



GSWG Senne eG
Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH





Kennzahlen GSWG Senne eG

		2012	2011	2006
Bilanzsumme	in T Euro	50.999	49.649	47.714
Anlagevermögen	in T Euro	47.504	46.525	44.741
Anlagenintensität	%	93,2	93,7	93,8
Bestandsinvestitionen				
- Instandhaltung	in T Euro	946	1.008	1.316
- Modernisierung/ Neubau	in T Euro	2.210	2.505	513
Eigenkapital	in T Euro	9.426	9.254	9.811
Eigenkapitalquote	%	18,5	18,6	20,6
Umsatzerlöse				
- aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	5.878	5.745	5.115
- sonstige	in T Euro	80	78	41
Jahresüberschuss	in T Euro	112	76	96
Cash-Flow	in T Euro	1.334	964	898
Wohnungsbestand	WE	1.125	1.122	1.110
Mitglieder	Anzahl	1.398	1.353	1.308
Anteile	Anzahl	4.580	4.137	3.959
Mitarbeiter	Anzahl	1	3	17
- Vollzeit	Anzahl	-	2	13
- Teilzeit	Anzahl	1	1	4
- Auszubildender	Anzahl	1	1	-

Sitz der Genossenschaft:

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Kontakt:

Tel. 05209. 91080
Fax 05209. 910850
info@ gswg-senne.de
www.gswg-senne.de

Gründung der Genossenschaft:

06.03.1949

Eintrag im Genossenschafts- register:

GnR 227 des Amtsgerichtes
Bielefeld am 02.04.1949

Prüfungsverband:

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

Beteiligungen:

OWIT - Ostwestfälische
Immobilien- und Treuhand
GmbH, Bielefeld
Volksbank Bielefeld eG,
Bielefeld

Mitgliedschaften:

Arbeitgeberverband der
Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft
Bielefelder Wohnungs-
genossenschaften
Senner Gemeinschaft e.V.
Bielefeld

Arbeitsgemeinschaft
der Wohnungswirtschaft
Ostwestfalen-Lippe

Fotos: GSWG
und ©fotolia.com
lichtmeister,
Gina Sanders,
D.aniel,
Elenathewise,
Subbotina Anna

Inhalt

2	Kennzahlen GSWG auf einen Blick und Unternehmensdaten
3	Inhalt
4	Mitglieder des Aufsichtsrates
5	Bericht des Aufsichtsrates
	Lagebericht des Vorstandes
8	Allgemeine Rahmenbedingungen Ökonomische und branchenspezifische Entwicklungen
11	Allgemeine Wohnungswirtschaft
15	Wohnungsmarkt NRW und Bielefeld
19	Hausbewirtschaftung
26	Abriss/Neu-/Um-/Ausbau/Modernisierung/Instandhaltung
32	Unbebaute Grundstücke
32	Wirtschaftliche Lage
32	Unternehmens-Aufbau/-Organisation und Personelles
38	Chancen und Risiken
42	Nachtragsbericht
44	Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
50	Künftige Entwicklung
54	Ergebnisprognose
55	Jahresabschluss
56	Bilanz der GSWG
58	Gewinn- und Verlustrechnung
59	Anhang zum Jahresabschluss

OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH

68	OWIT Unternehmensdaten
70	Bericht des Aufsichtsrates
71	Lagebericht der Geschäftsführung
79	Jahresabschluss
80	Bilanz der OWIT
82	Gewinn- und Verlustrechnung der OWIT
83	Anhang zum Jahresabschluss

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Rolf Gräfe, Pastor und Dipl.-Sozialarbeiter
seit 1978, gewählt bis 2014

Stellvertretender Vorsitzender bis 25.06.2012

Stefan Steiner, Pensionär

Stellvertretender Vorsitzender ab 25.06.2012

Ulrich Laux, Rechtsanwalt
seit 1999, gewählt bis 2014

Mitglieder

Andreas Cieplik, Techniker
seit 2004, gewählt bis 2013

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

Hartmut Hoffmann, Rentner
seit 2001, gewählt bis 2013

Ilona Neumann, Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2015

Wolfgang Wehmeyer, Kaufmann
seit 1998, gewählt bis 2013

Bauausschuss

Herr Cieplik
Herr Hoffmann
Frau Neumann
Herr Wehmeyer

Personal- und Prüfungsausschuss

Herr Gräfe
Herr Haupt
Herr Laux
Herr Steiner (bis 25.06.2012)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 25 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 in vollem Umfang nachgekommen. Es fanden insgesamt sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, vier im ersten und zwei im zweiten Halbjahr 2012, statt; hiervon fünf Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand.

Für Frau Neumann sowie die Herren Steiner und Haupt endete das Aufsichtsratsmandat satzungsgemäß 2012. Frau Neumann und Herr Haupt wurden auf der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2012 für eine weitere Periode in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Steiner stand aus satzungsgemäßen Altersgründen für eine Kandidatur nicht mehr zur Verfügung. Von 2003 an hat Herr Steiner maßgebliche wegweisende Entscheidungen in der GSWG kritisch begleitet und zum nachhaltigen Wohl der Solidargemeinschaft Genossenschaft entschieden. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an Herrn Steiner für die Mitarbeit in Aufsichtsrat und Personal- und Prüfungsausschuss.

In der Aufsichtsratssitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung am 25. Juni 2012 konstituierte sich der Aufsichtsrat. Es wurden einstimmig gewählt: Herr Rolf Gräfe zum Vorsitzenden, Herr Ulrich Laux zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herr Hartmut Hoffmann zum Schriftführer und Frau Ilona Neumann zur stellvertretenden Schriftführerin. Gleichzeitig wurde der Personal- und Prüfungsausschuss besetzt.

Alle Sitzungen waren durch hohe Transparenz geprägt, in denen der Aufsichtsrat vom Vorstand über alle bedeutenden geschäftlichen Vorgänge, die laufende Entwicklung der Genossenschaft und deren Wirkungen informiert wurde. Inhaltliche Schwerpunkte in den Sitzungen waren:

- Prüfung und Genehmigung Jahresabschluss 2011
- Bewertung Ergebnisse gesetzliche Pflichtprüfungen der Jahresabschlüsse 2010 und 2011
- Immobilieninvestitionsplan 2012, 2013 – 2015
- Wirtschaftsplan 2012

- Schlussabrechnungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen abgeschlossener Immobilieninvestitionen
- Geplante Immobilieninvestitionen und Kapitalmarktfinanzierungen
- Mietenentwicklung im Wohnungsbestand
- Dividendenausschüttung
- Mitgliederentwicklung
- Leerstands- und Fluktuationsanalyse im Wohnungsbestand
- Immobilienbestandsverkäufe
- Mieterrat

Darüber hinaus wurden in den Sitzungen Aufgaben und Entwicklung des Tochterunternehmens OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH und deren Beteiligungen ausführlich behandelt und in diesem Zusammenhang die Kapitalausstattung und -erhöhung von Tochter-, sogenannten Enkelunternehmungen und Beteiligungen. Am 4. September 2012 war dies besonderer Tagesordnungspunkt einer Aufsichtsratssitzung.

Insbesondere erfolgten Erörterungen und Entscheidungen zum Tätigkeitsfeld, zu Investitionen und personellen Kapazitäten in den GSWG angegliederten Unternehmungen mit dem Ziel, diese weiter zu einem gemeinsamen umfassenden Immobiliendienstleister auszubauen. Die sich mit den Geschäftsfeldern des Tochterunternehmens OWIT und deren Beteiligungen ergebenden Aktivitäten und Möglichkeiten für die GSWG-Gruppe insgesamt und damit einhergehende künftige organisatorische Aufstellungen und Integrationen wurden laufend ausführlich behandelt. Hierzu erfolgten mündliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführungen dieser Unternehmungen.

Neben den Aufsichtsratssitzungen fanden im Berichtszeitraum drei Sitzungen des Personal- und Prüfungs- und zwei Sitzungen des Bauausschusses statt. Im Personal- und Prüfungsausschuss wurden die zu behandelnden Themen für die Aufsichtsratssitzungen erarbeitet und Entscheidungsgrundlagen vorbereitet.

Der Bauausschuss hat sich über den Bautenstand der Neubaumaßnahme Primelweg und über Entwicklung und Fertigstellung der umfassenden Modernisierung in den Bestandsobjekten Rosen-/Lupinenweg und Lohmannsweg in Kenntnis gesetzt. Darüber hinaus erfolgten Informationen zur Erstellung und künftigen

Bewirtschaftung des initiierten Quartierszentrums durch das GSWG-Enkel-Beteiligungsunternehmen Quartierszentrum Windflöte GmbH & Co. KG.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass die getroffenen Entscheidungen zur Werterhaltung und -steigerung des genossenschaftlichen Immobilienvermögens führen und damit unter Berücksichtigung der Markterfordernisse nachhaltige genossenschaftliche Unternehmensziele erfüllt werden, die für die Unternehmensstabilität, -kontinuität und -entwicklung zukunftsweisend sind.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt. Aufsichtsrat und Ausschüsse wurden bei ihren Aufgaben umfassend vom Vorstand, den GSWG-Mitarbeitern und den Vertretern der Organe aus Tochter-/Beteiligungsunternehmen unterstützt und informiert. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigen kritischen Dialog im Unternehmensinteresse aus.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2012 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 31.12.2012 mit der Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;
- Der vom Vorstand vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen;
- Dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Mitgliederversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 zu entscheiden.

In der Zeit vom 25. April bis 5. Juni 2012 (mit Unterbrechungen) hat der DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg, den Jahresabschluss 2011 sowie den Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2012 bereits in die Prüfung einbezogen worden, soweit dieses zur Beurteilung des geprüften Jahresabschlusses und der wirtschaftlichen Verhältnisse der GSWG erforderlich und möglich war. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 5. Juni 2012 beraten und genehmigt. Der Prüfungsbericht wurde in der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2012 behandelt und genehmigt.

In der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes ist Nachfolgendes festgestellt worden:

Bei der Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Senne eG wurde die Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 durchgeführt. Gegenstand der Prüfung waren die Einrichtungen, die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Im Rahmen der Prüfung wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 unter Einbeziehung der Buchhaltung sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2011 geprüft.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung im Geschäftsjahr 2011 formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen richtig abgeleitet und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

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

Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt. Zum 31. Dezember 2011 gehörten der Genossenschaft 1.353 Mitglieder mit 4.137 Genossenschaftsanteilen an.

Die Rechtsverhältnisse sind geordnet.

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

Mit Beschluss vom 20. Juni 2011 wurde die Satzung geändert.

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

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Liquidität war nach den Feststellungen der Prüfung und den dazu erteilten Auskünften während des gesamten Prüfungszeitraums gesichert.

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

Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt. Er ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 25. Juni 2012 statt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes fanden die breite Zustimmung der Mitglieder. Die Mitgliederversammlung stimmte dem Jahresbericht des Vorstandes, dem Jahresabschluss zum 31.12.2011 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 erteilt.

Bielefeld, den 30. April 2013



Rolf Gräfe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Allgemeine Rahmenbedingungen

Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung

Das ging gerade noch einmal gut. Für den 21. Dezember 2012 war im Kalenderjahr angestrichen: „Weltuntergang“. Labile Naturen und Esoteriker schrieben ihr Testament oder wanderten gar aus. Doch in 2012 erwies sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession.

Die deutsche Wirtschaft ist in 2012 inflationsbereinigt um 0,8 % gestiegen; leider kam ein sehr schwaches letztes Quartal 2012 dazu. In Preisen von heute erwirtschafteten die Deutschen demnach insgesamt 2.645 Milliarden Euro. Für Impulse sorgten vor allem die Dienstleister – etwa im Bereich Information und Kommunikation – oder Finanz- und Versicherungsmakler sowie Servicefirmen im Immobiliensektor. Hier stieg jeweils die Wirtschaftskraft, während sie im produzierenden Gewerbe und noch stärker am Bau sank. Trotz Schuldenkrise und schwächerer globaler Nachfrage schob der Außenhandel die Konjunktur am stärksten an. China ist billiger, Amerika digitaler und Italien eleganter – die Produkte aus Deutschland aber halten noch, wenn die Waren der anderen schon auf dem Recyclinghof miteinander kuscheln. Auch die privaten Verbraucher sorgten für leichten Schwung.

Der Standort NRW als die größte Volkswirtschaft aller deutschen Länder, wenn man das Bruttoinlandsprodukt zugrunde legt, profitiert von dieser Entwicklung. Hierzu trägt vor allem die gute Infrastruktur und die hohe Qualifikation der Bevölkerung bei. Insgesamt unterscheidet sich die sektorale Verteilung der Erwerbstätigen mittlerweile nur noch unwesentlich vom Bundesdurchschnitt.

In Ostwestfalen und in Bielefeld ging es ebenfalls ein Stückchen weiter aufwärts. Den Standort Bielefeld macht im Verhältnis zu anderen Städten und Regionen in NRW der meist familiengeführte Mittelstand stark. Darüber hinaus ist die Region dabei, Strukturen zu schaffen, die diese zu einem weltführenden Technologiestandort für intelligente technische Systeme

positionieren können. Das alles kommt unter rein ökonomischer Sichtweise den Standorten unserer Mietwohnimmobilien zugute.

Hoffentlich übertreibt es die Politik jetzt nicht weiter mit der Regulierung der Wirtschaft im Nachgang der Finanzkrise. Denn es wäre mindestens erstrebenswert, dass es in diesen „Trippelschritten“ weitergeht.

Die Wirtschaft sollte auf Wachstumskurs bleiben können, wenn die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen stimmen. Unabdingbar ist zudem, dass alle Verantwortlichen die energiepolitischen Hausaufgaben erledigen und nicht die Stromversorgung eines Industriestaates in einen Flickenteppich verwandeln; zulasten von Verbrauchern und anderen.

Für die öffentlichen Haushalte reichte das Wachstum aus, um das Jahr 2012 insgesamt mit einem leichten Plus abzuschließen: Zwar gaben natürlich Bund und Länder und nach wie vor viel zu viele Kommunen weiterhin mehr Geld aus, als sie einnahmen, doch gleichzeitig erwirtschafteten viele Gemeinden und vor allem die Sozialversicherungen üppige Überschüsse, sodass der Gesamthaushalt ein Plus von gut 2 Milliarden Euro ausweist. Nicht mit eingerechnet sind dabei allerdings die Milliardenkosten für die Eurorettung, die natürlich die Verschuldung erhöhen, aber zurzeit noch nicht das Defizit.

Der deutsche Arbeitsmarkt stand im Betrachtungszeitraum glänzend dar. Nie hatten in Deutschland mehr Menschen einen Arbeitsplatz als heute, nie gab es seit der Wiedervereinigung weniger Arbeitslose als in 2012. Angesichts der Euroturbulenzen und der Krise in Südeuropa kann die robuste Verfassung des deutschen Arbeitsmarktes als erstaunlich angesehen werden. Erfreulich auch, dass die Zahl der Hartz-IV-Empfänger deutlich zurückgegangenen und heute so niedrig ist, wie noch nie seit Einführung der Reform 2005. Es muss Ziel sein, einen weiteren Rückgang anzustreben.

Mit 2,9 Millionen hat die Zahl der Erwerbslosen in 2012 im Jahresdurchschnitt das niedrige Niveau des Boomjahres 2011 geringfügig unterstritten. Die Arbeitslosenquote sank auf unter 7 %. Sicherlich ist es erstrebenswert, Arbeitslosenzahlen im Bundesdurchschnitt wie in Bayern mit unter 4 % zu erreichen. Maßstab muss ja nicht Berlin sein mit über 12 %. In NRW lag die Arbeitslosenquote knapp unter 8 %; sie hat sich damit gegenüber 2011 leicht verbessert. In Bielefeld lag die Arbeitslosenquote bei 6,8 %. Seit fast zwei Jahrzehnten hat es auch in Ostwestfalen nicht mehr so wenig Arbeitslose gegeben wie in 2012. Binnen eines Jahres wurden mehr als 4.000 Stellen geschaffen. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg auf 146.000. Es bestehen durchaus realistische Chancen, dass es mindestens so bleibt; wenngleich nicht übersehen werden darf, dass sich die Dynamik des Rückgangs in den letzten Wochen 2012 aufgrund der Spuren einer Konjunkturertrübung auch am Arbeitsmarkt bereits sichtbar gemacht hat. Die aber insgesamt doch erfreuliche Entwicklung hatte positive Wirkungen in unserem Vermietungsgeschäft.

Dass so viele Menschen Arbeit gefunden haben wie nie zuvor, flutet demzufolge die Sozial- und Staatskasse mit frischem Geld. Das führt aber auch zu der Illusion, dass unsere Sozialsysteme zukunftssicher sind. Erst beim nächsten Konjunkturabschwung werden wir hier eine andere Rechnung bekommen. Und die heißt: In einer schrumpfenden und immer älter werdenden Gesellschaft kann ein Umlagesystem nicht so bleiben, wie es ist. Wenn das so eintritt, wird es auch unser Geschäftsmodell beeinträchtigen. Wo wollen wir hinkommen und wie wollen wir den Fortschritt und damit Ansprüche und Erwartungen aufrechterhalten, wenn wir uns immer mehr in eine Form des Zusammenlebens von Menschen begeben, in der niemand mehr die Verantwortung für sich selbst zu übernehmen bereit ist und jedermann Sicherheit im Kollektiv gewinnen möchte. Rund 160 Milliarden Euro gibt der Staat jährlich für soziale Leistungen aus, das ist mehr als die Hälfte des gesamten Bundeshaushaltes.

Ganz so rund verlief das Jahr 2012 dann aber doch nicht und war von vielen Höhen und Tiefen gekennzeichnet. Im Rückblick wird sicherlich das verstärkte Eingreifen der Europäischen Zentralbank im Rahmen der Euro-Staatsschulden-Krise eines der herausragenden Themen bleiben. Die Zentralbanken, die Europäische

speziell, haben im vergangenen Jahr bereitwillig die Rolle der Kümmerer übernommen und die Politik hat applaudiert oder es sich zumindest gefallen lassen. Das ist halt einfacher, als selbst harte Reformen durchzusetzen, sich selbst auf strikte Regeln für Wirtschaftspolitik und Staatsausgaben einzulassen – natürlich auch, weil Zentralbanken keinen Wahlkampf führen müssen. Denn in Europa sieht es leider etwas anders aus als bei uns und das darf aus unserer Sicht nicht unbeachtet bleiben. Denn wenn sich hier nichts ändert, wird es auch Wirkungen für uns haben. Nach fünf Jahren Wirtschaftskrise und einem erneuten Konjunkturunbruch – außerhalb Deutschlands – im Jahr 2012 sind die Beschäftigungszahlen für den europäischen Markt so schlecht wie seit zwanzig Jahren nicht mehr. Aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit und der sich verschlechternden sozialen Lage war 2012 ein weiteres miserables Jahr für Europa. Viele Länder sind Gefangene in einer Abwärtsspirale aus sinkender Produktivität, rasant steigender Arbeitslosigkeit und schrumpfenden Einkommen. Im Grunde genommen haben viele Regionen ihre strukturellen Probleme bisher wirklich nicht gelöst. Man hat sich immer wieder auf den kleinstmöglichen Kompromiss verständigt. Strukturreformen zur Stärkung der Wachstumskräfte sind zwar schmerzhaft und die Erfolge sind erst mit Verzögerung sichtbar, aber nur so kann man sich aus der Verschuldungsspirale befreien. Es bleibt die Frage, ob die angeschlagenen Euroländer Kraft und Entschlossenheit für Entscheidungen aufbringen und damit das Schicksal Europas und damit auch ein Stückchen für Deutschland ernsthaft in die Hand nehmen. Denn die Wirtschaft in der Eurozone schrumpft und leidet unter der Rekordarbeitslosigkeit. Daran konnte bisher die Geldpolitik wenig ändern, obwohl die EZB hierfür alles tut und wie nie zuvor im Juli 2012 die Geldschleusen massiv öffnete. Der Leitzins als eigentlich schärfstes Schwert der Notenbank ist bisher stumpf geblieben ist.

Wir brauchen eine bessere Finanz- und Fiskalarchitektur um Krisen zu beenden und zu vermeiden. Die neuen Regeln müssen dabei aber nicht nur besser sein, sie müssen vor allem eingehalten werden. Wenn das gelingt, wird Europa langfristig das wirtschaftliche Comeback schaffen. Werden die Strukturprobleme in Europa nicht angegangen, werden sie Wachstum auf Jahre belasten, natürlich auch bei uns in Deutschland. Auf Schuldenbergen kann kein nachhaltiges Wachstum entstehen.

Eigentlich arbeiten Notenbanken gern im Hintergrund und steuern von dort die Geschicke ihrer Währung und damit auch der Wirtschaft. Im Betrachtungszeitraum war das alles anders. Die EZB erlebte das aufregendste Jahr ihrer Geschichte. Sie senkte die Leitzinsen auf ein Rekordtief, pumpte zur Stabilisierung der Banken seit Anfang 2012 eine Billion Euro in den Markt und erklärte sich bereit, notfalls unbegrenzt Liquidität für Krisenstaaten zur Verfügung zu stellen. Also ein ziemlich unkonventionelles Handeln. Allgemein muss nun eigentlich wegen der niedrigen Zinsen und der steigenden Geldmenge erwartet werden, dass mittelfristig die Preise steigen werden. Ob das an dem einen oder anderen Markt auch zu Blasenbildungen führt bleibt abzuwarten. Obwohl die Liquidität in zu geringem Umfang in der Realwirtschaft ankommt, profitiert unser Geschäftsmodell natürlich von einem damit einhergehenden niedrigen Zinsniveau.

Für das neue Jahr darf man gedämpft optimistisch bleiben. Es sind durchaus Lichtblicke für die deutsche Wirtschaft erkennbar. Produktion, Exporte, die Stimmung in den Unternehmen – im Moment weisen viele wichtige Konjunktur-signale aufwärts. Damit steigt die Hoffnung, dass 2013 vielleicht doch stärker wächst als zuletzt; aber es müssen auch Belastungen aus der Eurokrise gestemmt werden und es besteht die Gefahr, dass verdrängte Wahrheiten offensichtlich werden: Energiewende, Sozialkassen – die Realität erzwingt Antworten, wo sich die Politik bisher drückte. Bei allem ist aber eher zu erwarten, dass wir Deutschen, aufgrund beschriebener Aussichten bis vor Kurzem noch schockiert erstarrt, gelassen bleiben. Denn es hat sich bei uns ein neues Selbstbewusstsein entwickelt und das zu Recht. Die hohen Investitionen in Forschung und Entwicklung sind der Grund dafür, dass die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie in Takt ist. Deutschland profitiert darüber hinaus von seinem Mittelstand und der dualen Ausbildung. Das Geschäftsmodell Deutschland hat sich klar im internationalen Wettbewerb und in Krisenzeiten bewährt. Insgesamt besteht also durchaus Hoffnung, dass auch 2013 nicht zu einem Tal der Tränen wird. Das lässt sich unter anderem an den gestiegenen Geschäftserwartungen für die kommenden Monate ablesen, sodass durchaus auch weiterhin Optimismus angebracht ist, der auch unser Geschäftsmodell weiter stärken wird.

Selbstverständlich sind erwartete Wachstumsraten von 0,5 % und 1 % insbesondere bei den Verschuldungen öffentlicher, aber auch privater Haushalte keine Werte zum Partyfeiern. Natürlich im Vergleich zu anderen europäischen Staaten nicht so schlecht. Andererseits ist nicht zu übersehen, dass sich inzwischen im Rahmen der Eurorettung seitens anderer Euroländer gewaltige Begehrlichkeiten entwickelt haben, den deutschen Wohlstand und damit auch den deutschen Sparer und Steuerzahler zur Rettung aus der Schuldenmisere heranzuziehen. Nach wie vor dürfen die Stolpersteine nicht außer Acht gelassen werden; es müssen viele Länder wieder Tritt fassen und ihre Wirtschaft durch Reformen auf Wachstumskurs bringen. Gelingt dies nicht, können uns einige harte Jahre bevorstehen und der „Vorsprung“ für uns Deutsche könnte dahinschmelzen wie Butter in der Sonne. Und dann eventuell auch mit Wirkungen für unser Geschäftsmodell.

Allgemeine Wohnungswirtschaft

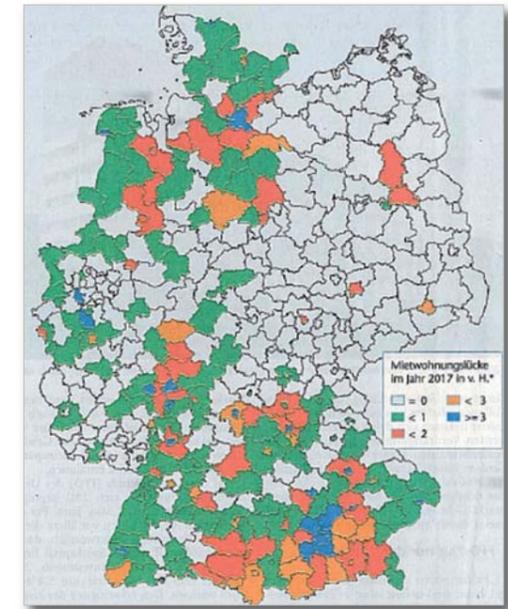
Die Wohnungsbauaktivitäten in Europa 2012 haben sich nach den teils erheblichen Marktkorrekturen in den Jahren 2008 bis 2011 erstmals wieder leicht positiv entwickelt; insbesondere hat sich der deutsche Wohnungsbau erholt.

Von Januar bis Dezember 2012 wurde in Deutschland der Bau von rd. 240.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das rd. 5 % oder 11.000 Wohnungen mehr als 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Dabei reicht dieser Trend nicht aus, um weniger einer Wohnungsknappheit, aber insbesondere den Wohnungswünschen der heutigen Nachfrager nachzukommen. Denn Wohnungsknappheit gibt es nur in einigen wenigen überaus wachstumsstarken Ballungsgebieten. Besonders stark stieg die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern; mit rd. 13 %.

Auch im neuen Jahr 2013 werden die Baugenehmigungszahlen weiter steigen. Trotz allem kann von einem Bauboom keine Rede sein. Der Wohnungsbau kommt aus einem derart tiefen Tal, dass Zuwächse lediglich als Bestandteile eines Normalisierungsprozesses gewertet werden können.

In den kommenden Jahren werden in Deutschland jährlich zwischen 250.000 und 300.000 neue Wohnungen benötigt, um den Ersatzbedarf sowie die zunehmende Nachfrage zu befriedigen. Das reicht aber schon bei konstanten Bevölkerungszahlen nicht aus, weil zugleich die Zahl der Haushalte wächst. Wanderungsbewegungen im ganzen Land und der Zustrom in die Großstädte führen dazu, dass vorhandener Wohnraum nicht immer dort ist, wo er benötigt wird.

Ein wichtiger Faktor für uns in der Wohnungswirtschaft ist zweifelsohne die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Hier ging es ein wenig aufwärts: Die Bevölkerung Deutschlands nimmt wieder leicht zu. Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Einwohner um 200.000 gewachsen und hat die Marke von 82 Millionen erreicht. Damit ergab sich nach Jahren des Bevölkerungsschwundes das zweite Jahr in Folge ein Plus.



Mietwohnungslücke in Deutschland 2017.
Quelle: Pestel Institut, Immobilienzeitung

Ursache ist der deutliche Anstieg der Zuwanderung. Bis 2017 rechnen Wirtschaftsforscher mit über 2 Millionen Neudeutschen aus den heutigen Krisenländern. Vielleicht setzt eine neue „Völkerwanderung“ ein; mit Erwartungen fürs Wohnen, aber natürlich auch mit Schicksalen. Unterm Strich konnte die Nettozuwanderung den Bevölkerungsschwund durch die niedrige Geburtenrate überkompensieren. Diese hat sich trotz üppiger Familienförderung wieder verringert. Hinzu kommt, dass die Gruppe gebärfähiger Frauen weiter kräftig schrumpft und dieses leider auch so weitergeht. Es werden derzeit nur halb so viele Kinder geboren wie beispielsweise in den 60er Jahren. Man muss also feststellen, dass der Beischlaf zur Bevölkerungsstabilisierung oder gar Erhöhung nicht beiträgt und wir auf Zuwanderung angewiesen sind, die durch die Eurokrise und eine zunehmende Arbeitnehmerfreizügigkeit gefördert wurde. Diese Zuwanderung konnten wir im Betrachtungszeitraum in unserem Vermietungsgeschäft feststellen.

