen 4,61 und 6,12 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich ist die nachhaltige Vermietung an allen Standorten gewährleistet.

Die Finanzierung der **Investitionssumme** der vier Mietwohnobjekte erfolgt mit Kapitalmarkt-/Förderdarlehen und Eigenkapital. Die Bewirtschaftungsphase erfüllt die nachhaltigen wirtschaftlichen Erwartungen der Genossenschaft.

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.



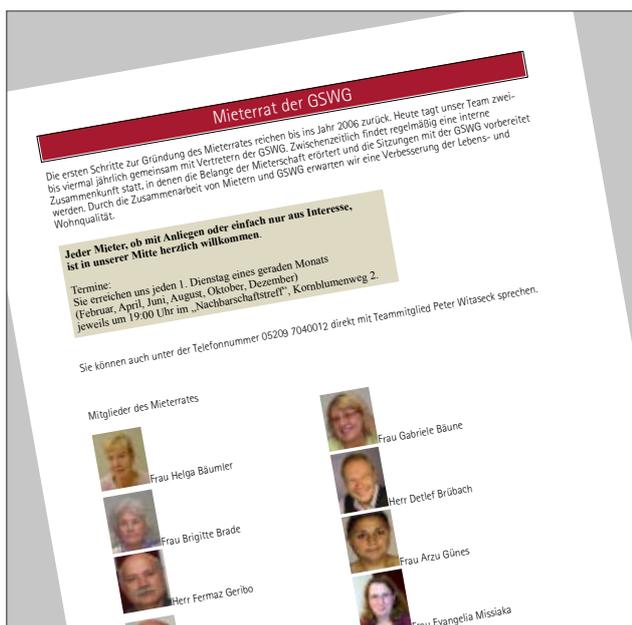
## MIETERRAT

Der **GSWG-Mieterrat** ist in 2017 zweimal mit Vertretern der Genossenschaft zusammengekommen. Die Zusammenarbeit von Mieterrat und GSWG ist sach-, lösungsorientiert und für Mitglieder, Mieter und Vermieter zum Schwerpunkt der geschäftlichen Aktivitäten „**Vermietung**“ fruchtbar. Hinzu kommt, dass der regelmäßige Austausch zum **Wohl der Solidargemeinschaft Genossenschaft** Verständnis für Überlegungen und Wünsche der anderen Seite fördert. Es gelingt, sich in die Bedürfnisse unserer Mieter zu versetzen und gleichzeitig die Entscheidungsgrundlagen der Verantwortlichen nachzuvollziehen, um mit einvernehmlichen Lösungen zum Erfolg der Solidargemeinschaft Genossenschaft beizutragen.

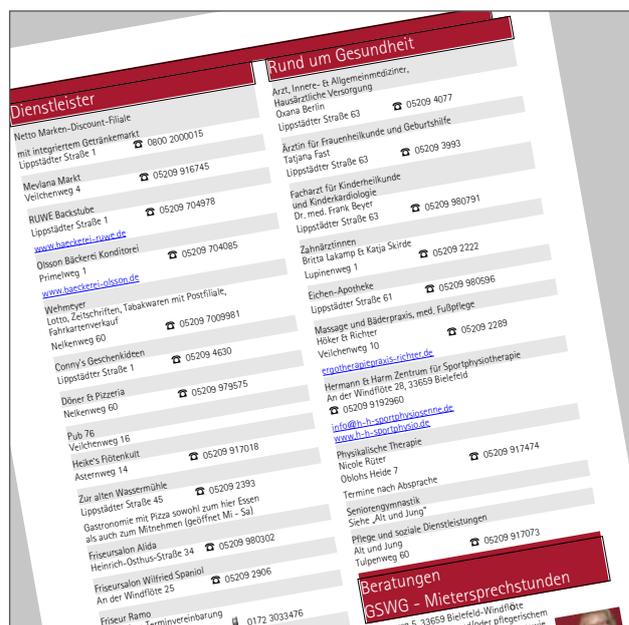
Schwerpunkte des „Miteinander“ waren:

Hausmeistertätigkeiten, Gemeinwesenarbeit/Ehrenamtler, Serviceleistungen der genossenschaftlichen Tochterunternehmen, Investitionen in Modernisierung, Neubau und Grundstücksankäufe, Fördermitglieder, PKW-Parkplatzsituation in den Quartieren etc.

Neben den gesetzlichen genossenschaftlichen Organstrukturen war das Zusammenwirken für die Genossenschaft im Mieterrat nach den Prinzipien „**Selbstverwaltung-Selbstbestimmung-Selbstverantwortung**“ im Geschäftsjahr 2017 mit Leben gefüllt. **Im Namen aller Mitglieder bedanken wir uns bei den Vertretern im Mieterrat für die konstruktive Zusammenarbeit.**



Auszüge aus dem Mieter-Info-Brief





Wohnen heißt für unsere Solidargemeinschaft „Genossenschaftler“ nicht nur wünschenswerten bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Wir tragen dazu bei, dass unsere Mieter **Sicherheit, Geborgenheit, Heimat** spüren und sorgen für die Möglichkeit der Einsamkeit zu entkommen, indem wir Kontakte in den Wohnquartieren ebenso organisieren wie Hilfestellungen für unsere älteren Mitglieder zum lebenslangen Wohnen in der Genossenschaft. Angesichts einer zunehmend individualisierten, mobilen und digitalisierten Gesellschaft entwickeln wir Konzepte, die Einsamkeit vorbeugen und Vereinsamung bekämpfen. Unterstützt werden wir dabei durch Mitarbeiterinnen in den genossenschaftlichen Tochterunternehmen sowie ehrenamtlich Tätige. An dieser Stelle ein **„DANKE an die Ehrenamtler“**.

Im Betrachtungszeitraum haben wir verstärkt die Möglichkeit der Einnahme eines **„Mittagessens“** an mehreren Tagen der Woche in den durch die GSWG eingerichteten **Nachbarschafts-Treffs und Gemeinschaftseinrichtungen** ausgebaut und organisiert. Das Angebot wird stärker angenommen als geplant, sodass hier weitere Aktivitäten entwickelt und aufgebaut werden.

Für viele sind unsere Einrichtungen wie ein **„zweites Zuhause in der GSWG“**. Wir stellen fest, dass diese Zusammenkünfte Kontakte fördern und das Ver-

ständnis für Andere gewinnt. Unsere **Präsenz** und das **Engagement** sorgen für mehr **Lebensqualität** unserer Mitglieder. Das ist es, was für uns zählt und uns antreibt, diese Leistungen und damit einhergehenden Aufwand als Verantwortung für unsere Mitglieder und Eigentümer zu übernehmen.

Gleichzeitig wird damit die Verbundenheit zur Genossenschaft auf ein ständig steigendes Niveau gestellt und ein störungsfreies Miteinander im Rahmen des Dauernutzungsvertrages gefördert. Auch diese Aufgaben gehören zur nachhaltigen ausgewogenen Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes und können nicht übernommen werden, wenn nur an den kurzfristigen Profit gedacht wird.

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



## ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND WERBUNG

In einem sich immer schneller drehenden Umfeld mit gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen, die nicht zu unterschätzen sind, muss auch die Wohnungswirtschaft Veränderungen aufnehmen, denen wir uns anpassen. Aber wir verkörpern dabei immer eine Konstanz: unsere **Marke GSWG**. Dahinter verbirgt sich ein **kontinuierliches Leistungsversprechen**, das wir ständig optimieren; wie es der dauerhafte Erfolg, unseres Geschäftsmodells aufzeigt.

Die in den letzten Jahren getätigten Investitionen und umgesetzten Maßnahmen zur mitgliedernahen Bewirtschaftung für ein gewünschtes Wohnen mit begleiteten Dienstleistungen für **„alte und viele neue Mitglieder“** sowie damit einhergehende Ergebnisse haben ein werbewirksames Erscheinungsbild in der Öffentlichkeit erzeugt. Dies hat den **Bekanntheitsgrad** enorm gesteigert und unser Image als Wohnungsbaugenossenschaft kräftig belebt und gestärkt. **Man empfiehlt uns einfach weiter.**

Wir haben die Öffentlichkeitsarbeit der GSWG-Gruppe im Betrachtungszeitraum durch gezielte Aktionen weiterentwickelt und durch unsere Mitarbeiter in der GSWG-Gruppe mit hoher Disziplin unsere Marke mit den dahinter stehenden Leistungen und Zielen ausgebaut. Denn Kerntreiber unserer Marke sind **Vertrauen, Kundenorientierung, Relevanz, Leistungsversprechen und -haltung**. Diese Treiber sind nicht neu, werden aber stetig angepasst und lassen sich im Tagesgeschäft am effizientesten durch den persönlichen Kontakt vermitteln. Für Mieter und Mit-

glieder ist es wichtig auf ein Unternehmen bauen zu können, indem diese **Werte** gelebt werden. Bei einem Mitglieder-/Kundenkreis von über 1.800 Personen und einer damit verbundenen Vervielfältigung spüren wir eine deutliche Zunahme in der Wahrnehmung unserer Leistungen in der GSWG-Gruppe.

