



## Geschäftsbericht 2013

### **GSWG Senne eG**

Gemeinnützige Siedlungs- und  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Senne eG

### **OWIT –**

Ostwestfälische Immobilien-  
und Treuhand GmbH





## Kennzahlen GSWG Senne eG

		2013	2012	2011
Bilanzsumme	in T Euro	51.403	50.999	49.649
Anlagevermögen	in T Euro	47.932	47.504	46.525
Anlagenintensität	%	93,3	93,2	93,7
Bestandsinvestitionen				
- Instandhaltung	in T Euro	1.285	946	1.008
- Modernisierung/ Neubau	in T Euro	1.406	2.210	2.505
Eigenkapital	in T Euro	9.953	9.426	9.254
Eigenkapitalquote	%	19,4	18,5	18,6
Umsatzerlöse				
- aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	6.193	5.878	5.745
- sonstige	in T Euro	61	80	78
Jahresüberschuss	in T Euro	89	112	76
Cash-Flow	in T Euro	1.057	1.334	964
Wohnungsbestand				
Wohnungsbestand	WE	1.134	1.125	1.122
Mitglieder	Anzahl	1.409	1.398	1.353
Anteile	Anzahl	6.329	4.580	4.137
Mitarbeiter	Anzahl	-	1	3
- Vollzeit	Anzahl	-	-	2
- Teilzeit	Anzahl	-	1	1
- 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-  
leistung, Immobilien und  
Handel e.V.  
Kajen 12, 20459 Hamburg

### Beteiligungen:

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

### Mitgliedschaften:

Arbeitgeberverband der  
Wohnungswirtschaft e.V.,  
Düsseldorf

VdW Rheinland Westfalen e.V.,  
Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft  
der Wohnungswirtschaft  
Ostwestfalen-Lippe

Arbeitsgemeinschaft  
Bielefelder Wohnungs-  
genossenschaften

Senner Gemeinschaft e.V.,  
Bielefeld

Fotos: GSWG  
und ©fotolia.com D.aniel

## Inhalt

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

- 4 Mitglieder des Aufsichtsrates
- 5 Bericht des Aufsichtsrates

### Lagebericht des Vorstandes

- 9 Grundlagen der Genossenschaft
- 9 Wirtschaftsbericht
- 9 Ökonomische und branchenspezifische Entwicklungen
- 12 Allgemeine Wohnungswirtschaft
- 16 Wohnungsmarkt NRW und Bielefeld
- 20 Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft
- 20 Hausbewirtschaftung
- 27 Abriss/Neu-/Um-/Ausbau/Modernisierung/Instandhaltung
- 32 Unbebaute Grundstücke
- 33 Unternehmens-Aufbau/-Organisation und Personelles
- 38 Nachtragsbericht
- 39 Chancen und Risiken
- 48 Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
- 54 Künftige Entwicklung
- 58 Ergebnisprognose

### 59 Jahresabschluss

- 60 Bilanz der GSWG
- 62 Gewinn- und Verlustrechnung
- 63 Anhang zum Jahresabschluss

### OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH

- 72 OWIT Unternehmensdaten
- 74 Bericht des Aufsichtsrates
- 76 Lagebericht der Geschäftsführung
- 85 Jahresabschluss
- 86 Bilanz der OWIT
- 88 Gewinn- und Verlustrechnung der OWIT
- 89 Anhang zum Jahresabschluss

## Mitglieder des Aufsichtsrates

### Vorsitzender bis 01.12.2013

Rolf Gräfe, Pastor und Dipl.-Sozialarbeiter  
seit 1978, bis 01.12.2013  
verstorben am 01.12.2013

### Vorsitzender ab 17.12.2013

**Stellvertretender Vorsitzender** bis 17.12.2013  
Ulrich Laux, Rechtsanwalt  
seit 1999, gewählt bis 2014

### Stellvertretender Vorsitzender ab 17.12.2013

Andreas Cieplik, Techniker  
seit 2004, gewählt bis 2016

### Mitglieder

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

Hartmut Hoffmann, Rentner  
seit 2001, gewählt bis 2016

Ilona Neumann, Erzieherin  
seit 2006, gewählt bis 2015

Wolfgang Wehmeyer, Kaufmann  
seit 1998, gewählt bis 2016

### Bauausschuss

Herr Cieplik  
Herr Hoffmann  
Frau Neumann  
Herr Wehmeyer

### Personal- und Prüfungsausschuss

Herr Gräfe (bis 01.12.2013)  
Herr Haupt  
Herr Laux  
Herr Hoffmann (ab 17.12.2013)

## 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 2013 in vollem Umfang nachgekommen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur Geschäftsplanung erstattet. Ebenso wurde über das Risikoreporting und das interne Kontrollsystem berichtet. Es fanden insgesamt neun Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand, fünf im ersten und vier im zweiten Halbjahr 2013, statt; acht Sitzungen in den GSWG-Geschäftsräumen und eine Sitzung in Dresden gemeinsam mit dem Aufsichtsrat des Tochterunternehmens OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH als Beteiligungsunternehmen der WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland an deren Firmensitz.

Für die Herren Cieplik, Hoffmann und Wehmeyer endete das Aufsichtsratsmandat satzungsgemäß 2013. Die Herren wurden auf der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2013 für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Aufsichtsratssitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung 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 wurden der Personal- und Prüfungsausschuss sowie der Bauausschuss besetzt.

Am 1. Dezember 2013 ist Herr Rolf Gräfe verstorben. Viel zu früh. Herr Gräfe fehlt uns und hinterlässt eine große Lücke. Sein Engagement für die Genossenschaft mit einer beeindruckenden Vitalität zeichneten Herrn Gräfe insbesondere aus. Herr Gräfe hat sich immer für jedes Mitglied unserer Genossenschaft aus seiner persönlichen und sozialen Einstellung und Verantwortung eingesetzt.

Herr Gräfe war seit 1978 GSWG-Aufsichtsratsmitglied und ab 2003 Vorsitzender dieses genossenschaftlichen Aufsichtsorgans.

Mit Gründung des 100%igen Tochterunternehmens OWIT wurde Herr Gräfe auch Mitglied dieses Aufsichtsgremiums und gleichzeitig zum Vorsitzenden gewählt. Bis zuletzt erfüllte Herr Gräfe die Aufgaben mit großer Hingabe für die Solidargemeinschaft Genossenschaft.

Wir sprechen Herrn Gräfe ein Dankeschön aus für seine jahrzehntelange Tätigkeit in den Organen der GSWG-Gruppe. Wir trauern um Herrn Gräfe; aber wir dürfen auch glücklich sein, dass Herr Gräfe die Entwicklung der GSWG über diesen langen Zeitraum maßgeblich bestimmt hat. Seine Bescheidenheit ist für uns Verpflichtung, seine Weitsicht Ansporn, sein Bekenntnis zum Genossenschaftsgedanken Maßstab, sein Mut, neue Wege konsequent zu beschreiten, Vorbild. Wir sind Herrn Gräfe zu ewigem Dank verpflichtet und seine Philosophie wird uns auch künftig begleiten.

Dieser traurige Anlass war Grund für die letzte außerordentliche Aufsichtsratssitzung am 17. Dezember 2013; auch in Verbindung mit der erforderlichen Neubesetzung des Aufsichtsrates im Tochterunternehmen OWIT. Herr Laux wurde als Nachfolger von Herrn Gräfe zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt, Herr Cieplik zum Stellvertreter. Herr Hoffmann übernimmt die Aufgaben von Herrn Gräfe im Personal- und Prüfungsausschuss. Gleichzeitig erging die Beschlussempfehlung, Herrn Haupt für die Wahl in den OWIT-Aufsichtsrat aufzustellen.

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

Inhaltliche Schwerpunkte in den Sitzungen waren:

- Prüfung und Genehmigung Jahresabschluss 2012;
- Wirtschaftsplan 2013;
- Bewertung Ergebnisse gesetzliche Pflichtprüfung Jahresabschluss 2012;
- mehrjährige Unternehmensplanung; es wurde die prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft bis 2022 behandelt; dies insbesondere unter dem Einfluss von Mieten, Objektverbindlichkeiten, Zinsaufwand und geplanter Immobilieninvestitionen;
- organisatorische Aufstellung der Genossenschaft in Verbindung mit dem Tochterunternehmen OWIT;
- umfangreiches Modernisierungsprogramm von Bestandswohnungen in 2014 mit Kosten, Finanzierung, Mietpreisgestaltung;
- Finanzierung von Immobilieninvestitionen und Bestandsdarlehen; in diesem Zusammenhang wurde insbesondere das Thema künftiges Zinsänderungsrisiko für Objektverbindlichkeiten behandelt;
- Wohnungsleerstand/Entwicklung/Veränderungen/Maßnahmen zur gesteigerten Auslastung, Fluktuationsanalyse;
- Umbau gewerblicher Einheiten zu Wohnraum;
- Schlussabrechnung von Immobilieninvestitionen;
- Immobilienkäufe von Bestandsmietwohnungen;
- Entwicklung Mitgliederbestand.

In der Sitzung am 26. Februar 2013 wurde die Verlängerung der Vorstandsbestellungen der Herren Kolodziej und Daldrup bis zum 31. März 2018 einstimmig beschlossen. Zudem wurden Empfehlungen zur Besetzung der Geschäftsführung im 100%igen Tochterunternehmen OWIT GmbH ausgesprochen.

Das seit Jahren angestrebte Ziel des Umbaus der GSWG zu einer reinen Vermögensgenossenschaft konnte 2013 abgeschlossen werden. Insoweit erfolgten Erörterungen und Entscheidungen zur Organisation, zum Tätigkeitsfeld, zu Investitionen und personellen Kapazitäten in den GSWG-angegliederten Unternehmungen mit dem Ziel, diese kontinuierlich weiter zu einem gemeinsamen umfassenden Immobilien-

dienstleister auszubauen. Hierzu erfolgten auch Überlegungen und Entscheidungen zur Finanzierung der OWIT und deren Beteiligungen durch Gewährung eines Kreditrahmens.

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

Der Aufsichtsrat hat sich am 18. Januar 2013 in Dresden in gemeinsamer Sitzung mit dem OWIT-Aufsichtsrat umfassend über die geschäftliche Entwicklung der WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland in 2012 und über Planungen für 2013 und 2014 unterrichten lassen und Beschlüsse gefasst. Die OWIT hält derzeit 67,57 % des WTM-Stammkapitals.

Neben den Aufsichtsratssitzungen fanden im Berichtszeitraum zwei Sitzungen des Personal- und Prüfungs- und eine Sitzung des Bauausschusses statt. Im Personal- und Prüfungsausschuss wurden die Themen für die Aufsichtsratssitzungen erarbeitet und Entscheidungsgrundlagen vorbereitet. Der Bauausschuss hat sich mit komplexen Modernisierungen und Ausbauten befasst sowie bezugsfertige erstellte Mietwohnungen abgenommen.

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

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt. Aufsichtsrat und Ausschüsse wurden bei ihren Aufgaben umfas-

send vom Vorstand, den Vertretern der Organe aus Tochter-/Beteiligungsunternehmen und von Mitarbeitern unterstützt und informiert. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigen kritischen Dialog im Unternehmensinteresse aus.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2013 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen worden sind. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns an.

#### Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen:

- Den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 2013 zu entscheiden.

In der Zeit vom 8. April 2013 bis 21. Mai 2013 (mit Unterbrechungen) hat der DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien- und Handel e. V., Hamburg, den Jahresabschluss 2012 sowie den Lagebericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2013 bereits in die Prüfung einbezogen worden, soweit diese zur Beurteilung des geprüften Jahresabschlusses und der wirtschaftlichen Verhältnisse der GSWG erforderlich und möglich waren. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21. Mai 2013 beraten und genehmigt. Der Prüfungsbericht wurde in der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2013 behandelt und genehmigt.

In der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes ist Nachfolgendes festgestellt worden:

#### Gegenstand der Prüfung

Wir haben bei der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG die Prüfung gemäß § 53 GenG für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 durchgeführt. Gegenstand unserer Prüfung waren die Einrichtungen, die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 unter Einbeziehung der Buchhaltung sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 geprüft.

#### Rechnungslegung

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung im Geschäftsjahr 2012 formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Der Jahresabschluss 31. Dezember 2012 wurde aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen richtig abgeleitet und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Anhang erhält die erforderlichen Angaben.

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

#### Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt. Zum 31. Dezember 2012 gehörten der Genossenschaft 1.398 Mitglieder mit 4.580 Genossenschaftsanteilen an.

Die Rechtsverhältnisse sind geordnet.

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

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

#### Wirtschaftliche Tätigkeit

Die Vermögenslage ist geordnet. Das Eigenkapital beträgt mit 9.426 T Euro rd. 19,4 % der Bilanzsumme. Die Liquidität war nach unseren Feststellungen und den uns erteilten Auskünften während des gesamten Prüfungszeitraums gesichert.

#### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung

Die Organisation der Geschäftsführung ist angemessen.

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



Rolf Gräfe †  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
(bis 01. Dezember 2013)

Wir weisen darauf hin, dass die Genossenschaft ihrer Verpflichtung zur Offenlegung des Vorjahresabschlusses gemäß §§ 325 ff. HGB nicht vollständig nachgekommen ist, da im offengelegten Anhang die Angaben zur Bilanz nicht enthalten sind.

Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt.

Der Aufsichtsrat ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 17. Juni 2013 statt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes fanden die breite Zustimmung der Mitglieder. Die Mitgliederversammlung stimmte dem Jahresbericht zum 31. Dezember 2012 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 erteilt.

Bielefeld, den 30. April 2014



Ulrich Laux  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
(ab 17. Dezember 2013)

## Grundlagen der Genossenschaft

Die GSWG - Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG ist mit ihren Wohnungsbeständen vornehmlich im Bielefelder Süden seit 1949 als Vermieter Partner für die breiten Schichten der Bevölkerung und darüber hinaus mit Tochterunternehmen und deren Beteiligungen Dienstleister für einen umfassenden wohnbegleitenden Service und immobilienwirtschaftliche Beratungen. Wir sind in den Traditionen des genossenschaftlichen Unternehmergeistes modern aufgestellt.

Über 1.400 Mitglieder haben bei uns im niedrigen Geschosswohnungsbau in reizvoller grüner Umgebung und gelebter Nachbarschaft ein bezahlbares Zuhause bei heutigen Wohnansprüchen. In der GSWG-Mitgliederversammlung, den nachgeordneten Organen sowie Ausschüssen wird Demokratie gelebt und in eine zukunftsorientierte Wohnungsbewirtschaftung sowie umfassende Wohnungsbauinvestitionen umgesetzt, die unsere Wohnungsnutzer besser stellen als viele andere Mieter auf dem Wohnungsmarkt. Neben der Sicherheit für ein wünschenswertes und lebenslanges Wohnen eröffnet die Beteiligung an der Genossenschaft Mietern Chancen zur Vermögensbildung und -sicherung mit attraktiver Dividende.

## Wirtschaftsbericht

### Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Bruttoinlandsprodukt 2013 in Deutschland um 0,4 %. Trotzdem kann innerhalb des Währungsgebietes die ökonomische Leistungsfähigkeit unterschiedlicher kaum sein. Die deutsche Wirtschaft wurde durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Erfreulich ist festzuhalten, dass die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft auch in 2013 hoch war und damit das bescheidene Wirtschaftswachstum trotz zunehmender Belastungen und Risiken aus dem In- und Ausland als robust bezeichnet werden kann. Auch der Standort NRW als die größte Volkswirtschaft aller deutschen Länder, wenn man das Bruttoinlandsprodukt zugrunde legt, profitierte von dieser Entwicklung; wenn auch nur im bescheidenen Maße im Vergleich der meisten anderen Bundesländer. Hierzu trägt vor allem die gute Infrastruktur und die hohe Qualifikation der Bevölkerung bei. In Ostwestfalen und Bielefeld ging es ebenso ein Stückchen aufwärts. Den Standort Bielefeld macht im Verhältnis zu anderen Städten und Regionen in NRW der meist familiengeführte Mittelstand stark. Darüber hinaus schafft die Region Strukturen, die diese zu einem Technologie-Standort für intelligente technische Systeme positioniert. Das alles kommt unter rein ökonomischer Sichtweise den Standorten unserer Mietwohnimmobilien zugute.

Nichtsdestotrotz bleibt das deutsche Wirtschaftswachstum damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %) zurück. Auch im vergangenen Jahr war das Bruttoinlandsprodukt lediglich um 0,7 % gestiegen. Die deutsche Wirtschaft ist damit deutlich hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum weiterhin zurückgeblieben und konnte die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen.

Eigentlich waren die Bedingungen für den Konsum in Deutschland so günstig wie selten. Trotz allem konnte der Handel davon nicht wunschgemäß profitieren, weil unter anderem die Strompreise die Kaufkraft stark beeinflussen; im Übrigen auch zulasten von Netto-Mietsteigerungen. Die sozialen Auswirkungen und Umverteilungseffekte steigender Strompreise für private Haushalte sind nicht zu vernachlässigen.

Die eingeschränkte konjunkturelle Dynamik war dabei vor allem durch die Binnennachfrage getragen. Gerade die Bedingungen für Bauinvestitionen sind nach wie vor ausgesprochen günstig. Die Hypothekenzinsen sind auf einem sehr niedrigen Niveau, sodass es weiterhin günstig ist, in Immobilien zu investieren. Hier von konnten wir im Berichtszeitraum auch profitieren. Die Beschäftigung auf Rekordniveau mit 41,8 Millionen Erwerbstätigkeiten und eine günstige Einkommensentwicklung bereiten einen ordentlichen Boden für eine günstige Entwicklung.