Auch für Nordrhein-Westfalen sind ein leichtes Bevölkerungswachstum und mehr Haushalte zu verzeichnen. Bielefeld hat diesbezüglich ebenfalls eine stabile Entwicklung aufzuweisen.

Trotz Einwanderung wird die Bevölkerung in Deutschland eher etwas weniger werden; aber

dafür werden die Deutschen immer älter. Sinkende Geburtenraten und eine höhere Lebenserwartung führen dazu, dass das Durchschnittsalter steigt. Bis 2030 kann davon ausgegangen werden, dass die Gruppe der 65-jährigen und Älteren um rd. 1/3 auf mehr als 22 Millionen Menschen ansteigt. Dieser demografische Wandel wird unser Leben entscheidend verändern. Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt, unser Bildungs- und Gesundheitswesen und auf dem Immobilien-/Wohnungsmarkt spüren wir bereits heute.

Die in den Medien immer wieder verbreitete Preistreiber am Mietwohnungsmarkt mag für einige wenige Gebiete zutreffen, aber das ist nicht der Markt im Allgemeinen. Es ist insgesamt weiter davon auszugehen, dass sich Mieten auf dem erreichten Niveau stabilisieren und Anpassungen maximal in Höhe inflationärer Entwicklungen stattfinden.

Ganz Deutschland spricht über fehlende Wohnungen in den Städten, in denen die Mieten nur eine Richtung kennen: nach oben. Aber ganz so sieht die Wirklichkeit natürlich nicht aus. Denn die Wohnungsmärkte sind weitaus differenzierter zu betrachten und verhalten sich auch so, als dies in vielen Diskussionen offenbar wird.

Deutschland und auch Nordrhein-Westfalen besteht nicht nur aus wachsenden Großstädten; also von einer allgemeinen Wohnungsnot kann in Deutschland keine Rede sein. Es gibt örtlich bezogene Verknappungen und sicherlich Versorgungsschwierigkeiten, vor allem für einkommensschwächere Haushalte verbunden mit oftmals hohen Wohnkostenbelastungen.

Hinzu kommt, dass wir nicht immer die Wohnungen haben, die heute nachgefragt werden. Hierauf gilt es unternehmerisch zu agieren; so wie wir es in der GSWG mit unseren Abrissen und gleichzeitigem Ersatzneubau realisieren.

Die größten Preiserhöhungen für Mieter entstehen durch steigende Energiepreise, vor allem Stromkosten und Steuern. All dies sind Kosten, auf die wir als Vermieter kaum Steuerungsmöglichkeiten haben. Wie in keinem anderen Land der Erde ist beispielsweise der Strompreis in Deutschland zu mehr als 50 % Politik geprägt, durch Staatsabgaben. Im Grunde in einer marktwirtschaftlichen Ordnung ein Skandal.

Gleichwohl muss die soziale und wirtschaftliche Balance sowohl für die Mieter als auch für uns als Vermieter berücksichtigt werden. Da kommt zweifelsfrei seit längerem einiges zu kurz.

In den zum Gesamtverband der Wohnungswirtschaft gehörenden über 2.000 Wohnungsunternehmen, wie auch GSWG, lag die Bruttowarmmiete im Betrachtungszeitraum bei rd. 7,80 Euro/m² Wohnfläche monatlich. Diese Bruttowarmmiete setzt sich dabei zu 2/3 aus der Nettokaltmiete sowie zu 1/3 aus den warmen und kalten Betriebskosten zusammen. Damit liegen Gesamtmietsteigerungen im Vergleich zum Vorjahr in etwa auf Höhe der Inflationsrate und sind damit weitestgehend konstant.

Insgesamt betrachtet sind die Wohnungsmieten im Bestand in 2012 bundesweit um durchschnittlich 1,2 % gestiegen. Grundlage hierfür ist die Auswertung der Mietspiegel von über 320 deutschen Städten und Gemeinden. Dabei stiegen die Kaltmieten langsamer als die warmen Betriebskosten, auf deren Höhe wir als Vermieter nur geringen Einfluss haben, obwohl diese ein wesentlicher Kostenfaktor für das Vermieten und Wohnen sind. In den zehn größten Städten lagen die Steigerungen deutlich höher.

Tatsächlich sind die Mieten hierzulande eine träge Masse. Bundesweit sind sie in den vergangenen zwanzig Jahren nur um 9,5 % gestiegen - von 5,04 Euro/m² auf 5,51 Euro/m², so das Ergebnis mehrerer Analysen namhafter Einrichtungen, in größeren Metropolen von durchschnittlich 7,00 auf 8,00 Euro/m². Danach bezahlen die Deutschen heute weniger für das „reine Wohnen“ als 1992. Da die Inflation im selben Zeitraum um 40 % gestiegen ist, lagen die realen Mieten 2012 unter dem Niveau von vor zwanzig Jahren. Also insoweit nicht unbedingt nur rosige Zeiten für Vermieter.

Wir und viele andere Wohnungsgenossenschaften treten immer noch in den Städten als Preisbremse auf. In den vergangenen zehn Jahren haben beispielsweise die GdW-Unternehmen ihre Mieten im Bestand nur sehr moderat im Durchschnitt um 2 % erhöht, in der GSWG um rd. 1 % durchschnittlich. In den letzten Jahren sind die Mietpreissteigerungen im GSWG-Bestand insgesamt wegen umfangreicher Bestandsinvestitionen hin und wieder etwas stärker ausgefallen.

In diesem Zusammenhang möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass der allgemeine durchschnittliche Mietwohnungsmarkt und -bau bei bereits bestehenden Wohnkostenbelastungen heutigen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Wohnungsbauqualität für Neubau, aber zwischenzeitlich auch für Bestandsinvestitionen und bei unseren genossenschaftlichen Ansprüchen ans Vermietungsgeschäft sowie weiteren verschiedenen Parametern, Renditen jenseits von 6 - 7 % bei nachhaltiger ordentlicher Bewirtschaftung nicht zulässt. Man sieht heute schon, welche Flurschäden z. B. mit diesen Erwartungen bei reinen Finanzinvestoren teilweise hinterlassen werden. Eine in diesem Zusammenhang auftauchende schlechte Presse oder der wöchentliche Fernsehbericht über einzelne Marktteilnehmer bedeuten für eine ganze Branche und damit auch ein Stückchen für uns einen Imageschaden. Andererseits können wir für uns erfreulich zur Kenntnis nehmen, dass mangelnde Instandhaltung oder Dienstleistungsorientierung anderer Anbieter viele Kunden in unsere Arme als Wohnungsbaugenossenschaft treiben. Denn unsere Mitglieder sind eben nicht nur Mieter, sondern Kapitalgeber und Bewohner zugleich. Durch diese Identität zwischen Eigentümer und Nutzer sowie durch das gemeinschaftliche Eigentum werden zweckfremde Kapitalinteressen wie zuvor beschrieben ausgeschlossen. Als Miteigentümer nehmen unsere Mitglieder Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft und auf die Gestaltung der Bestände und auch auf das Leben in den Quartieren. Wir setzen unsere Mittel für Instandhaltung, Modernisierung, Neubau, Dienstleistungen und vieles andere ausschließlich im Interesse unserer Mitglieder ein, letztlich für ein dauerhaftes, besseres, bezahlbares Wohnen. Damit ist unser genossenschaftliches Wohnen eine tragende Säule der Wohnraumversorgung. Es ist flexibel wie Mieten und sicher wie das Wohnen im Eigentum.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau werden ständig verschärft. Im Grunde genommen führt die zunehmende staatliche Regulierung zu steigenden Mieten und Wohnungsmangel in den größeren Metropolen. Eine angespannte oder sich gegebenenfalls weiter zuspitzende Situation auf den Mietmärkten lässt sich auf lange Sicht nur durch Neubau entspannen und nicht durch verfehlte Markteingriffe. Wenn Wohnen bezahlbar bleiben soll, müssen zudem Anreize geschaffen werden und keine Zwänge. So einfach ist auch dieses Geschäft.

Wohnungsneubau findet wegen der gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz und damit auch gestiegener Baukosten zurzeit fast ausschließlich im oberen Mietpreissegment statt. Das ist einerseits bedauerlich; andererseits fördert es das genossenschaftliche Vermietungsgeschäft bei unseren Mieten und eröffnet gleichzeitig Chancen für Mietanpassungen. Die gesetzlichen baulichen Anforderungen zum Beispiel in der Energiesparverordnung, aber auch darüber hinaus sind heute oftmals finanziell kaum noch tragbar und gesellschaftlich vertretbar. Aus technischer Sicht ist es immer schwieriger, die verschärften Anforderungen der EnEV im Neubau mit anderen normativen Anforderungen zu vereinbaren.

Es ist kontraproduktiv, zu viel zu fordern und nicht adäquat zu fördern. Um sozialgerechtes Wohnen bei diesen Vorgaben für die „breiten Schichten der Bevölkerung“ weiterhin zu gewährleisten, muss mehr staatliche Förderung her; insbesondere um die Wohnkostenbelastung für einkommensschwächere Haushalte zu unterstützen bzw. zu begrenzen.

Die Energiewende ist politisch gewollt, aber dann müssen auch gesellschaftspolitische Vorgaben her, um diese für das Wohnen, eines der höchsten Güter in unserer Gesellschaft, für die Breite umsetzbar machen zu lassen. Denn das Bauen und Wohnen darf nicht zu einem Luxusgut werden oder zu einem Verdrängungswettbewerb mit nicht zu unterschätzenden Folgen in den Wohnquartieren führen. Höhere Wohnkosten wachsen vielen Mietern immer öfter über den Kopf. Oftmals müssen Haushalte bereits jetzt mehr als ein Drittel ihrer Einkünfte fürs Wohnen (inklusive Nebenkosten) ausgeben. Bei einkommensschwächeren Haushalten kann es auch schon mal bis zu 45 % sein. Nicht unerwähnt bleiben darf in diesem Zusammenhang, dass ein Drittel der deutschen Städter ein Singledasein fristet und deshalb einen ungleich größeren Teil des Einkommens auf die Wohnkosten verwenden muss. Aber es muss angepasst werden, dass viele Menschen dadurch nicht aus den guten Lagen und gewachsenen Wohnstrukturen an Ränder gedrängt werden. Denn das würde wie bereits erwähnt nicht ohne gravierende Folgen bleiben. Wohnen muss immer auch ein Stückchen „Soziales Gut“ bleiben. Deshalb müssen Neubauprojekte immer einen Teil Sozialwohnungen beinhalten, deren Zahl aber nach wie vor sinkt. Sozialwohnungen

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand in Deutschland 40.136 Tsd Wohnungen

Professionell-gewerbliche Anbieter	Private Kleinanbieter/ Amateurvermieter	Selbstnutzer
9.167 Tsd Wohnungen	14.177 Tsd Wohnungen	16.792 Tsd Wohnungen
Genossenschaften 2.151 Tsd Wohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser 5.257 Tsd Wohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser 5.257 Tsd Wohnungen
Kommunale Wohnungsunternehmen 2.458 Tsd Wohnungen	Geschosswohnungen 8.920 Tsd Wohnungen	Geschosswohnungen 8.920 Tsd Wohnungen
Öffentliche Wohnungsunternehmen 118 Tsd Wohnungen		
Privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer 4.283 Tsd Wohnungen		
Kirchen und sonstige WU 157 Tsd Wohnungen		

sind inzwischen Mangelware in Deutschland. Die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland ist in den vergangenen Jahren drastisch gesunken. In Großstädten ist die Lage besonders prekär. Immer mehr Wohnungen fallen aus der Preis-/Belegungsbindung. Jahr für Jahr gehen 100.000 Wohnungen verloren. Zurzeit fehlen in Deutschland rd. 4 Millionen Sozialwohnungen. Alleine um den Bestand von derzeit noch rd. 1,6 Millionen Sozialwohnungen zu halten, brauchen wir jährlich zusätzlich 130.000 Wohnungen.

Wir wünschen uns, dass diese Leistungen, die wir für die Allgemeinheit erbringen, in der Öffentlichkeit und damit von Politik und Gesellschaft doch etwas mehr gewürdigt werden. Denn wir erbringen als Wohnungsgenossenschaft nicht nur für unsere Mitglieder, sondern auch für die Öffentlichkeit durch diese Leistungen eine gewisse Sozialrendite. Das kann man oftmals im Einzelnen nicht immer bewerten, trotz alledem ist solch eine Betrachtung über den rein finanziellen Nutzen hinaus zu berücksichtigen.

Wir streben nach wie vor eine wirtschaftliche, soziale, ökologische Nachhaltigkeit und damit langfristige und dauerhafte Rentabilität in der Bewirtschaftung unserer Mietwohnbestandsimmobilien, für die umgesetzten Investitionen und das damit eingesetzte Kapital an. Das immer alles im Interesse der Solidargemeinschaft Wohnungsbaugenossenschaft und damit zum Wohl jedes einzelnen Mitglieds.

Wohnungsmarkt NRW und Bielefeld

Aktuell hagelt es tägliche Pressemitteilungen über neue Wohnbauprojekte in NRW. Danach scheint der Hunger von Investoren und Mietern nach neuem Wohnraum kaum zu stillen zu sein. Eine differenzierte Betrachtung macht aber deutlich, dass diese Euphorie nicht überall angebracht ist. Aus unserer Sicht wird mit den Hinweisen in den Medien auf ein viel zu knappes Wohnraumangebot die Situation am Wohnungsmarkt ein wenig dramatisiert. Aber man kann vorsichtig optimistisch durchaus feststellen, dass ein gewisser Mangel an wünschenswerten bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten auch ein Stückchen in unserem Tätigkeitsgebiet angekommen ist.

Die Durchschnittsmiete in Nordrhein Westfalen lag 2012 bei 5,73 Euro/m² Wohnfläche netto kalt. Die gemittelte Miete reicht dabei von 4,22 Euro im Kreis Höxter bis zu stattlichen 8,33 Euro in Düsseldorf oder Köln. Hochwertige Wohnungen vergünstigten sich sogar im Betrachtungszeitraum in NRW um 10 Cent auf durchschnittlich unter 10,00 Euro/m² Wohnfläche. Einfache Wohnungen blieben mit durchschnittlich 4,12 Euro/m² praktisch auf demselben Preisniveau wie zuvor.

Die durchschnittliche Miete in Bielefeld liegt bei 5,81 Euro/m²; mit höchsten durchschnittlichen Mietbelastungen von 6,80 Euro/m² und niedrigsten von 4,70 Euro/m². In der GSWG liegt die durchschnittliche Miete zurzeit bei 4,83 Euro/m²; mit Höchstmieten von 6,65 Euro/m² und 3,11 Euro/m² als niedrigster Mietwert. Dabei ist festzustellen, dass die Mieten im oberen Preissegment in Bielefeld besonders stark gestiegen sind, auch im Vergleich zu anderen Wohnungsmärkten in NRW. Die durchschnittliche Nettomiete ist den letzten zwölf Jahren in Bielefeld um ca. 93 Cent gestiegen, in der GSWG um ca. 92 Cent.

Das Problem auf dem Mietwohnungsmarkt sind die ständig steigenden Mietnebenkosten; die letztendlich die Investitionserfordernisse und die Umsetzung der Nachfragewünsche wegen begrenzter Netto-Mietsteigerungen einschränken.

Über die vergangenen drei Jahre betrachtet stiegen die Mieten in 40 der 54 nordrhein-westfälischen Städten und Landkreisen an.

Andererseits ist an 34 der 54 Standorte der Anteil der Haushaltskaufkraft, der für Warmmiete zurückgelegt werden muss, dagegen gesunken – aufgrund von Kaufkraftsteigerungen, mietstabilisierenden bis rückläufigen Faktoren oder einer Kombination aus beiden.



Quelle: GdW

Besonders stark sanken beispielsweise die Wohnkostenbelastungen zwischen 2009 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis, in Essen und im Kreis Olpe. Am unteren Ende der Preisskala befinden sich immer noch 14 Wohnungsmärkte, in denen man für knapp 4,00 Euro oder auch leicht darunter mieten kann; allerdings waren es in 2011 noch 18. Auffällig ist, dass sich darunter praktisch nur Städte aus dem Revier befinden. Aber auch allgemein im ländlichen und in vielen Teilen des westfälischen Raumes ist es eher noch günstig. Man kann feststellen, günstiges Wohnen findet in Ruhrgebietsgroßstädten, teureres im Rheinland statt; Bielefeld liegt irgendwo dazwischen.

Fast die Hälfte der Haushalte in den nordrhein-westfälischen Kernstädten haben zwischenzeitlich eine Mietbelastung von über 30 % ihres Haushaltseinkommens. In diesem Zusammenhang ist es wichtig zu erwähnen, dass ein Drittel der Haushalte in NRW die Voraussetzungen für eine öffentlich geförderte Wohnung hat. Das unterstreicht unsere umfangreichen Aktivitäten mit der GSWG, aber auch mit unserem Tochterunternehmen OWIT GmbH im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau.

In OWL ist ein stärkerer Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen als im Landesdurchschnitt.

Damit verschärft sich im Übrigen auch die Personalnot. Profiteure dieser Entwicklung, aber auch des demografischen Wandels sind städtische Regionen OWL's. So verzeichnete Bielefeld in 2012 ein leichtes Bevölkerungsplus, das sich aber über die Jahre durchaus summieren könnte. Da sich Zuwanderer bevorzugt in der Stadt niederlassen, kann die Bevölkerungszahl in Bielefeld in einem überschaubaren Zeitraum mindestens stabil bleiben. Auch die Zahl derer, die Bielefeld an den Speckgürtel verliert, hält sich mit denen, die nach Bielefeld ziehen die Waage. Hinzu kommt, dass insbesondere junge Menschen nach Bielefeld ziehen; aber auch ältere Menschen möchten nach der Familienphase zurück in die Stadt.

Die Region Ostwestfalen-Lippe mit ihrem Oberzentrum Bielefeld ist mit gut zwei Millionen Einwohnern, einem Bruttoinlandsprodukt von über 60 Milliarden Euro eine der stärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland. Der Immobilienstandort profitiert von der Investitionskraft der Region. International bekannte Firmen aus den verschiedenen Branchen haben in Bielefeld ihren Sitz. Neben dem guten, wirtschaftlichen Branchenmix wird die Standortqualität Bielefelds auch durch das international ausgerichtete Hochschulangebot bestimmt. Gute Verkehrsverbindungen, ein breites Jobangebot in Wirtschaft, Dienstleistungen und Wissenschaft machen die familienfreundliche Stadt zu einem attraktiven Wohnstandort mit breit gefächertem Wohnungsangebot.

Bielefeld ist für die Menschen interessant, denn es verbindet die Vorteile einer Großstadt mit entspannenden Freizeitmöglichkeiten. Die Menschen in Bielefeld fühlen sich laut Infratest in der großen Mehrheit sehr wohl in ihrer Stadt und der Rest meint: ganz ordentlich. In der Rangfolge der Wohlfühlstädte landet Bielefeld bundesweit auf dem 13. Platz und dazu trägt auch wesentlich das Wohnen in der Genossenschaft im Bielefelder Süden bei. Bielefeld ist weltoffen mit einer Portion Provinzialität.

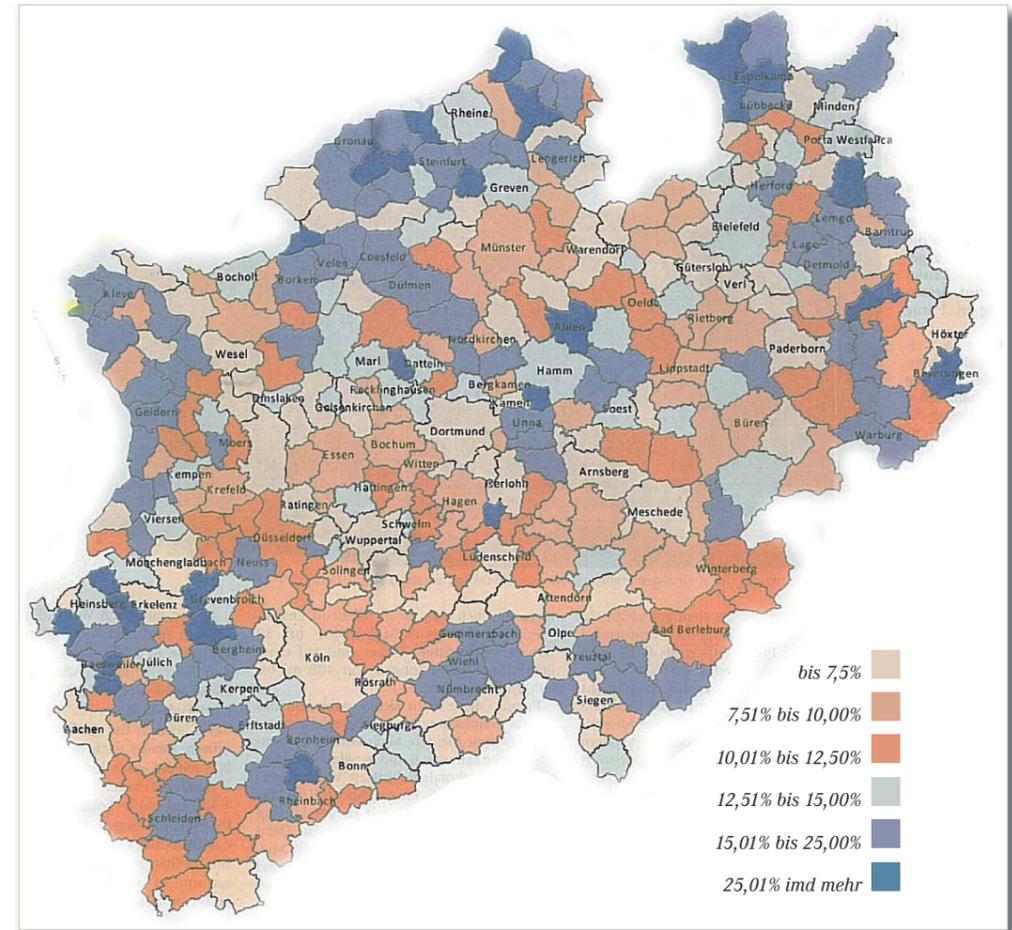
Die Zahl der Haushalte in Bielefeld steigt an; insbesondere der Ein- und Zweipersonenhaushalt. Bei den größeren Haushalten bleibt es eher konstant. In Bielefeld wächst der Anteil der Menschen über 65 Jahre an der Bevölkerung. Erfreulicherweise geht die Zahl der Kinder und Jugendlichen weniger deutlich zurück als im übrigen Land.

Bielefeld gehört zu den kinderreichsten Großstädten Deutschlands. Über 17 % der Einwohner sind unter 18 Jahre alt. Das unterstreicht insbesondere die Attraktivität der Stadt für Familien. Der überwiegende Anteil älterer Menschen hat den Wunsch, möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben zu können. Altersgerechtes Wohnen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind daher neben der möglichst langen Erhaltung der Selbstständigkeit wichtige Ziele in einer Gesellschaft des langen Lebens. Unsere umfangreichen Investitionen in Bestand, Neubau, das Angebot umfassender wohnbegleitender Dienstleistungen und das Initiieren infrastruktureller Maßnahmen entsprechen heutigen und künftigen Ansprüchen für das Wohnen.

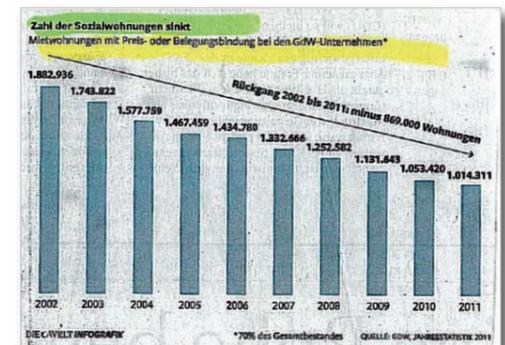
Günstiger und wünschenswerter Wohnraum, wie er GSWG-Mitgliedern bereitsteht, wird in Bielefeld zunehmend knapper. Das hängt auch damit zusammen, dass der Bestand an sogenannten Sozialwohnungen schrumpft. Für NRW und Bielefeld besteht mit steigender Tendenz nach wie vor Bedarf, den heutigen Ansprüchen genügend, nach bezahlbarem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung. Dieser kann unseres Erachtens in erster Linie über Neubau gedeckt werden. Das heißt, dass der Abriss mehr als bisher auszuloten ist. Bevölkerung-/Haushaltszahl-Entwicklung, Zunahme der Wohnfläche je Person um 1 % jährlich und Demografie lassen das begründen. Die Haushaltszahlen steigen. Immer mehr Menschen leben allein in ihrer Wohnung, die Zahl hat sich weiter deutlich erhöht. Die Scheidungen steigen. Man geht heute bereits von über 40 % Einpersonenhaushalten in Deutschland aus. In Nordrhein-Westfalen liegt die Quote bei rd. 20 % mit steigendem Trend. Vor 20 Jahren waren es noch keine 15 %. Und mit der Größe der Stadt nehmen auch die Alleinwohnenden zu. Das gilt übrigens auch für Bielefeld. Der Anteil der Singlehaushalte liegt hier ebenfalls bei über 40 %.

Hinzu kommt, das Alleinlebende in der Regel eher Mieter sind und das auch lange bleiben. Aber es soll nicht unerwähnt bleiben, dass im späteren Lebensalter Wohngemeinschaften an Bedeutung gewinnen.

Wie wir bereits in unserem 2011er Geschäftsbericht ausführten, geht der Bestand an Sozialwohnungen weiter deutlich zurück.



Grafik oben:
Der Anteil preisgebundenen Wohnraums ist in NRW höchst unterschiedlich verteilt.
Bild: NRW.Bank



Quelle: GdW, Jahresstatistik 2011

Auch Nordrhein-Westfalen verliert jährlich 46.000 Wohnungen, bei einem Bestand von rd. 540.000 Sozialwohnungen; vor 10 Jahren waren es fast doppel so viele. Insgesamt gibt es in Nordrhein-Westfalen 8,6 Millionen Wohnungen. Zum Bedarf nach gefördertem Wohnraum klafft eine große Lücke. So verfügt knapp die Hälfte der 18 Millionen Einwohner NRWs über die Berechtigung für eine Sozialwohnung. Es ist festzustellen, dass es vor allem Ältere und Alleinstehende (auch mit Leistungsbezug) sind, die von der Verknappung betroffen sind. Die Zahl der Wohnungssuchenden in dieser Gruppe steigt überproportional. Diese Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund der Verschlechterung der ökonomischen Bedingungen (Zunahme prekärer Arbeitsverhältnisse, sinkendes Realeinkommen) vieler Haushalte zu beobachten.

Auch in Bielefeld erfüllen zigtausend Haushalte die Voraussetzung zum Bezug einer geförderten Wohnung. 2.975 Haushalte erhalten in Bielefeld Wohnberechtigungsscheine.

In Bielefeld sinkt der Sozialwohnungsbestand ebenfalls. Während dem Markt 2006 noch über 16.800 geförderte Wohnungen zur Verfügung standen, ist der Bestand derzeit auf 12.000 Wohnungen geschmolzen. Insoweit unterstreichen diese Fakten unsere Entscheidungen zum Umsetzen von Immobilieninvestitionen in den geförderten Mietwohnungsneubau.

Mit größten Anstrengungen und Innovationen in der GSWG und in der Unternehmensgruppe insgesamt haben wir in letzten vier Jahren in bestehende gut gewachsene Wohnstrukturen über 100 öffentlich geförderte Miet-Neubauwohnungen an verschiedenen Standorten bezugsfertig erstellt oder wir stehen kurz davor bzw. befinden uns in der Bauvorbereitungsphase zum kurzfristigen Baubeginn. Die Nettokaltmieten liegen hierfür zwischen 4,45 Euro und 4,85 Euro/m² Wohnfläche monatlich. Wir sind stolz diese Aufgabe zu erfüllen, auch im Interesse des Umfeldes der Städte.

Die GSWG bewirtschaftet zurzeit 447 öffentlich geförderte Mietwohnungen, damit 39,7 % des GSWG-Wohnungsbestandes. Hinzukommen 83 verwaltete öffentlich geförderte Wohnungen über unser Tochterunternehmen OWIT GmbH.