Im Bereich **Spenden/Sponsoring** engagieren wir uns vorrangig im regionalen Bereich. So werden u. a. nachstehende Institutionen gefördert: Senner Gemeinschaft e.V., Museum Osthusschule e.V., Senioren-Netzwerk der Emmaus-Gemeinde Senne e.V., Turn- und Sportverein 08 Senne e.V., Senner Ferienspiele, Lesepatenschaft der Grundschule Windflöte, Kulturkreis Senne etc.

Seit 2017 ist die Genossenschaft Hauptsponsor des Handballvereins Sportfreunde Senne. Mehrere Mannschaften laufen in Trikots der GSWG auf.

Die GSWG hat in 2017 an vielen Aktionen im Stadtteil Senne teilgenommen, die über die Grenzen Bielefelds hinaus bekannt sind. Wir waren überall mit einem Aktionsstand bzw. Plakatwerbung und durch unsere Mitarbeiter vertreten. Mit hieraus erzielten Erlösen, wie beispielsweise auf dem Adventsmarkt, wurde die **Organisation Sterntaler e.V.** aus Bielefeld unterstützt.

Mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften sind wir in der **„Marketing Initiative Deutschland e.V.“** unter dem Dach des **„Klötzchen Logos“** zusammengeschlossen, die unsere Stärke und Bekanntheit als



HT Sportfreunde Senne

Genossenschaft herausstellt. Die geschalteten verschiedenen Kommunikationsmaßnahmen lenken die Aufmerksamkeit auf uns als „**Bielefelder GSWG-Unternehmensgruppe**“.

Unser Mietermagazin „**GSWG-Aktuell**“ ist im Geschäftsjahr 2017 zweimal mit einer Auflage von je 2.000 Stück erschienen. Hierauf wird inzwischen von vielen „neugierig“ gewartet, um sich über das Neuste was in der GSWG-Gruppe passiert, zu informieren. In der letzten Ausgabe des Mietermagazins wurde im Rahmen eines **Mieter-Interviews** über die Erfahrung einer umfangreichen Modernisierung im bewohnten Zustand berichtet. Diese Informationen sind für unsere Mieter, aber auch für uns in der Verwaltung, wichtige Erkenntnisse aus der Praxis für weitere Vorhaben. Ein regelmäßiger veröffentlichter **Informationsaustausch** mit unseren Mitgliedern ist uns besonders wichtig und fester Bestandteil unseres Mietermagazins.

Die GSWG-Gruppe überzeugt mit ihren Dienst-/Handwerkerleistungen bei den Mietern und immer mehr auch bei anderen Hauseigentümern. Die hierfür ständig laufenden Werbemaßnahmen für den Servicebereich erweitern den Bekanntheitsgrad der GSWG-Gruppe.

Das **Online-Marketing** nimmt einen großen Stellenwert ein und ist in unserem Marketingkonzept integriert. Durch all diese Aktivitäten und Maßnahmen wird unsere **Mitgliederbindung und Mitgliedergewinnung** gestärkt. Das Geschäftsjahr 2017 unterstreicht diese Aussage.



## UNSERE LEISTUNGEN RUND UM DIE IMMOBILIE

Die 2005 durch die GSWG Senne eG gegründete OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH erledigt kaufmännische und technische Arbeiten für eine professionelle renditeorientierte Wohnungsbestandsbewirtschaftung.

Der eigene Handwerker-/Servicebetrieb umfasst:

- Tischlerarbeiten
- Maurer- und Trockenbauarbeiten
- Sanitärarbeiten
- Malerarbeiten
- Hausmeisterservice
- Reinigungsdienste
- Gärtnerarbeiten
- Winterdienst



HT Sportfreunde Senne

## GSWG verdoppelt Gewinn und will wachsen

2016 wurde vor allem geplant – 2017 sollen neue Wohnungen entstehen und alte modernisiert werden

**Senne** (peb). »Uns geht es gut«, fasst Vorstandsvorsitzender Rainer Kolodziej das Jahresergebnis der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) Senne nüchtern zusammen. Tatsächlich schaut die Genossenschaft auf eines ihrer besten Ergebnisse in der rund 70-jährigen Unternehmensgeschichte zurück. So konnte die GSWG den Gewinn im vergangenen Jahr verdoppeln.

Lag der Jahresüberschuss im Jahr 2015 noch bei 0,56 Millionen Euro, schrieb die GSWG für 2016 1,12 Millionen in den Geschäftsbericht. In der Bilanzsumme legte sie von 68,1 auf 74,6 Millionen Euro zu. Die Vorstände Rainer Kolodziej und Daniel Daldrup sehen die Zuwächse als Ergebnis eines »kontinuierlichen Prozesses« mit Abriss, Zukauf und der Modernisierung von Gebäuden in den vergangenen Jahren.

1277 Wohnungen bewirtschaftet die GSWG vor allem in Windflöte und anderen Teilen Sennes (2015: 1265 Wohnungen), davon 255

Wohnungen anderer Eigentümer. In die Modernisierung des eigenen Bestandes hat sie im vergangenen Jahr 1,9 Millionen Euro investiert (2015: 2,6 Millionen), unter anderem an Tulpenweg und Vormbrockstraße. Sie hat für 4,4 Millionen Euro neu gebaut oder Immobilien dazugekauft (2015: 7,3 Millionen). Diese Zurückhaltung bei den Investitionen im Vergleich zum Vorjahr erklärt Kolodziej mit intensiven Planungen, die 2016 Vorrang gehabt hätten: »Da wurde viel verhandelt.«

Grundsätzlich setzt die GSWG auf Wachstum: 31 Wohnungen und eine Arztpraxis sollen in diesem Jahr an der Karl-Oldewurtel-Straße im Senner Ortszentrum entstehen. Man wolle im Tempo der Vorjahre modernisieren – etwa am Pferdebrink und am Kornblumenweg –, neu bauen, Häuser und freie Grundstücke als Vorsorge für spätere Jahre kaufen – vor allem in Bielefeld, aber auch außerhalb. Entsprechend hat sich die Genossenschaft vorbereitet, hat sich freien Investoren geöff-

net und die Zahl der veräußerten Anteile von 22 600 (2015) auf 36 591 im vergangenen Jahr erhöht. Das Eigenkapital stieg von 15,2 auf 19,9 Millionen Euro (Quote: 26,7 Prozent).

Der Vorstand sieht sich dabei den »breiten Bevölkerungsschichten« verpflichtet: 50 bis 60 Prozent der Wohnungen sollen als öffentlich gefördert vermietet werden. Durch den hohen Anteil an

Sozialwohnungen liegt die Durchschnittsmiete bei der GSWG bei 5,23 Euro pro Quadratmeter.

Um das Wachstum zu bewältigen, sucht die GSWG mit ihren Töchtern OWIT und WTM Mitarbeiter »in allen Bereichen«. Alleine in der GSWG und der OWIT sind derzeit 58 Menschen beschäftigt. Den expansiven Kurs hat sich der Vorstand jetzt von der Mitgliederversammlung genehmigen lassen. Die hat auch der Dividende in Höhe von vier Prozent zugestimmt. 1771 Mitglieder zählt die Genossenschaft (2015: 1660).

Auf der Versammlung wurden Mieter geehrt, die 50 und mehr Jahre Mitglied oder Mieter in derselben Wohnung oder demselben Haus sind: Kurt Hauer, Helmut Hillbrink, Loni Dawidowski, Jürgen Heimannsberg, Hartmut Hoffmann, Johannes Kamp, Hans-Albert Altenschmidt, Magdalena Joel, Bärbel Schmidt und Ulrich Tebbe. Im Aufsichtsrat wurden Vorsitzender Ulrich Laux und Mitglied Jörg Schmidt für weitere drei Jahre gewählt.



Die Vorstände Rainer Kolodziej (links) und Daniel Daldrup haben mit Unternehmenssprecherin Katharina Alan den GSWG-Geschäftsbericht für das Jahr 2016 vorgestellt. Foto: Peter Bollig



Erste Planungen: Stefan Senner (Kirchenvorstand), Ines v. U., Pfarrer Hubertus Maus, Wilfried Ben (Kirchenvorstand), Daniel Daldrup (GSWG), Johannes Hilbenschneider (Kirchenvorstand), Anneli Hildebrandt, Katharina Alan und Rainer W. Kolodziej (alle GSWG) stehen am Rande der Parkfläche. Hinter ihnen befindet sich eine der Kirche. Foto: Silke Krüger

## Kirchengelände wird bebaut

von der katholischen Kirche gekauft. Dort sollen Wohnungen entstehen

Von Silke Krüger

■ Windflöte. Die ersten Gespräche über den Verkauf des Kirchengrundstücks St. Johannes zwischen Netkan- und Sonnenzweig führte die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) mit der katholischen Kirche bereits 2011. Nach »nach jahrelangen Verhandlungen«, so der GSWG-Vorstandsvorsitzende Rainer W. Kolodziej, wurde der Kaufvertrag »unterzeichnet. Damit ist der Weg frei für eine Neubebauung. Die Genossenschaft will auf dem rund 8.000 Quadratmeter großen Areal Wohnanlagen errichten.