Andererseits sind trotz des seit mehreren Jahren andauernden Beschäftigungsbooms in Deutschland heute mehr Menschen von Armut bedroht und mehr Menschen dauerhaft arm. Zwar haben wir so viele Erwerbstätige wie noch nie, gleichzeitig ist das Arbeitsvolumen aber niedriger als beispielsweise 1991. Die Zahl der Arbeitsstunden, die jeder Erwerbstätige durchschnittlich leistet, hat in den letzten 20 Jahren kontinuierlich abgenommen. Ein Grund: immer mehr Menschen arbeiten gewollt oder unfreiwillig in Teilzeit. Wir spüren auch diese Entwicklung, wenn wir für einzelne Wohnungen höhere Mieten infolge von wertverbessernden Investitionen durchsetzen wollen.

Die niedrigen Wachstumsraten sind bei der Verschuldung öffentlicher, aber auch privater Haushalte keine Werte, die allgemeine Zufriedenheit auslösen können. Deshalb müssen auch Investitionen in unserem Geschäftsfeld mit ständig steigenden Anforderungen und damit Kosten ausgewogen überlegt, entschieden und angegangen werden. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Wirtschaftsleistung überdurchschnittlich um 0,9 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von über 12 %. Damit zeigte sich ein Kernbereich der Immobilienwirtschaft 2013 als verlässliche Stütze der deutschen Wirtschaft.

Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung in den Jahren 2012/2013 andererseits insgesamt betrachtet gut behauptet. Für fast alle übrigen großen europäischen Volkswirtschaften verzeichnete man für 2013 niedrigere und überwiegend negative Wachstumsraten der Wirtschaft. Dieser relativ positive Rang der deutschen Wirtschaft hat auch das Muster der Binnenmigration in der Europäischen Union (EU) verändert. Infolge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Binnenmigration geworden. Dies hat bereits 2010 zu einer Trendumkehr der Zuwanderung nach Deutschland geführt. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2012 bereits 370.000 Personen, ist im Jahre 2013 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ein Wanderungsgewinn von knapp 410.000 Personen zu verzeichnen; übrigen der höchste Zuwanderungssaldo seit 1993. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa. Aber auch die Zahl der Zuwanderer aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind, hatte steigende Werte. Die wirtschaftliche Kraft bei uns ist für viele verlockend. Wir

spüren diese Entwicklung in unserer Vermietungsabteilung.

Weil viele der Zuwanderer jung und oftmals gut qualifiziert sind, finden sie oftmals leichter einen Job in Deutschland als hiesige Arbeitslose und infolgedessen stieg in 2013 die Zahl der Arbeitslosen erstmals seit dem Rezessionsjahr 2009 wieder an: Sie legte um 53.000 zu, blieb mit 2,95 Millionen aber auf dem zweitniedrigsten Stand im wiedervereinigten Deutschland und lag damit bei rd. 6,7 %.

In NRW lag die Arbeitslosenquote bei 8,1 %; sie hat sich damit gegenüber 2012 leicht um 0,2 % erhöht. In Ostwestfalen ist die Arbeitslosenquote ebenfalls gering auf 6,6 % gestiegen. Im Agenturbezirk Bielefeld erhöhte sich die Arbeitslosenquote zum Ende des Jahres um 0,4 % auf nunmehr 7,2 %. Es bestehen jedoch durchaus realistische Chancen, dass es mindestens so bleibt. Diese insgesamt doch erfreuliche Entwicklung hatte positive Wirkungen in unserem Vermietungsgeschäft.

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen in 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 von einer leicht rückläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand, die rund 2/3 der gesamten Wohnungsbauinvestitionen umfassen, begleitet. Insgesamt wurde so die Dynamik bei den Bauinvestitionen abgeschwächt. Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten dürfte im Jahr 2013 nach letzten Schätzungen einen Wert von 273.000 Einheiten erreicht haben, dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Unter den neu genehmigten rd. 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rd. 44 % neue Mietwohnungen. Mit einer Zuwachsrate von rd. 24 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Auch wir konnten einen weiteren Mietwohnungsneubau fertigstellen und vermieten.

Deutschlands Industrie strotzt gegenwärtig vor Kraft. Aber in den anderen großen Volkswirtschaften Europas hat ein Prozess der Zersetzung begonnen, der nicht unterschätzt werden darf. In klassischen Industrieländern wie Frankreich, Italien oder Großbritannien schrumpfen die industriellen Kerne und Firmen

schließen, weil die Unternehmen sich gegen die harte Konkurrenz auf den Weltmärkten nicht mehr durchsetzen können. Das bedeutet, die Krise ist gar nicht tot, sondern bislang nur betäubt. Denn es sieht weiterhin nicht gut aus im südlichen Europa – zumindest wenn nur auf die nackten, volkswirtschaftlichen Zahlen schaut: Innerhalb eines Jahres bis II. Quartal 2013 stieg die Schuldenquote in der Eurozone von 90 auf 93,5 %. Besonders schlimm sieht es in den Krisenländern aus. In Italien kletterte die Verschuldung binnen Jahresfrist von 126 auf 133 %, in Frankreich von 91 auf 94 %, in Spanien von 78 auf 92 % und in Portugal von 118 auf 131 %. Griechenland bleibt ein Desaster mit einer Steigerung von 150 auf 170 %. Obwohl diese Zahlen einige Monate alt sind, fallen neue Kennziffern nicht besser aus.

Das mag zunächst nach einem Problem klingen, mit dem sich die nationalen Regierungen auseinandersetzen müssen. Tatsächlich aber ist die Entwicklung auch eine Gefahr für die deutsche Wirtschaft. Denn mit dem Niedergang der Industrien in anderen Ländern verlieren unsere Firmen nicht nur wertvolle Kunden, sondern auch Lieferanten. Wenn ein Glied der Lieferkette wegfällt, leidet auch die eigene Wettbewerbsfähigkeit, zumal die internationalen Wertschöpfungsketten in den vergangenen Jahren zunehmend komplexer geworden sind: die Industrie hierzulande ist nicht zuletzt auch deshalb so stark, weil Deutschland sich zu einer Drehscheibe im Zentrum Europas entwickelt hat. Die Unternehmen beziehen Vorprodukte aus ganz Europa, verarbeiten sie weiter und verkaufen veredelte Produkte ins Ausland. Deshalb hängt auch das Geschäftsmodell Deutschland davon ab, dass anderen Volkswirtschaften in der EU die industrielle Renaissance gelingt. Darüber hinaus ist die gute Entwicklung von weiteren Seiten gefährdet. Zum Beispiel von Forderungen, die unsere Wettbewerbsfähigkeit gefährden. Dazu zählen Versuche, die freie Preisbildung als Kernelement der sozialen Marktwirtschaft, etwa auf dem Arbeits- oder auf dem Wohnungsmarkt, unverhältnismäßig einzuschränken oder durch Überregulierungen dem freien unternehmerischen Handeln die Luft abzudrücken. All dies setzt letztlich unsere wirtschaftliche Dynamik und unsere Wettbewerbsfähigkeit auf's Spiel. Dabei haben wir oft den Eindruck, es ist nicht jedem klar, dass unser Wohlstand letztlich davon abhängt, was durch unsere wettbewerbsfähige Wirtschaft erwirtschaftet wird. Und nur dadurch.

Viele Länder – außerhalb Deutschlands – sind nach wie vor Gefangene in einer Abwärtsspirale aus sinkender Produktivität, rasant steigender Arbeitslosigkeit und schrumpfenden Einkommen. Im Grunde genommen haben viele Regionen ihre strukturellen Probleme bisher nach wie vor nicht gelöst. Die Wirtschaft in der Eurozone schrumpft weiter und leidet unter der Rekordarbeitslosigkeit. Daran konnte auch die bisher eingeleitete Geldpolitik wenig ändern, obwohl die EZB hierfür alles tut und wie nie zuvor die Geldschleusen massiv offen hält. Der Leitzins als eigentlich schärfstes Schwert der Notenbank ist bisher für „Vieles“ stumpf geblieben. Auf Schuldenbergen kann nun mal kein nachhaltiges Wachstum entstehen. Es wird zwar enorme Liquidität in den Markt gepumpt, die doch in viel zu geringerem Maße in der Realwirtschaft ankommt. Die aber ausgelöste niedrige Zinslandschaft begünstigt unsere Investitionstätigkeit.

Für 2014 gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft stärker entwickeln wird als im abgelaufenen Berichtszeitraum. Begründet wird dieses mit der Tatsache, dass die Weltwirtschaft etwas stärker expandieren wird und die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum abnehmen werden. Insoweit erwartet man für 2014 im Durchschnitt einen Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um bis zu 1,8 %. Sollte das so eintreten, kann unser Vermietungsgeschäft davon weiter profitieren.

Zudem wird für 2014 mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosigkeit gerechnet. Zumindest deuten die Frühindikatoren auf eine stabile Entwicklung hin. Es gibt nach wie vor mehrere hunderttausend offene Stellen. Leider fehlt es oftmals an der Qualifikation. Andererseits muss bedacht werden, dass sich an der Arbeitslosenzahl vielleicht doch wenig verändert, trotz guter Konjunkturaussichten. Denn die hohe Zuwanderung sowie die höhere Erwerbsbeteiligung der Inländer, etwa von Hausfrauen und Rentnern, machen einen weiteren Abbau schwierig. Ins neue Jahr geht die deutsche Wirtschaft mit überraschend viel Schwung. Der Geschäftsklima-Index kletterte im Januar auf 110,6 Punkte von 109,5 Zählern im Vormonat. Das viel beachtete Barometer erreichte damit den höchsten Stand seit Juli 2011. Insoweit sind wir auch aus diesem Grunde für unsere weitere geschäftliche Entwicklung mit unserem Geschäftsmodell positiv gestimmt.

**Allgemeine Wohnungswirtschaft**

Der Trend zur Konsolidierung auf dem deutschen Wohnungsmarkt geht weiter. Auf 12 Milliarden Euro wird der Umsatz 2013 auf dem Wohnimmobilienmarkt geschätzt. Dabei gehen viele davon aus, dass das erst der Anfang ist und es hier noch richtig los geht. Damit steigen Erwartungen und auch Preise. Wettbewerber mit individueller und standortbezogener Bewirtschaftungspolitik werden weniger. Gut für unser genossenschaftliches Geschäft.

Der kräftige Auftrieb bei den Mieten hat sich auch in den vergangenen Monaten fortgesetzt. Oder nein: er hat sich deutlich verlangsamt. Oder nein: es geht sogar in die andere Richtung, die Mieten fallen wieder. So widersprüchlich die Aussagen klingen, sie sind doch alle richtig. Denn der Wohnungsmarkt in Deutschland ist so gespalten, wie nie zuvor.

Die Öffentlichkeit wird durch eine beschriebene aktuelle „neue Wohnungsnot“ verunsichert. Etwa 10 % der Einwohner leben in den Kernlagen der Innenstädte. Und davon ist etwa die Hälfte von drastisch steigenden Mieten betroffen. Das ergibt eine Zahl von ungefähr 4 Millionen Bürgern, die unter einer deutlichen Verteuerung von Wohnraum leiden. Aber Tatsache ist eben auch, dass 95 % der Bürger davon nicht oder nur kaum betroffen sind. Wohnen ist in Deutschland zwar teurer geworden, aber bezahlbar, vor allem, wenn man die aktuellen Zahlen mit historischen Daten vergleicht und dabei Qualitätsmerkmale berücksichtigt.

Deutschland ist ein Mieterland. Nur 44 % der deutschen Haushalte wohnen in der selbst genutzten Immobilie, während es beispielsweise im Süden Europas oftmals über 80 % sind. In

deutschen Großstädten ist der Anteil der Personen, die im selbst genutzten Wohneigentum wohnen, sogar noch deutlich geringer als im Bundesdurchschnitt.

Auch in unserem Geschäftsgebiet ist man von Wohnungsknappheit und explodierenden Mieten verschont. Es gibt insgesamt betrachtet ausreichenden Wohnraum; sicherlich muss zugestanden werden, nicht immer die Wohnungen, die heute oftmals nachgefragt und benötigt werden. In unserer Region ist preiswertes und trotzdem zeitgemäßes Wohnen nicht immer selbstverständlich, aber die Nachfrage kann im Wesentlichen ständig befriedigt werden. Im Übrigen arbeiten wir in der GSWG-Gruppe täglich daran, dass unsere Mitglieder zufrieden wohnen können und der Zuwachs an Mitgliedern wie in der Vergangenheit erhalten bleibt. Aber es ist lebensfremd, wenn öffentliche Einrichtungen das Niveau für die Ausstattung vorschreiben.

Ebenso wird eine zunehmende künftige Altersarmut veröffentlicht. Dieses Thema ist nicht zu unterschätzen. Als zentrales Problem bleibt für einen Teil der geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre die künftige „Bezahlbarkeit des Wohnens“. Gebrochene Erwerbsbiografien, gesunkene Arbeitszeiten, Niedriglohnbeschäftigung (und daraus resultierende unzureichende Vorsorge) sowie absehbare Rentenkürzungen treffen auf gerade aktuell steigende Wohn-, Energie- und Mobilitätskosten. Für viele stellt sich dann schon die Frage, kann das Dach über dem Kopf in der jetzigen Form dauerhaft beibehalten werden.

Wie aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich, sind in der Zeit von 1991 bis 2012/2013 steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu verzeichnen.

**Entwicklung der Bevölkerung und der privaten Haushalte von 1991 bis 2011 insgesamt sowie bei der Altersgruppe 65plus.**

	1991		2011		Veränderung	
	insgesamt	65plus	insgesamt	65plus	insgesamt	65plus
	1.000				in v. H.	
Bevölkerung	80.195	12.021	80.328	16.568	0,2	37,8
Haushalte	35.462	8.434	39.750	11.050	12,1	31,0

Danach stieg die Zahl der privaten Haushalte im betrachteten Zeitraum insgesamt um gut 4,3 Millionen; hiervon waren allein im Bereich der Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher in der Altersgruppe 65plus Zuwächse von gut 2,6 Millionen Haushalte zu verzeichnen. Die Zahl der Menschen in der Altersgruppe um 65 und darüber wird von knapp 17 Millionen Personen künftig weiter deutlich ansteigen und in 20 Jahren bei rd. 24 Millionen Menschen liegen.

Auch wenn die Versorgung der älteren Bevölkerung in einem der reichsten Länder grundsätzlich leistbar sein sollte, so ist doch davon auszugehen, dass sich die Einkommenssituation für die ältere Bevölkerung eher verschlechtert. Insgesamt ist zu befürchten, dass sich der Anteil an Senioren, der zur Absicherung des Lebensunterhaltes Unterstützung braucht, in den nächsten Jahrzehnten deutlich ansteigen wird.

Die bis heute gelebte Praxis, dass die privaten Haushalte zwischen dem 35. und 50. Lebensjahr im Rahmen des beruflichen Aufstiegs und der Familienbildung eine bezüglich Haushaltsgröße, Einkommen und Präferenzen optimale Wohnung beziehen und diese dann im weiteren Verlauf auch bei Haushaltsverkleinerungen und Einkommensminderungen beibehalten, wird für einen wachsenden Anteil der Haushalte der älteren Altersgruppe künftig nicht mehr zu halten sein. Die auf hohem Niveau verharrenden Fluktuationsraten unterstreichen diese Entwicklung. Steigenden Wohnkosten kann bei stagnierenden oder rückläufigen Einkommen letztlich nur über eine Reduzierung der Wohnfläche begegnet werden. Da der Wohnungsbestand weitgehend fixiert ist – bei den momentanen Wohnungsabgangsraten werden 98 % des heutigen Wohnungsbestandes auch in 20 bis 30 Jahren noch zum Angebot zählen – ist ein Ausweichen auf kleine Wohnungen nur begrenzt möglich. Das bedeutet, eine deutliche Ausweitung des Angebotes barrierearmer Wohnungen, wie wir es ständig umsetzen, muss forciert werden, um den Anteil der ambulant in den Wohnungen der Pflegebedürftigen zu leistende Pflege zu stabilisieren oder gar zu erhöhen.

Allen Pflegebedürfnissen zum Trotz werden die Menschen der Altersgruppe 65plus den größten Teil ihrer verbleibenden Zeit in einer konventionellen oder barrierearmen Wohnung leben. Da den sinkenden Einkommen steigende Wohn-

kosten gegenüberstehen, erscheint letztendlich eine Reduzierung der Wohnfläche unausweichlich. In den Städten ist der Wechsel von Haushalten der älteren Altersgruppe in kleine Wohnungen bzw. gemeinschaftliche Wohnformen, wie wir es praktizieren, zu forcieren.

Um den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht zu werden und sie möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden betreuen zu können, fehlen in Deutschland schon jetzt etwa 2,5 Millionen barrierearme Wohnungen. Für diesen Bereich besteht ein Investitionsbedarf von rd. 39 Milliarden Euro.

Der demografische Wandel wird im Wesentlichen durch die Alterung der Gesellschaft bei gleichzeitig erwartetem Rückgang der Einwohnerzahl geprägt. Daraus ergeben sich ökonomische, gesellschaftliche und demzufolge tägliche wohnungswirtschaftliche Fragestellungen, auf die wir mit unseren Investitionsentscheidungen agieren. Durch die gerade in den vergangenen Jahren wieder erstarkte Auswanderung ist ein nennenswerter Bevölkerungsrückgang insgesamt betrachtet bislang noch nicht spürbar.