In einer Gesamtbetrachtung ist der Wohnungsmarkt in Bielefeld als unaufgeregt und ausgeglichen zu beurteilen. Bei „guten, preiswerten Mietwohnungen“ kann der Markt durchaus als angespannt bewertet werden. Interessante Wohnungen hinsichtlich Lage, angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis und neue Wohnprojekte durch Um-/Aus- oder Neubau finden jederzeit die entsprechende Nachfrage. Das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen ist zu gering. Das wird auch für die nächste Zeit eher zutreffen.

In Bielefeld gibt es zu viele alte und unsanierte Wohnungen und es fehlt an neuem, barrierearmen/-freien, energiesparenden, für die Breite bezahlbaren Wohnraum. Wir haben hierauf angemessen agiert und uns in den letzten drei Jahren zum Abriss von rd. 4 % des GSWG-Wohnungsbestandes entschieden. Parallel dazu wurden Neubauten auf den freigeräumten großzügigen Grundstücken erstellt und reibungslos vermietet. Wir haben in 2012 für weitere Mietwohn-Vorhaben die Planungsarbeiten auf Abriss- und unbebauten eigenen Grundstücken aufgenommen. Die Rahmenbedingungen haben sich positiv auf unseren Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr ausgewirkt.

Diese umfassende GSWG-Neubautätigkeit läuft gegen den Bielefelder Trend. Im Vergleich der Jahre 2010/2011 sind in 2012 in Nordrhein-Westfalen 2,2 % mehr neue Wohnungen entstanden, in Bielefeld ist die Zahl um über 20 % eingebrochen. Auch das führte für uns als langfristig ausgerichteter genossenschaftlicher Wohnungsbewirtschaftler zu deutlich gestiegenen Auslastungen in der Vermietung unserer Wohnungen.

Hausbewirtschaftung

Unser Modell „Wohnungsbaugenossenschaft“ ist erfolgreicher denn je und erobert immer neue Bereiche; auch über Tätigkeiten in Tochtergesellschaften und sonstigen Beteiligungen. Im Betrachtungszeitraum wurde die Mitgliederzahl gesteigert, mit einer ca. 10 %igen Erhöhung der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

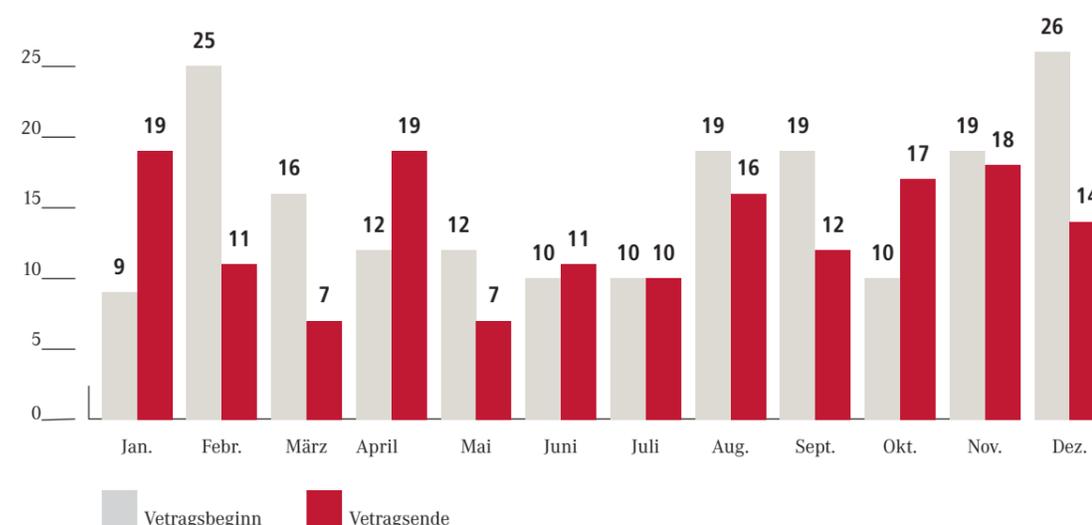
Unser Vermietungsgeschäft hat deshalb in 2012 einen weiterhin erhöhten Auslastungsgrad bei gestiegenen Mieten erreicht. Viele Entscheidungen und Aktivitäten der Genossenschaft in jüngster Vergangenheit und in den für die Genossenschaft tätigen Einrichtungen haben dazu beigetragen; insbesondere der Einsatz der Mitarbeiter. Abriss, Neu- und Ausbau, Sanierungen größerer Wohnanlagen sowie marktgerechte und wünschenswerte Wohnungsmodernisierungen, wohnbegleitende Dienstleistungen und umgesetzte Infrastrukturmaßnahmen sind wesentliche Gründe für diese positive Entwicklung. Alle GSWG-Wohngebiete sind durch die neue Autobahnanbindung an die City Bielefeld in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar und das ohne jegliche Einschränkung des Wohnwertes auf unseren großzügig angelegten grünen Wohngrundstücken. Gute Verkehrsan-

bindungen sind die Voraussetzungen für eine pulsierende Wirtschaft, entsprechende Wertschöpfung und Arbeitsplätze und damit Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Vermietung.

Der Mietwohnungsmarkt ist durch die zuvor beschriebenen allgemeinen Entwicklungen ausgeglichener geworden und wird auch künftig eher in diese Richtung gehen. Wer eine „günstige GSWG-Wohnung“ hat, wird eher nicht umziehen. Das war für uns mit Entlastungen verbunden. Die Erlösschmälerungen konnten in 2012 um über 30 % reduziert werden.

Die Nettosollmieten wurden im Zeitraum von 2008 bis Ende 2012 um 4,3 % gesteigert. Die Erhöhungen von jeweils rd. 2 % in 2011 und 2012 sind die Ergebnisse von Neubau, Modernisierung und allgemeinen Mietanpassungen. Dabei liegen die GSWG-Mieten immer noch unter den Mietspiegelmieten und es besteht weiterhin Erhöhungspotenzial. Die Absenkungen in 2009 begründen sich aus Abriss und befristeten Mietabsenkungen sowie Ausfällen bei umfassenden längeren Modernisierungszeiträumen. Das Hausbewirtschaftungsergebnis zeigt deutliche Früchte aus Investitionstätigkeit in Abriss, Neubau und Bestand aus den letzten Jahren.

Kündigungen/Vermietungen 2012



Entwicklung der Erträge

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2008 – 2012

Jahr	Erträge (Euro) aus Sollmieten	Veränderungen zum Vorjahr	Erlösschmälerungen (Euro) aus Sollmieten	Veränderungen zum Vorjahr
2008	4.094.014,46		435.978,65	
2009	4.061.080,69	-0,8 %	322.708,38	-26,0 %
2010	4.102.033,47	1,0 %	316.927,91	-1,8 %
2011	4.189.308,64	2,1 %	308.043,73	-2,8 %
2012	4.271.456,10	2,0 %	209.274,08	-32,1 %

Von 161 Wohnungskündigungen mussten 6 Wohnungen durch Zwangsräumung freigegeben werden. Die Fluktuationsquote beträgt rd. 14,3 %; bei rd. 24 % der Kündigungen handelt es sich um Umzüge im eigenem Bestand.

Die Forderungen gegenüber unseren Mietern haben sich per 31. Dezember 2012 auf rd. 188 T Euro vermindert, auch in Zusammenarbeit mit den öffentlichen Einrichtungen macht sich hier unser Engagement bei der Mieterschuldnerberatung bemerkbar.

Wie bereits erwähnt liegen die genossenschaftlichen Wohnungsbestände fast ausnahmslos auf eigenen Grundstücken mit üppigen Grünflächen. Das schätzen unsere Mieter und zieht neue Kunden an. Zumal darüber hinaus unsere motorisierten Mieter in der Regel in unmittelbarer Nähe ihres Wohnquartiers günstig parken können; ohne Belästigungen für die Bewohner. Betrachtet man die Geschichte der Stadtentwicklung ist erkennbar, dass der Mensch und auch die Städte ohne Natur und Grünflächen nicht auskommen. Die Menschen möchten über kurz oder lang immer dort wohnen, wo sich ausreichend grüne Freiräume bieten. Das war früher so und wird auch im 21. Jahrhundert so sein. In den GSWG-Wohnungsbeständen ist das städtische Leben optimal mit der Natur verbunden.

In unseren Wohnquartieren gibt es zahlreiche Nachbarschaftstreffs und weitere Einrichtungen zur Gemeinsamkeit für unsere Mitglieder. Viele

unserer Mitglieder sind hier ehrenamtlich tätig. Mit Angeboten vom Mittagstisch über gemeinsame sportliche und andere Betätigungen bis hin zur Einkaufshilfe für Nachbarn und vieles mehr.

Zusammen mit dem Wohnen und den begleitenden Aktivitäten schaffen wir auch Integration. Wir machen Integration nicht am Pass des Mieters fest, sondern daran, dass sich die Menschen in unsere Gemeinschaft einbringen. Mit all unseren Angeboten zum Wohnen zollen wir unseren ausländischen Mitbürgern Respekt, schaffen Verständnis und führen unterschiedliche Kulturen zusammen. Damit schaffen wir Gemeinsamkeiten, sozialen Frieden und Solidarität in der Genossenschaft. „Unruhen“ sind in unseren Wohnanlagen undenkbar. Diese intakten Nachbarschaften schaffen Wohnzufriedenheit für alle. Bei uns werden Toleranz, Verständigung und Verständnis gelebt, denn das ist die Basis für guten Kontakt. Natürlich auch deshalb, weil wir die Lebensbedingungen für alle Menschen in unseren Quartieren ständig und nachhaltig verbessern.

Kaum ein anderes landespolitisches Thema sorgte 2012 für so viel Wirbel wie die umstrittene Dichtigkeitsprüfung privater Abwasserkanäle in den Wohnanlagen. Bürgerinitiativen, Demonstrationen und Resolutionen von Stadt- und Gemeinderäten – der Widerstand dieser blieb nicht wirkungslos. Um die Schärfe aus dem lange unterschätzten Thema zu nehmen,

kündigte die Landesregierung Ende 2012 eine bürgerfreundlichere Lösung an und hat die allgemeine Prüfpflicht für private Abwasserrohre gekippt. Zunächst soll nur noch eine Überprüfung der Abwasserkanäle in Wasserschutzgebieten verpflichtend sein. Kommunen sollen aber künftig selbst eine Pflicht einführen dürfen. Allerdings sind die angestrebten Neuregelungen noch nicht festgezurr. Von Wasserschutzgebieten sind wir nicht betroffen.

Es bleibt zunächst abzuwarten, was es hierzu an neuen landesgesetzgeberischen und kommunalen Vorgaben gibt. Unabhängig davon überprüfen wir regelmäßig die Abwasserkanäle auf unseren Grundstücken; insbesondere im Rahmen größerer objektbezogener Sanierungsmaßnahmen.

Nach dem Willen der nordrhein-westfälischen Landesregierung wurde ein Gesetzesentwurf auf den Weg gebracht, die Landesbauordnung zum 01.04.2013 um eine Rauchwarnmeldepflicht zu ergänzen. Danach obliegt uns die Pflicht zur Ausstattung der Räume wie Schlaf-, Kinderzimmer und Flure in den Wohnungen. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt dem Besitzer – sprich Mieter –, ist aber durch mietvertraglich bestehende Vereinbarung vor dem 01.04.2013 auch übertragbar auf den Vermieter. Der Entwurf der Landesbauordnung sieht vor, dass alle Wohnungen in Neubauten ab dem 01.03.2013 mit Rauchmeldern auszustatten sind; für den geförderten Wohnungsbau gilt dies bereits seit Längerem. Die Pflicht zur Ausrüstung in Bestandsbauten ist mit einer Übergangsfrist bis Ende Dezember 2016 befristet geplant.

Wir haben bereits Mitte 2012 einen Rahmenvertrag mit einer Fachfirma zur Lieferung entsprechender Funk-Mietgeräte abgeschlossen, der die Ausrüstung jederzeit und planmäßig gewährleistet. Damit erfahren unsere Mieter noch mehr Sicherheit. Für die eigenen und verwalteten Wohnungsbestände in unserem Tochterunternehmen OWIT wurde ebenfalls Entsprechendes veranlasst.

Auch das Thema Trinkwasserverordnung bzw. die Gefährdung durch Legionellen haben wir im Auge. Die neuen Pflichten für die Wohnungswirtschaft aus der bereits in 2011 geänderten Trinkwasserverordnung umfassen im Wesentlichen: Anzeigepflichten des Bestandes, Untersuchungspflichten auf Legionellen, Pflichten bei

Überschreiten bestimmter Werte, Dokumentations- und Informationspflichten gegenüber unseren Mietern. Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr die geforderten technischen Umrüstungen zur künftigen wiederkehrenden Prüfung erfüllt und sind vorbereitet. Ebenso haben wir dies für die zu bewirtschaftenden Wohnungsbestände in unserem Tochterunternehmen OWIT veranlasst. In unserem Bestand sind davon Gebäude mit einem Warmwasserspeicher größer als 400 Liter oder mehr als 3 Liter in den relevanten Rohrleitungen betroffen. Die aktualisierte Trinkwasserverordnung schreibt nun eine erste orientierende Untersuchung bis Ende Dezember 2013 vor. Hierzu wurden entsprechende Rahmenvereinbarungen mit zugelassenen Anbietern abgeschlossen.

Zum Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden über einen Rahmenvertrag mit einer Fachfirma sämtliche Erfassungsgeräte der Heiz-/Wasserkosten in der Genossenschaft auf zeitgemäße Funktechnologie umgestellt und gemietet. Hierdurch entfällt im Betrachtungszeitraum für unsere Mieter zum Jahreswechsel der sonst übliche Ablesetermin. Zusätzlich werden die Anzahl von Schätzungen wegen fehlender Ablesewerte erheblich reduziert; ein weiterer Schritt in Richtung Abrechnungsgerechtigkeit. Für das Geschäftsjahr 2012 werden also diese Nebenkostenabrechnungen integriert mit der hierfür vorgesehenen Fachfirma erfolgen, was weitere Transparenz für unsere Mieter bringt und gleichzeitig ein schnelleres und kostengünstigeres Agieren in der Genossenschaft ermöglicht. Zudem bietet die Funktechnologie die Basis für alle Mieter, in ein aktives unterjähriges Energiedatenmanagement einzusteigen, um jederzeit den Verbrauch festzustellen und hierauf das Verhalten abzustellen.

Des Weiteren bietet die GSWG seit Oktober 2012 für ihre Mieterinnen und Mieter digitalen Fernsehspaß und Surfen ohne Limit. Die alten SAT-Anlagen wurden abgebaut. Durch die Kooperation unserer Enkelfirma Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH mit einem Kabelnetzbetreiber profitieren die Mieterinnen und Mieter der GSWG von einem modernen Multimedia-Anschluss mit analogen und digitalen TV-Programmen, teilweise auch in HD-Qualität. Fremdsprachenpakete sind ebenfalls empfangbar. Außerdem verfügen alle Anschlüsse gleichzeitig über einen Basis-Internetanschluss mit vielen Möglichkeiten individueller Zusatzleistungen.



Bestandsgebäude Tulpenweg 23 und 25 in der Windflöte.

Wohnungsbestand

Der von der GSWG verwaltete eigene Wohnungsbestand für Familien, Singles, Senioren und Studenten umfasste am 31.12.2012

1.125	Wohnungen	mit	73.356 qm Wohnfläche
3	gewerbliche Einheiten	mit	301 qm Nutzfläche
156	Garagen- und Tiefgaragenplätze		
241	Einstellplätze		

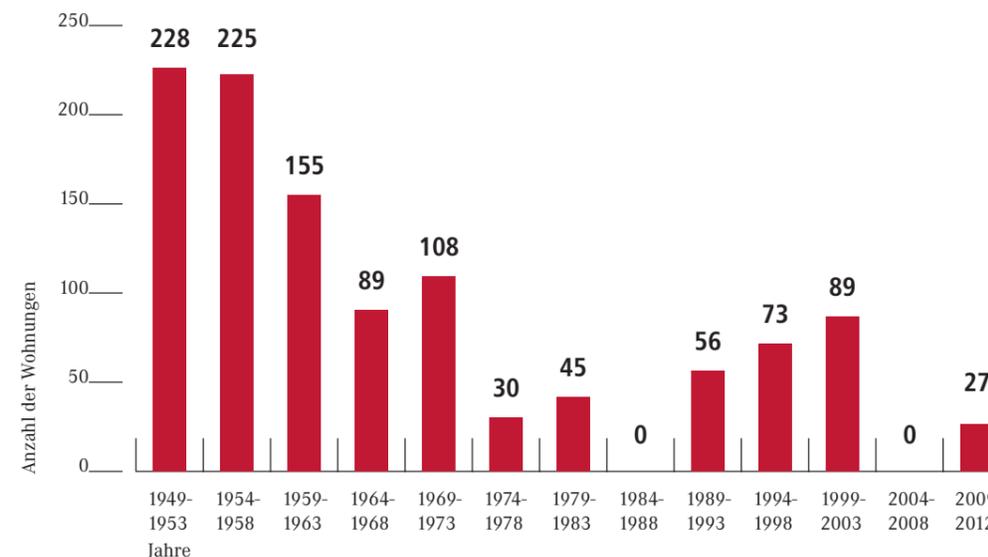
Größenklassengliederung

der Wohnungen nach Wohnungseinheiten

über 90 qm	118
75 - 90 qm	203
65 - 75 qm	176
48 - 65 qm	424
39 - 48 qm	115
bis 39 qm	89

Altersstruktur

des Wohnungsbestandes (Baujahre)



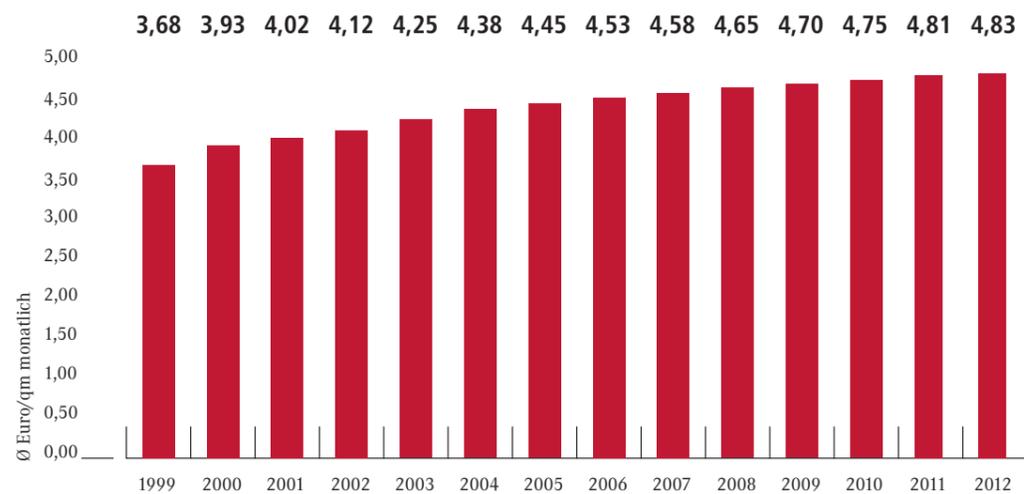
Der Wohnungsbestand der GSWG wurde ab 1949 auf großzügigen Eigentumsgrundstücken, lediglich 16 Wohnungen befinden sich auf Erbbaurechtsgrundstücken, mit überwiegend üppigen Grünflächenanlagen erstellt. Auch frühere Baujahrguppen entsprechen aufgrund des Zustandes und der in den letzten Jahren getätigten umfassenden Bestandsinvestitionen den bei uns nachgefragten Wohn- und Lebensbedürfnissen.

Mietspiegel der GSWG

Anzahl der Wohnungen

Mieten über 5,00 €	131
Mieten von 4,50 € bis 4,99 €	747
Mieten von 4,00 € bis 4,49 €	186
Mieten bis 3,99 €	61

Entwicklung der Kaltmieten



Die Abrisse und die Neubauten verzerren die Veränderungen der Durchschnittsmiete insbesondere in den Jahren 2009 bis 2012. Im Geschäftsjahr 2012 wurden 161 Wohnungen gekündigt. Die Fluktuation ohne Umzüge im eigenen Bestand von 10,84 % ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Gründe für eine Mietvertragsauflösung

Kündigungsgründe	2012		2011	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Ortswechsel (beruflich oder privat)	42	26,09	36	23,23
Andere Wohnung GSWG	35	21,74	24	15,48
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	12	7,45	21	13,55
Tod	14	8,70	11	7,10
Wohnung zu groß/zu teuer/zu klein	12	7,45	9	5,81
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen zur Familie	19	11,80	10	6,45
Zuzug zum Partner	8	4,97	8	5,16
Ärger mit Mitmietern/Umfeld	0	0,00	7	4,52
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	6	3,73	4	2,58
Ende befristeter Mietvertrag	0	0,00	7	4,52
Zurück in die Heimat	0	0,00	3	1,94
Sonstiges (Trennung/kein Geld für Genossenschaftsanteile)	13	8,07	15	9,68
	161	100%	155	100%

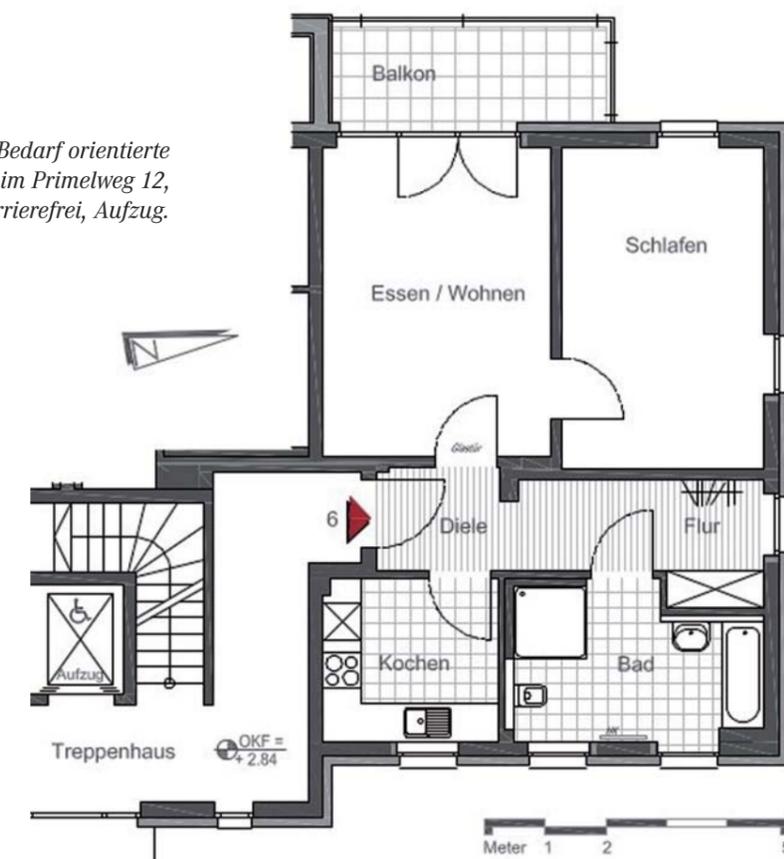
Vermietet wurden in 2012

Anteil der vermieteten Wohnungen im Bezug des Bestandes nach Anzahl der Räume

Gesamtwohnungsbestand nach Anzahl der Räume

24	22,02 %	1-Zimmer-Wohnungen	109	9,69 %
60	16,26 %	2-Zimmer-Wohnungen	369	32,80 %
82	18,89 %	3-Zimmer-Wohnungen	434	38,58 %
18	9,79 %	4-Zimmer-Wohnungen	184	16,35 %
3	12,00 %	5-Zimmer-Wohnungen	25	2,22 %
0	0,00 %	6-Zimmer-Wohnungen	1	0,09 %
0	0,00 %	7-Zimmer-Wohnungen	3	0,27 %
187			1.125	100 %

Am nachgefragten Bedarf orientierte 2-Zimmerwohnung im Primelweg 12, 67 m², Neubau, barrierefrei, Aufzug.



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

„Investieren Sie jetzt in die Sanierung, sparen Sie Kosten und steigern den Wert der Immobilie“, so wird von allen Seiten geworben und vor allem von der Politik. Offenbar werden Informationsdefizite als Hemmschuh zum Beispiel für die energetische Sanierung ausgemacht. Aber die Wirklichkeit sieht anders oder zumindest komplexer aus.

In vielen Fällen lohnt sich die Sanierung nicht. Es lassen sich zwar die Sanierungskosten umlegen, aber in viel zu geringem Ausmaß als gesetzlich erlaubt und wirtschaftlich nötig oder am Mietwohnungsmarkt umsetzbar. Nach Berechnungen des GdW werden jährlich nur 0,2 % des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland voll energetisch saniert. Die Klimaziele der Bundesregierung erwarten eine Sanierungsrate von 2 %. Und auch die Neubautätigkeit stößt insbesondere unter Berücksichtigung der starken Baukostensteigerungen in den letzten Jahren an wirtschaftliche Grenzen.

Es ist schon bei der energetischen Sanierung so, dass auf Grundlage von Bedarfswerten errechnete theoretische Einsparpotenziale die echten gemessenen Einsparungen systematisch überschätzen und die tatsächlichen Ergebnisse die Marktmöglichkeiten für Investitionen überfordern. Wir können diese Ergebnisse unseren Mietern oftmals auch gar nicht zumuten, weil von vielen nicht tragbar, wenn wir eine komplette Änderung der Mieterstruktur nicht verantworten können oder wollen. Investitionen in die Wärmedämmung müssen aus Sicht der Wirtschaftlichkeit nicht immer vorteilhaft sein. Auch die Anlagentechnik muss stärker in den Blickpunkt der Überlegungen rücken.

Modernisieren um jeden Preis? Das war gestern. Immer mehr prüfen wir, ob der Abriss problematischer Wohnhäuser mit anschließender Neubebauung nicht die bessere und wirtschaftlichere Lösung ist. Allerdings ist die richtige Entscheidung nicht immer leicht zu treffen – denn die Kosten stellen nur einen Faktor unter mehreren dar. Aber auch wir werden uns weiter an den Anblick von Abriss gewöhnen müssen. Warum greifen wir immer mehr zu diesen Überlegungen und nicht nur zur Modernisierung? Durch die Modernisierung kann man in vielen Fällen aus einem Ackergaul kein Renn-

pferd machen. Es gibt einfach Baualtersklassen, bei denen sich eine umfangreiche Modernisierung nicht anbietet. Der häufig schlechte energetische Zustand von Wohnimmobilien vor allen Dingen aus den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts ist dabei nicht der entscheidende Punkt. Man kann jedes Gebäude in ein Niedrigenergiehaus umwandeln. Sehr wohl ins Gewicht fallen hingegen andere Aspekte, insbesondere der Schallschutz. Dieser lässt sich oftmals nur aufwendig und unzulänglich verbessern. Problematisch sind darüber hinaus oftmals unzulängliche Raumzuschnitte. Sobald Modernisierungskosten (Kostengruppe 300 und 400) die Schwelle von 900 bis 1.000 Euro/m² überschreiten, prüfen wir kritisch, ob nicht ein Neubau sinnvoller ist. Denn schließlich bleiben auch nach einer Modernisierung die Defizite eines älteren Gebäudes bestehen. Generelle Lösungen gibt es nicht. In jedem Fall ist eine Einzelprüfung erforderlich, die wir bei unseren Investitionen sehr detailliert und kritisch durchführen. Wir entwickeln unsere Bestände mit Augenmaß, sei es durch Sanierung, Modernisierung, Abriss sowie Neubau.

Diese Hausaufgaben haben wir in 2012 erledigt und damit auch unsere soziale Verantwortung wahrgenommen. Darüber hinaus haben wir bei all unseren Wohnimmobilieninvestitionen viel Wert auf „Grün“ gelegt. Denn unsere geschaffenen attraktiven Außenanlagen erhöhen den Vermietungserfolg, so unsere Erfahrung. Mit unseren Investitionen ins „Grün“ heben wir uns deutlich von Mitbewerbern ab.



Primelweg 12 nach Fertigstellung.

Der Abriss des Bestandsobjektes Primelweg 12 mit 10 Wohnungen und 515 m² Wohnfläche aus der ersten Hälfte der 60er Jahre unterstreicht Vorgenanntes. Die im Bau befindliche Maßnahme auf dem geräumten Grundstück mit 11 Wohnungen und 587 m² Wohnfläche im öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbau wurde mit Gesamtkosten von rd. 1,3 Mio Euro in 2012 in die Bauinvestitionsphase gebracht und ist bereits voll vermietet.