2008 war die baufällige Kirche abgerissen worden, die erst seit 1979 dort stand. Die Kosten für eine Sanierung des maroden Dachs seien »nicht zu bewältigen gewesen«, sagt Pfarrer Hubertus Maus von Pastoralen Team der Pfarrei St. Elisabeth rückblickend. Das Grundstück stand jahrelang leer, Nutzungsabsichten habe es nicht gegeben. Mit ihrem Wohnungskonzept habe die GSWG dann schließlich überzeugung bekommen – auch die überwiegende Mehrheit der Gemeindeglieder. Ober-



Einmalige Architektur: Von St. Johannes ist nur die Parkfläche vor und das Pfarrbüro geblieben. Die Kirche wurde 2008 abgerissen, weil eine Sanierung zu teuer gewesen wäre. Foto: G. Wenzel

den Verkaufserlös wurde Stillschweigen vereinbart. »Aber das Geld blieb in St. Elisabeth«, unterzeichnet Maus. Die Genossenschaft plant sechs bis acht frei stehende Gebäude, zwei- bis dreigescho-

sig, barrierefrei, mit Fahrradstahl rund 50 Wohnungen (mithrbeitlich 50 bis 90 Quadratmeter), teils öffentlich gefördert, teils frei finanziert. Auch das »ein oder andere Einfamilienhaus« will Kolodziej nicht ausschließen. Ziel sei »qualitätsvolles, bezahlbares Wohnen«. Die Investitionskosten lagen bei 13 Millionen Euro. »Das ist auch für uns ein ganz schönes Volumen«, sagt der Vorstandsvorsitzende. Zuvor auch an der Karl-Oldewurtel-Straße eine Neubebauung für etwa 7 Millionen Euro vorgesehen ist. »Dort werden wir im nächsten Jahr anfragen.« Aber die GSWG sei ein mittelständisches Wohnungsbauunternehmen – und wir wollen auch was unternehmen.

Weil das 1984 errichtete Gemeindehaus »etwas unglücklich« stehe und sich nicht anpassen lasse, werde es abgerissen, sagt Kolodziej weiter. Es wird derzeit noch vom Sozialverband, von Frauen- und Caritativgruppen genutzt. Ihnen könnten andere Pfarrheime als Treffpunkt angeboten werden, so Maus. Auch auf den Gemeinschaftsflächen, die die GSWG errichten werde, gebe es Platz, betonte Kolodziej an. »Dortüber werden wir uns sicher verständigen. Als nächstes werde mit der Stadt Bielefeld gesprochen. Der bestehende Bebauungsplan müsse entweder geändert oder ein neuer aufgestellt werden.

### Die Kirchengemeinde

- Die Gemeindeglieder der von St. Johannes sind nach dem Abriss in St. Bartholomäus gewechselt, einige nach Herz Jesu und nach Friedrichshof, sagt Pfarrer Hubertus Maus.
- St. Bartholomäus zählt heute rund 3.800 Mitglieder und gehört zur Pfarrei St. Elisabeth.
- 2024 soll die Pfarrei dann in den Pastoralen Raum Bielefeld eingehen. Hauptpfarrkirche soll St. Judokus werden. (sk)

# Spaß am Spiel steht im Vordergrund

FSJ-ler Niklas Thomas leitet Fußballcamp des TuS 08 Senne I – Felix Witt wird Nachfolger

**Bielefeld** (WB/pur). Die Idee, in den Sommerferien ein Fußball-Ferien-camp anzubieten, ist nicht neu. So ist es nicht weiter verwunderlich, dass die etablierten Soccer-Camps des VfR Wellensiek oder VfL Theesen vielen Vereinen als Vorbild dienen. »Das Camp des SC Verl war für uns letztlich auch vorbildlich«, erläutert Niklas Thomas (TuS 08 Senne I). »Und natürlich fließt alles in das Konzept mit ein, was man selber schon einmal erlebt und mitgemacht hat.«

Vor einem Jahr hatte Niklas Thomas das Fußball-Camp des TuS Senne 08 I in sein einjähriges Freiwilliges Soziales Jahr (FSJ) mit eingebunden. Jetzt ist der in der Senne aufgewachsene Thomas, der selber lange hier gekickt hat, federführend bereits das zweite Jahr dabei. Dank seines Engagements und dank des rührigen Einsatzes der vielen Helfer auf und abseits des Platzes konnten in der vergangenen Woche mehr als 60 Kinder zwischen sechs und zwölf Jahren täglich von 9 bis 16 Uhr auf dem Gelände des Sportplatzes betreut und geschult werden.

Dabei lag der Fokus der Trainer nicht unbedingt auf der Vermittlung von technischen Fähigkeiten, sondern eher darauf, den Kindern den Spaß am Spiel zu vermitteln. »Da wir sehr viele kleine Kinder hatten, war es für uns wichtiger, den Spaß am Fußball zu vermitteln«, erläuterte der 20-Jährige. So wurden die insgesamt neun eh-

renamtlichen Übungsleiter einerseits von sechsjährigen Kids gefordert, die sich noch ausprobieren wollen. Andererseits mussten sie auf die Bedürfnisse der älteren Teilnehmer eingehen, die schon in der D-Jugend kicken. Dieser Spagat gelang Felix Witt, Sefa Cagli, Furkan Yilmaz, Heiko Quint-Friedrich, Aaron Lübbers, Jan Wel-

land, Mirko Overbeck aus der B-Jugend sowie David und Marlon Wienböcker, die langsam an das Traineramt herangeführt werden sollen, in vorbildlicher Weise.

Im Hintergrund wirkten an der Umsetzung des einwöchigen Camps neben dem Vorsitzenden Lars Hermann noch Stefan (2. Vorsitzender) und Doris Mahne mit.

Als Bonbon zum Abschluss konnte jedes Kind ins benachbarte Waldbad springen. Eintrittskarte war das Trikot, das die Kinder als Geschenk und Erinnerungsstück nebst Ball vom Fußball-Camp mit nach Hause brachten. Vom 1. September an wird Felix Witt, Spieler der Senner »Ersten«, als neuer FSJ-ler das Projekt weiterführen.



Erst Fußball, dann ins Nass des Waldbads: Das Camp-Trikot diente als Eintrittskarte. Foto: Peter Unger

# Schnapsverkauf für den guten Zweck

Genossenschaft spendet der Initiative Fruchtalarm und dem HoT Zefi

**Senne** (peb). Mit Pflaumschnaps verwöhnten Mitarbeiter der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) in Senne die Besucher des Weihnachtsmarktes. Den Erlös aus diesen Aktionen der vergangenen zwei Jahre hat die GSWG aufgestockt und nun zwei Projekten als Spenden übergeben.

So profitiert die Initiative Fruchtalarm mit 1300 Euro vom Verkauf der Getränke. Das Bielefelder Projekt unter dem Dach der Von-Laer-Stiftung besucht jeweils einmal pro Woche mit ehrenamtlichen Helfern Kinderkrebstationen in ganz Deutschland, um den Patienten fruchtige, alkoholfreie Cocktails zu mixen. Durch das Geschmackserlebnis sollen die Kinder, deren Geschmackssinn von der Therapie oft beeinträchtigt ist, wieder mit Freude trinken und eine Abwechslung zum Klinikalltag bekommen.

130 Ehrenamtliche sind inzwischen in 18 Kliniken mit Kinder-

krebstationen unterwegs, wie Fruchtalarm-Mitarbeiterin Eike Rehse erläutert. Im Januar erst wurde die mobile Cocktailbar in einer onkologischen Einrichtung auf Sylt stationiert. Ziel sei es, irgendwann auf allen 56 Kinderkrebstationen in Deutschland aktiv zu sein. Allein 2017 sollen drei

oder vier weitere Stationen in das ausschließlich durch Spenden finanzierte Projekt aufgenommen werden, sagte Eike Rehse.

Das Haus der offenen Tür (HoT) Zefi in Windflöte hat von der GSWG 500 Euro als Spende erhalten. Das Jugendzentrum möchte nach den Worten seines Leiters

Axel Bartelsmeier das Geld dazu verwenden, einen alten Bodenbelag in seiner Turnhalle auszutauschen. Bartelsmeier erläuterte den GSWG-Vorständen Rainer Kolodziej und Daniel Daldrup die anstehenden Veränderungen im HoT Zefi, das von der Trägerschaft des evangelischen Gemeindeverbandes am 1. August zum Diakonieverband Brackwede wechselt und zum Stadtteilzentrum mit zusätzlichen Angeboten für Erwachsene ausgebaut werden soll.

Der Jugendtreff am Primelweg bietet neben der Jugendarbeit mit Mittagessen und Hausaufgabenbetreuung schon jetzt Sprachkurse für Flüchtlinge an, hilft Bedürftigen bei der Berufsvorbereitung und vermittelt weitere Hilfen etwa bei Überschuldung. Damit auch Schüler, die zunehmend am Ganztagsunterricht teilnehmen und unter der Woche keine Zeit haben, erreicht werden, hat das HoT Zefi inzwischen auch samstags geöffnet.