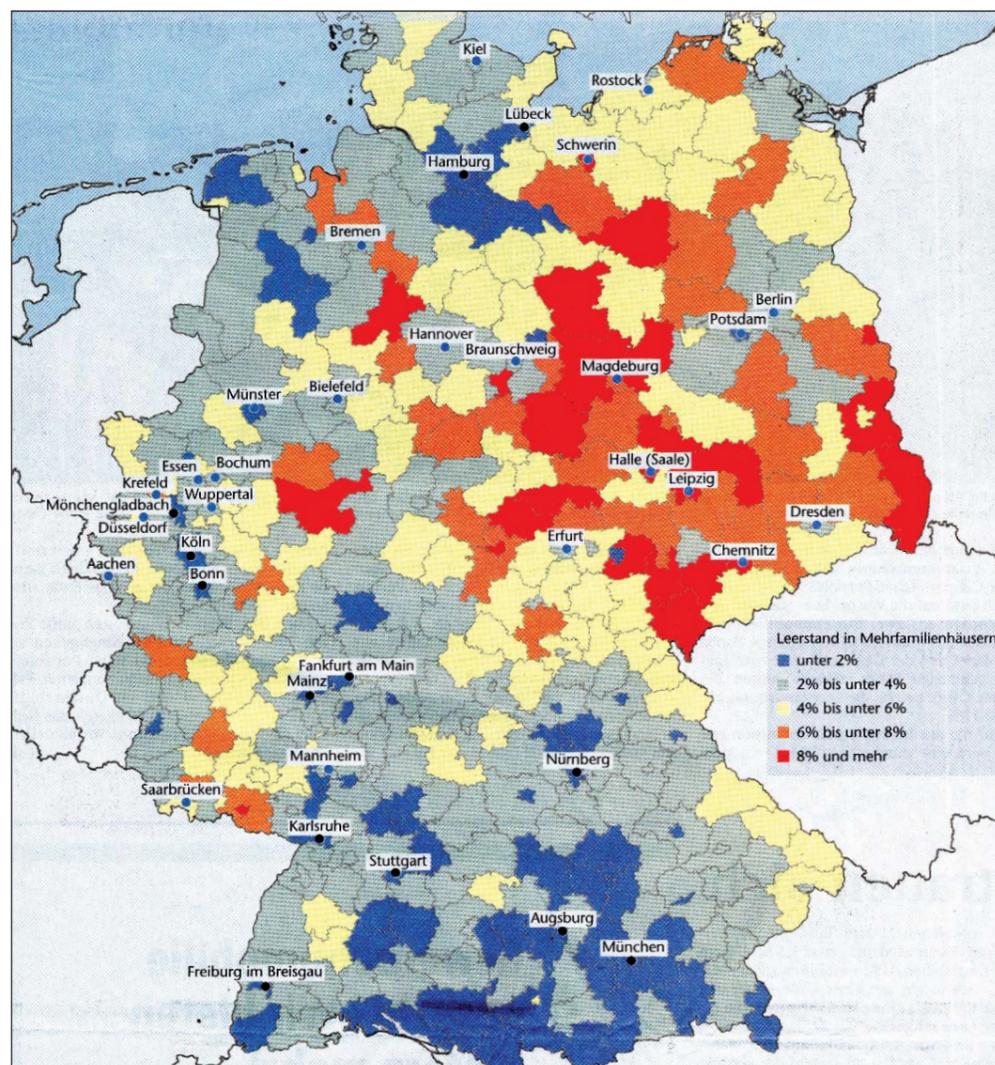
Der Wohnungsmarkt in Deutschland, mindestens im Westen, ist auf absehbare Zeit gesund. Das können wir auch täglich in unserem Geschäftsgebiet Bielefeld feststellen. Dass die Wohnungsmieten in den Groß-, aber auch in den Mittelstädten und damit in Bielefeld in absehbarer Zeit fallen, ist nicht zu erwarten. Dies würde einen Angebotsüberhang voraussetzen. Tatsächlich gibt es jedoch in beinahe sämtlichen deutschen Groß- aber auch in vielen Mittelstädten einen mindestens niedrigen Nachfrageüberhang nach wünschenswertem qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten hat mehrere Gründe. Dazu gehören die Binnen- ebenso wie die Außenwanderung zugunsten der Städte, der allgemeine Trend der Reurbanisierung zu mehr Singlehaushalten, der vielfache Bau- und Instandhaltungstau der vergangenen Dekade sowie der damit einhergehende Abbau von Leerstand, hohe Beschäftigungszahlen und steigende Einkommen. Mit anderen Worten: die Fundamentaldaten des Wirtschaftsstandortes Deutschland rechtfertigen mindestens stabile Mieten auf heutigem Niveau und Immobilienwerterhöhungen. Trotzdem bereiten die Tatsachen, dass wir immer länger leben und

gleichzeitig die Geburtenraten zurückgehen, enorme wohnungswirtschaftliche Herausforderungen ohne Parallelen in der Geschichte der BRD.

Die Leerstandsquote auf dem deutschen Wohnungsmarkt in Mehrfamilienwohnhäusern ist bereits seit einigen Jahren rückläufig und liegt im Schnitt bei ca. 3,5 %. In Ostdeutschland (ohne Berlin) liegt der marktaktive Leerstand mit über 6 % immer noch deutlich höher als der im Westen mit ca. 2,7 %, wie aus nachstehender Abbildung ersichtlich.

Der Anstieg der Kaltmieten ist in 2013 im Bundesdurchschnitt geringer ausgefallen als die allgemeine Teuerung. Die Nettokaltmieten erhöhten sich um 1,3 %, die Inflation betrug mindestens 1,5 %.

Das Problem explodierender Mieten tritt nur regional begrenzt auf; in erster Linie bei Neuvermietungen in wenigen Groß- und Hochschulstädten. Im Übrigen wirkten auch langfristig betrachtet die Kaltmieten preisdämpfend. Sie erhöhten sich von 2005 bis 2013 um rd. 9 %, die Verbraucherpreise insgesamt um über 14 %.



Leerstandsquoten der Städte und Gemeinden  
Quelle: empirica, Immobilien Zeitung

Dass gerade in den vergangenen Monaten die Mieten auf dem deutschen Wohnungsmarkt weniger stark zulegten, verwundert ein wenig. Es hätte niemanden überrascht, wenn angesichts der von allen im Bundestag vertretenen Parteien geforderten Mietbremse die Vermieter noch einmal kräftige Aufschläge verlangt hätten. Aber der Zyklus ist oft nicht schon so weit vorangeschritten, dass selbst ein gesetzlich verordneter Mietestopp keine Torschlusspanik mehr ausüben konnte. Dies können wir auch für unser Vermietungsgeschäft bestätigen.

Man muss auch feststellen, dass teure Wohnungen inzwischen schwerer zu vermieten sind. Für unser Geschäftsgebiet ist festzuhalten, dass Wohnungen zu mehr als 7,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Breite auch nicht mehr so einfach am Markt vermietet werden können. Andererseits ist es oftmals aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich insbesondere Neubauwohnungen hierzu anzubieten, denn sonst lassen sich die Wohnungen nicht nachhaltig ordentlich bewirtschaften.

Der von uns immer wieder geforderte geförderte Mietwohnungsneubau, dem wir uns seit Jahren stark zugewendet haben und in den wir auch weiter investieren, wird dringend benötigt, um Wohnraum auch für die breiten Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Der Geschosswohnungsbau ist im Wesentlichen durch private Investoren im hochpreisigen Segment geprägt. Von Januar bis Dezember 2013 wurde in Deutschland der Bau von rd. 270.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, steigerte sich die Zahl das dritte Jahr in Folge und erreichte ein Zehn-Jahres-Hoch. Höchststände wie aus dem Jahr 1994, als 712.000 Wohnungen genehmigt wurden, sind aber in weiter Ferne. Abgesehen davon werden auch nicht alle genehmigten Wohnungen gebaut. Im Geschosswohnungsbau wurden rd. 118.000 Wohnungen genehmigt und damit zum ersten Mal seit 1997 deutlich mehr Einheiten als in Ein-/Zweifamilienhäusern. Der Anstieg bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag bei über 22 %. Dabei legte am stärksten das Segment des Mietwohnungsbaus mit über 32 % zu. Das entspricht einer Zunahme von 11.700 auf insgesamt über 51.000 neu genehmigte Mietwohnungen. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort.

Insgesamt fertiggestellt wurden 2013 255.000 Wohnungen; hiervon ca. 10 % in bereits bestehenden Gebäuden. Dabei reicht dieser Trend nicht aus, um weniger einer Wohnungsknappheit, aber insbesondere den Wohnungswünschen der heutigen Nachfrage nachzukommen.

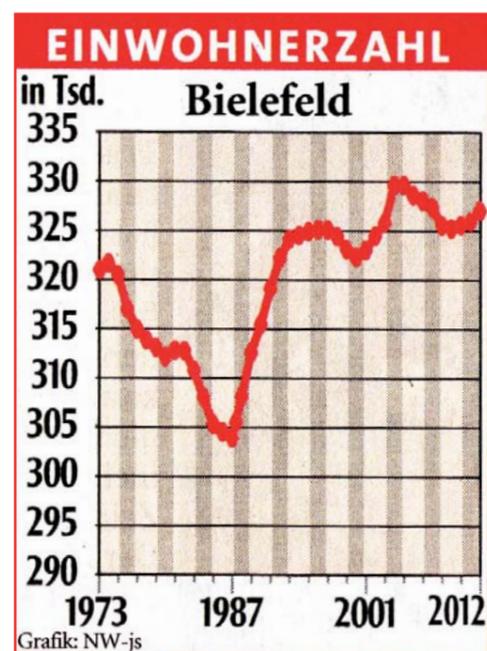
In NRW wurden 2013 ca. 49.600 Wohnungen genehmigt, ein knappes Viertel mehr als 2012. Eine überdurchschnittliche Zunahme gab es dabei mit 34 % bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ca. 25.000 Wohnungen). Dabei weichen die Baugenehmigungsquoten in den Kreisen gewaltig ab.

Auch im neuen Jahr 2014 ist von steigenden Baugenehmigungszahlen auszugehen. 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 rd. 300.000 neue Wohnungen benötigt, um den Ersatzbedarf sowie die Nachfrage zu befriedigen. Das reicht aber schon bei konstanten Bevölkerungszahlen nicht aus, weil zugleich weiterhin 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.

## Wohnungsmarkt NRW und Bielefeld

Die Einwohnerzahl von Nordrhein-Westfalen wächst, wenn auch nur langsam, und die natürliche Bevölkerungsbewegung negativ ist. Mit über 17,5 Millionen Menschen ist NRW mit Abstand das größte deutsche Bundesland. Nordrhein-Westfalen trägt mit über 20 % zum deutschen Bruttoinlandsprodukt bei und profitiert nach wie vor von entsprechenden Migrantenzuzügen. Außerdem kann festgehalten werden, dass die Arbeitslosigkeit in NRW insgesamt betrachtet seit Jahren sinkt.



Quelle: Neue Westfälische

In Ostwestfalen-Lippe nahm die Einwohnerzahl leicht ab. Die Einwohnerzahl in Bielefeld ist leicht angestiegen und verläuft weiterhin entgegen dem bundesdeutschen Trend des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs. Auch der „Stadtbezirk Senne“ mit dem Wohnungsbestand der Genossenschaft wächst. Die Stadt rangiert damit auf Platz 8 im Landesvergleich.

Nach neusten Umfrageergebnissen in Bielefeld leben 94 % der Bielefelder gern in ihrer Stadt. Es gibt interessante Veranstaltungen und Angebote von Stadt, Organisationen und Vereinen. Bielefeld ist für die Menschen interessant, denn es verbindet die Vorteile einer Großstadt mit entspannenden Freizeitmöglichkeiten. 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 wieder verstärkte Zuwanderung, die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, die nach wie vor steigende Zahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte macht den Vermietermarkt in NRW und auch bei uns in Bielefeld stabil bzw. er hat sich verbessert. Selbst wenn die Bevölkerungszahl sinken würde, wird das mittelfristig an der Vermietungssituation nichts ändern, weil der Durchschnittshaushalt immer weniger Personen umfasst. Die vergleichsweise geringe Eigentumsquote von 40 % in NRW sorgt überdies für eine stabile Nachfrage auch nach mittelgroßen Wohnungen.

In Bielefeld sind mittlerweile annähernd 50 % „Single-Haushalte“. Das entspricht gegenüber 2010 einer Steigerung von rd. 3 % und führt zu einer stärkeren Nachfrage nach kleinen Wohnungen im mittleren Preissegment.

In NRW gibt es rd. 8,8 Millionen Wohnungen, das sind fast 850.000 Gebäude mit Wohnraum und über 1,7 Millionen Wohnungen mehr als 1987. In Prozenten liest sich der Zuwachs so: 27,8 % mehr Gebäude und 23,8 % mehr Einheiten. Erstaunlich ist dabei, dass trotz des seit Jahren anhaltenden Exodus der Menschen aus manchen Städten, insbesondere im Ruhrgebiet, es praktisch keine größere Stadt in NRW gibt, in der zwischen 1987 und 2011 nicht neue Wohneinheiten auf den Markt gekommen sind. Die Städte in Ostwestfalen gehören eher zu den stillen Stars. In der größten Stadt der Region, in Bielefeld, legte der Bestand von 138.000 auf über 164.000 Einheiten zu. Die Neubautätigkeit in Bielefeld ist seit einigen Jahren zurückhaltend; hingegen läuft die GSWG-Neubautätigkeit gegen diesen Trend. Das führt für uns als langfristig ausgerichteter genossenschaftlicher Wohnungsbewirtschafter zu deutlich gestiegenen Auslastungen in unserem Vermietungsgeschäft.

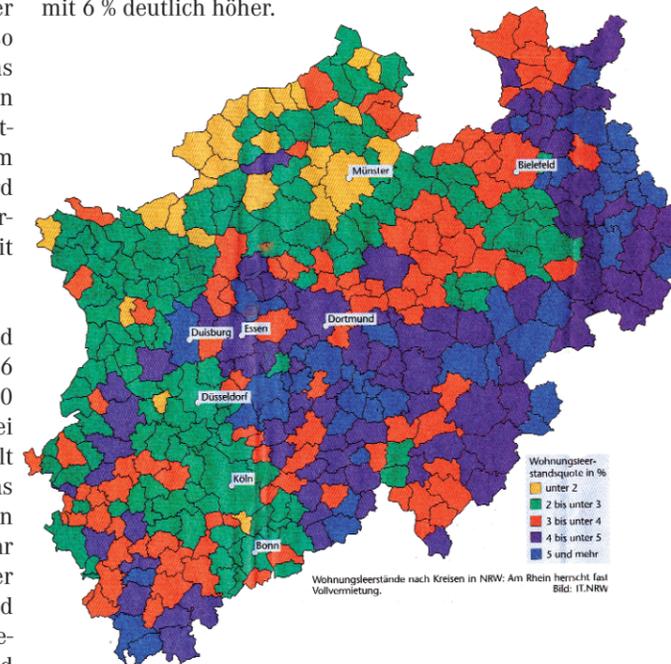
Knapp 2/3 der Bielefelder wohnen zur Miete. In Bielefeld wohnt man vergleichsweise günstig. Die Mieten liegen um ca. 6 % unter dem Bundesdurchschnitt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Bielefeld ist von 5,44 Euro im Jahr 2011 auf 5,61 Euro in 2013 gestiegen. Die Breite des Marktes macht Bielefeld attraktiv. In Toplagen gehen die Preise natürlich deutlich über die Durchschnittswerte hinaus. Besonders stark gefragt sind preiswerte Wohnungen. Gab es Anfang der 90er Jahre noch rd. 40.000 öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt, ist ihre Zahl bis heute deutlich auf 12.000 Wohneinheiten gesunken. Der Bestand an preiswerten oder öffentlich geförderten Wohnungen wird also immer kleiner, der Bedarf immer größer. Das unterstreicht im Übrigen unsere verstärkten Mietwohnimmobilien-Investitionen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau; wie auch im Betrachtungszeitraum. Darüber hinaus wird freifinanzierter günstiger und wünschenswerter Wohnraum, wie er GSWG-Mitgliedern bereit steht, in Bielefeld zunehmend knapper.

In Nordrhein-Westfalen hat sich der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen seit 1996 mehr als halbiert. Jetzt gibt es noch 650.000 Sozialwohnungen – Tendenz sinkend. Dabei wird laut EU-Definition jeder sechste Haushalt in NRW als finanziell überlastet eingestuft. Das heißt, er muss mehr als 40 % seines verfügbaren Einkommens für Miete aufbringen. Immer mehr Betroffene sind deswegen auf Wohngeld oder auf Grundsicherung für Unterkunft und Heizung angewiesen. Das Wohnen für die Mieter in NRW ist teurer geworden; Ursache sind neben allgemeinen Mieterhöhungen aber in erster Linie wertverbessernde Mietanpassungen und steigende Energiekosten.

In Bielefeld erfüllen zigtausend Haushalte die Voraussetzung zum Bezug einer geförderten Wohnung. Mit größten Anstrengungen und Innovationen in der GSWG und in der Unternehmensgruppe insgesamt haben wir in den letzten Jahren in bestehende gut gewachsene Wohnstrukturen über 100 öffentlich geförderte Mietneubauwohnungen an verschiedenen Standorten bezugsfertig erstellt oder wir stehen vor einem kurzfristigen Baubeginn. Die anfänglichen Nettokaltmieten liegen hierfür zwischen 4,45 und 5,25 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Wir sind stolz, diese Aufgabe zu erfüllen, auch im Interesse des Umfeldes der Stadt Bielefeld und darüber hinaus.