Außerdem wurde in den Gremien entschieden, weitere 4 Häuser mit 16 WE aus den 50er Jahren am Veilchenweg abzureißen und die Planung für entsprechenden Ersatzneubau fertigzustellen. Die Planung mit 19 Wohnungen und 1.219 m² Wohnfläche ist abgeschlossen; das Investitionsvolumen wird rd. 3 Mio. Euro betragen. Aus internen personellen, kapazitäts- und förderrechtlichen Überlegungen heraus wurde ein Baubeginn zunächst noch zeitlich gescho-

ben. Mit diesen Wohnanlagen werden heute unverzichtbare architektonische Regeln für das nachbarschaftliche Miteinander bei gleichzeitig erreichter hoher Privatheit und Intimität umgesetzt. Diese Quartiere sind von Mietern begehrt. Die Planungen sind so gestaltet, dass aus Nachbarn keine Fremden werden.

Im Betrachtungsraum konnten die Arbeiten einer umfassenden Sanierung unserer Bestandsobjekte Rosen-/Lupinenweg, Baujahr 1965, mit 16 Wohnungen und 1.107 m² Wohnfläche abgeschlossen werden.



Abbruch der Bestandsimmobilie aus 1953.

Für die energetische Sanierung wurden die alten Balkone abgerissen und durch vorgestellte Balkone aus Aluminiumkonstruktionen ersetzt, ein Wärmedämmverbundsystem auf die Außenfassade angebracht, die oberste und unterste Geschossdecke gedämmt, sämtliche Fenster, Hauseingangstüren erneuert und neue Zentralheizungsanlagen mit energiesparender Gasbrennwerttechnik eingebaut. Des Weiteren wurden Bad- und Elektromodernisierungen, Einbau neuer Zimmer- und Wohnungseingangstüren, Maler- und Bodenbelagsarbeiten sowie die Aufwertung der Außenanlagen durchgeführt. Hierfür sind rd. 950 T Euro investiert worden, also ca. 850 Euro/m² Wohnfläche. Die Arbeiten wurden im Rahmen des durch unser Tochterunternehmen organisierten Baumanagements im bewohnten Zustand durchgeführt; ohne jegliche Aufreglichkeiten oder sonstige Störungen. Die damit einhergehenden Mietanpassungen wurden zeitnah und störungsfrei umgesetzt. Das frühzeitige Einbinden der Mieterschaft weit vor Beginn der Investitionsphase hat ebenso zu diesem reibungslosen Ablauf beigetragen.

In unserem 8-geschossigen Mietparteien-Objekt Tulpenweg 39, Baujahr 1962, wurden die Sanitärstrangleitungen ersetzt und alle 24 Bäder mit Wanne oder Dusche barrierearm neu gestaltet. Die Arbeiten mit 300 T Euro Gesamtkosten wurden in der Zeit vom August bis November 2012 ebenfalls vollkommen störungsfrei im bewohnten Zustand erledigt. Parallel dazu wurden Schönheitsreparaturen/Instandhaltungen ausgeführt. In Abstimmung mit den Mietern wurde eine durchschnittliche Mietanpassung von 0,52 Euro/m² monatlich vereinbart.

Oftmals werden für solche Arbeiten pro Bad mit Strangsanierung mehrere Wochen veranschlagt. Dies ist natürlich keinem Mieter mit Lärm und Dreck etc. zumutbar. Das Baumanagement unseres Tochterunternehmens hat hier hervorragende Arbeit geleistet.



Rosen-/Lupinenweg während und nach den Sanierungsarbeiten.

Ziel unserer Baumaßnahmen ist das barrierefreie/-arme Bauen. Ob das insbesondere im Bestand immer wirtschaftlich ist, kann nicht nur in Zahlen gemessen werden, es erhöht aber auf jeden Fall den Nutzungsgrad unserer Immobilien.

In den letzten fünf Jahren von 2008 bis 2012 haben wir in Modernisierung/Neubau und Instandhaltung über 14 Millionen Euro investiert. Hinzu kommt, dass über GSWG-Tochterunternehmen weitere ca. 14 Millionen Euro auf den Weg gebracht, maßgeblich begleitet oder in eigene Immobilien investiert wurden. Das unterstreicht unsere Bedeutung als Immobilien-gruppe für Bielefeld und inzwischen auch darüber hinaus; verbunden mit der Verantwortung und Verpflichtung, für alle Zielgruppen bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung anzubieten.

Unsere Immobilieninvestitionen müssen selbstverständlich für unsere nachhaltige unternehmerische Tätigkeit im Interesse unserer Mitglieder eine Rendite erwirtschaften. Deshalb bedarf jede Investition einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung von Kosten, Qualitäten und Terminen. Diese Kontrollaufgaben werden bei uns im Hause streng vorgenommen und eingehalten, sodass Fehlentwicklungen zügig erkannt und durch entsprechende Gegenmaßnahmen in ihren Wirkungen begrenzt werden können.



Renovierte Treppenhäuser im Tulpenweg.

Erstmals haben wir uns in 2012 zur Umsetzung des hochwertigen Dachgeschossausbaus mit großzügigen Freiflächen/Dachterrassen in GSWG-Bestandsobjekten entschlossen.

Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist groß und das zu Mieten, die unser bisheriges höchstes Mietniveau deutlich übersteigen. Das unterstreicht die Attraktivität unserer Standorte bei entsprechender Wohnungsqualität. Darüber hinaus wird das unmittelbare Umfeld unserer Wohnquartiere hierdurch weiter aufgewertet.

Für Investitionen zur Substanzpflege und -erhaltung sowie für eine Vielzahl wertverbessernder (Einzel) Modernisierungen unterschiedlichen Umfangs mit Grundrissveränderungen/-erweiterungen wurden im Geschäftsjahr 946 T Euro, 12,84 Euro/m² Wohnfläche aufgewendet. Im Vergleich zu vielen Wohnungsanbietern insbesondere anderer Rechtsformen, also viel mehr. Die Modernisierungen umfassten in erster Linie Bad- und Elektroarbeiten, den Einbau hochwertiger schallreduzierender Wohnungseingang- und Zimmertüren, moderne Bodenbeläge sowie individuell zugeschnittene Malerarbeiten. Damit kommt auch zum Ausdruck, dass es uns bei allen unternehmerischen Entscheidungen in erster Linie um die Zufriedenheit der Menschen und damit der Solidargemeinschaft Wohnungsgenossenschaft geht.

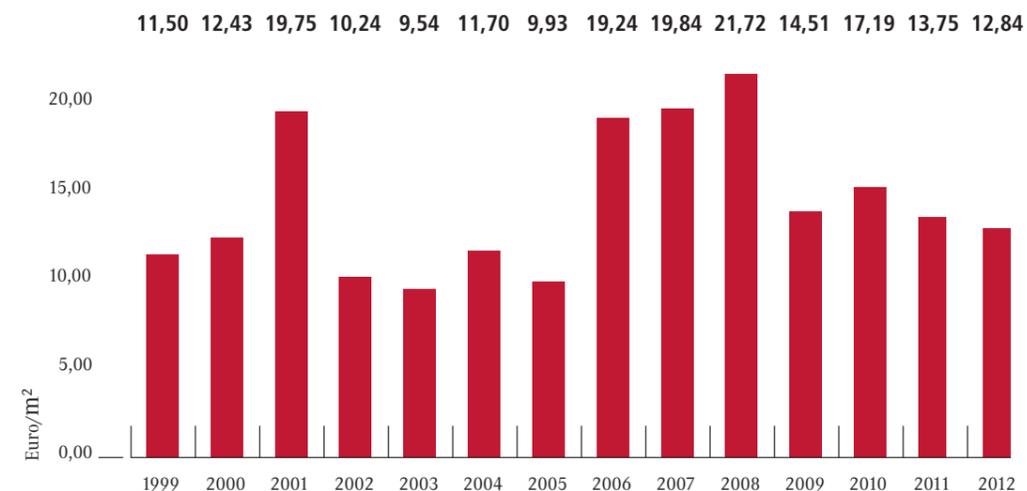
Der in 2011 aufgestellte technische Zustandsbericht für alle GSWG-Bestandsobjekte mit den Investitionserfordernissen und -wünschen wurde im Betrachtungszeitraum durch die zuvor beschriebenen umfangreichen Maßnahmen weiter abgearbeitet; andererseits für weitere Jahre fortgeschrieben mit dem Ziel, das hierin beschriebene Investitionsvolumen in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln.

Dachgeschossausbau mit modernen, lichtdurchfluteten Grundrissen im Rosenweg 6.

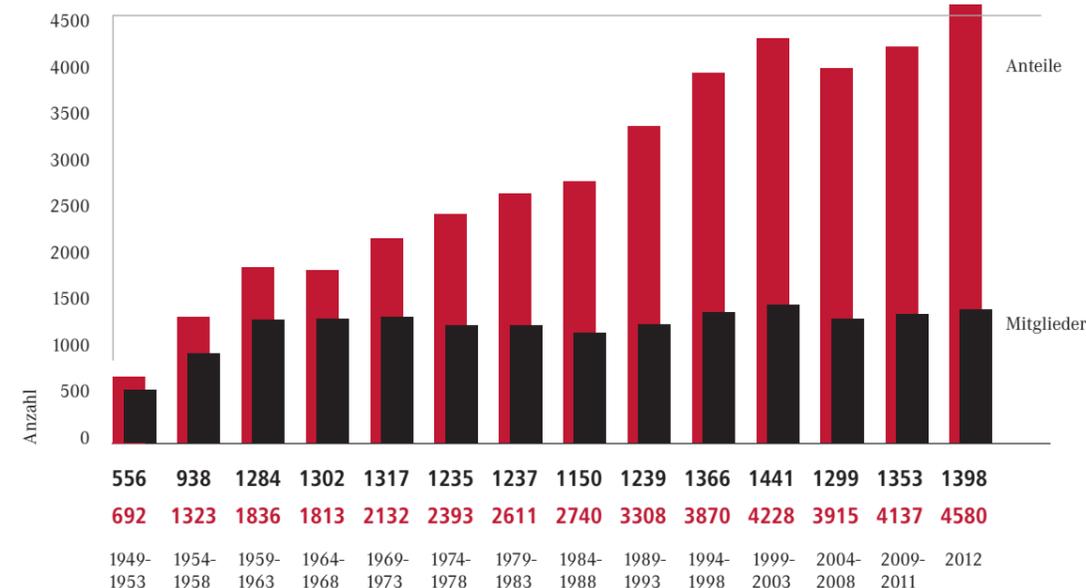


Entwicklung der Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche



Entwicklung der Mitglieder und Anteile



Unbebaute Grundstücke

Die GSWG verfügt in exponierter Lage im Bielefelder Süden über unbebaute Grundstücke in einer Größenordnung von 6.312 m², die im Geschosswohnungsbau bebauungsfähig sind. Darüber hinaus kann eine Vielzahl zu Bestandsobjekten gehörenden Grundstücken im Rahmen von Verdichtungen einer effizienteren Nutzung zugeführt werden.

Wirtschaftliche Lage Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Im Geschäftsjahr 2012 sind der GSWG 171 Mitglieder mit 793 Geschäftsanteilen beigetreten. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschluss 126 Mitglieder mit 350 Anteilen.

Am 31.12.2012 waren in die Liste der Genossen 1.398 Mitglieder mit 4.580 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber Ende des Vorjahres eine Erhöhung um 45 Mitglieder. Die Anteile erhöhten sich um 443.

In 2013 sind unserer Genossenschaft bis heute 46 Mitglieder beigetreten.

Das Geschäftsguthaben belief sich am 31.12.2012 auf 1.252.942,13 Euro und teilt sich wie folgt auf:

Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 78.820,86 Euro

Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 1.174.121,27 Euro

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöht sich im Geschäftsjahr um 112.469,93 Euro.

Unternehmens-Aufbau/-Organisation und Personelles

Wir arbeiten ständig an strukturellen Lösungen, die unter Beachtung unserer Größe im Wohnungsbewirtschaftungsgeschäft, des Service-/Dienstleistungsbereiches, von Kosten-, Investitions-, Finanzierungs- und Markterfordernissen zu weiteren Optimierungen unseres genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells führen.

Die bereits vor Jahren getroffenen Entscheidungen und eingeleiteten Maßnahmen zur Schaffung einer reinen Vermögensgenossenschaft wurden in 2012 abgeschlossen; mit wesentlichen Wirkungen hieraus für die Zukunft.

Ab Herbst 2012 werden alle genossenschaftlichen Leistungsfelder zur Erstellung und Bewirtschaftung von Immobilien sowie umfassende technische Leistungen, Verwaltungs-/Betreuungs-/Service- und Beratungsaufgaben rund um die Immobilie durch GSWG-Tochter- und deren Beteiligungsunternehmen ausgeführt. Durch die weitestgehende Personenidentität in den Organen von GSWG und deren Tochter-/Enkelunternehmen ist die Umsetzung der genossenschaftlichen Firmenphilosophie in der Gruppe gewährleistet. Ebenso wird diese durch die Aufbau-/Ablauforganisation für die Gruppe erreicht. Damit stellt unser Geschäftsmodell als Wohnungsbaugenossenschaft an die Organvertreter im Vorstand und Aufsichtsrat sowie an alle für uns Tätigen besondere Herausforderungen. Es wird im Interesse unserer Mitglieder, die Miteigentümer und Mieter sind, Fach- und Sozialkompetenz erwartet, die wir auch mit dieser neuen Aufstellung in 2012 erfüllt haben. Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, dass wir hieran täglich arbeiten, um noch besser zu werden, um unsere genossenschaftlichen Werte und Prinzipien zu vermitteln und damit erfolgreich umsetzen können.

Aus der GSWG sind in 2012 weitere Mitarbeiter in verbundene Unternehmen gewechselt. Eine Mitarbeiterin scheidet aus und ein bestehendes Ausbildungsverhältnis endet im Sommer 2013. Der junge Kollege wird in ein Tochterunternehmen wechseln. Die Genossenschaft besteht dann aus dem satzungsgemäßen Vorstand mit 2 haupt- und 2 nebenamtlichen Mitgliedern.

Das Arbeitsvolumen in der GSWG-Gruppe ist gewachsen und wird in Folge der guten Aufstellung und Perspektiven der Genossenschaft weiter zunehmen, sodass daraus für uns eine große Nachfrage nach Arbeitszeit und damit Arbeitskräften in den verbundenen Unternehmen entsteht. Der demografische Wandel mit dem daraus resultierenden Fachkräftemangel erfordert täglich große Aufmerksamkeit, damit die künftigen Aufgaben erfolgreich erledigt werden können.

Am 31. Dezember 2012 (31.12.2011) waren in der GSWG 3 (5) Personen beschäftigt, und zwar:

- 2 (2) hauptamtliche und
- 2 (2) nebenamtliche Vorstandsmitglieder
- 1 (3) kaufmännische Angestellte;
davon eine Teilzeitkraft
- 1 (1) Auszubildender

Ein ehrendes Gedenken gilt den im Geschäftsjahr verstorbenen Mitgliedern:

Akman, Yadigar	Löcker, Alfred
Arnold, Elli	Marxcord, Bruno
Aschoff, Helmut	Maskos, Walter
Brockmann, Martin	Mrosek, Rosa
Buschke, Elfriede	Mücke, Hildegard
Caglar, Ayhan	Pietschok, Edith
Goletz, Hans	Rempel, Enrique
Haselau, Vera	Rott, Uwe
Hesse, Luzia	Rummeleit, Erna
Holtkamp, Annette	Sievert, Anneliese
Jerke, Charlotte	Simsek, Kurban
Kexel, David	Skaris, Arnold
Kilic, Ahmet	Spöde, Paul
	Talberg, Kai-Uwe

Umsatzerlöse

Die GSWG erzielte im Geschäftsjahr 2012 einen Umsatz von 5.958,0 T Euro (im Vorjahr 5.823,6 T Euro)

	2012 T €	2011 T €
Umsätze aus Hausbewirtschaftung	5.877,6	5.745,2
Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen	80,4	78,4

Die Erhöhung der Umsätze aus Hausbewirtschaftung resultiert aus gestiegenen Sollmieten und Umlagen sowie um über 30 % reduzierten Erlösschmälerungen. Die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten erbrachte Leistungen für die OWIT GmbH.

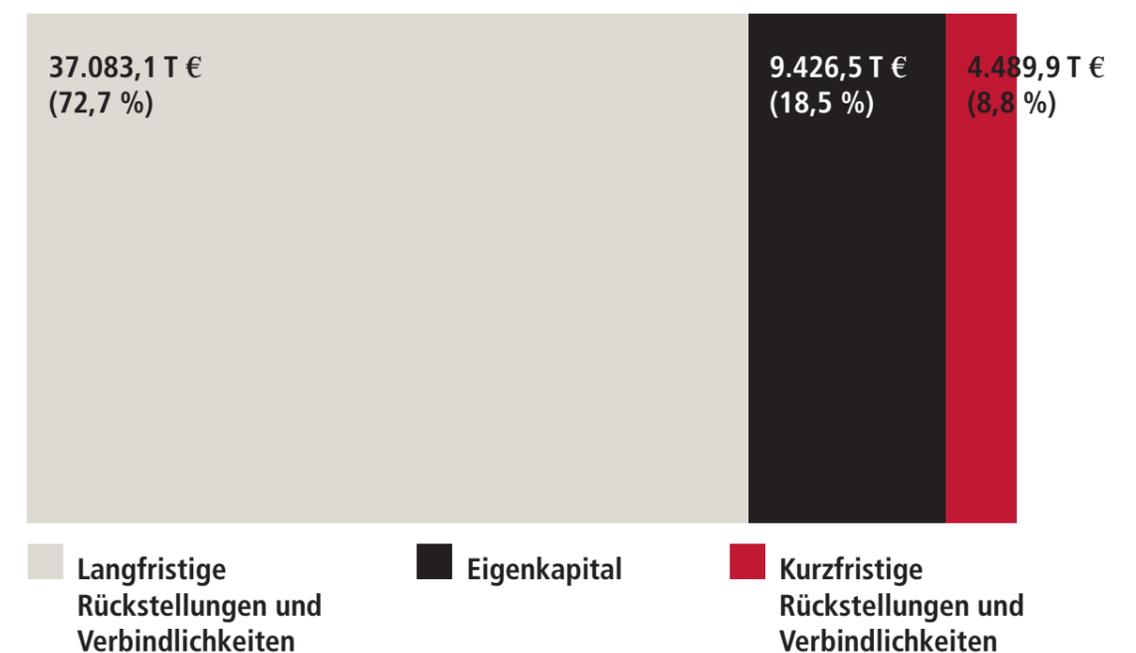


Vermögensaufbau 2012

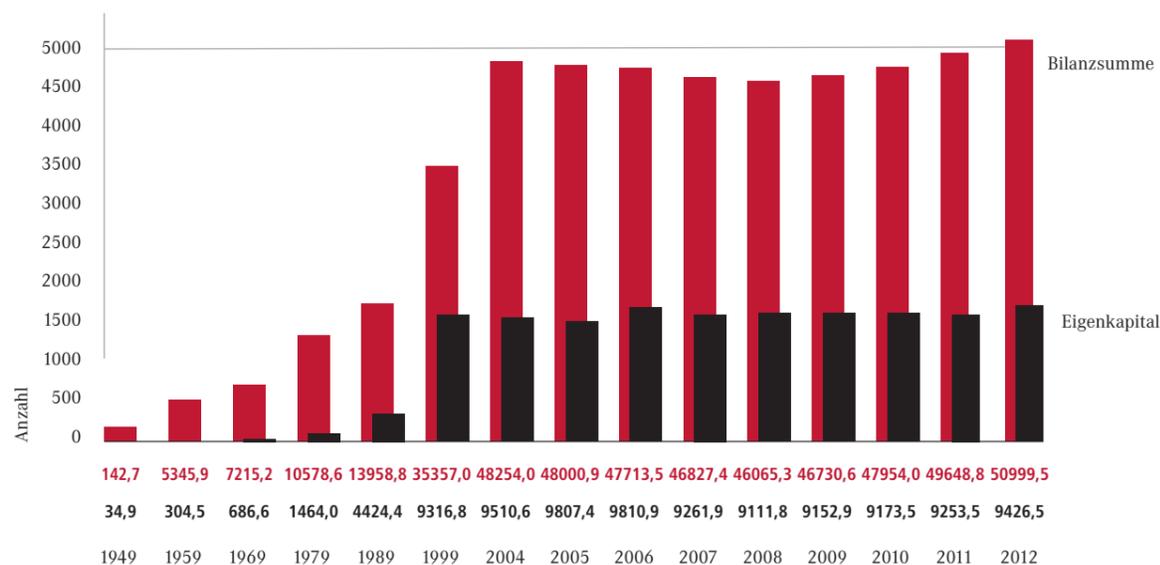


Neben den Aktivierungen zum Sachanlagevermögen aufgrund verschiedener Neubauten/Modernisierungen sowie umfangreichen Kernsanierungen hat sich das Vermögen durch die für unsere Neubauvorhaben durchgeführten Abrisse im Primelweg und im Veilchenweg verändert.

Kapitalaufbau 2012



Entwicklung Bilanzsumme und Eigenkapital



Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2012 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 111,8 T Euro (Vorjahr 76,3 T Euro) abgeschlossen.

Wesentliche Veränderungen in der Struktur der Aufwendungen und Erträge haben sich nicht ergeben. Die Umsatzerlöse sind neben einer moderaten Mieterhöhung, insbesondere wegen niedrigeren Erlösschmälerungen bei Leerständen sowie der ganzjährigen Auswirkungen der Zunahme des Mietwohnungsbestandes in 2011 gestiegen. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge um 165 T Euro im Geschäftsjahr resultiert insbesondere aus höheren Versicherungsleistungen und aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 102 T Euro ist vor allem darauf zurückzuführen, dass aufgrund der Vergabe von Geschäftsbesorgungen an die OWIT GmbH in 2012 höhere Aufwendungen in Rechnung gestellt wurden. Die Erhöhung der Abschreibungen um 334 T Euro ist hauptsächlich auf außerplanmäßige Abschreibungen für Abrissobjekte von 278 T Euro zurückzuführen.

Geldrechnung

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

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	111,8	76,3	69,2	52,4	97,3	496,1	91,6	231,8	321,7
Abschreibungen Anlagevermögen	1.222,3	888,1	855,4	1.012,1	833,8	821,1	806,8	798,3	798,4
Cash-flow	1.334,1	964,4	924,6	1.064,5	736,5	325,0	898,4	1.030,1	1.120,1
Tilgungen	700,0	680,3	690,8	669,8	649,6	639,6	632,6	612,4	591,1
	634,1	284,1	233,8	394,7	86,9	-314,6	265,8	417,7	529,0

Alle Angaben in T Euro

Finanzlage

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

Die niedrigen Kapitalmarktzinsen ermöglichten die Beschaffung und Prolongation von Fremdkapital zu günstigen Konditionen. Die Darlehen wurden mit 10- bzw. 15-jährigen Zinsbindungen festgeschrieben und werden sich in den nächsten Jahren positiv auf die Ertragslage auswirken. In diesem Zusammenhang wurde die Frage nach dem Zeitpunkt einer möglichen nachhaltigen Zinswende ausgiebig bewertet. Dabei waren das Zinsänderungs-Risiko und darüber hinaus anstehende Zinsauslauftermine maßgebliche Entscheidungskriterien. Aufgrund weiter steigender Tilgungsanteile und unterschiedlich langer Zinsauslauftermine für Objektverbindlichkeiten halten sich Zinsänderungsrisiken in einem kalkulierbaren Rahmen.

Der Finanzmittelfonds in Höhe von 686 T Euro (Vorjahr -43 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr neben den liquiden Mitteln von 686 T Euro (Vorjahr 207 T Euro) auch die jederzeit fälligen Bankverbindlichkeiten von 0 T Euro (Vorjahr 250 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2012 und bis zur Aufstellung des Lageberichts wurden die Verbindlichkeiten betrags- und fristenkonform beglichen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit sichergestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beliefen sich zum Ende des Jahres 2012 auf 38,6 Mio. Euro, die im Jahr 2013 planmäßig mit 0,7 Mio. Euro und in den Jahren 2013 - 2016 planmäßig mit 2,9 Mio. Euro getilgt werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2012 und bis zur Aufstellung des Lageberichts erwartungsgemäß entwickelt.

Kreditrahmen OWIT GmbH

Die GSWG hat der OWIT GmbH eine befristete Kreditlinie für den weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten eingeräumt, die am 31.12. 2012 mit 391,9 T Euro in Anspruch genommen war. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen Marktkonditionen.

Chancen und Risiken

Seit vor 150 Jahren aus blanker Not geboren die erste Wohnungsgenossenschaft aus der Taufe gehoben wurde, hat die Bewegung eine wechselvolle Entwicklung hinter sich. Heute sammeln sich unter unserem Dach alle Schichten der Bevölkerung, die ihren persönlichen Traum vom Wohnen und einer besonderen Wohnform sicher realisieren wollen.

Wir als Wohnungsbaugenossenschaft erfüllen die geliebte Marktwirtschaft. Wir stehen für Selbstbestimmung, Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Solidarität, Mitbestimmung und Bereitstellung sicheren, wünschenswerten, bezahlbaren Wohnraumes, diese Prinzipien kennzeichnen unsere unternehmerischen genossenschaftlichen Tätigkeiten. Einer für alle, alle für einen. Damit machen wir GSWG-Mitglieder glücklich und wir erzeugen in einer globalisierten Ellenbogengesellschaft Wärme und Kuscheligkeit. Nichtsdestotrotz unterliegen wir natürlich auch als Genossenschaft den Gesetzen des Marktes.

Die Wohnungspolitik wird andererseits derzeit den gesellschaftlichen Notwendigkeiten nicht immer gerecht, deshalb ist in der Wohnungswirtschaft viel los und sie steht vor großen Herausforderungen: Im Mietrecht stehen Änderungen ins Haus, die Energieeinsparverordnung (EnEV) schraubt erneut die energetischen Anforderungen zumindest an Neubauten hoch, die Sanierungs-Afa ist gescheitert, die Länder liebäugeln mit weiteren Grunderwerbsteuererhöhungen und es wird über die Deckelung von Mieten diskutiert. All das konterkariert die Bemühungen derjenigen Vermieter, die wie wir langfristig am Markt agieren und sich für sicheres, bezahlbares Wohnen für die breiten Schichten der Bevölkerung einsetzen.

Wenn man uns immer mehr aufbürdet, lassen sich Wohnungen nicht mehr wirtschaftlich vermieten und es hat die Folge der fehlenden Schöpfungsmöglichkeit dringend benötigten Eigenkapitals für Investitionen in den Wohnungsbestand, aber auch in den Neubau. Das Drehen an mehreren Stellschrauben gleichzeitig kann einen ganzen Wirtschaftszweig austrocknen. Ein zukunftsfähiger Wohnungsmarkt für die Menschen braucht konstante Bedingungen.

Für besondere Unruhe sorgt der Vorschlag einer großen Volkspartei, die Mietpreise weiter zu deckeln. Vor diesem Hintergrund schauen wir mit großen Erwartungen auf die anstehende Bundestagswahl. Solch eine Regelung ist natürlich marktwirtschaftlich nicht sinnvoll, da sie die Ursachen für steigende Mieten nicht anpackt, sondern nur an den Symptomen herumdoktert. Steigende Mieten sind immer eine Folge eines zu knappen Angebotes des gewünschten Wohnraumes. Also solche Diskussionen sind völlig überflüssig und schrecken ab. Im Übrigen ist lokale Wohnungsknappheit auch lokal anzugehen. Alles über einen Teppich zu ziehen ist die falsche Therapie.

Angesichts stetig steigender Forderungen und sich verschlechternder Finanzierungsbedingungen, insbesondere für wirtschaftlich nachhaltig agierende Wohnungsunternehmen wie unsere Genossenschaft, wird vor weiter aufbürdenden Belastungen gewarnt. Denn damit wird die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung schwieriger. Nur gerechtes Wohnen kann auf Dauer für alle Beteiligten erfolgreich sein; das heißt, bezahlbares Wohnen muss unter Wahrung der wirtschaftlichen Balance zwischen Mieter und Vermieter gelingen. Denn eine sichere Versorgung in den Quartieren braucht ökonomische Stabilität und die wird aktuell bei vielen Forderungen zu wenig hinterfragt.