Die GSWG-Vorstände Daniel Daldrup (rechts) und Rainer Kolodziej (von links) sowie Mitarbeiterin Katharina Alan haben die Spendschecks an Ines Artner und Axel Bartelsmeier vom HoT Zefi sowie Eike Rehse von Fruchtalarm übergeben. Foto: Peter Bollig

## TOCHTER- UND BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft ist mit dem immobilienwirtschaftlichen Geschäftsmodell als „Vermögensgenossenschaft“ aufgestellt. Wir agieren mit unseren satzungsgemäßen Aufgaben und in diesem Zusammenhang insbesondere für unsere kaufmännische und technische Wohnungsbewirtschaftungs- und Investitionstätigkeit mit Tochter- und Beteiligungsunternehmen:



OWIT –  
Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH



OWID –  
Ostwestfälische Immobilien und Dienstleistung GmbH



OWIS –  
Ostwestfälische Immobilien und Service GmbH



Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH



WTM –  
Wohnungswirtschaftliche Treuhand  
Mitteldeutschland GmbH

Die Genossenschaft ist 100 %ige Gesellschafterin der **OWIT, OWID, OWIS und der Quartierszentrum GmbH**. Der Gesellschafterkreis in der **WTM** setzt sich aus mehreren Genossenschaften zusammen. Die GSWG ist mit 66 % Mehrheitsgesellschafterin und besetzt mit Herrn Kolodziej als GSWG – Vorstand den WTM – Aufsichtsrats-Vorsitz.

Die Geschäftsführung ist in den 100 %igen GSWG – Tochterunternehmen mit den im GSWG – Vorstand tätigen Herren Kolodziej und Daldrup besetzt.

In 2017 wurden die **OWID GmbH und OWIS GmbH** gegründet; die geschäftlichen Aktivitäten starteten im November und Dezember 2017. Wie bereits an anderer Stelle in diesem Geschäftsbericht beschrieben wurde im Berichtszeitraum damit begonnen, die vielschichtigen und zunehmenden unterschiedlichen **gefährdungen Tätigkeiten** der GSWG-Gruppe insbesondere aus dem **Handwerker-/Servicebereich**, die die OWIT bisher erfolgreich erledigt hat, auf OWID und OWIS zu verlagern. Hinzu kommen haftungs-, steuerrechtliche und allgemeine Überlegungen und Entscheidungen zur Optimierung organisatorischer Prozess-, Arbeitsabläufe und Zuständigkeiten für diese Betriebsteile innerhalb der GSWG-Gruppe.

Mit den Beteiligungen als „Vermögensgenossenschaft“ zur Erledigung unserer ureigensten Aufgaben der **„Wohnraum-Schaffung und nachhaltigen Bewirtschaftung“** zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen und Rendite-Erzielung“ verfolgen wir darüber hinaus unsere **Mehrwert-Strategie**, mit qualifizierten Mitarbeitern und Einrichtungen wohnungsnaher Dienstleistungen für uns als Unternehmen und für die Mieter umzusetzen und konsequent weiter zu entwickeln. Gleichzeitig sichern wir uns langfristig **Handwerker-Kapazitäten** in dem von **Ressourcen-Knappheit** gekennzeichneten Markt. So schaffen wir ein zusätzliches Plus an Service-Qualität für unsere Mieter und **Kostendegressionen** für unser wohnungswirtschaftliches Geschäftsmodell. Darunter ist die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH ebenso einzugruppiert wie die WTM mit ihrem Tochterunternehmen assprofi GmbH als immobilienwirtschaftlich ausgerichteter Unternehmensberater für ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen wie die GSWG mit den Schwerpunkten **Betriebs-, Finanz- und Versicherungswirtschaft**. Die Quartierszentrum GmbH stellt unter anderem **Multimedia-Leistungen** für unsere Mitglieder bereit. Aus der WTM können Leistungen und Hilfestellungen abgerufen werden, die über das kleinteilige wohnungswirtschaftliche Tagesgeschäft hinausgehen.



Es ist ständiges Ziel, zur Umsetzung unseres Geschäftsmodells benötigte Leistungen und personelle Kapazitäten bei möglichst geringer Abhängigkeit durch eigenes Initiieren oder auch durch Zukauf von Einrichtungen in die GSWG-Gruppe zur **Förderung der Genossenschaft** zu integrieren.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung der OWIT GmbH wird an anderer Stelle detaillierter eingegangen. OWID GmbH und OWIS GmbH haben die kurze Zeit ihrer Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 zum 31.12.2017 mit geringen Verlusten abgeschlossen, die mit der Gründungsphase und den üblichen Anlaufkosten erklärt werden. Die Quartierszentrum GmbH hat die vorgegebenen Ziele in 2017 umgesetzt. Den Break-even werden die Unternehmen aufgrund der Auftragslage in Zusammenarbeit mit dem Mutter-Unternehmen kurzfristig erreichen können.

Für die WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH war die Entwicklung im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich und **zukunftsweisend**. Die Vertreter der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Alle WTM-Leistungsbereiche wurden 2017 stark nachgefragt. Die personellen Kapazitäten konnten ausgebaut werden. Die Beratungsumsätze sind 2017 auf rund 1,1 Mio. Euro weiter gestiegen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit legte mit einer Steigerung von rund 40 % auf 272 T Euro deutlich zu. Hieraus resultiert ein gesteigerter Jahresüberschuss nach Steuern von rund 186 T Euro. Die Planungen für 2018 lassen zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung von Sondereinflüssen auf diesem Niveau stagnierende Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten.

Die Bilanz und der Geschäftsbericht 2017 zeigen: Die **Genossenschaft** ist im Zusammenwirken mit der GSWG-Gruppe in der Wohnimmobilien-Wirtschaft **breit aufgestellt, kerngesund, profitabel und mit ökonomisch hoch interessanten Möglichkeiten** ausgestattet. Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bilanz für den Betrachtungszeitraum zeigen das **Potenzial** für eine weitere erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft auf. Hinzu kommt die in der Gruppe über Jahre aufgebaute praktische Erfahrung zur nachhaltigen erfolgreichen Umsetzung des genossenschaftlichen Geschäftsmodells.

Die Konjunkturdaten 2018 aus der deutschen Wirtschaft sind vielversprechend und auch für einen überschaubaren Zeitraum danach stimmen uns die Ergebnisse bei Abwägung aller wesentlichen Einflussfaktoren auf unser Geschäftsmodell zuversichtlich. Die Unternehmen sind überwiegend guter Stimmung und die Auftragsbücher gut gefüllt. Die Beschäftigung boomt. Also: Weitere Geschäftsjahre über das 69- und 70-ste hinaus können kommen. **Alles spricht für unsere Genossenschaft.**

Aber es muss trotz aller zuversichtlichen Erwartungen zur wirtschaftlichen Entwicklung, zur Beschäftigung und Bevölkerungszunahme viel stärker ein positiver Beitrag zum Wirtschaftswachstum und zum **Unternehmertum** entwickelt werden. Wir können eine alternde Gesellschaft ohne Wirtschaftswachstum nicht finanzieren und schon gar nicht sozial zusammenhalten. Davon sind auch wir in der Wohnungswirtschaft ebenso betroffen, in der **Innovation, Investitionen und Einsatz** gebraucht werden. Wir werden mehr als zuvor kreativ und unternehmerisch denken und dabei gleichzeitig wirtschaftlich solide nachhaltig im Interesse der **Solidargemeinschaft Genossenschaft** entscheiden und handeln müssen.

Sorgen muss man sich um die deutsche Wohnungswirtschaft nicht machen. Wir schätzen unsere weitere Geschäftslage als gut ein. Die Rahmenbedingungen aus hohem Bedarf an Wohnraum durch **robuste Bevölkerungs-/Haushaltzahl-Entwicklung** unterstreichen diese Aussage. Im Übrigen begünstigen nach vorgenannten Annahmen alle Bereiche der

Wohnungswirtschaft von der Wohnungsbau-Investitionstätigkeit über die Vermietung, laufende Wohnungsbewirtschaftung und das Angebot wohnbegleitender Dienst-/Handwerkerleistungen bis zur Bereitstellung von Unternehmensberatungstätigkeiten diese Entwicklung. Auch von geldpolitischer Zinsseite droht 2018 noch keine besorgniserregende Gefahr. Das unterstützt unsere **Investitionspolitik** und kann zudem zu einer weiteren Abnahme des Zinsaufwandes für unsere Objektverbindlichkeiten führen. Wir sehen noch keine Anzeichen dafür, dass sich der Zugang zu **Eigen- oder Fremdkapital** für unser Unternehmen verschlechtert. Es können eher geopolitische Stolpersteine für nicht gewünschte Entwicklungen sorgen.

Andererseits haben wir die volatilsten Zeiten der jüngeren **Wirtschafts-, Technik- und Politikgeschichte**. Deshalb sind heute Prognosen zur gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung, die auch Wirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben, wenn auch nicht annähernd so gravierend wie auf andere Bereiche der Wirtschaft, nicht mehr nur einfach vorhersehbar.