Die Mietgrenze bei öffentlich geförderten Wohnungen lag in 2013 in Bielefeld bei 5,10 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Durchschnittsmiete im GSWG-Bestand betrug 4,86 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In Nordrhein-Westfalen standen rd. 3,7 % der Wohnungen leer. Damit liegt Nordrhein-Westfalen mit 0,2 % über der Leerstandsquote für Gesamtdeutschland von 3,5 %. Die Leerstände in Westdeutschland (mit Berlin) sind weiter rückläufig und liegen 2013 bei 2,7 %. In Ostdeutschland hingegen liegt die Leerstandsquote mit 6 % deutlich höher.



Der Blick auf die Grafik zeigt die Verteilung des Leerstandes nach Kreisen in Nordrhein-Westfalen.

Quelle: IT, NRW, Immobilien Zeitung



Die GSWG ist bestens auf die Wohnungsmarkt-Entwicklung in Bielefeld eingestellt

Uns ist nicht bange um die Stadt Bielefeld. Solange es infrastrukturelle Angebote mehr oder weniger vor der Haustür gibt, vermieten wir unseren Wohnungsbestand auf hohem Niveau. Bielefeld gewinnt als Oberzentrum weiterhin an Kraft. Wir wohnen barriereärmer und energieeffizienter als „gestern“.

Wenn überhaupt wird die Einwohnerzahl in Bielefeld in den nächsten Jahren nur leicht zurückgehen; eher leicht wachsen. Auf jeden Fall wird ein Rückgang deutlich geringer sein als für das übrige Deutschland. Dies weist der neuste Demografiebericht der Stadt Bielefeld aus. Also die Bevölkerungsentwicklung für Bielefeld kann als sehr unspektakulär betrachtet werden. Andererseits zeichnen sich klare Trends ab, die die Stadtbezirke verändern. Bielefeld gewinnt von Wanderungen. Zudem gibt es zwischen einzelnen Stadtbezirken erhebliche Diskrepanzen in der Altersstruktur und in der Anzahl ihrer Einwohner. Hierauf haben wir uns eingestellt und agieren täglich. Im Ergebnis kann man festhalten, relativ wenige Kinder und Jugendliche, viele Einwohner in der Altersgruppe der 50- bis 70-Jährigen.

Die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen besteht zunehmend aus Senioren, denn bereits jeder fünfte Bürger ist 65 Jahre und älter. Diese Entwicklung ist auch nicht aufzuhalten und der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung in NRW wird weiter steigen. Das trifft im Wesentlichen auch für Ostwestfalen-Lippe zu, wenn auch im Moment noch mit etwas geringeren Steigerungsraten. Diese demografische Entwicklung stellt für uns als Wohnungsunternehmen eine große Herausforderung dar, die täglich oftmals auch mit nicht unerheblichen Investitionsentscheidungen zu bewältigen ist. Insbesondere haben wir auch in der Versorgung vieler Menschen Weichen gestellt und neue Wege beschritten.

Es gibt einen enormen Mangel an Seniorenwohnungen; der sich ständig deutlich erhöht. Denn es werden in den nächsten 20 Jahren deutlich mehr Menschen älter als 65 Jahre.



Mit barrierefreien, altersgerechten und energieeffizienten Wohnungen setzt die GSWG Akzente



Altersstruktur in Bielefeld  
Quelle: Stadt Bielefeld, Neue Westfälische

	1987	2011	Veränderung in Prozentpunkten	
NRW	14,8	20,3	5,5	
Stadt Bielefeld	17,3	20,2	2,9	
Kreis	Gütersloh	13,5	18,5	5,0
	Herford	17,3	21,4	4,1
	Höxter	15,6	20,7	5,1
	Lippe	17,7	21,5	3,8
	Minden-Lübbecke	17,4	21,1	3,7
Paderborn	12,9	16,8	3,9	

Menschen ab 65 Jahre in Prozent  
Quelle: IT. NRW

In Bielefeld gibt es viele alte und unsanierte Wohnungen und es fehlt an neuem barrierearmen/-freien, energiesparenden, für die Breite bezahlbaren Wohnraum. Wir haben hierauf auch im Betrachtungsraum erneut agiert und uns zum Abriss weiteren GSWG-Wohnungsbestandes entschieden. Parallel dazu wurde die Entscheidung zum Mietwohnungsneubau auf den freigeräumten großzügigen Grundstücken getroffen.

In einer Gesamtbetrachtung ist der Wohnungsmarkt in Bielefeld als unaufgeregt und weitestgehend ausgeglichen zu beurteilen. Bei „guten, preiswerten Mietwohnungen“ kann der Markt als angespannt bewertet werden, mit dem Ergebnis von Verteuerungen auch in unteren Preisklassen. Interessante Wohnungen hinsichtlich Lage, angemessenem 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 trifft auch für die nächste Zeit zu. Es gibt einen enormen Mangel an Seniorenwohnungen; der sich ständig deutlich erhöht. Denn es werden in den nächsten 20 Jahren deutlich mehr Menschen älter als 65 Jahre.

Insbesondere die beschriebenen branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben den Geschäftsverlauf 2013 positiv begleitet.

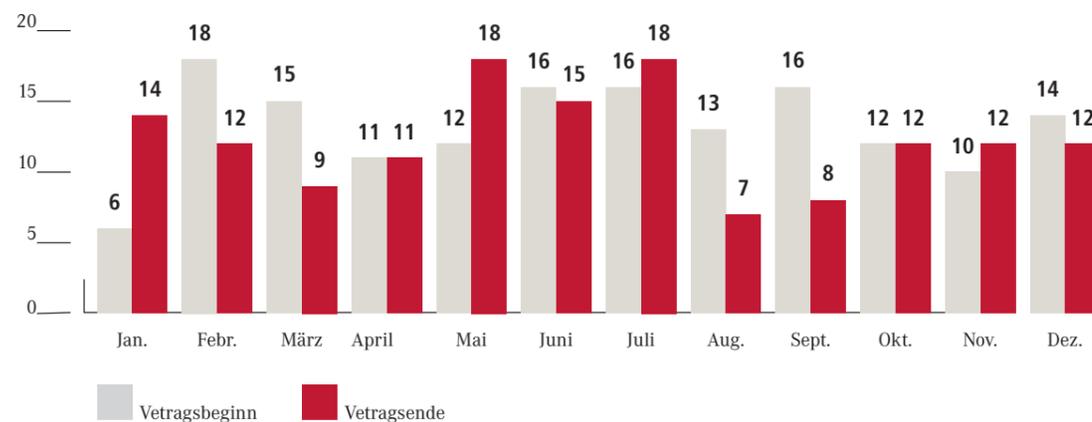
## Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft

### Hausbewirtschaftung

Wir bieten sicheres und bezahlbares stadtnahes Wohnen für alle Wünsche vornehmlich der breiten Schichten der Bevölkerung. Nach den Kriterien des Bielefelder Mietspiegels erfüllen die genossenschaftlichen Wohnquartiere nahezu fast alle Voraussetzungen der „guten Wohnlage“. Unsere Mitglieder sind gemeinsam Eigentümer des Unternehmens, dem die Wohnungen gehören – und sie sind gleichzeitig unsere Mieter. Mit dieser Konstruktion stellen wir als Vermietungsgenossenschaft einen Ruhepool für unsere Mieter im manchmal hektischen Wohnmiet-Immobilienmarkt dar. Unser Vermietungsgeschäft hat sich deshalb in 2013 bei gesteigertem Auslastungsgrad, geringeren Leerstandzeiträumen und gestiegenen Mieten auf hohem Niveau stabilisiert. Im Betrachtungszeitraum wurde die Mieter-/ Mitgliederzahl gesteigert; insbesondere mit einer rd. 40 %igen Erhöhung die gezeichneten Genossenschaftsanteile.

Die Netto-Sollmieten wurden im Zeitraum 2008 bis Ende 2013 um 6,2 % gesteigert; in 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,9 % auf 4.354.165 Euro. Diese Erhöhungen sind die Ergebnisse von Neubau, Um-/Ausbau, Modernisierung und allgemeinen Mietanpassungen sowohl bei Neuvermietungen, aber auch für bestehende Mietverhältnisse. Parallel dazu wurden Ertragsabsenkungen durch Abriss und Ausfälle bei umfassenden längeren Modernisierungsphasen aufgefangen. Die Erlösschmälerungen sind von 2008 bis Ende 2013 um 57 % zurückgegangen; in 2013 gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 %. Das Hausbewirtschaftungsergebnis zeigt mit den Ertragsfaktoren deutliche Früchte aus Investitionstätigkeit in Abriss, Neubau und Bestand der letzten Jahre. Es sei an dieser Stelle herausgestellt, dass der Wirkungs- und Bekanntheitsgrad der Genossenschaft ebenfalls die beschriebene Entwicklung nicht unmaßgeblich begründen. Dabei liegen die GSWG-Mieten immer noch unter den Mietpreisspiegel-Mieten und es besteht bei einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 4,86 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich weiterhin Erhöhungspotenzial. Im Übrigen spielt bei Mietstreitigkeiten in der GSWG die Miethöhe keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle.

### Kündigungen/Vermietungen 2013



## Entwicklung der Erträge

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2008 – 2013

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

Von 148 Wohnungskündigungen mussten zwei Wohnungen durch Zwangsräumung freigemacht werden. Die Fluktuationsquote beträgt rd. 13 % und war gegenüber dem Vorjahreszeitraum geringfügig rückläufig, aber leicht über dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen im ostwestfälischen Raum; in erster Linie aber bedingt durch die umfassende Investitionstätigkeit und ihren damit einhergehenden Wirkungen. Andererseits haben hiervon 34 Mieter durch Wohnungswechsel im GSWG-Bestand das Mietverhältnis mit der Genossenschaft fortgesetzt.

### Die Gründe für eine Mietvertragsauflösung

Kündigungsgründe	2013		2012	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Ortswechsel (beruflich oder privat)	22	14,86	42	26,09
Andere Wohnung GSWG	34	22,97	35	21,74
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	9	6,08	12	7,45
Tod	8	5,41	14	8,70
Wohnung zu groß/zu teuer/zu klein	10	6,76	12	7,45
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen zur Familie	9	6,08	19	11,80
Zuzug zum Partner	8	5,41	8	4,97
Ärger mit Mitmietern/Umfeld	3	2,03	0	0,00
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	2	1,35	6	3,73
Trennung/Rückzug nach Trennung	11	7,43	0	0,00
Wohnungsbezogen	5	3,38	0	0,00
Sonstiges	27	18,24	13	8,07
	<b>148</b>	<b>100 %</b>	<b>161</b>	<b>100 %</b>



Quelle: INWIS, Die Welt

Wechselnde Lebensphasen der urbanen Gesellschaft (Single, Beziehung, Trennung, neue Beziehung als Patchwork-Familie) begründen auch diesen hohen Wechsel, die deshalb zunehmend stärker im Wohnungsbestand abgebildet werden. Unsere speziell im Vermietungsbereich geschulten Mitarbeiter erleichtern es den Menschen, bei sich ändernder Lebenssituation innerhalb des Quartiers schnell und unkompliziert umzuziehen, um ein langfristiges Mitglied und Mieter zu bleiben. Wir spüren diese Kundenbindung und Markentreue zur GSWG. Der stichtagsbezogene Leerstand (31.12.2013) von 38 Wohnungen ist mit 16 Wohnungen strategisch- und maßnahmenbedingt. Die übrigen Wohnungsleerstände umfassen im Wesentlichen maximal einen Dreimonatszeitraum. Im Leerstand enthalten sind auch mehrere Einfamilien-Mietwohnhäuser, die für einen Verkauf vorgehalten werden, der teilweise bereits Anfang 2014 umgesetzt werden konnte.

Das durchschnittliche Mietverhältnis beträgt rd. 8 Jahre. Die Investitionsoffensive in jüngster Vergangenheit hat diese Kennziffer gedrückt. Die Wertverbesserungen und -erhöhungen im GSWG-Wohnimmobilien-Bestand lassen künftig wieder höhere Zeiträume erwarten.

Die genossenschaftlichen Wohnungsbestände liegen fast ausnahmslos auf eigenen Grundstücken mit üppigen Grünflächen. Das schätzen unsere Mieter und zieht neue Kunden an. Zumal darüber hinaus unsere motorisierten Mieter in der Regel in unmittelbarer Nähe ihres Wohnquartiers günstig parken können; ohne Belästigungen für die Bewohner. 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.

Als dienstleistungsorientiertes Wohnungsunternehmen ist es GSWG-Anspruch, unseren Mietern stets höchste Qualität bei allen Serviceleistungen rund um das Wohnen zu bieten. Dafür steht ein eigener Leistungsbereich mit einem dahinterstehenden besonderen Qualitätsmanagement über unser Tochterunternehmen OWIT zur Verfügung. Diese Leistungsbereiche unterstützen die Vermietung und das tägliche Hausbewirtschaftungsgeschäft vorbildlich. Für uns als mittelständische Genossenschaft ist das Vorhalten dieser infrastrukturellen Dienstleistungen wohl eher die Ausnahme. Aber auch damit verschaffen wir uns Wettbewerbsvorteile in unserem Wohnungsangebot und können wesentlich mehr Einfluss nehmen und Erfordernisse besser einschätzen. Auch deshalb, weil der Preisdruck bei Dienstleistungen immer spürbarer wird und wir mit unseren eigenen Einrichtungen die Preisgestaltung für GSWG-Mitglieder leistungsfähiger und günstiger gestalten können.



Mit einer Vielzahl von sozialen Angeboten stärkt und fördert die GSWG das nachbarschaftliche Miteinander

In unseren Wohnquartieren gibt es zahlreiche Nachbarschaftstreffs und weitere Einrichtungen zur Gemeinsamkeit für unsere Mitglieder, die wir organisieren. 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 unserer Genossenschaft. 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.

## Wohnungsbestand

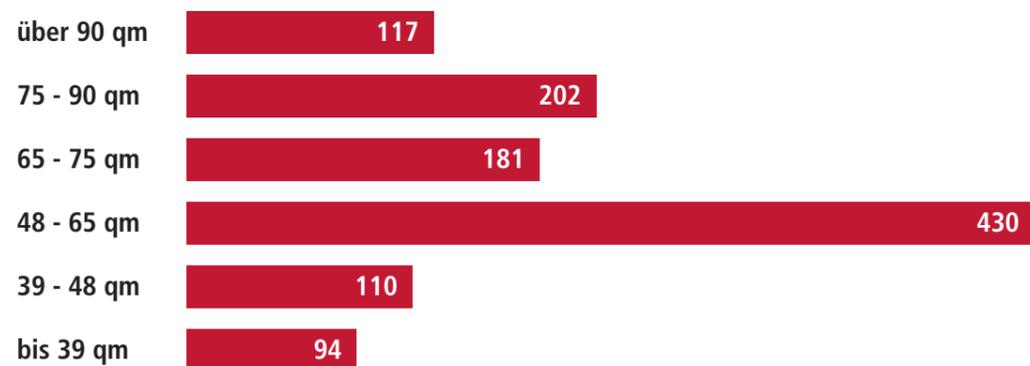
Der GSWG-Wohnungsbestand für Familien, Singles, Senioren und Studenten umfasste am 31. Dezember 2013

1.134	Wohnungen	mit	73.506 qm Wohnfläche
1	gewerbliche Einheit	mit	192 qm Nutzfläche
206	Garagen- und Tiefgaragenplätze		
191	Einstellplätze		

Hierin enthalten sind 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen, die im Zeitraum von 2010 bis 2013 neu errichtet wurden.