Die Situation kann sich verschärfen, wenn die politischen Ansprüche stetig steigen. Das Eigenartige ist, dass viele Menschen die von der Politik als wichtig angesehenen Ansprüche gar nicht haben! Als Risikofaktoren für Bestandsimmobilienhalter und für Investitionen ist also die Politik zu nennen. Als Vermieter müssen wir immer mehr investieren, sowohl beim Neubau, aber auch in der Modernisierung und im täglichen Bewirtschaftungsgeschäft; Beispiel: Rauchmelder, Legionellenprüfung etc. Hinzu kommt, dass die Energie- und Baupreise steigen. Darüber hinaus belastet natürlich der Abriss nicht mehr nachgefragten und auch zu modernisierenden Wohnraumes.

Die Energiewende hat sich in 2012 deutlich bemerkbar gemacht und das wird auch 2013 nicht besser werden. Millionen deutscher Haushalte und auch unsere Mieter müssen tiefer in die Tasche greifen. Energiekosten sind nach unserer Einschätzung derzeit die größten Preistreiber

für das Wohnen. Das geht letztendlich zulasten von umsetzbaren Nettomietserhöhungen für Investitionen in den Gebäudebestand und für Neubauten. Tatsache ist in diesem Zusammenhang, dass der Strompreis weit über 50 % politisch bedingt ist. Die Erzeugung von Ökostrom kommt den Verbraucher immer teurer zu stehen. Deutschlands Ökostromerzeuger erhielten allein in 2012 für die Energie über 20 Milliarden; fast 17 Milliarden davon zahlten die Stromverbraucher mit einer Umlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz. Das ist bezogen auf den Strommarkt Staatskapitalismus pur.

Der Klimaschutz und höhere Energieeffizienz durch immer höhere Anforderungen bei Mietwohngebäude-Investitionen - die Umsetzung dieses Vorhabens stößt zunehmend an wirtschaftliche und soziale Grenzen. Wenn wir so weitermachen wie bisher, sanieren wir auch die letzten günstigen Wohnungsbestände systematisch weg. Damit werden sowohl Mieter als auch Vermieter vor unlösbare Probleme gestellt. Bei aller begrüßenswerten Energiestrategie für die Wohnungswirtschaft muss eine sozialverträgliche Umsetzung im Auge behalten und es muss sichergestellt werden, dass wir auch in Zukunft gerechtes und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten können.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist ein maßgebliches Kriterium für Investitionen in energetische Maßnahmen und das muss es auch bleiben. Bevor das Wohnen in Deutschland zum Luxus wird, muss es Alternativen zu den stetigen Verschärfungen geben. Um die Wohnungsbestände und Quartiere energieeffizient und sozialverträglich weiter entwickeln zu können, brauchen wir verlässliche Rahmenbedingungen. Die derzeit geführten Diskussionen zu möglichst hohen Mindestanforderungen an die Energieeffizienz, genauso wie die Überlegungen des Umweltministeriums zur Erhöhung der Anforderungen und zu erheblichen Ausweitungen von Pflichten für Gebäudeeigentümer gefährden die Umsetzung der Energiewende, anstatt zu nützen. Es sind Versuche, die vorhandenen Probleme planwirtschaftlich auf dem Rücken der Gebäudeeigentümer und Mieter zu lösen.

In Deutschland besteht besonders in wachsenden Regionen ein zunehmender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der im Wesentlichen nur über Neuinvestitionen gedeckt werden kann. Die geplanten Verschärfungen der EnEV för-

dern hingegen den Neubau im hochpreisigen Segment, sodass sich die Wohnungssituation für Menschen mit mittlerem Einkommen zuspitzen kann.

Deshalb ist es begrüßenswert, dass es wenigstens für Bestandsbauten keine weitere Verschärfung in der EnEV geben soll. Im Übrigen sollte die Energieeinsparung mehr sein als Dämmen. Sie darf nicht singulär für sich stehen, sondern muss ausgewogen im Kontext weiterer wesentlicher Bestandteile des Wohnens gesehen werden. Auch im „Heizungskeller“ ist viel stärker über sinnvolle Maßnahmen nachzudenken.

Im Hinblick auf energetische Sanierungen ist nicht nur die so wichtige Refinanzierbarkeit zu betrachten. Ein optimales Verhältnis von Kosten und Einsparung würde auch finanziellen Spielraum für andere ebenfalls sehr wichtige Zukunftsaufgaben, wie die Bewältigung des demografischen Wandels, zulassen oder zur Verbesserung der Lebensqualität vieler Menschen beitragen. Es muss Schluss sein mit der ewigen Schrauberei an der Energieeinsparverordnung. Immer offensichtlicher werden die dadurch verstärkten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schiefagen.

In Zukunft wird es mehr und mehr Singlehaushalte geben und die Altersarmut wird durch das sinkende Rentenniveau und fehlende Altersvorsorge zu einem immer größeren Problem. Günstiger, sicherer und guter Wohnraum, wie wir ihn anbieten, wird daher für viele immer wichtiger; zumal bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird.

Wohnen für Ältere, in diesem Zusammenhang besonders auch für Migranten, ist eines der Zukunftsthemen für uns in der Wohnungswirtschaft. Die Zahl dieser Bevölkerungsgruppe nimmt stärker zu als die der einheimischen Bevölkerung. Der Anteil der über 60jährigen Migranten betrug im Jahr 2000 ca. 9 % und stieg bis heute auf über 16 %; er wird sich in den nächsten Jahren weiter erhöhen. Ältere Migranten stellen auf dem Wohnungsmarkt eine bedeutende Zielgruppe dar, der wir uns annehmen werden. In Umfragen wird festgestellt, dass sie gleiche Ansprüche haben wie die Mehrheitsgesellschaft. Hieraus lässt sich ableiten, dass nicht pauschal von migrantenspezifischen Wohn- und Freiraumbedürfnissen gesprochen werden kann. Trotzdem stellt sich die Frage nach den

Wohnwünschen und -bedürfnissen dieser Gruppe. Andere Wohnansprüche können sich aus religiösen oder kulturellen Bedingungen ergeben, die es dann umzusetzen gilt.

Der Wohnimmobilienmarkt wird von der weiterhin positiv zu erwartenden konjunkturellen Entwicklung profitieren, verbunden mit einer eher abnehmenden Arbeitslosenquote und steigenden Einkommen. Hinzu kommt mehr Zuwanderung aus Ländern der Europäischen Union. Besonders in größeren Städten, wohin es immer mehr Arbeitnehmer zieht, wird die Nachfrage nach Wohnungen steigen; auch infolge steigender Haushalte. Der Neubau in den Städten ist zu gering, auch wegen zunehmender Abrisse, um den Nachfrageüberhang zu absorbieren. Unsere Erlösschmälerungen sollten weiter zurückgehen, mit den Wirkungen für eine gesteigerte Investitionstätigkeit in Wohnimmobilien.

Menschen müssen immer wohnen; die Cashflows sind verlässlich. Deshalb bleibt der Wohnimmobilienmarkt ein Hort der Stabilität und es läuft weiterhin alles in geordneten Bahnen. Allenfalls in den großen Metropolen sind Überhitzungserscheinungen erkennbar. Das sind Ausnahmen von der Regel und keine Beispiele für die Regel. Warum trotzdem das Wort „Blase“ auch für den Wohnungsmarkt in den Mund genommen wird, bleibt das Geheimnis der Journalisten. Weder anhand des Verhältnisses von Miete und verfügbarem Haushaltseinkommen, noch anhand des Quotienten aus Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner, noch anhand der Kreditvergabe lässt sich dies ableiten. Ein Indiz für eine Blase wäre, wenn zu viel gebaut würde. Das wird es aber nicht. Und selbst wenn zu viel gebaut würde: Gefährlich wird es erst, wenn zu viel Fremdkapital ins Spiel kommt. Und auch hier tut sich nichts.

Das niedrige Kapitalmarktzinsniveau hat für uns als stark investierendes Wohnungsunternehmen sicherlich den Vorteil, dass sich wünschenswerte und zwingend erforderliche Wohnimmobilieninvestitionen leichter umsetzen lassen als beispielsweise bei einem durchschnittlichen Zinsniveau der letzten Jahrzehnte. Ein Kapitalismus, wo Geld in vielen Bereichen nichts kostet, birgt aber auch Gefahren in sich. Das billige Geld nimmt den Druck, sich neu zu strukturieren und innovativer zu werden. Nichtsdestotrotz wird es bei diesem Zinsniveau

nicht bleiben, es wird steigen! Die Frage bleibt wann. Deshalb richten wir unsere Investitionen nicht am derzeitigen Kapitalmarktzinsniveau aus, sondern an eine allgemein üblicherweise zu erwirtschaftende nachhaltige Rendite. Denn die Prolongationen von Verbindlichkeiten stehen irgendwann an. Und es ist nicht davon auszugehen, dass bis dahin so hohe Wachstumsraten generiert werden können, die es dem Wohnungsmarkt erlauben Mietsteigerungen zum Beispiel in Höhe des dann erreichten Zinsniveaus in der Breite umzusetzen.

Durch unser Ziel des lebenslangen Wohnens in der GSWG, die Bestände ordentlich zu bewirtschaften, nachfrageorientiert den Bestand anzupassen, neu zu bauen und Dienstleistungen rund um das Wohnen anzubieten haben wir gute Voraussetzungen, die Marktposition unserer Genossenschaft auch in Zukunft weiter zu festigen.

Aufgrund der guten Zusammenarbeit von Mitgliedern, Mieterrat, Verwaltung, Vorstand und Aufsichtsrat sind wir in der GSWG zudem auch kurzfristig flexibel genug, um bestehende Planungen weiter zu entwickeln und uns jederzeit an aktuelle Anforderungen des Marktes anzupassen.

Unsere Risikostrategie zielt darauf ab, Risiken zu vermeiden bzw. zu minimieren. Wesentliche Risiken aus den Forderungen der Vermietungstätigkeit und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern können sich grundsätzlich in Form des Ausfallrisikos und des Zinsänderungs- sowie Liquiditätsrisikos ergeben. Dem Ausfallrisiko wird durch eine effiziente Mietbuchhaltung sowie einem konsequenten Mahnwesen begegnet. Weiterhin werden grundsätzlich vor Abschluss der Mietverträge Bonitätsprüfungen durchgeführt. Das Zinsänderungsrisiko wird durch den Abschluss möglichst langer Zinsfestschreibungen reduziert; obwohl damit auch Chancen von Zinssenkungen ausgeschlossen werden. Soweit keine Umfinanzierung möglich ist, erlaubt dieses Vorgehen jedoch eine bessere, das heißt fristkonformere Refinanzierung der Investitionen. Das Liquiditätsrisiko wird durch ein effizientes Bestandsmanagement der Mietwohnungen mit entsprechenden Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Wohnungsbestandes reduziert. Sofern ein Kreditvertrag ausläuft, werden im Rahmen der Finanzplanung rechtzeitig Maß-

nahmen zur Anschlussfinanzierung getroffen. Im Geschäftsjahr 2012 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes waren keine wesentlichen Risiken erkennbar.

In den verschiedenen Beobachtungsbereichen werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern. Mit Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan verfügt die Genossenschaft über etablierte Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme, die darauf gerichtet sind, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens sicherzustellen und Möglichkeiten eröffnen, das Eigenkapital zu stärken. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden. Das damit einhergehende Controlling ist auch im Betrachtungszeitraum weiter ausgebaut worden, damit kritische Entwicklungen frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands ist das stärkste Leistungsfeld der Genossenschaft, deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich die größte Bedeutung zu. Unter Abwägung aller Gegebenheiten und Erwartungen kann festgehalten werden, dass auf jetzigem Niveau eine nach wie vor konstante Nachfrage nach Wohnraum besteht; wengleich weiterhin hohe Fluktuationsraten zur Kenntnis genommen werden müssen, die erhöhten Aufwand verursachen.

Zur weiteren Sicherung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sind auch mittelfristig, wie bereits in der Vergangenheit, erhöhte Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung erforderlich, das heißt, die Ertragslage des Unternehmens wird damit weiterhin durch die Kosten der Bestandspflege maßgeblich beeinflusst. Im Rahmen unserer nachhaltig angelegten Geschäftspolitik gewährleisten diese Anstrengungen zur Optimierung des Wohnungsbestandes langfristig aber die Wettbewerbsfähigkeit und einen höheren Vermietungsgrad der Wohnungen mit der sich daraus ergebenden wünschenswerten Rentabilität des Unternehmens. Dazu gehören auch weiterhin „mutige Entscheidungen zum Abriss von Bestandswohnungen“, der aber für sich betrachtet zunächst auch verkraftet werden muss. Aber so „Raum für Neues“ zu schaffen gehört immer noch zu den interessanteren Lösungen. Das nach wie vor niedrige Kapitalmarktzinsniveau ermöglicht wirtschaftliche Umschichtungen,

Prolongationen und die Aufnahme von langfristigen Immobiliendarlehen, die zu Ergebnisverbesserungen und auch zur Eigenkapitalstärkung beitragen können.

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind in dem von der Genossenschaft bedienten Wohnungsmarkt und auch im übrigen Geschäftsfeld nicht erkennbar. Finanzielle Risiken aus der Nutzung von Finanzinstrumenten bestehen nicht.

Die Aktivitäten des 100 %igen Tochterunternehmens OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH beschränken sich auf die Stammkapitaleinlage und im Rahmen einer befristet bereitgestellten Kreditlinie auf deren Inanspruchnahme.

In unserer schnelllebigen Zeit mit vielen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten und allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen bietet die Unternehmensform der Genossenschaft deutliche Vorteile. Diese ergeben sich daraus, dass ihre Mitglieder nicht nur Mieter, sondern Gemeinschaftseigentümer der Genossenschaft sind. Aufgabe von Vorstand und Verwaltung ist es, für die Mitglieder den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen und ihnen so Vorteile zu verschaffen. Das erfordert unternehmerische Aktivitäten zu entwickeln, um Chancen zu nutzen, aber gleichzeitig damit einhergehende Risiken kalkulierbar zu gestalten. Für unser gesamtes Gemeinwesen und vor allem die Menschen selbst sind wir als Wohnungsgenossenschaft unverzichtbar und deshalb ein Gewinn für alle, wie es auch im internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 heißt. Wir beweisen, dass es möglich ist, nach wirtschaftlicher Rentabilität und sozialer Verantwortung gleichzeitig zu streben und dies umsetzbar zu gestalten. Das alles kommt gut an.



Mieterrat und GSWG-Mitarbeiter beim Aufstellen der 1. „Mieterrats-Bank“.

Nachtragsbericht

In gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurde am 06. Dezember 2011 entschieden, einige im GSWG-Bestand befindliche Einfamilienhäuser an die hier wohnenden Mitglieder oder Dritte zu veräußern. Die hieraus geschöpfte Liquidität soll im neu zu schaffenden Geschossmietwohnungsbau eingesetzt werden. Nachdem die Mieterresonanz im Betrachtungszeitraum nicht zielführend war bzw. deren Finanzierungsmöglichkeiten einen Erwerb einschränkten, wurden seit Jahresbeginn 2013 Aktivitäten einer Veräußerung an Dritte eingeleitet. Dabei ist es für uns selbstverständlich, die Mieter mit angemessenem neuen Wohnraum im GSWG-Bestand zu versorgen, wenn der Vermieter weiterhin die Genossenschaft bleiben soll.

Darüber hinaus haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind.

Mieterrat

Die Einrichtung, Aufnahme der Tätigkeit und das gemeinsame Wirken im Mieterrat seit 2009 hatten zunächst etwas stotternd begonnen; zeigt aber jetzt immer fruchtbarere Ergebnisse der Zusammenarbeit für die Mietergemeinschaft und die Genossenschaft. An den Sitzungen nahmen in der Regel 13 Mietervertreter und Vertreter von Aufsichtsrat und Vorstand sowie weitere GSWG-Mitarbeiter teil. Gemeinsames Ziel ist die Förderung des partnerschaftlichen Miteinanders zwischen Mieter und Verwaltung als oberster Stellenwert. Im Betrachtungszeitraum hatten folgende Themen Priorität: Veräußerung genossenschaftlicher Wohnimmobilien, Standortwahl Sitzmöglichkeiten insbesondere für ältere Mieter in den üppigen GSWG-Außenanlagen, Erreichbarkeit Nahversorgungseinrichtungen, Organisation Notdienste, Hausreinigung und Müllentsorgung, TV-Versorgung, Ausbau wohnbegleitender Dienstleistungen, funkgesteuerte Energieverbrauchsablesung und vieles mehr. Die Themen wurden einvernehmlich und lösungsorientiert behandelt. Damit wurden die genossenschaftlichen Prinzipien „Selbstverwaltung – Selbstbestimmung – Selbstverantwortung“ auch in 2012 mit weiterem Leben ausgefüllt.

An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön für die konstruktive Arbeit des Mieterrates.



Jeden Mittwoch von 10-12 Uhr: Gemeinsames Frühstück im Nachbarschaftstreff Kornblumenweg 2.

Gemeinwesenarbeit

Soziale Arbeit zum Wohle der Bewohner in den Quartieren nimmt einen immer größeren Part ein, auch bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft. So muss auch die GSWG auf Themen wie Demografischer Wandel, Inklusion und auf den weiter steigenden Anteil von Menschen mit Hilfebedarf reagieren. Die Bereitstellung unseres Nachbarschaftszentrums im Kornblumenweg bietet vielen Menschen Gelegenheit, durch die dortigen Angebote im Sinne der Nachbarschaftshilfe tätig zu sein, z. B. als Ehrenamtliche, aber auch, hier Geselligkeit, Hilfe und Beratung und Ansprache zu erfahren. Fest etabliert sind hier zwei Mittagstische und ein Frühstück pro Woche, Spielenachmittage bei Kaffee und Kuchen, Betreuungsgruppen, Gymnastik. Eine Sozialfachkraft betreut die Ehrenamtlichen HelferInnen und gibt Hilfestellung in allen Lebensbereichen. Des Weiteren werden Ausflüge, Theaterfahrten und jeden Sonntag ein Sonntagscafé angeboten.

Ausgedehnt hat sich die Gemeinwesenarbeit durch ein von der GSWG bereits in 2011 ins Leben gerufene Netzwerk „Soziales Quartier“. Hier treffen alle Mitglieder sozialer Einrichtungen in der Windflöte und in Windelsbleiche viermal jährlich zusammen, um sich über Bedarf und Hilfemöglichkeiten in den Quartieren auszutauschen und sich zu ergänzen.



GSWG-Vorstand zu Besuch in der Servive-Wohnanlage Karl-Oldewurdel-Straße 13.

Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

Die Öffentlichkeitsarbeit im Geschäftsjahr 2012 hat der GSWG noch deutlicher ein Gesicht gegeben! So ist die „Frau im Grünen“ zum Markenzeichen der Genossenschaft geworden.

Hauptaugenmerk in diesem Jahr war es, das Corporate Design, welches in 2011 aufgebaut wurde, konsequent weiter zu verfolgen und umzusetzen. Durch zahlreiche Aktionen und Werbemaßnahmen ist es gelungen, das Gesicht der Genossenschaft über die Grenzen unseres Einzugsgebietes hinaus zu verbreiten. Der Wiedererkennungseffekt ist gelungen und unsere „Frau im Grünen“ ist ein gern gesehener Gast auf Großflächenplakaten, in Bus und Bahn und im Bereich Printmedien.

Anzeigen haben ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten, wodurch allein durch diesen Aufbau ein Wiedererkennungswert entstanden ist, auch wenn wechselnde Motive zu Verfügung stehen. Die GSWG zeigt sich deutlich selbstbewusster und wird auch so wahrgenommen.

Wichtigstes Element in 2012 war eine 11-tägige Großflächenplakatwerbung im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld. Unterstützt wurde diese Kampagne durch eine anschließende 8-wöchige Plakataktion mit gleichem Motiv in Bussen und Straßenbahnen.

Konsequent weiter verfolgt wurde die Kampagne auf mobilen Werbeträgern aus eigenem Hause, wie Autos, großflächigen Anhängern und Servicefahrzeugen.

Neu in 2012 war die Einführung des QR-Codes auf Werbeträgern und in Zeitungsannoncen.

Ebenso wurde der Geschäftsbericht des Unternehmens in 2012 neu gestaltet. Auch er bekam ein neues Gesicht, durch das mehr Übersichtlichkeit und Professionalität transportiert wird.

Der in 2011 relaunchte neue Internet-Auftritt der Genossenschaft hat im Berichtsjahr zu deutlich mehr Zugriffen als in den Jahren davor geführt, was zum einen auf das neue Erscheinungsbild, zum anderen auf die konsequent durchgeführte Imagekampagne zurückzuführen ist.

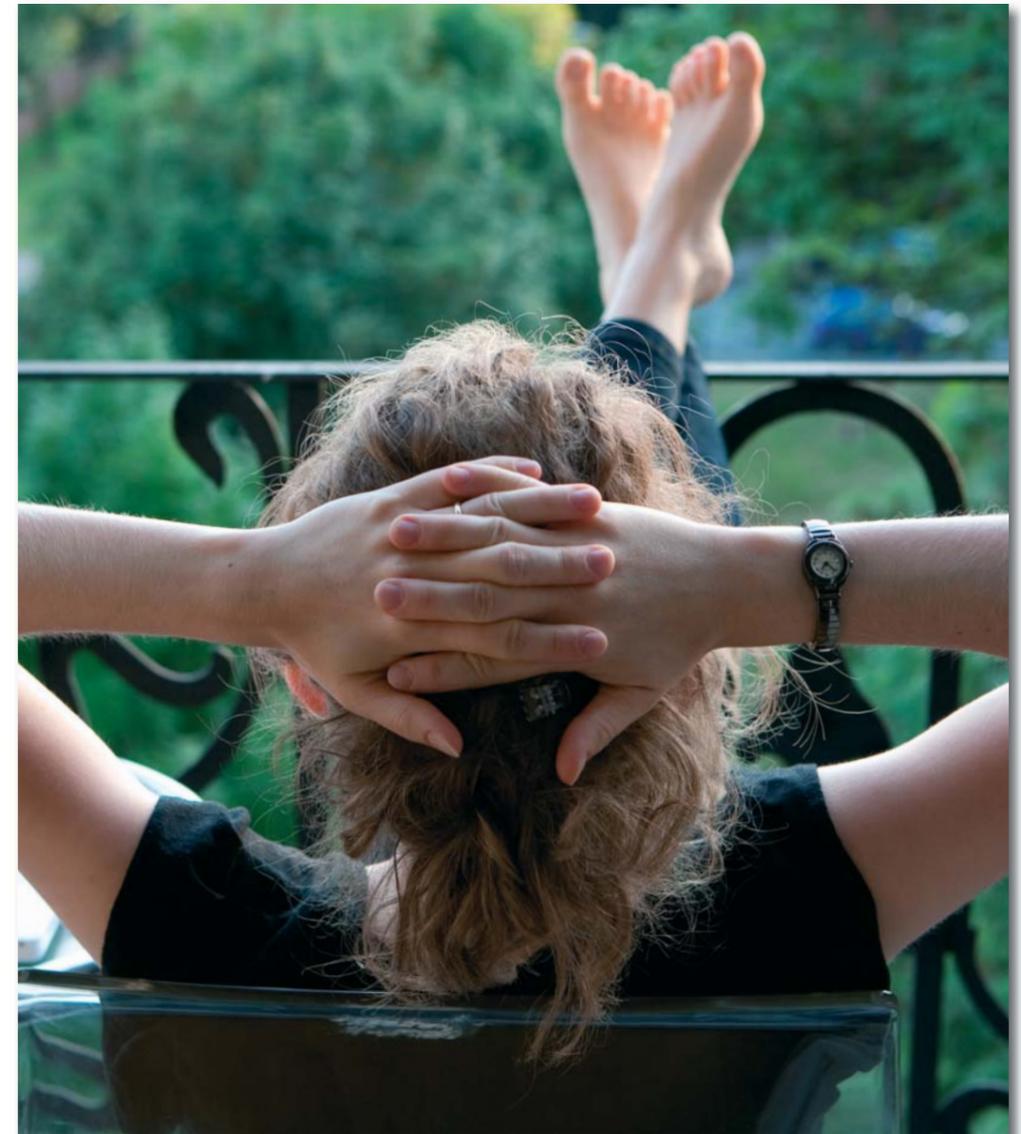
Neben der Teilnahme an den bekannten Aktionen im Stadtteil – Senner Sommer, Sennefest, Schlittenhunderennen, Adventsmarkt – hat die GSWG in diesem Jahr zwei eigene Aktionstage anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften initiiert.

Zum einen wurde vom 07. Juli bis zum 24. August 2012 ein Mitmachwettbewerb für Kinder ausgelobt, bei dem es darum ging, Bilder, Gedichte und Geschichten rund um das Thema Wohnen in Genossenschaften zu Papier zu bringen. Rund 40 Kinder haben sich an dem Wettbewerb beteiligt. 12 Bilder wurden prämiert und zu einem Kalender für das Jahr 2013 zusammengefügt. 500 Exemplare wurden gedruckt und konnten kostenfrei in der Geschäftsstelle abgeholt werden.

Die zweite Veranstaltung war ein Aktionstag im Beginenhof Bielefeld mit dem Thema: „Gemeinsam unter einem Dach“ – Alte Genossenschaften und Neue Wohnformen. Mit Vorträgen, Informationen, Mitmachaktionen für Jung und Alt, Theater, Kunst und Musik wurde den Besuchern das Thema Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität anhand eines modernen Wohnprojektes unter dem Dach einer Traditionsgenossenschaft nähergebracht. Eine Kunstausstellung rundete das Programm ab.

Auch im Bereich Spenden gab es in 2012 eine besondere Aktion für die „Aktion Lichtblicke“. Alle Mitarbeiter der GSWG und OWIT – vom Vorstand bis zum Auszubildenden – verzichtete in diesem Jahr untereinander auf Geschenke. Ebenso wurden alle unsere Vertragspartner gebeten, auf Aufmerksamkeiten für die GSWG-Mitarbeiter zu Weihnachten zu verzichten und stattdessen auf das Spendenkonto für die Aktion Lichtblicke einzuzahlen. Zudem wurde der komplette Erlös der Aktion auf dem Weihnachtsmarkt Senner Marktplatz für die Aktion gespendet.

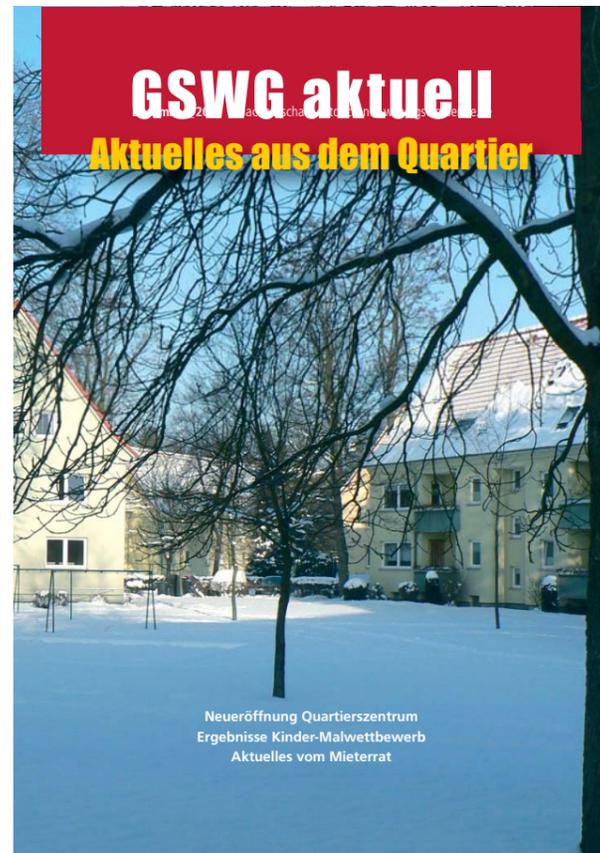
Im Bereich Spenden-/Sponsoring engagierte sich die Unternehmensgruppe vorrangig im regionalen Bezug. So werden u. a. folgende Institutionen unterstützt: Senner Gemeinschaft e.V., Museum Osthusschule e.V., Senioren-Netzwerk der Emmaus-Gemeinde Senne e.V., TuS 08 Senne I e.V., Senner Ferienspiele, Förderverein Grundschule Windflöte e.V., Arbeitskreis Kinder in der Windflöte e.V., Freiwillige Feuerwehr Senne, Kulturkreis Senne e.V., Karnevalclub



Typisch GSWG: Das sympathische Teaserbild vom Wohnen im Grünen wurde 2012 in vielen Kommunikationsmitteln verwendet.