Sicherlich überfordert der **breite wirtschaftliche Aufschwung** inzwischen Teile der Wirtschaft; auch die Branche unseres Geschäftsmodells. Besonders in dem für uns maßgeblichen Boom in der **Wohnungsbaubranche** mehren sich punktuell die Zeichen einer **Überhitzung**. Es wird bei weiter angestrebten Investitionen in Neubau und umfangreiche Modernisierungen viel unternehmerisches, gepaart mit kaufmännischem Geschick erforderlich, um hiermit umzugehen. Man muss festhalten, dass viele wohnungswirtschaftliche Versäumnisse in der Vergangenheit und zwingende Notwendigkeiten nicht kurzfristig gelöst werden können, will man unerwünschte Einflüsse auf das Unternehmen vermeiden.

Was der Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, damit er auch weiterhin vorankommt, müssen zu folgenden Erkenntnissen Ergebnisse her. **Hohe Baukosten**, fehlende Grundstücke in nachgefragten Standorten, unzureichende Planungskapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energie-

tische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um eine Verbreitung des Mietspiegels führen dazu, dass der bezahlbare Wohnungsbau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt. Auf der einen Seite setzen die politischen Parteien positive Impulse in Richtung **Klimaschutz** im Wohngebäudebereich und Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Auf der anderen Seite werfen wenig hilfreiche **Regulierungsversuche** im Mietrecht einen Schatten auf unterstützende Maßnahmen.

Von der neuen Regierung ist Folgendes zu hören: Positive Anreize für den Wohnungsmarkt werden durch unverhältnismäßige Regulierungen im Mietrecht überschattet. Danach soll die „**soziale Wohnraumförderung**“ deutlich gestärkt und der Wohnungsbau durch weitere **Deregulierung** angekurbelt werden. Andererseits müssen einige Entwicklungen im Mietrecht als eher schädlich gewertet werden. Während eine **Miet-Kappungsgrenze** nach Modernisierung als ausreichend betrachtet werden könnte, wird das geforderte Absenken der Modernisierungsumlage zahlreiche Modernisierungsprojekte bedrohen. Hier wird das Ziel untergraben, bezahlbaren wünschenswerten Wohnraum bereitzustellen.

Am deutschen Wohnungsmarkt herrscht eigentlich das Gesetz von **Angebot und Nachfrage**. Dort wo die Menschen hinziehen und der Wohnraum knapp wird, steigen die Mieten. Dieser Effekt reicht zurzeit schon aus, um viele Haushalte an den Rand ihrer finanziellen Belastbarkeit zu bringen. Gesetzgeber und Behörden sorgen hierzulande aus vorgenannten Gründen noch zusätzlich für eine Verteuerung.

Die energetische Modernisierung darf nicht weiter übertrieben werden. Wir haben nämlich dadurch hohe **Grenzkosten** und einen immer geringer werdenden **ökologischen Zusatznutzen**. Keine weitere Verschärfung der EnEV. Mit dem Klimaschutz soll zwar nicht abgebrochen werden, aber es muss auch mal eine Pause sein. Die energetischen Standards für den Neubau sind inzwischen einfach übertrieben und Vorstellungen zu energetischen Investitionen im Wohnungsneubau, aber auch im Gebäudebestand, haben inzwischen ein Maß erreicht, das einen Hinweis an den Gesetzgeber erlauben muss, dass wir in einem teilweise hektischen Umgang mit diesem Thema „**Maß und Mitte**“ wiederfinden müssen. Deshalb muss jedes ideologisch motivierte Handeln

hierzu unterbleiben. Auch deshalb, weil wir auf dem weiten Weg zu mehr Investitionen in diesem Bereich und vielen anderen Feldern, die ebenso wichtig für die Nachfrager nach Wohnraum sind, diese Umsätze und die daraus folgenden Ergebnisse über Jahre erst erwirtschaften müssen.

Wir brauchen mehr Wohnungen. Wohnungsbaupolitik ist auch ein Mittel zur Behandlung der **Altersarmut**. Die Politik und hierfür Verantwortliche müssen endlich diese **Lebenszusammenhänge** erkennen. Wir benötigen am Wohnungsmarkt einen Mix aus Sozial- und bezahlbaren Wohnungen für die **Mittelschicht**. Denn besonders in den Ballungsgebieten, wie auch an unseren Vermietungsstandorten, wird es derzeit immer schwieriger, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum dauerhaft zu sichern. Wir in der GSWG-Gruppe sind zu allen wirtschaftlich vertretbaren Anstrengungen bereit, bezahlbaren Wohnraum in allen Wohnflächen-Segmenten zu schaffen und anzubieten.

**Wer baut, trägt Verantwortung;** für sich, die Menschen, die sich in den Gebäuden aufhalten und die Umwelt. Daher muss das Bauen auf den Werten **Qualität, Langlebigkeit, Komfort und Funktionalität** fußen, oder mit anderen Worten: Für die Zukunft bauen heißt: **Nachhaltig bauen**. Wobei Nachhaltigkeit über das Thema Energieeffizienz weit hinaus geht und Themen wie Bezahlbarkeit und die bewusste Auswahl von qualitätsvollen Bauprodukten genauso mit einschließt wie die Umzugsfähigkeit der Räumlichkeiten bei einem Mieterwechsel. Teilweise Vorschläge „**schnell mal was hin zu bauen**“, um Menschen schnell unterzubringen, ist erstens unverantwortlich und zweitens nicht zu Ende gedacht, hinsichtlich sich daraus ergebender Konsequenzen für **Wirtschaftlichkeit, Umwelt und Zusammenleben**.

Das Prinzip des nachhaltigen Bauens setzt bei der Herstellung an, geht über die Bauphase hinaus und betrachtet die Kosten im gesamten **Lebenszyklus eines Gebäudes**, bis zu dessen eventuellem Rückbau schon nach 50 Jahren. Wer sich schon in der Planungsphase Gedanken darüber macht, wie die Kosten nicht nur für Energie, sondern auch für Reinigung, Instandhaltung und Sanierung über einen langen Zeitraum niedrig gehalten werden können, macht vieles richtig. Klar für uns ist: **Billig bauen zulasten der Qualität, kann keine Alternative sein**. Dabei zahlt man hinterher immer drauf. Es geht also nicht

darum kurzfristig viele **Versäumnisse** der Politik zu heilen, sondern zu Ende gedachte und gerechnete Lösungen umzusetzen. Das sind unsere Leitlinien.

Wir streben an unseren Wohnimmobilien-Standorten weiterhin einen **hohen Vermietungsgrad, abnehmende Fluktuationsraten** und in diesem Zusammenhang **zügigere Wiedervermietungen** mit angemessen steigenden Mieten zur Erreichung nachhaltiger genossenschaftlicher Ziele an. Wir wollen den Erfolg der vergangenen Jahre mit unserer ständigen Investitionsbereitschaft in **Wohnimmobilien-Aufwertungen und -Erweiterungen** verstetigen.

Die im Betrachtungszeitraum erworbenen, für eine Wohnhausbebauung freizumachenden und teilweise schon mit Wohnprojekten geplanten Grundstücke sollen den genossenschaftlichen „**Neubau-Mietwohnungsbestand**“ in den nächsten drei Jahren mindestens um rund 50 Wohnungen erweitern. Neben dem Neubau hat der Gebäudebestand für uns eine wichtige Funktion bei unserer Angebotsausweitung. Mit **Um- und Ausbaumaßnahmen** an bestehenden Gebäuden sowie Anbauten, Dachgeschossausbauten oder Aufstockung lassen sich erhebliche **Wohnungspotenziale** erheben.

Wir sehen die Entwicklung unseres Unternehmens zukunftsweisend. Wir orientieren uns ständig an der „Regel“, **mindestens jährlich ein Prozent des Wohnimmobilienbestandes durch Verjüngung und Erweiterung anzupassen**. Unsere Unternehmenskennzahlen, die allgemeine Marktsituation und die Erwartungen im Wohnimmobiliensektor lassen diese Investitionsoffensive – und mehr – zu. Die letzten Jahre haben wir dieses Ziel deutlich übertroffen.

Die Mieterlöse werden durch allgemeine Mietanpassungen, Modernisierungen und Investitionen in Mietwohnungs-Bestandserweiterungen steigen. Dies wiederum spricht für nach wie vor ausreichende Erträge und operative Gewinne; bis zu einem gewissen Grad auch noch ausgelöst durch **Skaleneffekte**. Das GSWG-Wohnimmobilienvermögen wird steigen und damit der **Netto-Vermögenswert** – denn die benötigten Fremdfinanzierungsmittel werden im Rahmen unserer Planungen nicht in gleichem Maße zunehmen. Im Übrigen treibt Mangel an Mietwohnungen/-gebäuden die Preise und so die Werte der Wohnimmobilien in die Höhe.

Bei weiterhin „niedrigem Zinsniveau“, planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und unseren in Planung befindlichen Modernisierungen rechnen wir 2018 mit Erträgen von rund 8,4 Mio. Euro bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rund 8,1 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 1,3 Mio. Euro und planen Kosten für die Instandhaltung von rund 1,2 Mio. Euro ein. In 2017 verhandelte Käufe von Mietwohn-Bestandsimmobilien konnten in den ersten Monaten 2018 mit der Übernahme in das wirtschaftliche Eigentum abgeschlossen werden und sind teilweise in vorgenannten Werten berücksichtigt.