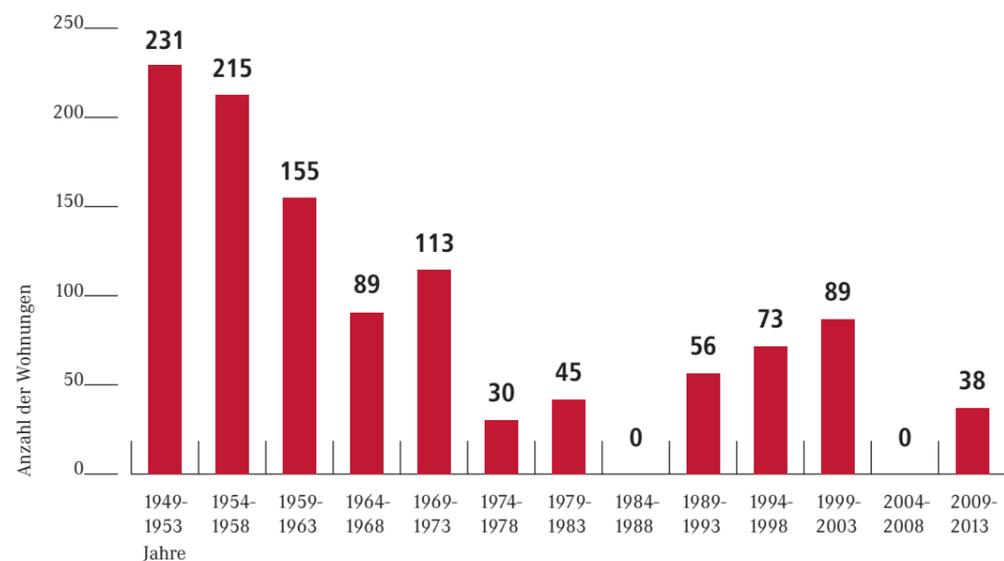
## Größenklassengliederung

der Wohnungen nach Wohnungseinheiten



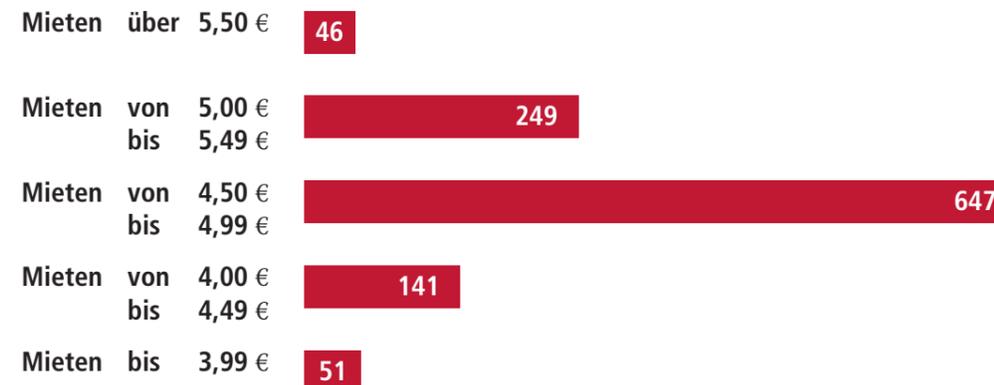
## Altersstruktur

des Wohnungsbestandes (Baujahre)



## Mietspiegel der GSWG

Anzahl der Wohnungen



In 2013 ist ein angepasstes Mietrecht mit Regelungen zur Stärkung der Vermieter-Rechte gelungen. Energetische Sanierungen sind einfacher. Die Arbeiten sind drei Monate ohne Befürchtung einer Mietminderung durch den Mieter durchführbar. Hinzu kommt die Möglichkeit der zeitgleichen Mieterhöhung. Mietnomaden und andere Zahlungsunwillige können schneller aus der Wohnung befördert werden und der Vermieter kann besser reagieren. Ein neues Instrument in diesem Zusammenhang ist die sogenannte Sicherungsanordnung. Kommt es wegen Mietrückständen oder -minderungen zum Streit, kann der Vermieter beantragen, dass der Mieter die ausstehende Miete bei Gericht hinterlegen muss. An diesem Punkt stellt sich dann schneller heraus, mit wem man es zu tun hat. Erfreulicherweise können wir festhalten, dass uns diese Aspekte bisher in der Genossenschaft aufgrund unseres optimierten Mietmanagements kaum nennenswert belasten.

Die Forderungen gegenüber unseren Mietern haben sich zum 31. Dezember 2013 auf rd. 168 T Euro vermindert. Hierin enthalten sind Forderungen an ehemalige Mieter von rd. 135 T Euro.

Die durch uns bereits 2012 eingeleiteten Maßnahmen zur Trinkwasserverordnung/Legionellenbeprobung wurden im Betrachtungszeitraum von September bis Oktober 2013 für die vorgegebenen Mietwohnobjekte umgesetzt. Die abschließenden Ergebnisse führten zu keinen Beanstandungen. Bei gleichbleibender Gesetzeslage wird der Vorgang 2016 wiederholt.

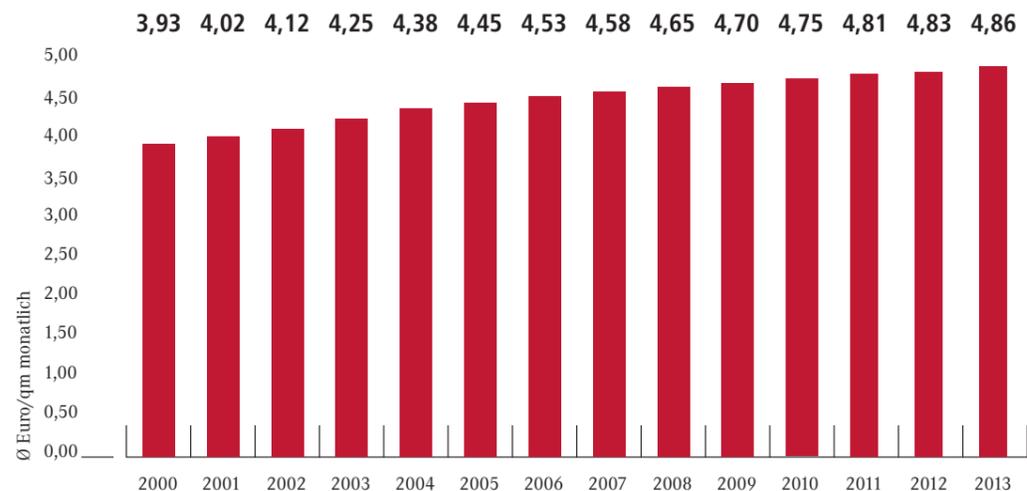
Für den Betrachtungszeitraum bedienen wir uns zur verursachergerechten und zeitnahen Erfassung und Abrechnung von Heiz-/Wasserkosten der Funkablesung. Die Vorteile der Funktechnik für unsere Mieter liegen auf der Hand:

- mehr Komfort für die Bewohner,
- Terminabsprachen und Besuch von Ablesern entfallen,
- Nutzer sparen Zeit,
- mehr Funktionalitäten,
- alle Daten werden außerhalb der Wohnung abgelesen,
- geringere Fehlerhäufigkeit, die Daten werden fehlerfrei und manipulationssicher per Funk übertragen.

Außerdem ist der logistische Verwaltungsaufwand durch den Einbau und die Verwendung dieser Technik zur Funkablesung wesentlich vereinfacht worden. Der Energieverbrauch des Hauses kann besser nachvollzogen und Maßnahmen zur Optimierung und Reduzierung des Energieverbrauches vorgenommen werden. Zwischenablesungen bei einem Mieterwechsel sind nicht mehr notwendig, da die Daten durch die jeweiligen Geräte monatsweise gespeichert werden. Somit wird eine Ablesung am Ende eines Abrechnungszeitraums und auch der Zeitpunkt des Mieterwechsels berücksichtigt. Verzögerungen aufgrund der Tatsache, dass mit einzelnen Bewohnern Termine koordiniert werden müssen, entfallen. Die Bewohner können durch die einfachere Ablesbarkeit der Verbrauchswerte im Gegensatz zu den herkömmlichen Messgeräten und der langfris-

tigen Speicherung dieser Daten ihre Abrechnungen leichter nachvollziehen und kontrollieren. Damit fällt es den Bewohnern auch leichter, das Heizverhalten den Gegebenheiten besser anzupassen, um damit ihren Beitrag zur Reduzierung sowohl der Energiekosten als auch der Umweltbelastung zu leisten.

### Entwicklung der Kaltmieten



### Vermietet wurden in 2013

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

Gesamtwohnungsbestand nach Anzahl der Räume

24	20,17 %	1-Zimmer-Wohnungen	119	10,49 %
48	13,01 %	2-Zimmer-Wohnungen	369	32,54 %
61	13,93 %	3-Zimmer-Wohnungen	438	38,62 %
24	13,04 %	4-Zimmer-Wohnungen	184	16,23 %
2	10,00 %	5-Zimmer-Wohnungen	20	1,76 %
0	0,00 %	6-Zimmer-Wohnungen	1	0,09 %
0	0,00 %	7-Zimmer-Wohnungen	3	0,27 %
<b>159</b>			<b>1.134</b>	<b>100 %</b>



Neubau Primelweg 12



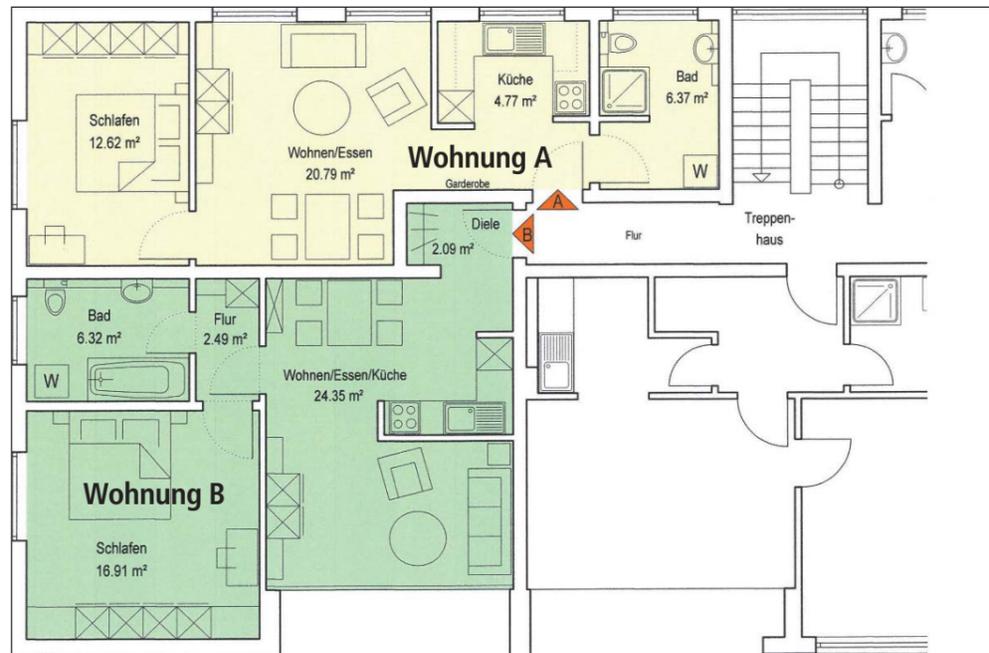
### Abriss/Neu-/Um-/Ausbau/Modernisierung

Moderne Wohnqualität schafft die GSWG nicht nur mit ihren Neubauvorhaben – wie dem im Februar 2013 bezugsfertig gewordenen Mietobjekt Primelweg mit 11 öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen.

Auch mit unseren umfassenden Sanierungs-/Modernisierungsinvestitionen im Wohnungsbestand haben wir den Fokus immer häufiger auf lichtdurchflutete Räume, großzügige Grundrissaufteilungen, wohnliche Bäder und Maßnahmen zum ökologischen und ökonomischen Energieverbrauch gelegt.

So konnten beispielsweise im April 2013 weitere Dachgeschoss-Wohnungen nach großzügigem Ausbau bezogen werden. Hier wurden die Grundrisse durch den Wegfall von Wänden geöffnet. In das Dach eingeschnittene Loggien geben großzügige Freiflächen her, den Wohnräumen viel Licht und eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt die Brauchwassererwärmung.





Umbau einer 105 m<sup>2</sup> Wohnung zu zwei Wohnungen in der Peterstraße 3.  
Voraussichtliche Wohnflächen: Wohnung A 47,56 m<sup>2</sup>. Wohnung B 55,21 m<sup>2</sup>.



Die Nachfrage und der Wunsch auf Anmietung dieser modernen Wohnungen ist groß; unser durchschnittliches Mietniveau in der Genossenschaft wird für diesen Wohnraum deutlich überschreiten. Das unterstreicht die Attraktivität unserer Standorte mit entsprechender Wohnungsqualität. Bei dieser Gelegenheit wurde das unmittelbare Umfeld unserer Wohnquartiere weiter aufgewertet.

Es wurden Wohnungen barrierefrei umgebaut. Neben der Schaffung von großzügigen Wohnküchenbereichen mit ausreichenden Bewegungsflächen und rollstuhlgeeigneten Bädern sind im Gartenbereich Rampenanlagen errichtet worden, die es auch Rollstuhlfahrern ermöglichen, in unseren älteren Beständen zu wohnen.

Wir haben unseren Wohnungsbestand durch Instandsetzungen sowie begleitenden einhergehenden Modernisierungen weiter aufgewertet und damit den Wohnbedürfnissen und -wünschen der Nachfrage angepasst. So haben wir zum Beispiel dem Bedarf an kleinen bezahlbaren Wohnungen Rechnung getragen, indem wir große Wohnungen aufteilten, die dann besonders für alleinstehende Personen geeigneten Wohnraum abbilden.



Eingangssituation am Veilchenweg 5 und am Rosenweg 19

Für Investitionen zur Substanzpflge, -erhaltung und Ausbau sowie für eine Vielzahl weiterer wertverbessernder Einzelmaßnahmen unterschiedlichem Umfangs wurden im Geschäftsjahr 1,285 Mio. Euro, 17,44 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgewendet. Im Vergleich zu vielen Wohnungsanbietern insbesondere anderer Rechtsformen also viel mehr. Damit kommt zum Ausdruck, dass es uns bei allen unternehmerischen Entscheidungen in erster Linie um die Zufriedenheit der Menschen und damit der Solidargemeinschaft Wohnungsgenossenschaft geht. Diese Philosophie erfordert das Aufbringen hoher Investitionsmittel, sichert aber nachhaltig stabile Mietumsätze.

In 2013 haben wir uns verstärkt mit Planungen und Aufgaben zum Beginn der Investitionsphase für unser umfangreiches Wohnimmobilien-Investitionsprogramm 2014 beschäftigt. Dazu gehören weiterhin Abriss und Ersatzneubau von 19 öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, mit einem Investitionsvolumen von rd. drei Mio. Euro; ebenso Überlegungen und begonnene Planungen zur Bebauung von mehreren Stadthäusern auf GSWG-eigenen Grundstücken in der Größenordnung von rd. 4,5 Mio. Euro.





Vormbrockstraße vor der Sanierungsmaßnahme

Die Vorbereitungen zu umfassenden Wertverbesserungsinvestitionen von 84 Bestandswohnungen in 8 Häusern, Vormbrock-/Peterstraße, in 2014 mit zu erwartenden Gesamtkosten von rd. 3,8 Mio. Euro war weiterer Aufgabenschwerpunkt. Dazu gehörte auch der Um-/Ausbau mehrerer gewerblicher Einheiten im Bestand zu barrierearmen/-freien nutzbaren Wohnflächen.

Mit den Neubauten sind heute unverzichtbare architektonische Regeln für das nachbarschaftliche Miteinander mit gleichzeitig zu erreichender Privatheit und Intimität umgesetzt.

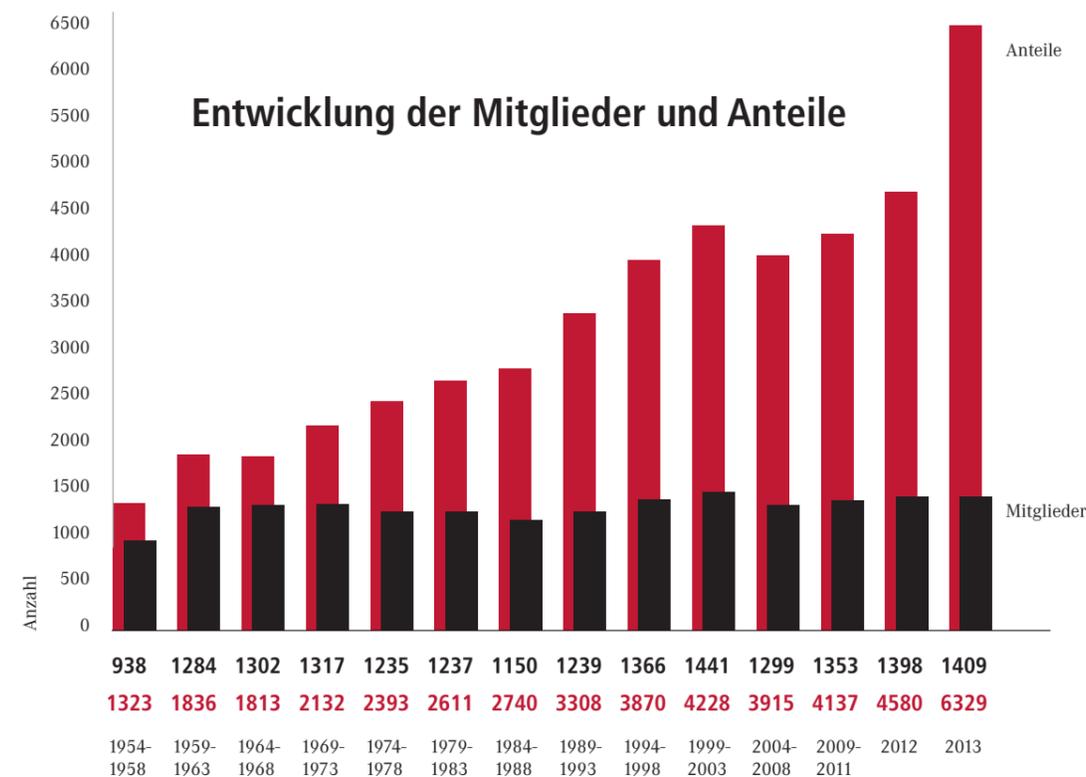
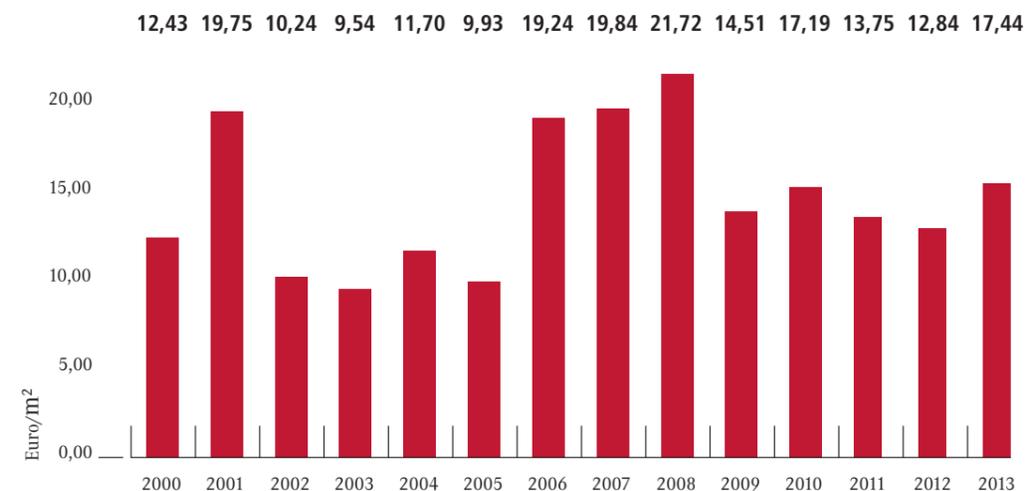


Peterstraße vor der Sanierungsmaßnahme

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

## Entwicklung der Instandhaltungskosten

je m<sup>2</sup> Wohnfläche





### Unbebaute Grundstücke

Die GSWG verfügt in exponierter Lage im Bielefelder Süden über rd. 6.300 m<sup>2</sup> erschlossene unbebaute Grundstücke. In 2013 haben wir erste Planungsüberlegungen zum Geschosswohnungsbau für Miet-/Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> angestellt und erarbeitet. Die Planung wird 2014 mit dem Ziel fortgeführt, in 2015/2016 eine Wohnbebauung zu realisieren. Das Volumen wird 25 bis 30 Wohnungen umfassen. Damit schließt sich eine Baulücke neben umfangreichen hochwertigen GSWG-Wohnungsbeständen und durch das Tochterunternehmen OWIT erstellte und verwaltete Mietwohnungen für Dritte.