Windflöte e.V., Rotkreuz Stiftung sowie DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. und Förderverein Aus- und Fortbildung im EBZ e.V. (Wohnungswirtschaftliches Bildungszentrum). Ein Hauptsponsor ist die GSWG nach wie vor für das über die Region hinaus zwischenzeitlich bekannte und beliebte „Senner Schlittenhunderennen“.

Im Geschäftsjahr 2012 erschienen drei Mieterzeitungen. Diese erfreuen sich mittlerweile größter Beliebtheit, nicht nur bei den Mitgliedern der Genossenschaft. Themen über aktuelle Baumaßnahmen in unserem Wohnungsbestand, Informationen zu unseren Energieversorgern, z.B. die Versorgung der GSWG-eigenen Häuser mit Öko-Strom, finden ebenso Interesse wie bewährte Freizeittipps aus der Region, Kochrezepte sowie die Vorstellung von sozialen Einrichtungen im Quartier.



Titel Mietermagazine, LKW-Gestaltung, Anzeigenbeispiel



Kampagne mit 50 Großflächen-Plakaten in Bielefeld

Plakat zum Kinderwettbewerb

Fahne vor dem GSWG-Gebäude im Tulpenweg 5

Anzeige

Ein Einkaufszentrum für Windflöte

Zehn Jahre nach der Schließung des letzten Marktes gibt es wieder einen Nahversorger

VON SYBILLE KEMNA

Windflöte. Ein lang gehegter Wunsch vieler Windflöter ist in Erfüllung gegangen: Endlich können sie wieder vor Ort einkaufen. Mit Netto hat ein bekannter Nahversorger an der Lippstädter Straße eröffnet, dessen Räume hell und freundlich gestaltet sind. Eine Backerei, ein Blumen- und Geschenkeladen ergänzen das Angebot.

Zehn Jahre nach der Schließung des Edeka-Marktes hat der Ortsteil nun wieder ein Einkaufszentrum. Die Windflöter hatten es gar nicht abwarten können. „In den vergangenen Tagen kamen immer mal Menschen rein, die schon einkaufen wollten“, berichtete Jörg Leonardt von der Firma Netto.

Gestern war es endlich soweit, und viele Anwohner liefen es sich nicht nehmen, einen Blick in den neuen Supermarkt zu werfen, zumal dieser auch mit Eröffnungsangeboten warb. Bereits am Abend zuvor hatte Netto die Mitglieder der Bezirksvertretung und weitere Gäste zu einer kleinen Eröffnungsfeier eingeladen. „Sicht schück aus“, lobte Rai-



Großzügige Spende hilft Familien in Not

GSWG unterstützt Aktion Lichtblicke

Senne. Mit einer Spende in Höhe von 1.500 Euro hat jetzt die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) Senne die Aktion Lichtblicke unterstützt. Alle Mitarbeiter der GSWG und GWIT GmbH, 100%ige Tochter der GSWG, – vom Vorstand bis zum Auszubildenden – verzierten 2012 auf Weihnachtsgeschenke. Ebenso wurden alle Vertragspartner der beiden Unternehmen gebeten, auf Aufmerksamkeiten zu Weihnachten zu verzichten und stattdessen auf das Spendenkonto für die Aktion Lichtblicke einzuzahlen. Zudem wurde der komplette Erlös der Aktion auf dem Weihnachtsmarkt am Senner Markt

Grundpfleger, auf denen das Genossenschaftsprinzip aufgebaut ist. So engagiert sich auch die GSWG für diejenigen Menschen, die Grundpfleger unserer Gesellschaft sind: für Kinder und Jugendliche.“ Die 1998 gegründete Spendenaktion „Lichtblicke“ unterstützt Kinder, Jugendliche und deren Familien aus Nordrhein-Westfalen, die in eine materielle, finanzielle oder seelische Notlage geraten sind. Initiator waren damals die 45 NRW-Lokalradios, zu denen auch Radio Bielefeld gehört. Die Radiosender sind bis heute gemeinsam mit der Caritas und der Diakonie Träger der Aktion. Schirmherr ist Udo Kraft, der Ehemann der Mit-



Großzügige Spende: Martina Buhl, Fabian Borgs, Christoph Eikenbusch von der Aktion Lichtblicke, Rolf Gräfe, Margret Lötkekreinke, Stephan Heil und Rosemarie Pietschok (v. l.)

platz, am 15. und 16. Dezember für die Aktion spendet. Auf dem Weihnachtsmarkt war die Genossenschaft mit einem eigenen Stand vertreten. „Dort haben wir sehr erfolgreich leckere Punsch und schöne Dekoration verkauft“, erinnert sich Rolf Gräfe, Aufsichtsratsmitglied der GSWG. Die erzielte Spendensumme wurde zusätzlich von der GSWG aufgestockt, sodass man am Ende eine stolze Summe in Höhe von 1.500 Euro hatte. Martina Buhl, Pressesprecherin der GSWG, erklärt: „Selbstverantwortung, Selbsthilfe und Solidarität sind seit jeher die

sterpräsidentin von Nordrhein-Westfalen, Hannelore Kraft. Die Aktion erhält jährlich etwa 3.000 Anträge, von denen 90% umgesetzt werden. „Dort haben wir sehr erfolgreich leckere Punsch und schöne Dekoration verkauft“, erinnert sich Rolf Gräfe, Aufsichtsratsmitglied der GSWG. Die erzielte Spendensumme wurde zusätzlich von der GSWG aufgestockt, sodass man am Ende eine stolze Summe in Höhe von 1.500 Euro hatte. Martina Buhl, Pressesprecherin der GSWG, erklärt: „Selbstverantwortung, Selbsthilfe und Solidarität sind seit jeher die

GSWG feiert Richtfest am Primelweg 12

Senner Baugenossenschaft investiert 1,2 Millionen Euro – Arbeiten für Nahversorgungszentrum haben begonnen

Senne (mba). Am Primelweg 12 entsteht derzeit eines der modernsten Mietshäuser in Senne. Für 1,2 Millionen Euro baut die GSWG Senne dort ein barrierefreies Gebäude mit elf Wohneinheiten. Ende des Jahres soll alles fertig sein. Auch in das neue Nahversorgungscenter sollen die Mieter noch 2012 einziehen.



Für das Nahversorgungscenter in Windflöte haben die Bauarbeiten begonnen. Fotos: Band

ter groß. Das Haus ist voll unterkellert und hat einen Aufzug. Alle Wohnungen verfügen über bodengleiche Dachterrassen, Balkone oder Dachterrassen. Zusätzlich zu einer Solarthermie-Anlage zur Warmwasserbereitung lässt die Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) erstmals eine Wohnungslüftung in ein Haus einbauen, die Wärme aus der Luft zurückgewinnt. Das alte Wohnhaus am Primelweg 12 aus den frühen 50er Jahren war im April abgerissen worden. Eine Sanierung sei aus wirtschaftlichen Gründen wegen der schlechten Bausubstanz nicht infrage gekommen, erklärte Kolodziej. Gleiches gelte auch für einige Gebäude am Veltheimweg.

An der Lippstädter Straße neben der ehemaligen Gaststätte Vormbrock haben derweil die Bauarbeiten für das gut fünf Millionen Euro teure Nahversorgungscenter Windflöte begonnen. Im November soll es bezugsfertig sein. Wie exklusiv berichtet, zieht dort ein Netto-Markt ein. Neben dem Discounter samt Backshop und Getränkemarkt ist ein Gebäude für Arztpraxen,

eine Apotheke und für die Sparkasse geplant. Ein Schlecker-Markt wird nach der Pforte der Drogerie-Kette hingegen nicht mehr in Windflöte eröffnen. Kolodziej gibt da-



Feiern Richtfest (von links): GSWG-Aufsichtsrat Rolf Gräfe, Dachdecker Alfred Abmann, die beiden SHS-Geschäftsführer Frank Herrmann und Peter Gerdes sowie GSWG-Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziej, GSWG-Mitarbeiter Ulrich Strüken und Architekt Michael Kluckhohn.

Miteinander unter einem Dach

Der Bielefelder Beginenhof und seine Bewohner stellen sich beim Aktionstag vor

VON JULIA GESHMANN

Senne. Es ist ein selbständiges Leben, sagt Bärbel Brinkhoff. Ohne Mann im Haus, geballte Frauenpower: 29 Frauen



Kinder leben in eigenem, aber untergeleitetem Miteinander mit der Genossenschaft und Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne baute der Verleider Beginenhof an der Wertelstraße. Zum feierten beide nun gemeinsamen Aktions-

Frauen weitergeben, und vielleicht nehme ich ihnen so die Angst vor dem Alterwerden.“ Mit dem Aktionstag wollen die Beginen auf ihr neues Wohnprojekt unter dem Dach ein-

Vom Frühstück bis zur Spielerunde

Angebote des Nachbarschaftstreffs gut angenommen

Windflöte. Der Windflöter Nachbarschaftstreff hat den Umgang innerhalb des Senner Ortsteils gut gemeistert. Vom Tulpenweg ging es vor zwei Jahren in den Kornblumenweg – die Anwohner konnten jedoch ebenso gerne wie zuvor und nehmen die breite Angebotspalette gut an. teilten die Organisatoren in einer Pressemitteilung mit.



Symbolisch: Die Spirale ist das Logo der Bielefelder Beginen. Erika Kuhnert steht in der angepflanzten Variante. Pro L ist ein Trittstein vorhanden.

Initiiert wurde der Nachbarschaftstreff von der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG). Dazu hilft der ehrenamtliche Verein „Alt und Jung Südwest“. Auf dem Programm stehen viele feste Termine: Seit bereits sechs Jahren laden die Verantwortlichen jeden Mittwochvormittag zu einem gemeinsamen Frühstück. Montagmorgens wird bei gemütlicher Atmosphäre eine bunte Spielerunde organisiert. Windflöter Bewohner bereiten Donuttags und freitags unter dem Motto „Von Nachbarn für Nachbarn“ um 12 Uhr ein gemeinsames Mittagessen vor.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Betreuung pflegebedürftiger älterer Menschen. Eine erfahrene Sozialfachkraft aus der Altenpflege leitet eine Gruppe von Mitarbeitern und bietet montags und mittwochs zwischen 15 und 17.30 Uhr ihre Hilfe an. Ein Teil der Besucher wird von den pflegenden Angehörigen gebracht und auch wieder abgeholt. Es ist auch eine Entlastung für die Angehörigen gedacht.

Der Nachbarschaftstreff will mit seinen Angeboten eine Leiche schließen. Viele Menschen suchen einen Ort, an dem sie sich außerhalb ihrer eigenen Wohnung wohlfühlen. Ein Ort, an dem sie auf nette Gesprächspartner aus der Umgebung treffen. Im Nachbarschaftstreff sei man Teil der Gemeinschaft und könne Freude und Leid teilen, sagen die Organisatoren. Jeder sei willkommen und werde ohne Vorankündigung herzlich aufgenommen. Weitere Informationen sind unter Tel. (0 52 09) 70 41 59 erhältlich.

Genossenschaft verschenkt Blumen

GSWG-Mieter erhalten Pflanzen für den Balkon – Heute letzte Abholaktion

Senne (mba). Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) hat

am Montag und Dienstag wieder Geranien und Weibrauch an ihre Mieter verteilt. Gut 5500 Pflanzen



Verteilten Geranien und Weibrauch (von links): Martina Buhl (technische Abteilung der GSWG), die Gärtner René Geißler und Peter Rempel sowie Rosemarie Pietschok (GSWG-Vermietungsservice).

spendiert die Baugenossenschaft in diesem Jahr als Geschenk im Zuge der so genannten Balkonblumenaktion. Am Montag waren die GSWG-Gärtner Peter Rempel und René Geißler im Wohngebiet an der Vormbrock- und an der Karl-Oldewurde-Straße vor Ort. Gestern verteilten sie die rot blühenden Geranien und die Weibrauchpflanzen im Senner Ortsteil Windflöte rund um den Rosen- und den Tulpenweg. Insgesamt verfügt die GSWG nach eigenen Angaben über 1122 Wohnungen im Bielefelder Süden. „Die meisten davon haben auch einen Balkon“, erklärte Martina Buhl von der technischen Abteilung der GSWG.

Mieter, die weder am Montag, noch am Dienstag Gelegenheit hatten, sich die Pflanzen abzuholen, können heute im Betriebshof der GSWG-Gärtner im Primelweg vorbeischaun und sich Exemplare für den Balkon sichern. Schon seit acht Jahren verschenkt die Senner Baugenossenschaft immer im Frühling Blumen als Balkon schmuck an die Mieter.

Besucher die gemalten Werke von Sigun Stütten, und in den Laubbüchgen zeigen große Fotowände Eindrücke aus dem Leben im Beginenhof. Die Spirale ist das Logo der Bielefelder Beginen. „Als Symbol ist sie noch immer als das Labyrinth“ weiß Begine Erika Kuhnert. In der mit Buchsbaumchen angepflanzten Version im Innenhof gibt es für jede Bewohnerin einen Trittstein, an Gedanktagen werden dort Kerzen aufgestellt.

Teamarbeit: Rainer Kolodziej, Martina Buhl, Petra Mühlweg, Helma Schröder, Bärbel Brinkhoff, Ute Kayser und Sigun Hohlfeld (von links) freuen sich über das erfolgreiche Gemeinschaftsprojekt.

INFO
„Frauen mit Beharrlichkeit“

Beispiele über die Berichterstattung in lokalen Medien.

Ein Kalender voller Kinderbilder

Sieger des Genossenschaft-Malwettbewerbs / 24 Zeichnungen in der engeren Wahl

Senne (kap). „Ich träume mir ein Land, da wachsen tausend Blüten“, steht ganz vorne auf den frisch gedruckten Kalendern. Im Inneren finden sich zwar nicht tausend, dafür aber ein Dutzend phantasievolle Zeichnungen von Kinderhänden. Ausgesucht worden sind sie von einer Jury.



Im Sommer hatte die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) Senne anlässlich des internationalen Jahres der Genossenschaften einen Kinderwettbewerb ausgeschrieben. Jungen und Mädchen konnten in der Zeit vom 7. Juli bis zum Ende der Sommerferien Bilder, Gedichte und Geschichten zum Thema „Wohnen und Leben in einer Genossenschaft“ der GSWG Senne – ein Gewinn für alle! – malen, schreiben und diese dann abgeben.

48 Bilder von 40 Teilnehmern wurden abgegeben, eines kreativer als das andere. Umso schwerer fiel der Jury die Entscheidung, die Besten der Besten auszuwählen, denn zwölf Zeichnungen, das stand fest, sollten in einen Kalender für das Jahr 2013 aufgenommen werden. „24 Bilder sind in die engere Wahl gekommen“, berichtete GSWG-Vorstandsvorsitzender Rainer

Lebensmittelmarkt. Im Bereich Obst und Gemüse, Verkaufsförderer Christoph Rosum, Rainer Kolodziej.

Horstik/Kunstgemeinschaften. In einem benachteiligten Stadtteil, im Spätsommer werden im Spätsommer einzieher. Mieter reich sagte Rainer von Investor KS hat mbH, der der GSWG gelobte die schnelle was über drei Mo-

Highlight hier in der Vertretung des Besten sprach. Die Windflöter „brennen darauf, hier einzukaufen“, versicherte sie. Netto-Verkaufsförderer Jacqueline Spiß berichtete, dass Netto hier erstmals ei-

Winden und den von ihnen versprochenen lebendigen Gesinnschen.

Seit der Gebietsreform 1973 gehört der Ortsteil zur kreisfreien Stadt Bielefeld.

Künftige Entwicklung

Wir sind ein modernes Unternehmen, das in den Wurzeln der Tradition verhaftet ist, aber den Blick für die Zukunft im Auge hat. Die Voraussetzungen hierfür sind durch die Aufstellung der GSWG – in der Unternehmensgruppe – in dieser Einheit geschaffen und für die künftige Entwicklung in jüngster Vergangenheit weiter optimiert worden.

Die Genossenschaft ist eine im Grunde genommen zeitlose Geschäftsidee und es kann sicherlich vieles so bleiben wie es ist. Wohnen ist ein zentrales individuelles Grundbedürfnis. „Gewohnt wird immer“ – dieser etwas banale Ausspruch hat einen wahren Kern. Seit jeher ist die Wohnung für die Menschen ein essenzielles Gut. In vieler Hinsicht unterscheidet sich das Produkt „Wohnung“ und damit auch die Wohnungswirtschaft von anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft – beispielsweise was die zeitlichen Dimensionen betrifft: So sind etwa Mietverhältnisse trotz steigender Fluktuationen, die seit Jahrzehnten mit derselben Mietpartei bestehen, nichts Außergewöhnliches. Trotzdem muss aber auch die Bereitschaft zu Veränderungen vorhanden bleiben. Denn man muss auch feststellen, dass Wohnungsnot heute nicht unbedingt ein Grund ist, einer Wohnungsgenossenschaft als Mitglied beizutreten. Auch die Bedeutung des lebenslangen Wohnrechts ist angesichts der erforderlichen hohen Mobilität der Mitglieder nicht überzubewerten. Unsere Geschäftspolitik muss sich gleichzeitig auf die Werbung jüngerer Mitglieder und natürlich die Versorgung älterer Mitglieder mit geeignetem Wohnraum und Dienstleistungen ausrichten. Das heißt auch: Förderung der Lebensführung der Mitglieder. Unsere Genossenschaftsidee muss davon leben, dass wir konkrete Antworten auf konkrete Nöte haben. Es muss uns auch mehr gelingen, als Genossenschaft zu einer Art Ersatzfamilie zu werden – nur uns kann dies im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum gelingen.

Im Grunde genommen setzen wir als Genossenschaft auch weiterhin auf eine sogenannte Dreifaltigkeit: Bezahlbare Mieten, zeitgemäßer Wohnkomfort und sinkender Energieverbrauch besitzen bei all unseren Überlegungen oberste Priorität für unsere Genossenschaftler, aber auch zur Gewinnung neuer Kunden. Aufsichts-

rat, Vorstand und Mitarbeiter unseres Unternehmens fühlen sich diesem Nachhaltigkeitsprinzip verpflichtet. Das heißt, wir sehen unsere Aufgaben vornehmlich in der weiteren umfassenden Sanierung und Modernisierung sowie im Ausbau des Wohnungsbestandes. Investitionen in Neubaumaßnahmen erfolgen nach den Erfordernissen des Marktes zielgruppenorientiert. Auch Desinvestitionen durch Abriss gehören dazu. Darüber hinaus ist es unser Ziel, für die Gruppe GSWG neue Geschäftsfelder zu erschließen, wenn sich hierzu die Möglichkeiten bieten, um die Unternehmensgruppe insgesamt auf ein breiteres Fundament zu stellen. Eine Genossenschaft ist immer das, was menschliche Einsicht, geistige Kraft und persönlicher Mut aus ihr macht, so schon Schulze-Delitzsch, einer der Stammväter der Genossenschaften.

Die Wohnungswirtschaft und damit die wohnungspolitische Zukunft wird komplexer werden als die Vergangenheit. Dazu passt das Motto „gerecht Wohnen“. Klima-, sozial-, stadt- und generationengerechtes Wohnen in einem „grünen Umfeld“ gehören sowohl für Mieter als auch Vermieter zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt. Diese Aufgaben müssen wir erledigen. In dieser Hinsicht steht die Wohnungswirtschaft deshalb an einem Scheideweg zwischen wirtschaftlich tragbarem Handeln und sozialen Zielsetzungen. Beides muss uns auch künftig als Einheit gelingen. Denn uns als Unternehmen geht es nur gut, wenn Wohnen bezahlbar bleibt. Gut und sicher Wohnen zu bezahlbaren Kosten ist für immer mehr Haushalte nicht unbedingt eine Selbstverständlichkeit. Die Grenzen für wirtschaftlich tragbare Investitionen im kostengünstigen Wohnungsbau – im Bestand wie beim Neubau – werden enger. Der Wohnungsbau im Miet-Hochpreissegment sieht anders aus. Es wird zu überlegen sein, auch hier tätig zu werden.

Die demografische Entwicklung, die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, die baulichen Anforderungen, hier insbesondere auch an Klimaschutz und Energieeffizienz, sowie die wachsende Pluralität der Lebensstile und Vielfalt der Wohnkonzepte sind vier große Trends, die wir auch als Wohnungsunternehmen aktiv mitgestalten müssen und von uns mit zu prägen sind. Es muss festgehalten werden, dass das Wohnen der Zukunft wesentlich vielfältiger werden wird, worauf wir angemessen zu

agieren haben. Dazu gehören auch weiterhin ständige Überlegungen zur Professionalisierung und strukturellen Anpassung unseres Geschäfts für eine nachhaltige Verbesserung der Ertragslage.

Die Gesellschaft in Deutschland wird sich weiter wandeln. Die Menschen werden immer älter, bekommen weniger Kinder und sie müssen in einem sich schneller verändernden Arbeitsmarkt räumlich flexibler sein als früher. Trotz der Beständigkeit vieler Mietverhältnisse unterliegen wir also auch in der Wohnungswirtschaft dem Wandel der Zeit. Unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung ist festzustellen, dass die Zahl der Menschen wächst, die keine stabile Biografie mit Ausbildung, Beruf und Familie haben, sondern deren Lebensweg viele Brüche aufweist und deren Einkommen niedrig sind. Also: In den Lebensformen – Familie, Bildungsgang, Beruf, Wohnung – ist Kontinuität nicht mehr selbstverständlich. Und das bedeutet für uns besondere Herausforderung. In Zukunft werden sicherlich nicht nur Wohnungen zu vermieten sein, sondern darüber hinaus auch Lebenskonzepte. Hier sind wir mit unseren umfassenden Dienstleistungsangeboten der GSWG-Töchter auf dem richtigen Weg, aber es gilt dies deutlich auszubauen.

So hinterlässt vor allem die demografische Entwicklung ihre Spuren. Angesichts niedriger Geburtenraten und steigender Lebenserwartung verschiebt sich das Verhältnis zwischen Alt und Jung. Deutschland ist nach Japan die weltweit zweitälteste Nation. Darauf müssen wir uns einstellen. Zu den derzeit bundesweit rd. 570.000 Wohnungen für Ältere müssen in den nächsten 10 Jahren eigentlich 2,5 Millionen altersgerechte Domizile hinzukommen. Hier reden wir über ein gewaltiges Investitionsvolumen. Um diese Wohnungen zu erhalten und bezahlbar zu gestalten, wird eine Gesamtstrategie von Politik und Investitionen nötig. Also es gibt einiges zu tun. Denn niemand wohnt so viel wie die ältere Bevölkerung. „Lieber daheim als im Heim, aber auch lieber gemeinsam als einsam!“ So unsere Devise. Immer mehr Menschen wollen selbstbestimmt und gemeinschaftlich leben. Verschiedene Wohnformen und Wohnprojekte haben sich bereits entwickelt. Auch wir haben hier schon einiges getan.

Das Wohnen in einer selbst organisierten Gemeinschaft wie in einer Genossenschaft bietet viele Vorteile für alle Generationen. Die Werte Solidarität, Eigenverantwortung und Offenheit stehen seit langem im Mittelpunkt unserer Unternehmensstrategie. Der Staat darf nicht auf alles eine Antwort haben – wir als genossenschaftliche Selbsthilfeorganisation bündeln auch ein Stück erfolgreich das Engagement von Bürgern. Wir als Genossenschaft sind das Symbol für eine freiheitliche Gesellschaft. Der Staat muss sich mehr darauf zurückziehen, lediglich Rahmenbedingungen vorzugeben. Wir sind deshalb eine moderne Genossenschaft, weil der von uns angebotene Wohnraum immer an die Bedarfssituation der Mitglieder ausgerichtet ist. Bei uns finden die Mieter eine regionale Orientierung in einer globalisierten Welt. Trotzdem muss es unsere Aufgabe sein, das Produkt Genossenschaft noch besser an den Mann zu bringen, das heißt im Bereich Marketing liegt noch erhebliches Potenzial.

Mit der steigenden Lebenserwartung und dem Wunsch auf ein bis ins hohe Alter selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung sind wir vor allem gefordert, veränderte Anforderungen an die bauliche Beschaffenheit der Bestandswohnungen zu erfüllen. Das wird aus technischen und wirtschaftlichen Gründen heraus nicht immer funktionieren. Deshalb gehört die Planung des Abrisses ebenso zu unseren fundamentalen Aufgaben und in diesem Zusammenhang dann der vorausschauende Neubau, mit Nachverdichtungen und eben technisch umsetzbaren nachhaltigen Modernisierungen von Wohnungen.

Überhaupt wird sich der Wohnraumbedarf der Menschen weiter verändern. Während noch vor 20 Jahren jeder Einwohner durchschnittlich 35 m² bewohnte, sind es heute deutlich über 42 m² pro Person und dieser wird weiter wachsen. Dieser ständig steigende Wohnraumbedarf ist unter anderem auf eine Zunahme von Ein- und Zweipersonen-Haushalten zurückzuführen. Und auch hier ist aufgrund dieses Trends mittelfristig mit weiter steigenden Haushaltszahlen zu rechnen.

Für die nähere Zukunft bleibt natürlich in der wohnungswirtschaftlichen Bestandsentwicklung die energetische Gebäudesanierung das dominierende Thema. Am stärksten betroffen

von diesen Vorgaben sind die Gebäude der 50er und 60er Jahre. Sie müssen weiterhin umfangreich modernisiert werden. Bei diesen baulichen Maßnahmen muss mit sehr viel Fingerspitzengefühl auch in zwischenmenschlicher Hinsicht zwischen Mieter und Vermieter vorgegangen werden. Es muss unser Anspruch sein, dieses interdisziplinäre Aufgabenspektrum zu meistern. Dies natürlich alles vor dem besonderen Hintergrund einer zunehmenden auseinandergehenden Einkommensschere. Es wird eine große Herausforderung sein, auch einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten weiterhin bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Über energetische Erfordernisse hinaus werden sich in der Wohnungswirtschaft etliche technische Neuerungen durchsetzen. Unter dem Stichwort „SmartMetering“ werden sich bei der Verbrauchserfassung weitere Veränderungen ergeben und durch neue Technologien im liberalisierten Energiemesswesen zur zeitgenaueren Verbrauchsmessung führen. Auch bei der Medienversorgung wird sich vieles ändern. Dem Wunsch der Mieter nach schnelleren Internetverbindungen und einer größeren Vielfalt von TV-Sendern muss weiter nachgekommen werden.

Innerhalb der Wohnungswirtschaft werden vor allem die Anforderungen an Effizienz und Service wachsen. Man wird sich nicht mehr erlauben können, diese Bereiche nicht weiter auszubauen. Die Verwaltungskosten pro Wohneinheit effizient zu gestalten, dabei aber einem stetig steigenden Serviceanspruch der Mieter gerecht zu werden, wird mit zu den spannendsten Aufgaben gehören.

Wir haben uns diesen Voraussetzungen in den vergangenen Jahren bereits erfolgreich gestellt und damit teilweise verstaubtes Image abgeschüttelt. Weitere Herausforderungen stehen vor der Tür und es gibt hier vieles zu entscheiden und noch mehr zu tun. Es besteht aber kein Zweifel, dass wir dem professionell, innovativ und marktgerecht begegnen. Dafür sind wir da, das ist unser Job, die Menschen mit wünschenswerten und bezahlbaren Wohnungen zu versorgen.

Wir werden weiterhin versuchen, unsere unternehmerischen Entscheidungen nicht nur unter Renditevorgaben, sondern mit Blick auf die op-

timale Leistungserstellung im Interesse der Mitglieder zu treffen. Das führt dann zwangsläufig zu unserem seriösen und nachhaltigen Geschäftsmodell. Diese Stabilität ist für unsere Mitglieder und für uns als Unternehmen von großer Bedeutung. Gutes und sicheres Wohnen wird gerade in Zeiten ständiger wirtschaftlicher Unwägbarkeiten immer wichtiger. Wir wollen unsere Kunden mit unserem sozialverantwortlichen Handeln und rationalem betriebswirtschaftlichen Denken überzeugen.