Das wirtschaftliche **Ergebnis** wird sich **2018** voraussichtlich im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 850 und 950 T Euro bewegen. Dies unter der Prämisse, dass es keine von uns nicht beeinflussbaren großen Veränderungen in unseren Tätigkeitsfeldern geben wird. Die **Dividendenausschüttung** soll sich fortsetzen.

Bei wie bisher üblichen Dividendenzahlungen ist von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals auszugehen. Für 2018 sind aus derzeitiger Sicht außergewöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar. Der **Cash-flow** für 2018 wird sich bei rund 2,1 Mio. Euro bewegen.

Über **Skaleneffekte** wollen wir Wettbewerbsvorteile ausbauen. Dieser Baustein wird durch die Genossenschaft seit längerer Zeit zur ständigen Verbesserung der **Profitabilität unseres Wohnungsbewirtschaftungsgeschäftes** genutzt. Unsere Wohnimmobilien-zukäufe von rund 10 % des Bestandes in den letzten vier Jahren sollen weiter verfolgt werden.

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 bei Investitionen eröffnen.

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. Die 2017 gegründeten und seit November/Dezember 2017 tätigen 100%igen GSWG-Tochterunternehmen OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH und OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH werden diesen Prozess weiter unterstützen. Damit bietet die GSWG die gesamte **Wertschöpfungskette der Wohnungswirtschaft** an. Als Wohnungsvermieter und -investor wird das unsere Wettbewerbsfähigkeit steigern und gleichzeitig unsere Chancen zu risikominimierten geschäftlichen Erweiterungen unterstützen.

Für die Tochterunternehmen und unser 66 %iges Beteiligungsunternehmen WTM GmbH erwarten wir stabile positive Ergebnisse. Wir gehen von einer wei-

teren **Stabilisierung und Stärkung** der Leistungsfelder in allen zur Unternehmensgruppe GSWG gehörenden Unternehmen aus.

Es ist Ziel, unsere **Vermögens-/Finanz- und Ertragslage** weiter so gestalten, um in der Lage zu sein, uns kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dabei ist entscheidend unsere **genossenschaftliche Identität** nicht zu verlieren bzw. aufzugeben. Es muss nach innen und außen für alle erkennbar bleiben, wofür die Genossenschaft steht und wofür nicht. Dieses wird uns auch künftig gelingen, wenn wir in den Organen weiterhin strategisch die richtigen Entscheidungen treffen, wenn sich immer wieder wirtschaftlicher Erfolg einstellt und die **Akzeptanz der Mitglieder** nachhaltig gewonnen werden kann.



Tulpenweg

Wir wollen die „**Solidargemeinschaft Genossenschaft**“ in der GSWG-Gruppe und ihren Einrichtungen mit qualitativem Wachstum in allen Leistungsbereichen von der Wohnimmobilienaufwertung und -erweiterung, über Zukäufe unbebauter Grundstücke bis zur Bewirtschaftungsoptimierung weiter voranbringen; und dabei so viel wie möglich nach unserer genossenschaftlich ausgerichteten Unternehmensphilosophie „**Alles 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 Aufgabenfeld der GSWG-Gruppe benötigt.

Wir sind überzeugt, dass wir mit unserer organisatorischen Aufstellung über Tochter-/Beteiligungunternehmen zur Erledigung unserer satzungsgemäßen Aufgaben mit einer stark ausgerichteten **Investitions- und Wachstumsstrategie** die Weichen für die Zukunft unserer Genossenschaft erfolgversprechend und zukunftsweisend stellen; auch unter Beachtung der Überlegungen, dass die jüngste Kombination aus niedrigen Zinsen, starker Wohnraumnachfrage verschiedenster Ursachen, wie beispielsweise positive Bevölkerungs-/Haushaltzahl-Entwicklung, sowie robuster Konjunktur nicht immer von Dauer sein wird.

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.

Bielefeld, 30. April 2018

Der Vorstand



**RAINER W. KOLODZIEJ**

Dipl.-Betriebswirt

Vorsitzender des Vorstandes, hauptamtlich



**DANIEL DALDRUP**

Betriebswirt, hauptamtlich



**UWE WERNER**

Dipl.-Ingenieur, nebenamtlich



# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2017

## **GSWG Senne eG**

Gemeinnützige Siedlungs- und  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Senne eG

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

## AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		3.271,00	8.005,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	65.561.112,65		64.562.499,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.013.332,45		960.069,77
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31		548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.307,00		49.346,00
Anlagen im Bau	634.304,50	67.826.057,91	188.350,01
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	550.000,00		400.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	550.500,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>68.379.828,91</b>	<b>66.716.771,47</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.396.295,83		2.431.109,19
Andere Vorräte	8.626,95	2.404.922,78	10.684,39
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	106.469,25		118.590,07
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	194.759,19		231.493,28
Sonstige Vermögensgegenstände	242.639,08	543.867,52	141.660,85
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.823.777,15	4.924.822,13
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	4.697,12		6.569,52
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.323,78	13.020,90	10.749,17
<b>BILANZSUMME</b>		<b>77.165.417,26</b>	<b>74.592.450,07</b>

## PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	93.129,76		194.090,00
der verbleibenden Mitglieder	11.824.944,55		9.499.147,16
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.420,00	11.922.494,31	1.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen:	7.135,45		[14.512,84]
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.440.000,00		1.365.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
des Geschäftsjahres eingestellt:	75.000,00		[112.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.390.989,37		2.644.978,38
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	746.010,99	10.042.989,37	[361.263,81]
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	742.604,72		1.115.672,05
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	75.000,00	667.604,72	112.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>22.633.088,40</b>	<b>19.919.927,59</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	103.212,41	255.212,41	84.533,69
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- gegenüber Kreditinstituten	39.463.621,31		39.217.883,66
- gegenüber anderen Kreditgebern	11.551.759,85		12.039.033,79
- erhaltene Anzahlungen	2.920.500,99		2.874.889,55
- aus Vermietung	95.248,13		96.171,19
- aus Lieferungen und Leistungen	153.027,38		135.460,96
- gegen verbundene Unternehmen	171,08		0,00
- sonstige Verbindlichkeiten	92.787,71	54.277.116,45	72.549,64
davon aus Steuern:	30.603,27		[12.127,52]
<b>BILANZSUMME</b>		<b>77.165.417,26</b>	<b>74.592.450,07</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	7.838.790,46		7.565.099,10
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.458,54	7.987.249,00	85.918,38
Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		-34.813,36	161.726,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		66.991,66	47.437,87
Sonstige betriebliche Erträge		235.161,34	725.949,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Hausbewirtschaftung		3.601.740,57	3.558.700,33
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>4.652.848,07</b>	<b>5.027.430,86</b>
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	344.744,20		328.700,81
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	33.043,91	377.788,11	30.586,00
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.318.087,01	1.269.702,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		731.831,05	736.839,76
Erträge aus Beteiligungen,		5.000,00	1.406,25
- davon aus verbundenen Unternehmen: 5.000,00			[1.406,25]
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		28,00	20,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.290,34	4.179,74
- davon aus verbundenen Unternehmen: 2.290,34			[4.074,45]
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.251.132,75	1.326.890,57
Steuern vom Einkommen und Ertrag		7,38	5,01
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>981.320,11</b>	<b>1.340.312,17</b>
Sonstige Steuern		238.715,39	224.640,12
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>742.604,72</b>	<b>1.115.672,05</b>
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		75.000,00	112.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>667.604,72</b>	<b>1.003.672,05</b>

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2017 der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld, eingetragen im GenR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB i.V.m. § 336 ff HGB unter Beachtung branchenspezifischer Vorschriften unter teilweiser Verwendung des Jahresüberschusses aufgestellt.

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

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

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2016 übernommen.

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

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

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### SACHANLAGEVERMÖGEN

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

### ABSCHREIBUNGEN

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren/70 Jahren bzw. in einem Fall auf die Dauer des ursprünglich vereinbarten Erbbaurechtes. Bei den Baumaßnahmen, die umfassend 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.