Darüber hinaus kann eine Vielzahl zu Bestandsobjekten gehörenden größeren Grundstücksflächen im Rahmen von Verdichtungen einer effizienteren Nutzung zugeführt werden ohne nennenswerte Beeinträchtigungen für unsere Mitglieder in den Bestandsobjekten.

### Mitgliederbewegung / Geschäftsguthaben

Im Geschäftsjahr 2013 sind der GSWG 150 Mitglieder mit 2.160 Geschäftsanteilen beigetreten. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschluss 139 Mitglieder mit 411 Anteilen.

Am 31. Dezember 2013 waren in die Liste der Genossen 1.409 Mitglieder mit 6.329 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 11 Mitglieder. Die Anteile erhöhten sich um 1.749.

Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen unabhängig von dem Wunsch einer Wohnraumnutzung hatte 2013 einen Zulauf wie noch nie in der 65-jährigen genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der GSWG. Das ist ein Zeichen großen Vertrauens in unser Geschäftsmodell und unsere Arbeit mit ständig zunehmender Resonanz.

In 2014 sind unserer Genossenschaft bis heute 44 Mitglieder mit 292 Anteilen beigetreten. Das Geschäftsguthaben belief sich am 31. Dezember 2013 auf 1.732.900 Euro und teilt sich wie folgt auf:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 92.560 Euro
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 1.640.340 Euro

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 466.218,73 Euro, rd. 40 %.

Die gezeichneten genossenschaftlichen Geschäftsanteile legen wir so in Immobilien und wohnungswirtschaftliche Aktivitäten an, dass eine hohe Sicherheit und Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität der GSWG erreicht wird. Unsere sicherheitsorientierte und nachhaltige Immobilieninvestitionspolitik und eine im Marktvergleich angemessene Eigenkapital- und hohe Solvabilitätsquote machen die GSWG zu einem verlässlichen Partner.

### Unternehmens-Organisation und Personelles

Die in den letzten Jahren umgesetzten Optimierungen unseres genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells haben das Ziel zur Ausrichtung der GSWG als reine Vermögensgenossenschaft in 2013 erreicht.

Alle genossenschaftlichen satzungsgemäßen Aufgabenfelder zur Erstellung und Bewirtschaftung von Immobilien mit umfassenden technischen Leistungen, Verwaltungs-/Betreuungs-/Service- und Beratungsaufgaben rund um die Immobilie werden durch die 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 GSWG, aber auch darüber hinaus, mit einer nachhaltig angelegten Geschäftspolitik gewährleistet. Die Aufbau- und Ablauforganisationen in den für uns tätigen Einrichtungen sind hierauf ausgerichtet. Damit stellt unsere besondere Aufstellung als Wohnungsbaugenossenschaft an die Organvertreter in Aufsichtsrat und Vorstand und an alle für uns Tätigen besondere Ansprüche und Herausforderungen. Es wird im Interesse unserer Mitglieder, die Miteigentümer und Mieter sind, fach-, wirtschaftliche und soziale Kompetenz erwartet, die wir mit unserer Ausrichtung in 2013 erfüllt haben. Zudem arbeiten wir ständig daran, die Strukturen und Abläufe zu optimieren, um zur Vermittlung unserer genossenschaftlichen Werte, Prinzipien und Ziele noch besser und erfolgreicher zu werden. Aus dieser Entwicklung heraus besteht die Genossenschaft aus dem satzungsgemäßen Vorstand mit zwei haupt- und zwei nebenamtlichen Mitgliedern.

Das Aufgabenfeld und Arbeitsvolumen sind weiter gewachsen und werden infolge der guten Aufstellung und Perspektiven der Genossenschaft ständig zunehmen, sodass daraus eine große Nachfrage nach Arbeitszeit und damit Arbeitskräften in den verbundenen Unternehmen entsteht. Der demografische Wandel mit dem daraus resultierenden Fachkräftemangel erfordert große Aufmerksamkeit, damit die künftigen Aufgaben erfolgreich umgesetzt werden können.

Am 31. Dezember 2013 (31.12.2012) waren neben den Vorstandsmitgliedern in der GSWG 0 (2) Personen beschäftigt, und zwar:

- 2 (2) hauptamtliche und
- 2 (2) nebenamtliche Vorstandsmitglieder
- 0 (1) kaufmännische Angestellte
- 0 (1) Auszubildender

## Umsatzerlöse

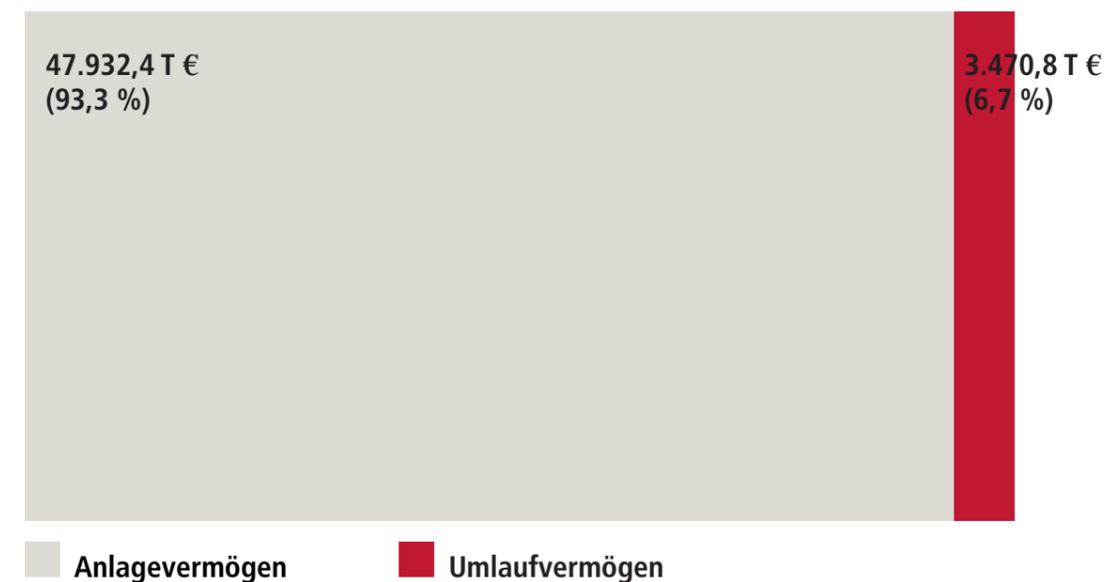
Die GSWG erzielte im Geschäftsjahr 2013 einen Umsatz von 6.253,8 T Euro (im Vorjahr 5.958,0 T Euro)

	2013 T €	2012 T €
Umsätze aus Hausbewirtschaftung	6.193,1	5.877,6
Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen	60,7	80,4

Die Erhöhung der Umsätze aus Hausbewirtschaftung resultiert aus gestiegenen Sollmieten und Umlagen sowie um rd. 10 % reduzierten Erlösschmälerungen. Die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten erbrachte Leistungen für die OWIT GmbH.

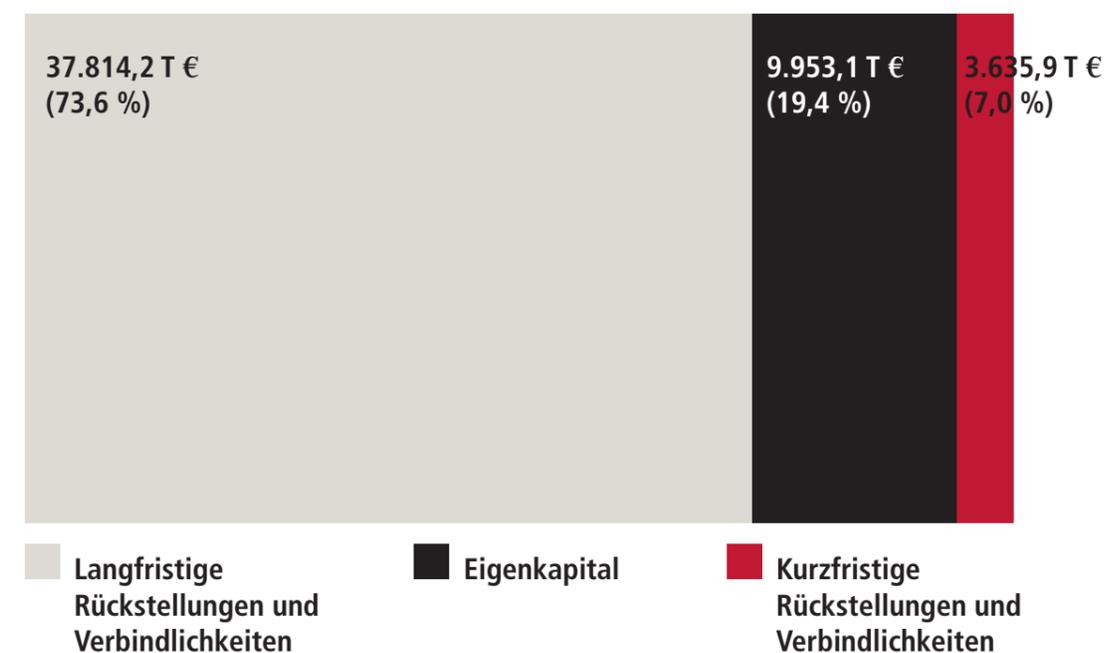


## Vermögensaufbau 2013



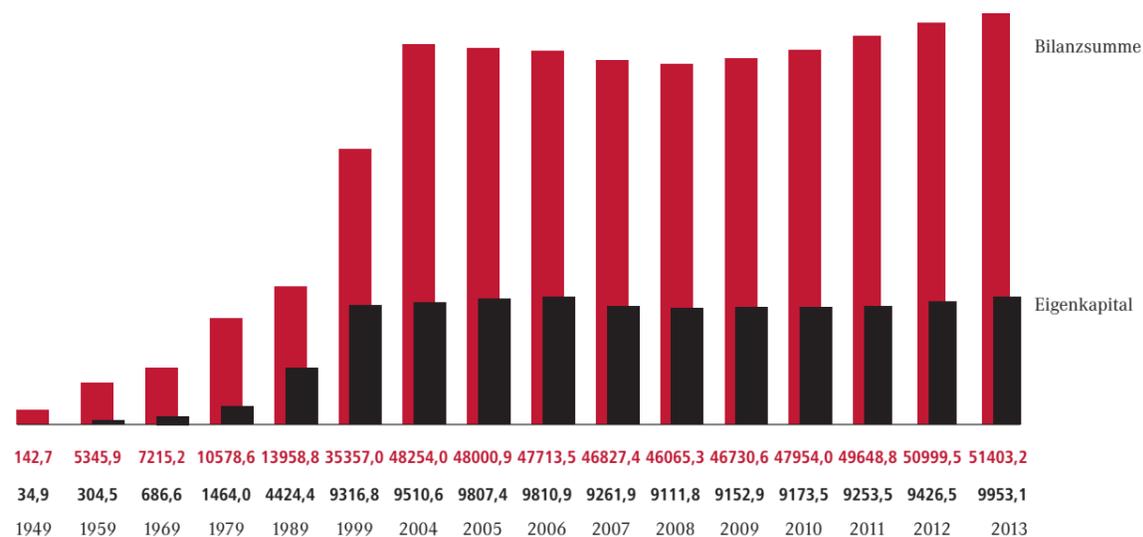
Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund des fertiggestellten Neubaus im Primelweg sowie umfangreicher aktivierungsfähiger Modernisierungen/Kernsanierungen an Bestandsobjekten im Geschäftsjahr erhöht.

## Kapitalaufbau 2013



## Entwicklung Bilanzsumme und Eigenkapital

in T Euro



Die Eigenkapitalquote konnte von 18,5 % auf 19,4 % in 2013 gesteigert werden; auch bedingt durch die Erhöhung der Geschäftsguthaben im Betrachtungszeitraum um rd. 40 % auf 1.732.900 Euro. Die Objektfinanzierungsmittel haben unter Berücksich-

tigung planmäßiger Tilgungen von 755,1 T Euro in 2013 aufgrund fremdfinanzierter Wohnimmobilien-Investitionen um 55,1 T Euro zugenommen; das Sachanlage-Vermögen mit Wohnbauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten um 428,2 T Euro.

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2013 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 88,9 T Euro (Vorjahr 111,8 T Euro) abgeschlossen. Die geldrechnungsmäßige Betrachtung ergibt einen Cash-Flow von 1.057,4 T Euro; nach Tilgungen auf die Objektverbindlichkeiten von 302,3 T Euro.

Wesentliche Veränderungen der Struktur von Erträgen und Aufwendungen haben sich im Betrachtungszeitraum nicht ergeben. Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 295,8 T Euro resultiert im Wesentlichen aus modernisierungsbedingten sowie allgemeinen Mietanpassungen, dem weiteren Abbau der Erlöschmälerungen durch reduzierte Leerstände und schnelleren Wiedervermietungen sowie aus höheren Hausbewirtschaftungs-Umlagen.

Die gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 665 T Euro begründen sich in den um 342 T Euro gestiegenen Aufwendungen für Betriebskosten aufgrund von geänderten, neuen Betriebskostenpositionen in 2013. Erstmals sind hier die Integrierte Abrechnung mit einem Messdienst-

leister sowie die neuen Betriebskostenpositionen Multimedia/Kabelfernsehen über das Enkelunternehmen Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH und die Legionellenprüfung berücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten von 1.285 T Euro sind gegenüber 2012 um rd. 399 T Euro aufgrund der quantitativen und hochwertigen Erweiterung des Instandhaltungsprogrammes gestiegen.

Weiter reduzierter Personalaufwand erklärt sich aus der Übernahme zusätzlicher Aufgaben durch die OWIT GmbH im Rahmen der Geschäftsbesorgung und damit unserer Aufstellung als reine Vermögensgenossenschaft. Mit der vollständigen Übernahme aller kaufmännischen und technischen Hausbewirtschaftungsaufgaben durch die OWIT ist der Aufwand auf 255 T Euro gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Die reduzierten Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr sind auf außerplanmäßige Abschreibungen für Abrisse in 2012 von 278 T Euro zurückzuführen.

## Geldrechnung

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

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	88,9	111,8	76,3	69,2	52,4			91,6	231,8
Abschreibungen Anlagevermögen	968,5	1.222,3	888,1	855,4	1.012,1	833,8	821,1	806,8	798,3
Cash-Flow	1.057,4	1.334,1	964,4	924,6	1.064,5	736,5	325,0	898,4	1.030,1
Tilgungen	755,1	700,0	680,3	690,8	669,8	649,6	639,6	632,6	612,4
	<b>302,3</b>	<b>634,1</b>	<b>284,1</b>	<b>233,8</b>	<b>394,7</b>	<b>86,9</b>	<b>-314,6</b>	<b>265,8</b>	<b>417,7</b>

Alle Angaben in T Euro

## Finanzlage

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

Der Berichtszeitraum ermöglichte die Beschaffung und Prolongation von Fremdkapital zu heute marktüblichen Konditionen. Insbesondere die Verlängerung bestehender Darlehen konnte zu niedrigeren Zinsen mit langfristigen Zinsbindungen vereinbart werden. In geringerem Volumen wurden auch 5-jährige Zinsbindungen eingegangen, da für die Liegenschaften in diesem Zeitraum Planungen zur anderweitigen Bewirtschaftung überlegt werden sollen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Prolongationen freie Beleihungsräume zur möglichen Liquiditätsschöpfung für weitere wert- und mietpreiserhöhende Bestandsinvestitionen geschaffen.

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

Der Finanzmittelfonds in Höhe von 449 T Euro (Vorjahr 686 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die liquiden Mittel von 449 T Euro (Vorjahr 686 T Euro)

Im Geschäftsjahr 2013 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 2013 auf 38,4 Mio. Euro, die im Jahr 2014 planmäßig mit 765 T Euro und in den Jahren 2015 - 2018 planmäßig mit 4,4 Mio. Euro getilgt werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2013 und bis zur Aufstellung des Lageberichts erwartungsgemäß entwickelt.

## Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Seit Jahren kontinuierlich leicht steigende Sollmieten, auslösbar durch ein allgemeines niedriges durchschnittliches GSWG-Mietpreinsniveau, stark rückläufige Erlösschmälerungen aufgrund höherer Auslastungen und schnellerer Wiedervermietung, zeigen auch in 2013 eine erfreuliche Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. Ebenso trägt bei unserer umfassenden Investitionstätigkeit hierzu das niedrige Kapitalmarktzinsniveau bei. Andererseits beeinflussen die Instandhaltungskosten die Ertragslage mit ihren Wirkungen; doch sollte die Investitionsoffensive Chancen zu Einsparungen und damit zur weiteren Kapitalschöpfung-/stärkung auslösen. Es wird auf die Erläuterungen dieser für uns wesentlichen Kennzahlen der internen Steuerung in den jeweiligen Abschnitten verwiesen.

## Kreditrahmen OWIT GmbH

Die GSWG hat der OWIT GmbH eine befristete Kreditlinie für den weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten eingeräumt, die am 31.12.2013 mit 480 T Euro in Anspruch genommen war. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen Marktkonditionen.

## Nachtragsbericht

In gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 06.11./26.11.2013 wurde der Erwerb von vier Mehrfamilien-Mietwohnhäusern mit 53 Mietwohnungen, 4 Garagen und 30 Tiefgarageneinstellplätzen, Baujahr 1990/1960, in Bielefeld und Oerlinghausen beschlossen. Die Kaufverträge hierzu datieren aus Dezember 2013 und Februar 2014. Die Finanzierung der Kaufpreise erfolgt durch Kapitalmarktdarlehen, Übernahme von NRW. Bankförderdarlehen, städtischer Darlehen sowie Eigenkapital. Der wirtschaftliche Übergang ist für den 1. Januar/1. April 2014 vereinbart. Bei Netto-Kaltmieten zwischen 4,00 Euro und 5,58 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich ist der Kapitaldienst für das Fremdkapital und eine auskömmliche Eigenkapital-Verzinsung gesichert. In 2014 wurden bis heute vier Einfamilienhäuser veräußert. Die Kaufpreise hierzu erwarten wir in der ersten Jahreshälfte 2014. Darüber hinaus haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind.

## Chancen und Risiken

Der Wohnimmobilienmarkt wird von der weiterhin leicht positiv eingeschätzten konjunkturellen Entwicklung profitieren, verbunden mit einer nicht zu erwartenden großen zunehmenden Arbeitslosenquote und steigenden Einkommen. Besonders in Städten wohin es immer mehr Arbeitnehmer zieht, wird die Nachfrage nach Wohnungen steigen, aber mindestens stabil bleiben; auch infolge steigender Haushalte. Hinzu kommt mehr Zuwanderung aus den Ländern der Europäischen Union. Der Neubau in den Städten ist zu gering, auch wegen zunehmender Abrisse, um den Nachfrageüberhang zu absorbieren. Insoweit sollten unsere Erlösschmälerungen nicht steigen, eher weiter zurückgehen, mindestens aber auf dem bisherigen Niveau bleiben, solange wir nicht noch stärker den Mut haben, Objekte durch Abriss vom Markt zu nehmen. Menschen müssen immer wohnen; insoweit sind die Cash-Flows ziemlich verlässlich. Der Wohnimmobilienmarkt bleibt ein Hort der Stabilität und es läuft im Großen und Ganzen doch alles in überschaubaren und geordneten Bahnen. Das alles wird Kraft für eine gesteigerte Investitionstätigkeit im Wohnimmobilienbereich hinterlassen. Dazu zählen wir auch den Erwerb von Mietwohnimmobilien.

Wir müssen weiter unser klassisches Geschäft abdecken: also absichern, dass es bei einem hohen Vermietungsgrad mindestens auf jetzigem Mietniveau bleibt und hier müssen wir handlungsfähig bleiben. Aber gleich danach kommt der strategische Ansatz zu Erneuerung und Wachstum mit ausreichender Profitabilität.

Außer in Regionen, die bereits relativ teuer sind, dürften die Mieten auch in den kommenden Jahren eher etwas zunehmen; ein Grund für eine Abflachung der Mietpreissteigerungen ist nicht erkennbar. Nach wie vor wächst in den Großstädten die Nachfrage stärker als die Zahl der Wohnungen. Hinzu kommt, dass das Wohnungsangebot oftmals nicht dem entspricht, was gewünscht wird. Hier ergibt sich ein Potenzial zur qualitätsvollen Modernisierung und für den Neubau. Zudem ist der Leerstand mittlerweile so gering, dass nur bedingt leere Wohnungen für die Vermietung aktiviert werden können.

Am Wohnungsmarkt, aber auch am Arbeitsmarkt werden die demografischen Veränderungen deutlich spürbar werden. Es wird die Bedeutung von Haushalten mit Migrationshintergrund weiter zunehmen. Gleichzeitig werden Fragen der Nachhaltigkeit und damit verbundene ökonomische Themen weiter an Bedeutung gewinnen. Als Planer und Investor müssen wir künftig noch stärker darauf achten, dass die verschiedenen Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Wohnkonzepte erwarten. Die Zeiten der einheitlichen Standardwohnung sind vorüber. Das Wohnen wird immer individueller und vielfältiger. Aus der Abhängigkeit von Altersgruppen, Haushaltsstruktur, Wohnkaufkraft und Wohnkonzepten ergeben sich künftige Wohn-trends, die wir beachten müssen und die sich regional sehr unterschiedlich entwickeln - in Großstädten anders als in kleineren Kommunen, in angespannten Märkten anders als in entspannten.

Unsere Ertragslage sollte sich bei diesen Perspektiven und weitestgehend konstanten Zinsaufwendungen weiter verbessern. Praktisch alle Faktoren von Demografie und Einkommensentwicklung bis zur Bautätigkeit und Konsumverhalten sprechen für eine mindestens stabile Entwicklung für einen überschaubaren Zeitraum.

Zur nachhaltigen Sicherung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes mit hohem Auslastungsgrad sind auch mittelfristig wie bereits in der Vergangenheit erhöhte Aufwendungen für Instandsetzung, Modernisierung und umfassende Sanierung erforderlich. Das heißt, die Ertragslage des Unternehmens wird damit weiterhin durch diese Investitionen beeinflusst. Im Rahmen unserer nachhaltig angelegten Geschäftspolitik gewährleisten diese Anstrengungen zur Optimierung des Wohnungsbestandes langfristig die Wettbewerbsfähigkeit und einen höheren Vermietungsgrad der Wohnungen mit der daraus erwarteten Rentabilität des Unternehmens. Dazu gehören auch weiterhin „mutige Entscheidungen zum Abriss von Bestandswohnungen“, der für sich betrachtet jeweils verkraftet werden muss. Aber so „Raum für Neues“ zu schaffen, gehört immer noch zu den interessanteren Lösungen. Investitionen in Neubaumaßnahmen erfolgen nach den Erfordernissen des Marktes zielgruppenorientiert.

Das nach wie vor niedrige Kapitalmarktzinsniveau ermöglicht wirtschaftliche Umschichtungen, Prolongationen und die Aufnahme von langfristigen Immobiliendarlehen, die zur Ergebnisverbesserung und auch zur Eigenkapitalstärkung beitragen können. Dies konnte im Geschäftsjahr 2013 mit positiven Wirkungen für die Genossenschaft in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

Durch unser seit Langem ausgegebenes 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 und vor allem ständig auszubauen, haben wir gute Voraussetzungen, die Marktposition unserer Genossenschaft auch in Zukunft weiter zu festigen. Aufgrund der guten Zusammenarbeit von Mitgliedern, Mieterat, mit dem Tochterunternehmen OWIT und deren Beteiligungen sowie Vorstand und Aufsichtsrat sind wir in der GSWG auch kurzfristig flexibel genug, um bestehende Planungen weiter zu entwickeln und uns jederzeit an aktuelle Anforderungen des Marktes anzupassen.

Die Aufstellung der GSWG als reine Vermögensgenossenschaft und die Ausgliederung von Leistungsfeldern in das Tochterunternehmen und deren Beteiligungen bieten hierfür besondere Möglichkeiten.

Die Ansprüche der Mieter wachsen weiter. Man möchte großzügiger wohnen, sodass auch zumindest für den Zeitraum bis 2025 weiter mit einer Erhöhung der Wohnflächennachfrage gerechnet werden kann. Die Menschen verlangen in Zukunft flexiblere Grundrisse. Denn aus Altersgründen will niemand mehr umziehen müssen. Wichtig ist eine verstärkte Wohnflächenflexibilität der Räume. Es muss eine variable Zuteilung von Zimmern über Wohnungsgrenzen hinweg beachtet werden.

Die zunehmende Pluralität der Wohnwünsche muss uns beschäftigen. Vielfalt ist das Thema der Stunde. Dabei wird das Quartier als Handlungsebene bei gleichzeitig wachsenden Unterschieden der Mietergruppen in finanzieller Art immer wichtiger. Hier werden wir als Unternehmen künftig zunehmend zu Wohnpartnern, wodurch uns eine noch verantwortungsvollere Rolle zukommt als bislang.

Wie werden sich die im Koalitionsvertrag verankerten Pläne der neuen Bundesregierung auf die Wohnungswirtschaft auswirken? Mit welchen Baustellen wird es die Wohnungswirtschaft zu tun haben?

Natürlich nehmen wir zur Kenntnis, dass die Wohnungspolitik derzeit den gesellschaftlichen Notwendigkeiten nicht immer gerecht wird und die Wohnungswirtschaft auch vor großen Herausforderungen steht: Mietpreisbremse, zeitlich befristete Modernisierungsmieterhöhungen etc. All das konterkariert die Bemühungen derjenigen Vermieter, die wie wir langfristig am Markt agieren und sich für ein sicheres, qualitätsvolles und wünschenswertes bezahlbares Wohnen für die breiten Schichten der Bevölkerung einsetzen.

Für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland brauchen wir keine Bremsen, sondern einen verlässlichen Antrieb. Es muss für ein investitionsfreundliches Mietrecht und eine Erhöhung des Wohngeldes gesorgt werden, insbesondere für Anreize im Wohnungsneubau.

Die Mietpreisbremse schafft auf Dauer keine Abhilfe gegen Mieterhöhungen und Verdrängung in einigen bevorzugten Ballungsgebieten, sie ist ein „politisches Placebo“. Mit der Mietpreisbremse wird das Problem steigender Mieten in einigen Großstädten nicht gelöst. Was mit dieser Maßnahme ausgebremsst wird, sind nicht die steigenden Kosten für das Wohnen, sondern dringend benötigter notwendiger Mietwohnungs-Neubau. Investoren werden abgeschreckt. Die Situation verschlimmert sich weiter und wenn es denn das „Drama“ zu wenig günstigen Wohnraum gibt, wird es lediglich weiter in die Zukunft verschoben. Eine Marktentspannung wird nur durch eine Intensivierung des Neubaus und der Neubauförderung erreicht. Eine Mietpreisbremse wird nicht benötigt, wenn die genossenschaftliche Idee unterstützt und gefördert wird.

Eine (zeitlich befristete) Mietpreisbremse könnte auch für Bielefeld ausgerufen werden. Wir würden mindestens mittelfristig, nach unserer geplanten langfristig ausgerichteten genossenschaftlichen Mietpolitik hiervon nicht betroffenen sein. Insoweit muss uns die Mietpreisbremse nicht schrecken. Die von uns erhobenen Mieten liegen entweder unter der

ortsüblichen Vergleichsmiete oder sie definieren an Standorten maßgeblicher Marktstellung die ortsübliche Vergleichsmiete. Aus unserer derzeitigen geschäftlichen Sicht kann diese deshalb als „zahnloser Tiger“ beschrieben werden. Schon in der Vergangenheit sind unsere Mieten in den meisten Fällen geringer geblieben, als Gesetzesregelungen es zulassen.

Eine Kürzung der Modernisierungumlage von derzeit 11 auf 10 % und eine zeitliche Befristung der Modernisierungumlage bis zur Amortisierung der Modernisierungskosten hat natürlich Wirkungen. Solche Ansätze „zeugen von einer Weitsicht“, in der es scheinbar keine Zinsen, keine Inflation und auch keine Notwendigkeit gibt, in die Instandhaltung und Modernisierung von Gebäuden zu investieren. Kommt die Mietpreisbremse in Kombination mit der geplanten zeitlichen Befristung der Modernisierungumlage, werden wir uns als Vermieter künftig gezwungen sehen, die zulässige Miethöhe – im Gegensatz zur bisherigen sozial verträglichen Praxis – zeitnäher und vollständiger auszusüßeln. Und man wird die Investitionen in vermietete Neubauten auf ein Minimum herunterfahren und die Bestandsinvestitionen absenken.

Für uns als Bestandhalter und Bewirtschafter könnten diese Beschränkungen unter Berücksichtigung unseres ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnisses im Wohnungsangebot aber auch Wettbewerbsvorteile bieten; andererseits wird damit eine Werterhöhung unserer Immobilien behindert mit gegebenenfalls nicht zu unterschätzenden Folgen für die Zukunft. Jedes einzelne der so geplanten Instrumente ist für ein nachhaltiges Geschäftsmodell in der Wohnungswirtschaft nicht förderlich.

Wenn man uns immer mehr aufbürdet, lassen sich die Wohnungen langfristig unzureichend 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 auch austrocknen lassen. Ein zukunftsfähiger Wohnungsmarkt für die Menschen braucht in erster Linie konstante Bedingungen. Dazu tragen „Bremsen“ nicht bei. Abgesehen davon, dass solche Regelungen natürlich marktwirtschaftlich

nicht sinnvoll sind, da sie die Ursachen für steigende Mieten nicht anpacken, sondern nur an den Symptomen herumdoktert. Steigende Mieten sind immer eine Folge eines zu knappen Angebotes des gewünschten Wohnraums; so funktioniert Marktwirtschaft. Insoweit sind alle übrigen Diskussionen völlig überflüssig und schrecken ab. Im Übrigen ist lokale Wohnungsknappheit auch lokal anzugehen. Alles über einen Teppich zu ziehen ist die falsche Therapie und kann nicht die von allen gesellschaftlichen Vertretern letztendlich doch gewünschten Ziele erreichen.

Am Standort unseres Vermietungsgeschäfts in Bielefeld ist festzustellen, dass die Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren der Wohnungswirtschaft und hier insbesondere mit der Stadt Bielefeld sehr konstruktiv im Interesse der Partner Mieter und Vermieter gestaltet wird.

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 und bedacht.

Die beschriebene Situation kann sich verschärfen, wenn die politischen Ansprüche stetig steigen. Wir stellen fest, dass viele Menschen die von der Politik als wichtig angesehenen Ansprüche gar nicht haben und die Vorgaben auch nicht benötigen. Aber das kann dabei herauskommen, wenn zahlreiche kurzfristig angelegte Klientel-Politik gemacht wird und die Gesamtzusammenhänge aus dem Blickfeld geraten.

Im Mai 2014 tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Diese betrifft vor allem Neubauten. Deren zulässiger Jahresenergieverbrauch soll 2014 und 2016 um jeweils 12,5 % sinken. Damit steigen Aufwand, Kosten und Angreifbarkeit nach § 16/2 EnEV. Hohe Ziele für die Zukunft, aber große Probleme im Alltag.

Der Klimaschutz und höhere Energieeffizienz durch zunehmende Anforderungen bei Miet-Wohngebäude-Investitionen und die Umsetzung dieser Vorhaben stoßen zunehmend an wirtschaftliche und damit soziale Grenzen. Hinzu kommt, dass wir bei diesen Vorgaben und einem Weitermachen dieser Form die letzten günstigen Wohnungsbestände systematisch wegsanieren. Damit werden sowohl Mieter aber auch wir als Vermieter gegebenenfalls vor unlösbare Probleme in der Zukunft gestellt. Bei aller begrüßenswerten Energiestrategie für die Wohnungswirtschaft muss eine sozial verträgliche Umsetzung im Auge behalten und es muss sicher gestellt bleiben, dass wir auch in Zukunft gerechtes, sicheres, wünschenswertes und bezahlbares Wohnen für die breiten Schichten der Bevölkerung anbieten können.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist ein maßgebliches Kriterium für Investitionen auch in energetische Maßnahmen und so muss es bleiben. Kirchturmprojekte dürfen hier kein Maßstab sein, ansonsten funktioniert der Wohnungsmarkt zwischen Vermieter und Mieter langfristig nicht mehr. Es muss Schluss sein mit der ewigen Schrauberei an der Energieeinsparverordnung. Immer offensichtlicher werden die dadurch verstärkten wirtschaftlichen und insbesondere gesellschaftlichen Schief lagen. Der Staatskapitalismus im Energiemarkt belastet bei der Ausführung vieler Aufgaben.

Positiv ist zu bewerten, dass die Politik die Leistungen des Wohngeldes weiter verbessern will, indem Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden sollen. Auch Überlegungen, einen höheren Wohngeldzuschuss bei energetisch sanierten Wohnungen zu überlegen, ist eine positive Wirkung. So würden viele Menschen auch in unserer Mitgliedschaft mit niedrigem Einkommen von der Energiewende und energetisch sanierten Wohnungen profitieren können.

Die von einigen aufgeworfene Spekulationsblase in unserem Segment ist Wunschdenken. Zu einer Spekulationsblase gehört auch eine überzogene Bautätigkeit, wovon wir in Deutschland weit entfernt sind. Wurden hierzulande in den 70er und 90er Jahren teilweise 500.000 Wohnungen und mehr pro Jahr gebaut, waren es zuletzt im Jahr 2012 nur 200.000 Wohnungen und 2013 273.000 Wohnungen. Wir gehen davon aus,

dass pro Jahr mindestens 250.000 neue Wohnungen gebraucht werden. Insoweit werden wir wie in der Vergangenheit auch zukünftig versuchen, gezielte Neubauvorhaben umzusetzen. Die langfristige Statistik zeigt: in der Geschichte der Bundesrepublik gab es noch nie so wenig Wohnungsneubau wie in den vergangenen Jahren, bis heute.