Wir sind heute als Wohnungsgenossenschaft moderner und attraktiver denn je. Unsere Mitglieder sind nicht dem reinen Profitstreben und dem anonymen Eigentümer ausgesetzt. Unsere Mitglieder können über ihre Eigentümerrolle mitwirken. Im Grunde genommen ist das genossenschaftliche Wohnen nahezu eine ideale Organisationsform. Demokratie wird nirgendwo sonst so gelebt wie in der Genossenschaft. Von den Akteuren am Immobilienmarkt werden wir so wahrgenommen, wie wir sind, nämlich als ein am Markt handelndes wirtschaftlich orientiertes Unternehmen, dessen Zweck mit all seinen Aktivitäten vordergründig auf die Mitgliederförderung gerichtet ist. Wohnungsbestandserhaltung, Neubau und konstante Mieterträge sowie langfristige Finanzierungsstrukturen sind Zeichen fortgesetzter Solidarität.

Mit all diesen Entwicklungen und Erfordernissen werden sich unsere Rentabilitätskennzahlen stabil entwickeln und weiter verbessern, sodass wir für alle unsere Partner, insbesondere für unsere Gläubiger, eine interessante Anlageklasse darstellen, besonders bei den Wünschen vieler nach Risikominimierung.

Tochterunternehmen OWIT GmbH

Die Genossenschaft ist 100 %ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH; sie hat durch die Organstrukturen und deren Besetzung, mit weitestgehender Personenidentität in GSWG und OWIT, auch im operativen Geschäft Wirkung auf die geschäftlichen Prozesse, Abläufe und Entscheidung in der OWIT, darüberhinaus in diesem Zusammenhang mittelbar Einfluss auf die Entwicklung und Aktivitäten in deren Unternehmensbeteiligungen.

Die für 2012 gesteckten Ziele, vornehmlich „rund um die GSWG-Immobilien“ wohnbegleitende Dienst-/Serviceleistungen anzubieten und zu erledigen, wurden im Betrachtungszeitraum erfolgreich umgesetzt und weiter ausgebaut. Dazu gehören auch Entscheidungen zur Aufnahme der „Gemeinwesenarbeit“ im Rahmen des übernommenen Hausbewirtschaftungsgeschäftes für die Genossenschaft. Die Zusammenarbeit mit weiteren Partnern über die Gesellschafterstrukturen hinaus wurden im Dienstleistungs-/Servicegeschäftsfeld erweitert. Es wurden kaufmännische und technische Immobilien-, Verwaltungs- und Betreuungsaufgaben erledigt. Dazu gehörten auch Planungen und Umsetzungen von Wohnimmobilieninvestitionen für GSWG und andere Investoren. Das in 2011 aufgenommene Geschäftsfeld der wohnungswirtschaftlichen Unternehmensberatung durch das Beteiligungsunternehmen WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland hat sich im zweiten Geschäftsjahr 2012 weiter stabil entwickelt und gefestigt. Das hier gebündelte wohnungswirtschaftliche Know-how, das über das Tagesgeschäft eines genossenschaftlichen Wohnungsanbieters hinausgeht, wurde durch uns und viele andere ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen.

Das auf Nachhaltigkeit ausgerichtete genossenschaftliche Geschäftsmodell, die Bestandsbewirtschaftung mit umfassenden Serviceleistungen und die wohnungswirtschaftlichen Investitionsaktivitäten wurden durch die OWIT wirkungsvoll begleitet und unterstützt; sie hat wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsjahr in der GSWG beigetragen.



Flyer wohnbegleitende Dienstleistungen.

Ergebnisprognose

Die in vergangenen Geschäftsjahren getroffenen Entscheidungen und umgesetzten Maßnahmen zur Ausrichtung als „reine Vermögensgenossenschaft“ wurden in 2012 weitestgehend abgeschlossen. Die jederzeit gewährleistete Zusammenarbeit mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen, unter Inanspruchnahme umfassender immobilienwirtschaftlicher Leistungsfelder, kann zu weiteren Optimierungen des genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Bestandsbewirtschaftungs- und Investitionsgeschäftes führen. Die einzelnen Maßnahmen werden künftig Früchte tragen, unsere Position als Wohnungsvermieter weiter stärken und Chancen zu risikominimierten geschäftlichen Erweiterungen eröffnen. Daraus sollten Kostendegressionsaspekte wachsen. All dies zusammengenommen mit den Wirkungen zur Ergebnisstabilisierung und -verbesserung. Das niedrige Kapitalmarktzinsniveau kann den Fremdkapitalzinsaufwand bei anstehenden Prolongationen reduzieren und Wohnungsbauinvestitionen unser auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Geschäftsmodell günstiger entwickeln lassen.

Die GSWG hat auch für die Folgejahre ein klares Ziel. Die umfassende Investitionstätigkeit aus der Vergangenheit mit den Schwerpunkten Kernsanierung, Modernisierung, Instandhaltung, Abriss und Neubau wird mindestens in dem bisherigen Volumen fortgeführt. Mit diesen Maßnahmen wird zweifelsohne ein weiter gesteigerter Vermietungsgrad bei zunehmendem Wohnungsbestand erreicht. Die allgemeine Wohnungsmarktsituation lässt insbesondere unter Berücksichtigung dieser Investitionen moderat steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zu.

Aufgrund unserer Erwartungen gehen wir davon aus, dass sich das Geschäftsjahr 2013 hinsichtlich Umsatz und Jahresergebniss auf dem Niveau von 2012 bewegen wird, sodass neben den wie bisher üblichen Dividendenzahlungen weiterhin von einer Stärkung des Eigenkapitals auszugehen ist. Für 2013 sind aus derzeitiger Sicht außergewöhnliche nicht geplante Aufwendungen nicht erkennbar. Für das Geschäftsjahr 2014 gehen wir von ähnlichen Entwicklungen aus. Der Cashflow für 2013 und 2014 wird sich auf einem vergleichbaren Niveau wie in jüngster Vergangenheit bewegen.

Wir sind stabil und erfolgsorientiert aufgestellt, haben Chancen der vergangenen Jahre genutzt, die immer deutlicher wirken, und werden die sich daraus ergebenden Möglichkeiten auch in Zukunft wahrnehmen und realisieren.

Der Vorstand



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



Daniel Daldrup
Betriebswirt, hauptamtlich



Jörg Schmidt
Bilanzbuchhalter, nebenamtlich



Uwe Werner
Dipl.-Ingenieur, nebenamtlich



Jahresabschluss

**Gemeinnützige Siedlungs-
und Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG**

**Tulpenweg 5
33659 Bielefeld**

Geschäftsjahr 2012



Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche	45.333.826,67		45.201.058,16
Rechte mit Wohnbauten			
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	185.594,15		203.320,05
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31		548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.874,04		67.836,66
Anlagen im Bau	1.101.427,40		211.267,76
Geleistete Anzahlungen	0,00	47.228.723,57	17.898,09
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.000,00		275.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	275.500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		47.504.223,57	46.524.882,03
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.893.045,97		1.825.693,55
Andere Vorräte	5.974,50	1.899.020,47	40.234,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	131.071,39		192.013,92
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	617.520,31		751.023,70
Sonstige Vermögensgegenstände	148.563,09	897.154,79	90.061,15
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		686.475,75	207.059,50
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	8.404,24		9.762,56
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.210,41	12.614,65	8.096,93
Bilanzsumme		50.999.489,23	49.648.828,19

PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	77.260,86		87.326,42
der verbleibenden Mitglieder	1.174.121,27		1.061.651,34
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.560,00	1.252.942,13	2.398,29
Rückständige fällige Einzahlungen	17.198,73		(15.008,66)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.127.500,00		1.116.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
des Geschäftsjahres eingestellt	11.500,00		(7.691,79)
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.733.717,59	8.073.217,59	1.705.549,58
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr	28.168,01		(16.108,10)
eingestellt			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	111.803,48		76.296,46
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	11.500,00	100.303,48	7.691,79
Eigenkapital insgesamt		9.426.463,20	9.253.530,30
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	210.000,00		210.000,00
Sonstige Rückstellungen	80.958,85	290.958,85	67.289,20
Verbindlichkeiten			
- gegenüber Kreditinstituten	28.814.785,42		28.125.290,46
- gegenüber anderen Kreditgebern	9.746.858,81		9.570.371,66
- erhaltene Anzahlungen	2.236.014,85		2.051.923,11
- aus Vermietung	223.137,72		81.841,48
- aus Betreuungstätigkeit	0,00		111,26
- aus Lieferungen und Leistungen	207.120,92		203.526,69
- sonstige Verbindlichkeiten	54.149,46	41.282.067,18	84.944,03
Bilanzsumme		50.999.489,23	49.648.828,19

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.877.645,40		5.745.177,58
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.385,12	5.958.030,52	78.423,92
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		67.352,42	23.590,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		51.928,03	58.355,38
Sonstige betriebliche Erträge		355.071,49	189.709,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen/Hausbewirtschaftung		2.870.259,50	2.944.648,95
Rohergebnis		3.562.122,96	3.150.608,22
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	319.375,39		363.245,53
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	56.219,72	375.595,11	64.124,30
davon für Altersversorgung	5.528,58		(7.655,52)
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.222.343,62	888.061,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		523.900,01	421.486,76
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,00	20,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.842,71	18.046,78
davon aus verbund. Unternehmen	9.556,62		(17.724,41)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.184.739,62	1.198.746,86
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		266.407,31	233.010,23
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5,27	5,27
Sonstige Steuern		154.598,56	156.708,50
Jahresüberschuss		111.803,48	76.296,46
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		11.500,00	7.691,79
Bilanzgewinn		100.303,48	68.604,67

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2012 der Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB i.V.m. § 336 ff HGB unter Beachtung branchenspezifischer Vorschriften unter teilweiser Verwendung des Jahresüberschusses aufgestellt.

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

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

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2011 übernommen.

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Abschreibungen

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, 70 Jahren bzw. in zwei Fällen auf die Dauer der ursprünglich vereinbarten Erbbaurechte. Bei den Baumaßnahmen, die umfassend nach dem ESP modernisiert wurden, ist die voraussichtliche Nutzungsdauer auf 50 Jahre neu festgelegt worden. Die Außenanlagen an Grundstücken werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten auf der voraussichtlichen Nutzungsdauer von etwa 33 Jahren.

Bei einer Gaszentralheizungsanlage und einem Heizhaus mit Gaszentralheizungsanlage eine angenommene Nutzungsdauer von 15 Jahren, bei Garagen eine angenommene Nutzungsdauer von 20 Jahren.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden linear auf Basis der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit erforderlich wurde der niedrigere beizulegende Wert berücksichtigt. Die Forderungen und 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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Bilanz Aktivseite							
I. Entwicklung des Anlagevermögens							
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.371.320,46	662.158,70	-21.440,83		17.683.918,59	45.333.826,67	1.175.814,99
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	732.328,15	-	-		546.734,00	185.594,15	17.725,19
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31	-	-		-	548.001,31	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.343,46	29.257,54	-		182.051,99	59.874,04	28.802,73
Anlagen in Bau	211.267,76	-	21.440,83		-	1.101.427,40	-
Geleistete Anzahlungen	17.898,09	17.898,09	-		-	0,00	-
	64.131.159,23	709.314,33	0,00		18.412.704,58	47.228.723,57	1.222.343,62
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.000,00	-	-		-	275.000,00	-
Andere Finanzanlagen	500,00	-	-		-	500,00	-
	275.500,00					275.500,00	
	64.406.659,23	709.314,33	0,00		18.412.704,58	47.504.223,57	1.222.343,62

Alle Angaben in Euro

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Bei der Position "Unfertige Leistungen" handelt es sich um noch abzurechnende Betriebskosten einschließlich Grundsteuern, die nach Abrechnung gegenüber den Mietern im Jahre 2013 gegen die von den Mietern 2012 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

Forderungen	2012 €	2011 €
Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:		
Forderung aus Vermietung	131.071,39	192.013,92
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	617.520,31	751.023,70
Sonstige Vermögensgegenstände	148.563,09	90.061,15
	897.154,79	1.033.098,77

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 225.648,54 Euro (Vorjahr 317.751,93 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 391.871,77 Euro (Vorjahr 433.271,77 Euro) sonstige Vermögensgegenstände dar.

Passiva

Ergebnisrücklagen	2012 €	2011 €
Gesetzliche Rücklage	1.127.500,00	1.116.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.733.717,59	1.705.549,58

Aus dem Bilanzgewinn 2011 wurden 28.168,01 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Rückstellungen

1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	210.000,00	210.000,00
2. Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	4.500,00	4.500,00
- Prüfungskosten	15.000,00	30.000,00
- Urlaubsansprüche	20.229,21	16.359,18
- sonstige	24.435,00	0,00
- Bilanzarbeiten	9.314,64	8.950,02
- Aufbewahrung	5.280,00	5.280,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	2.200,00	2.200,00

Verbindlichkeitspiegel

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

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

Verbindlichkeiten 2012		davon				GPR
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlich. gegenüber Kreditinstituten	28.814.785,42	692.473,02	2.303.203,37	25.819.109,03	28.814.785,42	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.746.858,81	949.591,01	814.595,75	7.982.672,05	9.746.858,81	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.236.014,85	2.236.014,85				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	223.137,72	223.137,72				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	207.120,92	206.316,45	804,47			
Sonstige Verbindlichkeiten	54.149,46	37.007,76	17.141,70			
Gesamtbetrag	41.282.067,18	4.344.540,81	3.135.745,29	33.801.781,08	38.561.644,23	GPR

Verbindlichkeiten 2011

	insgesamt	davon				GPR
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlich. gegenüber Kreditinstituten	28.125.290,46	838.828,98	2.172.707,53	25.113.753,95	28.125.290,46	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.570.371,66	196.236,16	799.781,42	8.574.354,08	9.570.371,66	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.051.923,11	2.051.923,11				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.841,48	81.841,48				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	111,26	111,26				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.526,69	203.526,69				
Sonstige Verbindlichkeiten	84.944,03	66.533,90	18.410,13			
Gesamtbetrag	40.118.008,69	3.439.001,58	2.990.899,08	33.688.108,03	37.695.662,12	GPR

Gewinn- und Verlustrechnung

	2012 €	2011 €
Umsatzerlöse		
aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen, Umlagen	5.877.645,40	5.740.969,45
Gebühren	0,00	4.208,13
	5.877.645,40	5.745.177,58
aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.385,12	78.423,92
	5.958.030,52	5.823.601,50
Bestandsveränderungen		
Bestandserhöhungen	67.352,42	23.590,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		
Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	51.928,03	58.355,38
Sonstige betriebliche Erträge		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- der Auflösung von Rückstellungen	0,00	4.575,31
- Schadenersatzleistungen	129.148,61	42.228,75
- Kostenerstattungen	41.782,21	50.276,51
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.126,00	4.396,54
- Eintrittsgeldern	3.320,00	3.420,00
- allen übrigen Vorgängen	176.694,67	84.812,65
	355.071,49	189.709,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Betriebskosten	1.885.458,29	1.883.311,27
Instandhaltungskosten	945.699,81	1.008.291,53
Vermietungskosten	37.933,01	51.877,76
Erbbauzinsen	955,30	955,30
Pachtzins für Garagengrundstück	213,09	213,09
	2.870.259,50	2.944.648,95

	2012 €	2011 €
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	319.375,39	363.245,53
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon 5.528,58 Euro für Altersversorgung)	56.219,72	64.124,30
	375.595,11	427.369,83
Abschreibungen		
auf Grundstücke mit Wohnbauten	898.000,83	840.725,39
auf Abrissobjekte (außerplanmäßige Abschreibung)	277.814,15	0,00
auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.725,91	18.069,10
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,51
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.802,73	29.266,32
	1.222.343,62	888.061,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abschreibungen und Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	38.360,56	12.505,04
Verluste aus dem Abgang von Umlaufvermögen	23.500,00	7.500,00
sächliche Verwaltungsaufwendungen	125.922,89	123.818,33
Werbung/Marketing/Sponsoring	105.802,82	72.213,73
Nebenkosten der Geldbeschaffung	2.194,00	72.796,15
Geschäftsbesorgung OWIT	183.906,00	86.426,00
Mieterrat	1.215,00	450,00
Aufsichtsrat	3.582,98	3.357,87
Prüfungskosten	22.121,71	22.214,90
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	17.294,05	20.204,74
	523.900,01	421.486,76
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
aus Genossenschaftsguthaben	20,00	20,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
aus Bankguthaben	1.286,09	322,37
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	9.556,62	17.724,41
	10.842,71	18.046,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.176.768,92	1.185.160,64
für kurzfristige Finanzierungsmittel	6.612,38	11.388,85
für Geldbeschaffung	1.358,32	2.197,37
	1.184.739,62	1.198.746,86

	2012 €	2011 €
Steuern		
Kapitalertragssteuer	5,27	5,27
Grundsteuer	154.408,94	156.472,27
Kraftfahrzeugsteuer	189,62	236,23
	154.603,83	156.713,77

Sonstige Angaben

Beteiligungen

Die GSWG ist 100 %ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld mit einem Stammkapital von 200.000,00 Euro. Die OWIT hat am 31.12.2012 ein Eigenkapital von 209.038,61 Euro.

Im Geschäftsjahr 2012 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 9.048,26 Euro.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 3 Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	2	1
Auszubildender	1	-

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

Aufsichtsrat	Rolf Gräfe (Vorsitzender) Pastor, Dipl.-Sozialarbeiter	Stefan Steiner (stellv. Vorsitzender bis 25.06.2012) Pensionär
	Ulrich Laux (stellv. Vorsitzender ab 25.06.2012) Rechtsanwalt	Hartmut Hoffmann Rentner
	Andreas Cieplik Techniker	Ilona Neumann Erzieherin
	Gerhardt Haupt Vertriebsberater für Großkunden	Wolfgang Wehmeyer Kaufmann

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Bestand am 01.01.2012	1.353	4.137
Zugang von neuen Mitgliedern	171	793
	1.524	4.930
Abgang durch Kündigung	79	214
Abgang durch Übertragung	1	4
Abgang durch Tod	29	72
Abgang durch Ausschluss	17	54
Kündigung einzelner Anteile	-	6
	126	350
Bestand am 31.12.2012	1.398	4.580

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 112.469,33 Euro erhöht, die Guthaben sämtlicher Mitglieder haben sich um 115.180,00 Euro ebenfalls erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme aller Mitglieder beträgt 1.190.800,00 Euro.

Prüfungsverband

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes von	100.303,48 Euro vor:
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	57.993,42 Euro
4,00 % Dividendenausschüttung auf die Geschäftsguthaben	42.310,06 Euro

Die Dividende wird von der GSWG unter Berücksichtigung von Kapitalertragssteuer, Solidaritätszuschlag und evtl. Kirchensteuer an die Mitglieder, soweit die Dividende nicht dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben ist, ausbezahlt.

Bielefeld, 30. April 2013

Der Vorstand

Rainer W. Kolodziej

Daniel Daldrup

Jörg Schmidt

Uwe Werner

OWIT Unternehmensdaten

Sitz der Gesellschaft

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Kontakt

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

Gesellschafter

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

Stammkapital der Gesellschaft

200.000,00 Euro Gezeichnetes Kapital
75.000,00 Euro Kapitalrücklage

Aufsichtsrat

Rolf Gräfe, Pastor und Dipl.-Sozialarbeiter
Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2005
gewählt bis 2015

Ulrich Laux, Rechtsanwalt, stellv. Vorsitzender
des Aufsichtsrates seit 2005, gewählt bis 2015

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

Geschäftsführer

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

Daniel Daldrup, Betriebswirt
hauptamtlicher Geschäftsführer seit 01.04.2013,
gewählt bis 2018

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

Gründung der Gesellschaft

10.10.2005

Rechtsform der Gesellschaft

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Eintrag im Handelsregister

HRB 38528 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 04.11.2005

Beteiligungen

Quartierszentrum Windflöte
VerwaltungsGmbH, Bielefeld

WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand
Mitteldeutschland GmbH, Dresden



OWIT

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen im Berichtszeitraum nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag in fünf Sitzungen mit der Geschäftsführung nachgekommen. Er hat sich über die laufenden geschäftlichen Prozesse zu den umfassenden kaufmännischen und technischen immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsaufgaben für die Muttergesellschaft und Dritte informiert; hierzu insbesondere zu den damit einhergehenden personellen Auswirkungen und wirtschaftlichen Wirkungen. Darüber hinaus waren Immobilieninvestitionen für Dritte und damit zu leistende Tätigkeiten behandelte Sachverhalte in den Sitzungen.

In der Sitzung am 23. April 2012 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2011 mit Lagebericht, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang des Jahresabschlusses diskutiert und einstimmig gebilligt. Ebenfalls wurden hier der Wirtschaftsplan 2012 behandelt und einstimmig beschlossen. In den Sitzungen im Februar 2012 und Dezember 2012 wurde der Jahresabschlussprüfer für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 bestellt.

Weitere Schwerpunkte in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Geschäftsführung waren die durch die OWIT gehaltenen Beteiligungen in der Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH, Quartierszentrum Windflöte GmbH & Co. KG i.L. und WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH. Der Aufsichtsrat hat sich durch die Geschäftsführung und direkt durch die Geschäftsführungen der Beteiligungsunternehmen über die laufenden geschäftlichen Prozesse und wirtschaftlichen Wirkungen sowie zu erwartenden Ergebnissen informieren lassen. Dazu wurden Beschlüsse zur Übernahme aller Geschäftsanteile der Quartierszentrum GmbH gefasst, zur weiteren Kapitalausstattung der WTM GmbH und damit einhergehende personelle Besetzungen. Die Quartierszentrum GmbH wird ab 1. Oktober 2012 als weiterer Dienstleister wohnbegleitender Leistungen in erster Linie für die GSWG-Mitglieder eingesetzt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die auch Organmitglieder der Muttergesellschaft GSWG sind, wurden ebenso in den Aufsichtsratssitzungen der Gesellschafterin laufend und zeit-

nah über die Aktivitäten in der Tochtergesellschaft OWIT und deren Beteiligungen in Kenntnis gesetzt und in bedeutsame und zur Entscheidung anstehende Vorgänge jederzeit eingebunden. Dazu gehörten auch schriftliche Berichte der Geschäftsführungen.

In den Gesellschafterversammlungen im April/Mai 2012 wurden dem Jahresabschluss 2011 sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Geschäftsführung zur Verwendung des Jahresüberschusses zugestimmt. Aufsichtsrat und Geschäftsführung wurden Entlastung erteilt. Darüber hinaus wurden die Beschlüsse des Aufsichtsrates zur WTM-Kapitalausstattung in der Gesellschafterversammlung bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2011 für die Quartierszentrum Windflöte GmbH & Co. KG i.L. sowie Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH in der Sitzung am 23. April 2012 erörtert und beschlossen. Er hat sich zudem in der Sitzung am 23. April 2012 über das Jahresergebnis der WTM zum 31. Dezember 2011 und die weitere zu erwartende wirtschaftliche Entwicklung unter Zugrundelegung vorgelegter Planrechnungen in mehreren Sitzungen in 2012 informiert. In diesem Zusammenhang wurden auch die künftige Entwicklung und personelle Ausstattung der WTM-Organe mit Bezug auf den Gesellschaftervertrag behandelt.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Stümpges Brune GmbH hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 in der Zeit vom 25. April 2012 bis 23. Mai 2012 (mit Unterbrechungen) geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt und ergeben, dass der Jahresabschluss den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung wird ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Am 19. Juni 2012 wurde der Prüfungsbericht im Aufsichtsrat behandelt und einstimmig genehmigt.

In der Sitzung am 09. April 2013 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2012 besprochen und einstimmig gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterver-

sammlung, den Jahresüberschuss von 9.048,26 Euro zum Ausgleich des Verlustvertrages in Höhe von 75.009,65 Euro zu verwenden und den daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust von 65.961,39 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Auf der Gesellschafterversammlung am 09. April 2013 wurde dem Jahresabschluss 2012 inklusive der Gewinn- und Verlustrechnung zugestimmt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsleitung wurde Entlastung erteilt.

Bielefeld, den 30. April 2013



Rolf Gräfe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Verhältnis zu vielen Nachbarn, nicht nur der südlichen, stark gewesen und doch wird sie von mancherlei Zukunftsängsten geplagt. Insoweit verweisen wir auf die Seiten 8 ff. des Geschäftsberichtes.

Seit mittlerweile vier Jahren läuft die Weltkonjunktur im Krisenmodus. Europa kämpft gegen die Schuldenmisere. Doch das Gros hiesiger Unternehmen meldet gute Geschäfte. Die Betriebe haben sich fitgetrimmt, investiert und neue dynamische Märkte erschlossen. Doch trotz dieser Lage besteht kein Grund zur Partystimmung. Nicht nur die enervierende Eurokrise und die unbewältigte Energiewende lassen etwas sorgenvoller in die Zukunft blicken. Auch mit Blick auf die anstehende Bundestagswahl mit einer laut geführten Debatte über Steuererhöhungen und weiteren Belastungen und Reglementierungen für die Immobilienwirtschaft drücken auf die Erwartungen.

Nach drei Jahren Eurokrise fragen sich viele Bürger, warum die Probleme kein Ende nehmen wollen. Tatsächlich sind die Krisenmanager aus

Politik und Notenbanken im Dauereinsatz, ohne dass der Euro bereits „über den Berg ist“ und wir uns in Deutschland in Selbstzufriedenheit zurücklegen können. Dafür gibt es mindestens zwei gute Gründe: Erstens sind die Ursachen der Krise in den meisten Ländern weit vor dem Ausbruch der Weltfinanzkrise zu finden. Zweitens ist die Krise nicht nur das Ergebnis unsolider Finanzen, vielmehr ist sie so zäh, weil das Vertrauen der Wirtschaftsakteure schwer erschüttert ist. Die Krise ist also deshalb so hartnäckig, weil viele Akteure das Vertrauen in die Problemlösungsfähigkeit der wichtigsten Institutionen verloren haben. Die Politik hält sich selbst nicht an auferlegte Regeln, zum Beispiel des Stabilitäts- und Wachstumspaktes, sodass der finanzpolitische Schlendrian immer wieder um sich greift. Hinzu kommt eine Wirtschaftspolitik, die sich in keinem Lehrbuch findet. Auch die Geldpolitik musste sich zur Krisenbekämpfung einspannen lassen und zunehmend unkonventionell handeln.

Um sich von der Schuldenlast und den Wirkungen zu befreien, haben die Notenbanken die

Geldmenge beliebig ausgedehnt, um Zinssenkungen zu erreichen. Die damit einhergehende Entwertung des Geldes bedeutet für den Konsumenten eine zunehmende Inflation und frisst die Renditen der Anleger.

Im Grunde genommen bringt die Staatsschuldenkrise in Europa, wovon wir hier in Deutschland natürlich viel stärker betroffen sind, als es uns im Moment bewusst ist, den klassischen Anleger in ein Dilemma. Wer heute spart, was eigentlich zur Refinanzierung vieler unzähliger Aufgaben nötig ist, um später davon leben zu können, muss seine fünf Sinne beisammen haben. Besser wäre ein sechster Sinn für die Vermögensanlagen, denn Finanzkrise und „finanzielle Repression“ machen mit Magerzins und inflationsbedingten Negativzinsen das Leben schwer. Da bleibt der Immobilienmarkt ein Leuchtturm im durch die Eurokrise gebeutelten Europa. Deutschland war ein sicherer Hafen für Immobilien-Invests in 2012 und das wird auch mindestens 2013 so bleiben.

Die Bewertung von anderen vermeintlich risikolosen Anlagen erfolgt heute anders als vor einigen Jahren. Die Risikoprämie, die zusätzliche Rendite von Immobilienanlagen gegenüber den sogenannten risikolosen Staatsanleihen, war selten höher als zurzeit. Das historisch niedrige Zinsniveau wird wohl noch einige Zeit andauern müssen. Da Inflation latent ein Thema ist, bleiben Sachwerte hoch im Kurs. Das beflügelt unsere Immobilienaktivitäten und damit unser Geschäftsmodell.

Unterstützt wird diese Entwicklung durch eingeführte Enteignungsklauseln bei Eurostaatsanleihen, um einen Schuldenschnitt jederzeit ohne Abstimmung mit dem Gläubiger durchzuführen. Das ist fürs Immobiliengeschäft förderlich.