Vormbrockstraße

### **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 EGH-GB 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

## AKTIVA

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
	01. JANUAR 2017	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31. DEZEMBER 2017	01. JANUAR 2017	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31. DEZEMBER 2017	31. DEZEMBER 2017	31. DEZEMBER 2016
<b>I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b>										
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche										
Rechte mit Wohnbauten	85.670.928,74	2.382.103,31	168.539,91	87.884.492,14	21.108.429,36	1.262.978,67	48.028,54	22.323.379,49	65.561.112,65	64.562.499,38
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	1.583.058,44	91.544,76	0,00	1.674.603,20	622.988,67	38.282,08	0,00	661.270,75	1.013.332,45	960.069,77
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31	0,00	0,00	548.001,31	0,00	0,00	0,00	0,00	548.001,31	548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	230.696,18	32.053,26	6.747,04	256.002,40	181.350,18	12.092,26	6.747,04	186.695,40	69.307,00	49.346,00
Bauvorbereitungskosten	188.350,01	445.954,49	0,00	634.304,50	0,00	0,00	0,00	0,00	634.304,50	188.350,01
	<b>88.221.034,68</b>	<b>2.951.655,82</b>	<b>175.286,95</b>	<b>90.997.403,55</b>	<b>21.912.768,21</b>	<b>1.313.353,01</b>	<b>54.775,58</b>	<b>23.171.345,64</b>	<b>67.826.057,91</b>	<b>66.308.266,47</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>										
Anteile an verb. Unternehmen	400.000,00	150.000,00	0,00	550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00	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>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>550.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>550.500,00</b>	<b>400.500,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>88.635.734,95</b>	<b>3.101.655,82</b>	<b>175.286,95</b>	<b>91.562.103,82</b>	<b>21.918.963,48</b>	<b>1.318.087,01</b>	<b>54.775,58</b>	<b>23.182.274,91</b>	<b>68.379.828,91</b>	<b>66.716.771,47</b>

## 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 2018 gegen die von den Mietern 2017 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

### FORDERUNGEN

Die Forderungen stellen sich folgt dar:

	2017 €	2016 €
Forderungen aus Vermietung	106.469,25	118.590,07
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	194.759,19	231.493,28
Sonstige Vermögensgegenstände	242.639,08	141.660,85
	<b>543.867,52</b>	<b>491.744,20</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 94.759,19 Euro (Vorjahr 41.493,28 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 100.000,00 Euro (Vorjahr 190.000,00 Euro) sonstige Vermögensgegenstände dar. In diesen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 23.152,31 Euro (Vorjahr 29.337,68 Euro) enthalten.

## PASSIVA

### ERGEBNISRÜCKLAGEN

	2017 €	2016 €
Gesetzliche Rücklagen	1.440.000,00	1.365.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.390.989,37	2.644.978,38
	<b>10.042.989,37</b>	<b>9.221.978,38</b>

Aus dem Bilanzgewinn 2016 wurden 746.010,99 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

### RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00	152.000,00
Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	7.600,00	6.300,00
- Prüfungskosten	16.700,00	17.100,00
- Urlaubsansprüche	13.735,87	11.333,15
- Instandhaltung bis 3 Monate	44.000,00	30.000,00
- Bilanzarbeiten	14.060,54	13.220,54
- Aufbewahrung	5.280,00	5.280,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	1.300,00	1.300,00
- Künstlersozialkasse	536,00	0,00

## 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 2017

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	39.463.621,31	1.463.263,71	38.000.357,60	30.673.843,40	39.463.621,31	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.551.759,85	1.171.996,67	10.379.763,18	5.132.297,86	11.551.759,85	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.920.500,99	2.920.500,99				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.248,13	95.248,13				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.027,38	153.027,38				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	171,08	171,08				
Sonstige Verbindlichkeiten	92.787,71	80.544,01	12.243,70			
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>54.277.116,45</b>	<b>5.884.751,97</b>	<b>48.392.364,48</b>	<b>35.806.141,26</b>	<b>51.015.381,16</b>	GPR

Alle Angaben in €

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2017 €	2016 €
<b>UMSATZERLÖSE</b>		
aus Sollmieten abzgl. Erschlösschmälerungen, Umlagen	7.838.790,46	7.565.099,10
aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.458,54	85.918,38
	<b>7.987.249,00</b>	<b>7.651.017,48</b>
<b>BESTANDVERÄNDERUNGEN</b>		
Bestandsverminderungen/ -erhöhungen	-34.813,36	161.726,30
<b>ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>		
Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	66.991,66	47.437,87
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- der Auflösung von Rückstellungen	684,85	1.565,46
- Schadensersatzleistungen	44.667,49	120.450,07
- Kostenerstattungen	62.232,91	52.408,59
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.635,00	4.940,00
- Eintrittsgeldern	3.280,00	4.200,00
- Grundstücksverkauf	74.151,13	508.855,75
- allen übrigen Vorgängen	45.509,96	33.529,67
	<b>235.161,34</b>	<b>725.949,54</b>
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
für Betriebskosten	2.430.585,62	2.318.701,94
Instandhaltungskosten	1.114.359,55	1.201.087,48
Vermietungskosten	39.182,31	23.337,82
Gemeinwesenarbeit	17.400,00	15.360,00
Pachtzins für Garagengrundstück	213,09	213,09
	<b>3.601.740,57</b>	<b>3.558.700,33</b>

	<b>2017 €</b>	<b>2016 €</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
Löhne und Gehälter	344.744,20	328.700,81
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	33.043,91	30.586,00
	<b>377.788,11</b>	<b>359.286,81</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	4.734,00	3.941,27
auf Grundstücke mit Wohnbauten	1.262.978,67	1.216.689,44
auf Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	38.282,08	35.486,83
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.092,26	13.585,29
	<b>1.318.087,01</b>	<b>1.269.702,83</b>
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
Abschreibungen und Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	53.200,11	51.646,84
sächliche Verwaltungsaufwendungen	108.797,32	137.343,31
Werbung/Marketing/Sponsoring	117.772,55	118.721,32
Nebenkosten der Geldbeschaffung	41.700,87	18.239,48
Geschäftsbesorgung OWIT	326.620,01	305.781,00
Mierrrat	585,00	855,00
Aufsichtsrat	9.442,24	5.196,82
Prüfungs- und Beratungskosten	22.590,31	38.560,26
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	51.122,64	60.495,73
	<b>731.831,05</b>	<b>736.839,76</b>
<b>ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS</b>		
aus Genossenschaftsguthaben	28,00	20,30
<b>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>		
aus Bankguthaben	0,00	105,29
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	2.290,34	4.074,45
	<b>2.290,34</b>	<b>4.179,74</b>
<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.249.260,35	1.324.933,17
für kurzfristige Finanzierungsmittel	0,00	85,00
für Geldbeschaffung	1.872,40	1.872,40
	<b>1.251.132,75</b>	<b>1.326.890,57</b>
<b>STEUERN</b>		
Kapitalertragssteuer	7,38	5,01
Grundsteuer	238.700,75	224.573,37
Kraftfahrzeugsteuer	14,64	66,75
	<b>238.722,77</b>	<b>224.645,13</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 31.12.2017 ein Eigenkapital von 230.747,53 Euro.

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresfehlbetrag von 5.270,30 Euro.

Zudem ist die GSWG am 31.12.2017 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 31.12.2017 ein Eigenkapital von 565.357,59 Euro.

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte die WTM GmbH einen Jahresüberschuss von 186.190,95 Euro.

Ferner ist die GSWG seit dem 01.04.2017 100%ige Gesellschafterin der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 Euro. Die Quartierszentrum GmbH hat am 31.12.2017 ein Eigenkapital von 23.139,64 Euro.

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte die Quartierszentrum GmbH einen Jahresüberschuss von 234,35 Euro.

Die GSWG ist seit dem 29.03.2017 100%ige Gesellschafterin der neu gegründeten OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 100.000,00 Euro. Die OWIS GmbH hat am 31.12.2017 ein Eigenkapital von 95.758,89 Euro.

Im ersten Rumpfgeschäftsjahr 2017 erzielte die OWIS GmbH einen Jahresfehlbetrag von 4.241,11 Euro.

Des Weiteren ist die GSWG seit dem 29.03.2017 100%ige Gesellschafterin der ebenfalls neu gegründeten OWID - Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Die OWID GmbH hat am 31.12.2017 ein Eigenkapital von 20.732,11 Euro.

Im ersten Rumpfgeschäftsjahr 2017 erzielte die OWID GmbH einen Jahresfehlbetrag von 4.267,89 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

#### WOLFGANG WEHMEYER

Kaufmann

### VORSTAND

#### RAINER W. KOLODZIEY

Dipl.-Betriebswirt  
hauptamtlich

#### DANIEL DALDRUP

Betriebswirt  
hauptamtlich

#### UWE WERNER

Dipl.-Ingenieur  
nebenamtlich

## MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN

	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2017	1.771	36.591
Zugang von neuen Mitgliedern	168	9.319
Abgang durch Kündigungen	72	209
Abgang durch Übertragung	3	9
Abgang durch Tod	24	111
Abgang durch Ausschluss	23	73
Kündigung einzelner Anteile	-	17
	<b>122</b>	<b>419</b>
Bestand am 31.12.2017	<b>1.817</b>	<b>45.491</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.325.797,39 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme aller Mitglieder beträgt 11.827.660,00 Euro.

## PRÜFUNGSVERBAND

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

## VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	€
Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes vor:	742.604,72
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	75.000,00
4% Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. 1/8 auf freiwillig gezeichnete Anteile	421.455,45

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, ausbezahlt. Der verbleibende Bilanzgewinn wird nach Auszahlung der Dividende auf neue Rechnung vorgetragen.