Oft wird inzwischen davon gesprochen, dass wir auf eine Immobilienblase zulaufen. Das ist bisher nicht eingetreten und nach heutigen Erkenntnissen auch nicht zu erwarten. Aktuell gibt es nur lokale begrenzte Übertreibungen. Die Entwicklung von Preisen ist immer noch durch die Entwicklung der Mieten gedeckt; und hier gibt es bekannterweise Reglementierungen. Sicherlich wird eine gesteigerte Nachfrage nach Immobilien durch höhere Einkommen getrieben und die geringere Arbeitslosigkeit, Gott sei Dank ist das so. Hinzu kommt eine starke Zuwanderung im Betrachtungszeitraum



Willkommen Partner!



www.owit-gmbh.de

Fahne vor dem OWIT-Gebäude im Tulpenweg 5

von netto rd. 300.000 Personen, das sind ca. 150.000 Haushalte. Dadurch ist fast der gesamte Wohnungsneubau durch die Zuwanderung geschluckt worden. Also eine Preisblase gibt es am deutschen Immobilienmarkt nicht und diese Gefahr ist auch für die Zukunft gering. Hinzu kommt, dass Immobilienkäufe und -investitionen in der Regel solide, langfristig finanziert und oftmals gar die Ergebnisse von Vermögensumschichtungen sind. Nach wie vor ist aus unserer Sicht der deutsche Immobilienmarkt insgesamt betrachtet eher unterbewertet.



Mitarbeiter Servicebetrieb

Tätigkeiten

In der Breite liegt die Spitze eines umfassenden immobilienwirtschaftlichen Leistungsfeldes für uns in der OWIT als Tochterunternehmen der GSWG. Wir initiieren, planen, bauen, kaufen, verkaufen, finanzieren Immobilien und erledigen nach den Grundsätzen genossenschaftlich orientierter Unternehmensphilosophie kaufmännische und technische Immobilienbewirtschaftungen und -verwaltungen. Dabei haben Mietwohnimmobilien für uns Priorität; aber zur Abrundung einer wohnortnahen Versorgung der Mieter mit Dingen des täglichen Bedarfs und weiterer Dienstleistungen gehört auch die Entwicklung von Gewerbeeinheiten dazu. Darüber hinaus werden unsere Aufgaben durch umfassende Service- und Beratungsleistungen für Haus-/Grundeigentümer und Mieter ergänzt.

Ein durch uns in den vergangenen zwei Jahren initiiertes, geplantes, bearbeitetes, weitestgehend vermietetes und anschließend veräußertes Quartierszentrum mit gewerblichen Einheiten für den täglichen Bedarf von Konsumenten und hier insbesondere für GSWG-Mitglieder in bis-

her unterversorgten genossenschaftlichen Quartieren wurde durch die Investoren in 2012 begonnen und teilweise im Betrachtungszeitraum fertiggestellt. Der 1.200 m² große Lebensmittelmarkt eröffnete im Dezember 2012. Für weitere gewerbliche Einheiten wird die Bewirtschaftung im Herbst 2013 aufgenommen. Insbesondere die wohnortnahen Einkaufsmöglichkeiten tragen zur weiteren Steigerung der Wohnqualität für viele GSWG-Mitglieder und Attraktivität der genossenschaftlichen Wohnimmobilien bei.

Unsere seit längerem laufenden Planungen zur Realisierung eines weiteren Wohnprojektes – Beginenhof Gelsenkirchen – mit 38 öffentlich geförderten Mietwohnungen für einen feststehenden Investor konnten 2012 nicht abgeschlossen werden. Bau- und finanzierungstechnische Erfordernisse haben unerwartet einen längeren Bearbeitungszeitraum in Anspruch genommen. Das Ziel, durch Umbau einer Kirche diese in den überwiegenden Neubauanteil fürs Wohnen einzubinden, ist insbesondere unter Kostenaspekten im geför-

dernten Mietwohnungsbau äußerst anspruchsvoll. Die weiteren Arbeiten zur Umsetzung dieses Wohnprojektes sind so ausgerichtet, im Frühjahr/Sommer 2013 mit der Maßnahme beginnen zu können.

Unsere umfassenden immobilien- und speziell wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen, nämlich

- Initiierung und Planung von Immobilieninvestitionen
- Kaufmännische und technische Baubetreuung in der Investitionsphase
- Hausbewirtschaftung/Verwaltung für Dritte
- Rechnungswesen
- Vermietung
- Allgemeine Verwaltungsarbeiten
- Maler-, Gartenpflege- und Reinigungsarbeiten
- Hausmeister-/Handwerkerservice
- Schnee-/Glatteisräumung/Winterdienst
- Gestaltung der Außenanlagen

wurden in 2012 stark in Anspruch genommen; vornehmlich durch die Gesellschafterin, aber auch weiter verstärkt durch andere Dritte. Insbesondere die GSWG erreicht hierdurch zunehmende Bedeutung und Aufmerksamkeit mit dem Ergebnis eines steigenden Vermietungsgrades bei höheren Mietumsätzen.

In diesem Zusammenhang gewinnt die Verwaltung und Optimierung von vermietetem Haus- und Grundbesitz an Bedeutung. Es wird immer deutlicher, dass Wohnimmobilien-Eigentümer erkennen, dass die Verwaltung von Haus- und Grundbesitz und das Umsetzen und Erreichen der Eigentümerziele eine Aufgabe für die OWIT-Spezialisten ist. Allein schon, wenn es um das Umsetzen ständig neuer gesetzlicher Vorgaben geht, zeigt sich, dass eine wirtschaftliche Wohnimmobilienverwaltung doch mehr sein muss als eine sorgsame Bestandswahrung. Zur strategischen Entwicklung von Objekten gehören für uns Nachhaltigkeit, deshalb ist Weitsichtigkeit angesagt.

Als Hausverwalter sind wir aber auch Mädchen für alles. Wir kümmern uns um den Bereich einer Immobilie von der laufenden Pflege bis zu Reparaturen, von der Schneeräumung bis zur Organisation der Gartenpflege. Wir sorgen uns um die Auswahl der Mieter, sehen im Idealfall

auch den richtigen Mietermix, organisieren Besichtigungstermine und sind Schlichter, wenn es in Hausgemeinschaften zu Unstimmigkeiten kommt.

Das sogenannte Kirchenprojekt – Beginenhof – hat bis heute große Aufmerksamkeit und Akzeptanz erzeugt. Viele Akteure von Grundstückseigentümern über öffentliche Einrichtungen bis hin zu Investoren haben sich mit uns in Verbindung gesetzt, um die Realisierung ähnlicher Projekte auszuloten. Daran arbeiten wir ständig. Andererseits sind unsere Kapazitäten hierfür noch begrenzt. Aber wir versuchen ständig zu anderen und größeren Lösungen zu kommen. Denn letztendlich ergeben sich daraus für uns vielfältige Möglichkeiten des Einsatzes des umfassenden OWIT-Leistungspaketes von der Grundstücksbeschaffung über Planung, Erstellung bis zur nachhaltigen Bewirtschaftung und Übernahme von objektbezogenen Service- und Pflegearbeiten.

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2012 waren fünf Mietwohnungen der OWIT am Gladiolenweg in Bielefeld vermietet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen rd. 45 T Euro. Die durchschnittliche Netto-Sollmiete beträgt in diesem Bestandsobjekt 6,06 Euro/m² Wohnfläche monatlich.

Verwaltung von Haus- und Grundbesitz

Am 31. Dezember 2012 wurden insgesamt 189 Wohnungen, 5 gewerbliche Einheiten und 67 Garagen für Dritte verwaltet. Die technische Abteilung hat darüber hinaus von der Organisation, Planung, über die Ausführung bis zur Abrechnung umfassende Modernisierungsinvestitionen für die Eigentümer begleitet und diese teilweise unter Hinzunahme eigener Handwerkereinrichtungen ausgeführt.

Umsatzerlöse

Die OWIT erzielte im Geschäftsjahr 2012 einen Gesamtumsatz von 1.541.082,39 Euro.

	2012 €	2011 €
Hausbewirtschaftung	48.023,00	51.882,24
Betreuungsleistungen	254.908,24	187.884,03
Dienstleistungen	1.165.695,20	887.439,65
andere Lieferungen und Leistungen	72.455,95	135.384,61

Personelles

Die Ausweitung der geschäftlichen Aktivitäten erforderte weitere Personalaufstockungen. Am 31. Dezember 2012 (31.12.2011) waren in der OWIT 37 (32) Personen beschäftigt, und zwar:

9 (6)	kaufmännische Angestellte (davon zwei in Teilzeit)
4 (4)	technische Angestellte (davon eine in Teilzeit)
5 (6)	Gärtner (davon einer in Teilzeit)
4 (3)	Maler
7 (6)	Hausmeister/Servicetechniker (davon zwei in Teilzeit)
8 (7)	Reinigungskräfte (davon acht in Teilzeit)

Ertrags- und Finanzlage

Ertragsanalyse

Das Geschäftsjahr 2012 schloss mit einem Jahresüberschuss von 9.048,26 Euro (Vorjahr 7.877,20 Euro) ab.

	2012 €	2011 €
Vermögen		
Anlagevermögen	1.034.414,51	973.671,98
Umlaufvermögen	292.703,14	461.513,72
Gesamtvermögen	1.327.117,65	1.435.185,70
Kapital		
Eigenkapital	209.038,61	199.990,35
Rückstellungen	37.374,30	28.995,02
Fremdkapital	1.080.704,74	1.206.200,33
Gesamtkapital	1.327.117,65	1.435.185,70

Finanzierung

Zur Finanzierung der beschriebenen Immobilieninvestitionen und für die weitere Entwicklung der Leistungsfelder in der OWIT hat die GSWG zu marktüblichen Bedingungen eine Kreditlinie über 600 T Euro bereitgestellt, die im bewilligten Rahmen jederzeit abgerufen werden kann. Die Kreditlinie valutierte am 31. Dezember 2012 in Höhe von 391.871,77 Euro.

Beteiligungen

Die OWIT ist zu 100 % an der Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH beteiligt. Die Gesellschaft steht für die Versorgung der GSWG-Mitglieder „Rund ums Wohnen“, zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Beteiligungen über 12.500 Euro von dem anderen Gesellschafter übernommen, sodass eine Aufstockung um 50 % erfolgte. Die Quartierszentrum Windflöte GmbH & Co. KG i.L., die als Projektentwickler zur Umsetzung eines Geschäftszentrums in Wohnquartieren der OWIT-Gesellschafterin tätig war, wurde nach erfolgreichem Abschluss am 31. Dezember 2011 aufgelöst.

Die OWIT war 2010 Initiatorin und Gründungsgesellschafterin der WTM-Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, an der sich zwischenzeitlich ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen beteiligt haben. Der Stammkapitalanteil für die WTM beträgt nominal 185.000 Euro. In 2012 wurde das Stammkapital durch einen weiteren genossenschaftlich ausgerichteten Gesellschafter erhöht. Damit wird der Ausbau der WTM-Leistungen vorangetrieben und die Nachhaltigkeit der erfreulichen geschäftlichen Entwicklung im Betrachtungszeitraum gestärkt.

Es ist Aufgabe der insbesondere auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten Unternehmensberatungseinrichtung WTM, hochqualifizierte immobilienwirtschaftliche Unterstützung und Hilfestellung für die immer schwieriger und komplexer werdenden Prozesse und Abläufe in einem Immobilienunternehmen anzubieten und zu bearbeiten. In 2012 wurden die Leistungsbereiche betriebs-, finanz-, versicherungswirtschaftliche Beratung und technische Dienste insbesondere durch die mittelständisch geprägte genossenschaftliche Wohnungswirtschaft nachgefragt. Die Beratungsumsätze konnten in 2012 gegenüber dem

Vorjahr um durchschnittlich 23 % gesteigert werden; dabei waren in den verschiedenen Tätigkeitsfeldern Zuwächse zwischen 10 – 32 % zu verzeichnen.

Für das zweite volle Geschäftsjahr ist die geschäftliche Entwicklung zufriedenstellend, aber weiter ausbaufähig. Erfreulich kann in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen werden, dass in 2012 mit mehreren auf die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft ausgerichteten Pflicht-Prüfungsverbände die Zusammenarbeit mit der WTM erörtert wurde. Es bleibt abzuwarten, wie man hier in 2013 weiterkommt. Die Vielfältigkeit der Chancen zur Ausschöpfung der Potenziale in der Wohnungswirtschaft eröffnet den Leistungsbereichen der WTM weiteres profitables Wachstum. Dies auch vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in der Wohnungswirtschaft. Das Generieren von Mehrwerten für die Wohnungsunternehmen durch den Einsatz der WTM-Mitarbeiter hat insbesondere unter Personalkostenaspekten für Kundenunternehmungen einen besonderen Stellenwert.

Die OWIT hat der WTM einen befristeten Kreditrahmen für den weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten eingeräumt, welcher am 31. Dezember 2012 in voller Höhe mit 125 T Euro in Anspruch genommen wurde. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen den Marktkonditionen.

Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind nicht vorhanden. Es sind keine Indikatoren erkennbar, die eine Beeinträchtigung der derzeitigen Geschäftstätigkeit auslösen könnten. Das Risikomanagement der OWIT basiert vornehmlich auf dem Controlling der Unternehmensgruppe GSWG/OWIT sowie der laufenden Beobachtung externer Risikoindikatoren. Es besteht dabei immer das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Die Beteiligungen bewegen sich in einem überschaubaren und jederzeit kalkulierbaren Rahmen. Zur WTM-Beteiligung lassen wir uns unterjährig und zeitnah über Umsatz und Aufwandsentwicklung durch die WTM-Geschäftsführung dokumentiert informieren.

Prognosebericht

Zu diesem Abschnitt unserer Lageberichterstattung dürfen wir diesmal zunächst auf unsere Ausführungen hierzu im Geschäftsbericht 2011 hinweisen; alles hier Berichtete und Prognostizierte ist eingetreten und wird uns auch künftig begleiten und beschäftigen müssen. Die künstlich niedrig gehaltenen Zinsen entschädigen nicht einmal mehr für die jährliche Teuerung. Entsprechend ist mit scheinbar sicheren Geldanlagen eine schleichende Entwertung verbunden. Mit jedem Jahr, in dem die Inflationsrate über dem risikolosen Zins liegt, verliert der Sparer an Kaufkraft und damit eben an realem Vermögen. Viele haben auf diese Situation reagiert und investieren verstärkt in Sachwerte. Dabei sind besonders Immobilien gefragt. Davon können wir profitieren und haben auch künftig Chancen, mit der OWIT hier erfolgversprechend tätig zu sein. Dabei ist natürlich zu beachten, dass es die „gute Immobilie“ schlechthin nicht gibt. Selbst wenn Lage, Ausstattung und Rendite passen, sind kontinuierliche über der Inflation liegende Wertsteigerungen nicht automatisch programmiert. Hier gilt es bei der Auswahl der Immobilie über den Bau und der dauerhaften Bewirtschaftung einen langfristigen Vermögenserhalt zu erreichen. Das ist das von uns angebotene Geschäftsmodell. Genau an dieser Stelle ergeben sich für die OWIT als immobilien- und hier insbesondere wohnungswirtschaftlicher Dienstleister viele Chancen und Möglichkeiten, alle betriebenen Geschäftsfelder weiter zu optimieren und zielstrebig auszubauen; auch unter Einbindung der Beteiligungsunternehmungen. Parallel dazu kann die genossenschaftliche Ertragskraft und das genossenschaftliche Vermögen nachhaltig weiter gestärkt werden.

Es ist unser Ziel, irgendwann die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft von der Baureifmachung eines Grundstücks bis zur Zurverfügungstellung von Wohneinheiten und die optimale Bewirtschaftung zu realisieren.

Bielefeld, den 30. April 2013
Geschäftsführung



Rainer W. Kolodziey



Jörg Schmidt



Daniel Daldrup



Jahresabschluss

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Geschäftsjahr 2012



Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	1.508,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	676.976,61		692.583,82
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		14.362,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.292,90	758.269,51	51.717,85
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00		125.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	125.000,00		75.000,00
Beteiligungen	0,00		13.500,00
Andere Finanzanlagen	1.145,00	276.145,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		1.034.414,51	973.671,98
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		156.710,07	317.658,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	85,08		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53.386,41		8.793,11
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	9.429,16		21.635,85
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.744,60		4.931,72
Sonstige Vermögensgegenstände	1.010,20	71.655,45	0,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		61.912,80	107.404,06
Rechnungsabgrenzungsposten		2.424,82	1.090,65
Bilanzsumme		1.327.117,65	1.435.185,70

PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital			
GSWG Senne eG		200.000,00	25.000,00
Zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleistete Einlage		0,00	175.000,00
Kapitalrücklage		75.000,00	75.000,00
Verlustvortrag		-75.009,65	-82.886,85
Jahresüberschuss		9.048,26	7.877,20
Eigenkapital insgesamt		209.038,61	199.990,35
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		37.374,30	28.995,02
Verbindlichkeiten			
- gegenüber anderen Kreditgebern	427.268,04		434.836,63
- erhaltenen Anzahlungen	10.610,00		10.327,15
- aus Vermietung	0,00		261,29
- aus Betreuungstätigkeit	358,34		668,88
- aus Lieferungen und Leistungen	19.998,50		7.134,86
- gegen Gesellschafterin	617.520,31		751.023,70
- sonstige Verbindlichkeiten	4.949,55	1.080.704,74	1.947,82
Bilanzsumme		1.327.117,65	1.435.185,70

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	54.170,24		48.420,15
aus Betreuungstätigkeit	527.296,91		333.289,61
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.074.512,98	1.655.980,13	785.316,65
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-160.948,26	262,58
sonstige betriebliche Erträge		23.200,20	13.761,64
Aufwendungen			
für Hausbewirtschaftung	17.706,39		13.617,25
für Betreuungsleistungen	165.074,70	182.781,09	39.125,74
Rohergebnis		1.335.450,98	1.128.307,64
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	762.643,17		682.695,35
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	176.938,85	939.582,02	161.780,51
davon für Altersversorgung	5.206,02		(3.840,10)
Abschreibungen auf Anlagevermögen und Sachanlagen		39.776,59	38.303,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		321.070,73	287.261,42
Erträge aus Beteiligungen		2.491,93	76.600,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.382,96	4.939,90
davon aus verb.Unternehmen	3.370,32		(3.630,57)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		28.544,47	30.852,24
davon an verb.Unternehmen	9.556,62		(11.544,74)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.352,06	8.954,62
Außerordentliche Aufwendungen/Ergebnis		0,00	13,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3,33	-3.722,69
Sonstige Steuern		3.300,47	4.787,11
Jahresüberschuss		9.048,26	7.877,20

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2012 der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB unter Beachtung des GmbHG und branchenspezifischer Vorschriften aufgestellt.

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

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

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2011 entnommen. Aufgrund des Erwerbs der restlichen 50 % der Anteile an der Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH mit Wirkung zum 01. Januar 2012 erfolgt der Ausweis unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 25.000,00 Euro. Im Vorjahr sind die Anteile noch unter den Beteiligungen in Höhe von 12.500,00 Euro ausgewiesen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

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

Abschreibungen

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Betriebs- und Geschäftsausstattungen linear auf Basis der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz Aktivseite I. Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.524,00					4.524,00	0,00	1.508,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	757.622,04					80.645,43	676.976,61	15.607,21
Technische Anlagen	30.320,71		30.320,71			0,00	0,00	1.196,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.376,52	51.039,55				92.123,17	81.292,90	21.464,50
	910.319,27	51.039,55	30.320,71			172.768,60	758.269,51	38.268,59
Finanzanlagen								
Anteile an verb. Unternehmen	125.000,00	12.500,00		12.500,00			150.000,00	
Ausleihungen an verb. Unternehmen	75.000,00	50.000,00					125.000,00	
Beteiligungen	13.500,00		1.000,00	-12.500,00			0,00	
Andere Finanzanlagen	0,00	1.145,00					1.145,00	
	231.500,00	63.645,00	1.000,00	0,00		177.292,60	276.145,00	39.776,59
Anlagevermögen insgesamt	1.128.343,27	114.684,55	31.320,71				1.034.414,51	

Alle Angaben in Euro

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Bei der Position "Unfertige Leistungen" handelt es sich um noch abzurechnende Betriebskosten einschließlich Grundsteuern, die nach Abrechnung gegenüber den Mietern im Jahre 2013 gegen die von den Mietern 2012 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind. Des Weiteren werden hier Leistungen für noch nicht vollständig erbrachte Maßnahmen dargestellt, die in den kommenden Jahren initiiert werden sollen.

	2012 €	2011 €
Ansprüche aus Umlage 1	7.677,84	8.480,56
Ansprüche aus Umlage 2	2.713,32	169,11
Beginenhof Gelsenkirchen	146.318,91	305.198,66
sonstige Bauprojekte	0,00	3.810,00
	156.710,07	317.658,33
Forderungen		
Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:		
Forderungen aus Vermietung	85,08	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53.386,41	8.793,11
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.429,16	21.635,85
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.744,60	4.931,72
Forderungen aus sonstigen Vermögensgegenständen	1.010,20	0,00
	71.655,45	35.360,68

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

Passivseite

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

	2012 €	2011 €
GSWG Senne eG	200.000,00	25.000,00
zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleistete Einlage	0,00	175.000,00
Kapitalrücklage	75.000,00	75.000,00

Die Eintragung erfolgte am 17.01.2012

Rückstellungen

	2012 €	2011 €
- Prüfungskosten	5.500,00	6.000,00
- Urlaubsansprüche	14.588,11	6.557,08
- Geschäftsbericht	1.500,00	1.800,00
- Berufsgenossenschaft	6.000,00	5.000,00
- Aufbewahrung	2.640,00	2.640,00
- Sonstiges	7.146,19	6.997,94

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

Verbindlichkeiten 2012	insgesamt	davon			gesichert	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	427.268,04	7.908,42	35.347,49	384.012,13	427.268,04	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.610,00	10.610,00				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	358,34	358,34				
Verbindlichk. gegenüber Gesellschafterin	617.520,31	617.520,31			200.000,00	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.998,50	19.998,50				
Sonstige Verbindlichkeiten	4.949,55	4.949,55				
Gesamtbetrag	1.080.704,74	661.345,12	35.347,49	384.012,13	627.268,04	GPR

Verbindlichkeiten 2011	insgesamt	davon			gesichert	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	434.836,63	7.568,59	33.828,63	393.439,41	434.836,63	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.327,15	10.327,15				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	261,29	261,29				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	668,88	668,88				
Verbindlichk. gegenüber Gesellschafterin	751.023,70	751.023,70				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.134,86	7.134,86				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.947,82	1.947,82				
Gesamtbetrag	1.206.200,33	778.932,29	33.828,63	393.439,41	434.836,63	GPR

Art der Sicherung: Grundpfandrecht (GPR)

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin stellen in Höhe von 225.648,54 Euro (Vorjahr 317.751,93 Euro) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 391.871,77 Euro (Vorjahr 433.271,77 Euro) sonstige Verbindlichkeiten dar.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2012 €	2011 €
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	54.170,24	48.420,15
- aus Betreuungstätigkeit	527.296,91	333.289,61
- aus Geschäftsbesorgung GSWG	265.252,09	86.426,00
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	809.260,89	698.890,65
	1.655.980,13	1.167.026,41

Bestandsveränderung		
Bestandserhöhung/-minderung	-160.948,26	262,58

Die Bestandsveränderung des Beginenhofes Gelsenkirchen und sonstiger Bauprojekte von 162.689,75 Euro sind im Geschäftsjahr erstmals unter Bestandsveränderung verbucht worden. In 2011 wurde die Bestandsveränderung von 161.116,24 Euro gegen den Primäraufwand gebucht.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus

- Versicherungsentschädigung	626,24	8.253,77
- Auflösung Rückstellung	787,39	1.270,67
- allen übrigen Vorgängen	21.786,57	4.237,20
	23.200,20	13.761,64

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- Hausbewirtschaftung	17.706,39	13.617,25
- Betreuungstätigkeit	165.074,70	39.125,74
	182.781,09	52.742,99

Personalaufwand

- Löhne und Gehälter	762.643,17	682.695,35
- soziale Abgaben für Altersversorgung	176.938,85	161.780,51
(davon 5.206,02 Euro für Altersversorgung)	939.582,02	844.475,86

Abschreibungen auf immaterielle

Vermögensgegenstände und Sachanlagen

- Immaterielle Vermögensgegenstände	1.508,00	1.508,00
- Grundstücke mit Wohnbauten	15.607,21	15.607,21
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.464,50	16.400,67
- Technische Anlagen	1.196,88	4.787,52
	39.776,59	38.303,40

Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Zahlung an Dritte für Personal	28.831,05	0,00
- Geschäftsbesorgung GSWG	52.222,18	50.988,28
- Werbung	14.364,83	14.416,16
- Prüfungs- und Beratungskosten	7.154,17	8.456,36
- nicht abziehbare Vorsteuer	25.832,92	30.240,20
- Fuhrpark	81.950,87	90.095,79
- alle übrigen Lieferungen und Leistungen	110.714,71	93.064,63
	321.070,73	287.261,42

Erträge aus Beteiligungen	2.491,93	76.600,00
----------------------------------	----------	-----------

	2012 €	2011 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.382,96	4.939,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- für Kreditrahmen Gesellschafterin	9.556,62	11.544,74
- für Dauerfinanzierungsmittel	18.981,41	19.306,60
- für sonstige andere Verbindlichkeiten	6,44	0,90
	28.544,47	30.852,24
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	13,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3,33	-3.722,69
Sonstige Steuern		
- Grundsteuer	1.217,64	1.217,64
- Kraftfahrzeugsteuer	2.082,83	3.569,47
	3.300,47	4.787,11

Sonstige Angaben

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

Beteiligungen

Die OWIT GmbH ist seit dem 23.02.2012 mit Wirkung zum 01.01.2012 zu 100 % an der Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH, Bielefeld mit einem Eigenkapital von 25.000,00 Euro beteiligt. Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Jahresfehlbetrag von 6.968,50 Euro ermittelt. Der Jahresabschluss ist noch nicht festgestellt.

Die OWIT GmbH war Kommanditistin der Quartierszentrum Windflöte GmbH & Co. KG i.L.. Die Gesellschaft wurde zum 31.12.2011 aufgelöst.

Die OWIT GmbH war in 2010 Gründungsgesellschafterin der WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Dresden mit einem anfänglichen Stammkapital von 50.000,00 Euro. Die Geschäftstätigkeit wurde am 01.01.2011 aufgenommen. Im Jahr 2012 wurde eine Stammkapitalerhöhung auf 185.000,00 Euro durchgeführt. Die OWIT GmbH ist hieran am 31.12.2012 zu 67,58 % bzw. 125.000,00 Euro beteiligt. Zum Schluss des Geschäftsjahres belief sich das Eigenkapital auf 133.866,17 Euro bei einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von 83.305,62 Euro. Der Jahresabschluss ist noch nicht festgestellt.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 34 Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	6	2
Technische Angestellte	2	1
Gärtner	4	1
Maler	3	-
Hausmeister	5	2
Reinigungskräfte	-	8

Treuhandverbindlichkeiten

Die OWIT GmbH verwaltete am Bilanzstichtag Miethäuser für 15 Eigentümer und Eigentümergemeinschaften. Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs sind bei den beauftragten Banken gesonderte Konten (Treuhandkonten) eingerichtet. Am 31.12.2012 wiesen diese Konten Guthaben von insgesamt 241.626,23 Euro aus.

Geschäftsführung

Rainer W. Kolodziej
Dipl.-Betriebswirt, hauptamtlich
Daniel Daldrup (seit 01.04.2013)
Betriebswirt, hauptamtlich
Jörg Schmidt
Bilanzbuchhalter, nebenamtlich

Aufsichtsrat

Rolf Gräfe, Pastor und Dipl.-Sozialarbeiter, Vorsitzender
Ulrich Laux, Rechtsanwalt, stellv. Vorsitzender
Uwe Werner, Dipl.-Ingenieur

Vorschlag zur Verwendung des Jahresergebnisses

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 9.048,26 Euro zum Ausgleich des Verlustvortrages von 75.009,65 Euro zu verwenden und den daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Bielefeld, 30. April 2013
Geschäftsführung

Rainer W. Kolodziej

Daniel Daldrup

Jörg Schmidt



Geschäftsbericht 2012

**Gemeinnützige
Siedlungs- und Wohnungs-
baugenossenschaft
Senne eG**

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Tel. 05209. 91080
Fax 05209. 910850

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

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

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Tel. 05209. 916680
Fax 05209. 910850

info@owit-gmbh.de
www.owit-gmbh.de