Bielefeld, 30. April 2018

Der Vorstand



**RAINER W. KOLODZIEY**



**DANIEL DALDRUP**



**UWE WERNER**





**OWIT**

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

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld



## **SITZ DER GESELLSCHAFT**

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld

## **KONTAKT**

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

## **GESELLSCHAFTER**

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

## **STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT**

200.000,00 Euro Gezeichnetes Kapital  
75.000,00 Euro Kapitalrücklage

## **AUFSICHTSRAT**

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

Gerhard Haupt,  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2013,  
Vertriebsberater für Großkunden,  
gewählt bis 2020

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

## **GESCHÄFTSFÜHRER**

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

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

## **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



# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2017

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

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

## AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		178.743,06	194.812,76
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		25.000,00
Andere Finanzanlagen	1.120,00	1.120,00	1.120,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>179.863,06</b>	<b>220.932,76</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Andere Vorräte	109.347,89		109.729,22
Geleistete Anzahlungen	285,00	109.632,89	0,00
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	26.439,43		29.112,01
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.291,68		10.963,05
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.222,69		11.360,40
Sonstige Vermögensgegenstände	184,75	66.138,55	769,01
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		141.267,50	154.993,08
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.189,72	3.575,24
<b>BILANZSUMME</b>		<b>501.091,72</b>	<b>541.434,77</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>	-38.982,17		-62.270,96
Jahresfehlbetrag / -überschuss	-5.270,30	-44.252,47	23.288,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>230.747,53</b>	<b>236.017,83</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		45.141,01	46.577,71
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- aus Lieferungen und Leistungen	27.983,43		27.345,95
- gegenüber verbundenen Unternehmen	25.880,31		0,00
- gegenüber der Gesellschafterin	171.339,44	225.203,18	231.493,28
<b>BILANZSUMME</b>		<b>501.091,72</b>	<b>541.434,77</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	13.831,08		16.219,29
- aus Betreuungstätigkeit	738.304,31		550.447,87
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.298.831,01	3.050.966,40	2.182.572,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.479,69	9.008,94
Sonstige betriebliche Erträge		13.358,27	6.209,82
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
für andere Lieferungen und Leistungen		431.962,51	334.794,67
<b>Personalaufwand</b>			
- Löhne und Gehälter	1.544.182,43		1.464.517,07
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	363.499,43	1.907.681,86	335.817,47
davon für Altersversorgung	5.407,13		[7.087,68]
<b>Abschreibungen</b>			
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		59.788,30	58.690,52
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		666.158,10	541.164,51
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		16,80	16,80
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		0,00	468,75
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		2.290,34	3.118,17
- davon an verb. Unternehmen	2.290,34		[3.118,17]
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,00	123,64
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>-1.059,95</b>	<b>26.718,14</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		4.210,35	3.429,35
<b>JAHRESFEHLBETRAG / -ÜBERSCHUSS</b>		<b>-5.270,30</b>	<b>23.288,79</b>

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2017 der OWIT-Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld, eingetragen im HRB 38528 des Amtsgerichtes Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB unter Beachtung des GmbHG und branchenspezifischer Vorschriften aufgestellt.

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

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

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2016 entnommen.

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

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### SACHANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten auch die notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten und angemessene Teile der Verwaltungskosten, die für den Zeitraum der Herstellung anfallen.

### ABSCHREIBUNGEN

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

Betriebs- und Geschäftsausstattungen linear auf Basis der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

### FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

### UMLAUFVERMÖGEN

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

### RÜCKSTELLUNGEN

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

### VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

### STEUERN

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

# ERLÄUTERUNG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## AKTIVA

### I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
	01. JANUAR 2017	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31. DEZEMBER 2017	01. JANUAR 2017	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31. DEZEMBER 2017	31. DEZEMBER 2017	31. DEZEMBER 2016
<b>SACHANLAGEN</b>										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.319,04	43.826,74	14.014,53	361.131,25	136.506,28	59.788,30	13.906,39	182.388,19	178.743,06	194.812,76
	<b>331.319,04</b>	<b>43.826,74</b>	<b>14.014,53</b>	<b>361.131,25</b>	<b>136.506,28</b>	<b>59.788,30</b>	<b>13.906,39</b>	<b>182.388,19</b>	<b>178.743,06</b>	<b>194.812,76</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>										
Anteile an verb. Unternehmen	25.000,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Anderer 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>25.000,00</b>	<b>1.120,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.120,00</b>	<b>26.120,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>357.439,04</b>	<b>43.826,74</b>	<b>39.014,53</b>	<b>362.251,25</b>	<b>136.506,28</b>	<b>59.788,30</b>	<b>13.906,39</b>	<b>182.388,19</b>	<b>179.863,06</b>	<b>220.932,76</b>

Alle Angaben in €

## UMLAUFVERMÖGEN

### VORRÄTE

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

	2017 €	2016 €
Materialvorräte	109.347,89	109.729,22
Geleistete Anzahlungen	285,00	0,00
<b>FORDERUNGEN</b>		
<b>Die Forderungen stellen sich folgt dar:</b>		
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	26.439,43	29.112,01
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.291,68	10.963,05
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.222,69	11.360,40
Sonstige Vermögensgegenstände	184,75	769,01
	<b>66.138,55</b>	<b>52.204,47</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	6.100,00	6.000,00
- Urlaubsansprüche	13.689,12	16.162,99
- Geschäftsbericht	1.500,00	1.500,00
- Berufsgenossenschaft	11.500,00	11.800,00
- Aufbewahrung	2.640,00	2.640,00
- Sonstiges	9.711,89	8.474,72

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin stellen in Höhe von 71.339,44 Euro (Vorjahr 41.493,28 Euro) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 100.000,00 Euro (Vorjahr 190.000,00 Euro) sonstige Verbindlichkeiten dar.

In diesen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 23.152,31 Euro (Vorjahr 29.337,68 Euro) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

<b>VERBINDLICHKEITEN 2017</b> Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:		davon		
		<b>RESTLAUFZEIT</b>		
		BIS ZU 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR	ÜBER 5 JAHRE
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.983,43	27.983,43		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.880,31	25.880,31		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	171.339,44	171.339,44		
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>225.203,18</b>	<b>225.203,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Alle Angaben in €

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2017 €	2016 €
<b>UMSATZERLÖSE</b>		
- aus der Hausbewirtschaftung	13.831,08	16.219,29
- aus Betreuungstätigkeit	738.304,31	550.447,87
- aus Geschäftsbesorgung GSWG	440.574,44	431.455,01
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.858.256,57	1.751.117,71
	<b>3.050.966,40</b>	<b>2.749.239,88</b>
<b>ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>		
Aktivierete Eigenleistung	<b>2.479,69</b>	<b>9.008,94</b>
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- Versicherungsschäden	1.579,46	506,83
- Auflösung Rückstellung	1.492,30	1.780,41
- allen übrigen Vorgängen	10.286,51	3.922,58
	<b>13.358,27</b>	<b>6.209,82</b>
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
für andere Lieferungen und Leistungen	<b>431.962,51</b>	<b>334.794,67</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
Löhne und Gehälter	1.544.182,43	1.464.517,07
soziale Abgaben für Altersversorgung	363.499,43	335.817,47
(davon 5.407,13 Euro für Altersversorgung)	<b>1.907.681,86</b>	<b>1.800.334,54</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGEN UND SACHANLAGEN</b>		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>59.788,30</b>	<b>58.690,52</b>
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
- Zahlung an Dritte für Personal	0,00	7.976,18
- Geschäftsbesorgung GSWG	130.194,54	74.396,88
- Werbung	18.727,71	28.565,28
- Prüfungs- und Beratungskosten	13.102,31	8.299,36
- nicht abziehbare Vorsteuer	114.467,29	113.174,96
- Mietaufwendungen Lager/Büroräume	99.355,43	84.056,07
- Fuhrpark	115.064,05	109.506,06
- alle übrigen Lieferungen und Leistungen	175.246,77	115.189,72
	<b>666.158,10</b>	<b>541.164,51</b>

	<b>2017 €</b>	<b>2016 €</b>
<b>ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN</b>	16,80	16,80
<b>ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS</b>	0,00	485,55
<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
für Kreditrahmen Gesellschafterin	2.290,34	3.118,17
<b>SONSTIGE STEUERN</b>		
Kraftfahrzeugsteuer	4.210,35	3.429,35

## 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 war in 2012 Gründungsgesellschafterin des Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, Bielefeld mit einem Eigenkapital von 22.905,29 Euro. Die OWIT hat ihren Anteil von 25.000,00 Euro zum Nominalwert an die GSWG Senne eG zum 01.04.2017 veräußert.

## 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 31.12.2017 wiesen diese Konten Guthaben von insgesamt 212.672,11 Euro aus.

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

### RAINER W. KOLODZIEY

Dipl.-Betriebswirt, hauptamtlich

### DANIEL DALDRUP

Betriebswirt, hauptamtlich

## 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 Jahresfehlbetrag von 5.270,30 Euro um den Verlustvortrag von 38.982,17 Euro zu erhöhen und den sich daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust von 44.252,47 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Bielefeld, 30. April 2018

Geschäftsführung



RAINER W. KOLODZIEY



DANIEL DALDRUP

... 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.

# DANKE

**GSWG Senne eG**  
Gemeinnützige Siedlungs- und  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Senne eG

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

**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