Quelle: Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2014, Die Welt

Was ebenfalls für eine systemkritische Entwicklung fehlt, ist eine uferlose Kreditvergabe. Auch das trifft bei uns nicht zu. Alle Investitionen werden mit einem Eigenkapital-Anteil unterlegt; mehr als beispielsweise in anderen EU-Staaten.

Sicherlich hat das niedrige Kapitalmarktzinsniveau für uns als stark investierendes Wohnungsunternehmen den Vorteil, dass sich wünschenswerte und zwingend erforderliche Wohnimmobilieninvestitionen leichter umsetzen lassen, als beispielsweise bei einem durchschnittlichen Zinsniveau der letzten Jahrzehnte. Die sich daraus ergebenden Möglichkeiten müssen wir auch, solange sie noch vorhanden sind, prüfen und nutzen. Aber wir werden immer die Termine der Zinsanpassungen beachten, um auf hiermit einhergehende Unwägbarkeiten agieren zu können. Denn billiges Geld kann den Druck nehmen, sich neu zu strukturieren und innovativer zu werden. Durch die Aufstellung der GSWG als Vermögensgenossenschaft mit ihrem Tochterunternehmen und weiteren Service- und Beratungseinrichtungen ist aber hier für die Zukunft vieles Notwendige auf den Weg gebracht worden, das ständig umgesetzt und optimiert wird.

Wir richten unsere Investitionen nicht nur am derzeitigen Kapitalmarktzins aus, sondern an eine allgemeine üblicherweise zu erwirtschaftende nachhaltige Rendite des jeweils zu investierenden Kapitals im Wohnimmobiliengeschäft. Hinzu kommt eine angemessene Eigenkapitalbeistellung, die eine Mietpreisgestaltung flexibler gestalten lässt. Es darf nicht davon ausgegangen werden, dass irgendwann so hohe Wachstumsraten und Einkommenssteigerungen generiert werden können, die am Wohnungsmarkt Mietsteigerungen zum Ausgleich eines höheren Zinsniveaus hergeben.

Die Aktivitäten in dem 100 %igen Tochterunternehmen OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH beschränken sich auf die Stammkapitaleinlage, einer befristet bereitgestellten Kreditlinie und deren Inanspruchnahme sowie abgeschlossene Geschäftsbesorgungs-/Dienstleistungsverträge. Über dieses Tochterunternehmen und deren Einrichtungen werden Leistungsfelder im Interesse der Genossenschaft weiter ausgebaut und neu erschlossen, wenn sich hierzu Möglichkeiten bieten. Damit wird die Unternehmensgruppe insgesamt und damit das genossenschaftliche Grundfundament auf eine breite zukunftsfähige Basis gestellt.

Eine Genossenschaft ist immer das, was menschliche Einsicht, geistige Kraft und unternehmerischer Mut aus ihr macht, so schon Schulze-Delitzsch, einer der Stammväter der Genossenschaftsphilosophie.

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.

#### Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendungen von Finanzinstrumenten

Unsere Risikostrategie zielt darauf ab, Risiken zu vermeiden bzw. zu minimieren. Wesentliche Risiken aus den Forderungen der Vermietungstätigkeit und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern können sich grundsätzlich in Form der Ausfall-, Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken ergeben. Dem Ausfallrisiko wird durch eine effiziente Mietenbuchhaltung sowie einem konsequenten Mahnwesen begegnet. Weiterhin werden grundsätzlich vor Abschluss der Mietverträge umfassende Bonitätsprüfungen durchgeführt. Das Zinsänderungsrisiko wird durch den Abschluss möglichst langer Zinsfestschreibungen reduziert; obwohl damit auch Chancen von weiteren Zinssenkungen ausgeschlossen werden. Soweit keine Umfinanzierung möglich ist, erlaubt dieses Vorgehen jedoch eine bessere, das heißt fristenkonformere Refinanzierung der Investitionen. Hinzu kommt, dass auch in den nächsten Jahren die Eigenkapitalquote und -schöpfung weiter gesteigert werden können, mit dem Ziel, gegebenenfalls fälliges Fremdkapital durch Eigenkapital zu ersetzen. Die Bereitschaft zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen zur reinen Geldanlage ist vorhanden. Das Liquiditätsrisiko wird durch ein effizientes Bestandsmanagement der Mietwohnungen mit entsprechenden Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Wohnungsbestands reduziert. Sofern Kreditverträge auslaufen, werden im Rahmen der Finanzplanung rechtzeitig Maßnahmen zur Anschlussfinanzierung eingeleitet. Im Geschäftsjahr 2013 und bis zur Aufstellung dieses 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. Die seit Sommer 2013 dokumentierte Planung zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft bis 2022 ist in Erfolgs- und Liquiditätsbetrachtungen dargestellt und wird laufend den Veränderungen angepasst. Darüber hinaus werden alle geplanten Aktivitäten und insbesondere die zur Entscheidung anstehenden Investitionen

mit ihren Wirkungen in dieser langfristigen Unternehmensplanung aufgenommen und abgebildet. Deshalb können Fehlentwicklungen und Chancen rechtzeitig erkannt werden. Das damit einhergehende Controlling ist zudem im Betrachtungszeitraum weiter ausgebaut worden und wird ständig erweitert, damit kritische Entwicklungen frühzeitig ins Blickfeld rücken und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist das stärkste Leistungsfeld der Genossenschaft, deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich die größte Bedeutung zu. Diesen Risiken und Entwicklungen wird in der kurz- und mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung zeitnah Rechnung getragen; auch in Form monatlicher Reportingberichte für die wesentlichen Leistungsfelder in der Genossenschaft. Unter Abwägung aller Gegebenheiten und Erwartungen ist festzuhalten, 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 produzieren. Wir werden weiterhin unseren Gewinn mindestens oberhalb der Inflationsrate steigern können.



Blumenaktion der GSWG zusammen mit dem Mieterat

## Mieterat

Der Mieterat ist 2013 in sechs Sitzungen zusammengekommen; dreimal mit Vertretern aus GSWG und OWIT als Verwalterin des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

Am 28. Juni 2013 fand ein Austausch zwischen Mitgliedern des Mieterates und GSWG-Organvertretern aus Aufsichtsrat und Vorstand statt. Diese gemeinsamen Gespräche zum Kennenlernen führen zu einem besseren Verständnis zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben im Sinne der Solidargemeinschaft Genossenschaft und stärken das partnerschaftliche Miteinander bei der Bewältigung der vor uns liegenden Aufgaben.

In der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2013 wurden neun zur Wiederwahl anstehende Mieterats-Vertreter für weitere zwei Jahre gewählt. Zugleich bestätigte der Mieterat Frau Petra Maaß zur Vorsitzenden und Herrn Peter Witaseck zum Stellvertreter.

Der Mieterat hat bei der Neugestaltung der Notdienstpläne federführend mitgewirkt, ebenso bei der Gestaltung von Werbemaßnahmen. Es wurde die geplante Modernisierungsmaßnahme von über 80 Wohnungen im Wohnquartier Vormbrock-/Peterstraße behandelt, ebenfalls GSWG-Bestandsverkäufe von Einfamilien-Mietwohnhäusern.

Die Themen wurden einvernehmlich und lösungsorientiert erörtert. Damit wurden die genossenschaftlichen Prinzipien „Selbstverwaltung – Selbstbestimmung – Selbstverantwortung“ auch in 2013 mit weiterem Leben ausgefüllt.

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



Femas Geribo Helga Bäumler Gabriele Bäune



Brigitte Brade Arzu Günes Georg Lattermann



Petra Maaß Vorsitzende Evangelia Missiaka Peter Witaseck stellv. Vorsitzender



## Gemeinwesenarbeit

Um in unseren Wohnquartieren Sozialarbeit zu sichern und auszubauen, die von den üblicherweise etablierten Einrichtungen nicht immer ausgefüllt werden kann, hat die GSWG über das Tochterunternehmen OWIT hierfür Anfang 2013 einen Arbeitsplatz mit 12 Wochen-Stunden einrichten lassen. Es wird eine Fachkraft für den sozialen Bereich und zum Ausbau und Betreuung von Nachbarschaftstreffs beschäftigt. Damit erweitert die GSWG das Angebot zur Unterstützung älterer Mitglieder bei Behörden-gängen, Hausbesuchen, Angehörigen-Beratung und Betreuung etc. Ebenso gehört die Einarbeitung und Organisation ehrenamtlich Tätiger zu diesem Aufgabengebiet. Es konnten auch in 2013 wieder Mieterinnen und Mieter gewonnen werden, die sich zum Wohle der Nachbarschaft im Quartier engagieren.

Großen Zuspruch hat in 2013 der Nachbarschaftstreff im Kornblumenweg 2 gefunden. Neben zwei Ausstellungen heimischer Künstler und einem gemeinsam mit dem Verein Alt und Jung und der Emmausgemeinde organisierten Vortrag der Autorin Helge Rohrer („Nichts über uns – ohne uns“ Förderung und Einbindung von Menschen mit einer Demenz) konnte das Angebot deutlich erweitert werden. Die Spielenachmittage wurden ausgeweitet, ein Kinoabend wurde eingerichtet und das laufende Programm um einen Strickkurs erweitert. Der zweimal wöchentlich stattfindende Mittagstisch und das gemeinsame Frühstück am Mittwochvormittag sind zu festen Institutionen im Stadtteil geworden.

Auch das „Soziale Netzwerk Senne“ hat sich im Jahr 2013 wieder regelmäßig getroffen. Fokus der gemeinsamen Arbeit in diesem Jahr war das Sichtbarmachen und Einwerben von ehrenamtlicher Arbeit in den Institutionen und Quartieren. Gemeinsame Aktion aller Beteiligten war ein zweitägiger Präsentationsstand auf dem Sennefest im September 2013. Es ist unser Ziel, zur Unterstützung vieler unserer Mitglieder noch gezielter zu agieren.

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



*Kinder und Senioren, Familien und Singles – für alle gibt es attraktive Angebote. Von Ferienspielen bis zum Mieterfest, vom Weihnachtsmarkt bis zum Tanznachmittag.*

## Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

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

Hinter unserer Marke verbirgt sich ein kontinuierliches Leistungsversprechen, das wir immer weiter optimieren. Dauerhaften Erfolg haben wir, wenn wir die Marke weiter entwickeln. Hohe Disziplin und Konsistenz in der Aussage bauen unsere Marke weiter auf. Dabei ist unsere Beständigkeit wichtig und steht über allem. Es geht nicht nur immer darum, einen schnellen Euro zu machen....

### Die „Frau im Grünen“ war auch im Jahr 2013 das Markenzeichen der GSWG!

Dieses Erscheinungsbild wurde weiterhin konsequent in Digital- und Printmedien eingesetzt. Ergänzt wurde „das Gesicht der Genossenschaft“ durch altersspezifische Werbegesichter im Bereich Kinder und Jugendliche sowie SeniorInnen und aus dem Bereich Nachbarschaften. Das Corporate Design wurde dabei durch eine durchweg einheitliche Linie in der Anzeigengestaltung umgesetzt. Die Farben Rot und Grün sind in den Anzeigen und Werbemaßnahmen der GSWG ebenso zum Wiedererkennungswert geworden.

Neben fortgeführten Aktionen – Plakatwerbung in Bussen und Bahnen des Bielefelder ÖPNV, Beteiligung an Werbemaßnahmen der Stadtplanwerbung, Bannerinstallation bei Sportevents im Stadtteil – wurde in diesem Jahr auch ein erster Schritt in Richtung neue Medien unternommen. Die GSWG ist mit drei Icons für ein Jahr auf der Bielefelder Cityguide-App zu finden. Hier wird für das Wohnen im Grünen auf den Seiten Wohnen, Immobilien und Familie geworben.

Vorbereitend für die in 2014 stattfindende 800-Jahr-Feier der Stadt Bielefeld stellt auch die GSWG sich als Meilenstein der Stadtgeschichte mit einem Obelisk in Sandsteinoptik dar, auf welchem die historischen Hauptpunkte des Jahres 1949 dargestellt werden – unter anderem die Gründung der GSWG Senne eG.

Wichtigstes Medium der Öffentlichkeitsarbeit waren auch in diesem Jahr wieder die regional vertretenen Zeitungen. Gezielte Werbekampagnen unterschiedlicher Art wurden ab Sommer 2013 für das Einwerben zusätzlicher Genossenschaftsanteile durchgeführt. Es wurde überregional in Zeitschriften und Organisationen mit Anzeigen für eine Beteiligung an der GSWG geworben. Ein eigens für das Thema hergestellter Flyer wurde großflächig verteilt und im Herbst 2013 wurde ein spezifischer Werbefilm für das Zeichnen von Genossenschaftsanteilen der GSWG erstellt. Der Film ist sowohl auf der Internetseite der GSWG und der OWIT als auch auf You Tube zu sehen – womit auch hier ein weiterer Schritt in neuartige Kommunikationsmedien gemacht worden ist.

Auch in diesem Jahr hat die GSWG wieder an den bekannten Aktionen im Stadtteil teilgenommen – Senner Sommer, Sennefest, Schlittenhunderennen, Adventsmarkt – und war jeweils mit Plakatwerbungen, Aktionsständen und aktiven MitarbeiterInnen vertreten. Aus dem Erlös des Adventsmarktes und dem Verkauf von Schutzengel-Schmuckstücken wurde in diesem Jahr der Verein Schlaganfallhilfe für Kinder der Deutschen Schlaganfallhilfe unterstützt. Die Spende der GSWG/OWIT/MitarbeiterInnen (Ausgleich für Weihnachtsgeschenke) kam in diesem Jahr den Seniorinnen und Senioren der Servicewohnanlage in der Karl-Oldewurtel-Straße 13 zu Gute. Ihr Gartenbereich wird ab jetzt durch einen Strandkorb verschönert.



Neu in 2013 war der von der GSWG veranstaltete Kinder-Ferien-Aktionstag. GSWG-Kinder von 6 bis 13 Jahren waren eingeladen, in den Sommerferien einen ganzen Tag im nahegelegenen Naturschutzgebiet Rieselfelder zu verbringen. In Kooperation mit der Biostation Bielefeld/Gütersloh, welche hier zu Hause ist, gingen die Kinder auf Kleintiersafari und entdeckten wundersame Wasserwelten. Der gelungene Tag wurde mit Lagerfeuer und Stockbrotbacken abgeschlossen.

Im Bereich Spenden/Sponsoring wurden in 2013 wieder regionale 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 Grund-

schule Windflöte e.V., Arbeitskreis Kinder in der Windflöte e.V., Gemeinwesenarbeit des Vereins Alt und Jung e.V., Freiwillige Feuerwehr Senne, Kulturkreis Senne e.V., Karnevalclub Windflöte e.V., Rotkreuz Stiftung. Überregionale Spenden wurden entrichtet für die DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. und den Förderverein Aus- und Fortbildung im EBZ e.V. (Wohnungswirtschaftliches Bildungszentrum).

Im Geschäftsjahr 2013 erschien eine Mieterzeitung. Die Auflagenhöhe beträgt mittlerweile 2.500 Stück je Erscheinungstermin. Neben den Mitgliedern werden auch die von der OWIT verwalteten Häuser als auch die Senner Geschäfte mit den aktuellen Neuigkeiten aus der GSWG und den Quartieren bedient.

**Willkommen zuhause**

www.gswg-senne.de

GSWG  
Senne eG  
"ein Leben lang"

**Modern bauen** ruhige Wohnlage  
familienfreundlich  
schöner leben preiswert

GSWG  
Senne eG  
"ein Leben lang"

OWIT  
GmbH

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

**Genossenschaftsanteile zeichnen**

Mehr als eine Geldanlage!

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

Tel. 05209. 91080 | Herr Daldrup | www.gswg-senne.de

GSWG  
Senne eG  
"ein Leben lang"

**Freut euch, Kinder**  
Wohnen im Grünen

- vernünftig renoviert
- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert

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

GSWG  
Senne eG  
"ein Leben lang"

**Wohnen im Grünen**  
Bielefeld Senne

- vernünftig renoviert
- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert

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

GSWG  
Senne eG  
"ein Leben lang"

OWIT  
GmbH

**Wohnen im Süden**  
Bielefeld Senne

- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert

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

GSWG  
Senne eG  
"ein Leben lang"

**GSWG aktuell**  
Juni 2013 Nachbarschaft entdecken www.gswg-senne.de

**Abenteuer in der Senne**

GSWG Ferienaktion im Naturreservat  
Gemeinwesenarbeit  
Aktuelles aus dem Quartier

**CITYGUIDE Bielefeld**  
Bielefeld.cityguide.de

**Bielefeld**

Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Senne eG

Leistungs- und Leistungsbeschreibung

Die GSWG Senne (Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Senne eG) ist die wohnungswirtschaftliche und moderne Wohnorganisation der nachkriegszeitlichen Arbeiterwohngebiete in Bielefeld.

Wir bieten Familien, Paaren, Alleinstehenden und Senioren eine vielfältige und individuelle Wohnraumversorgung in Bielefeld. Unser Ziel ist es, die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern und die Wohnsituation zu verbessern.

Wir sind GSWG - Das heißt: Sozialverträglich und modern. Wir sind GSWG - Das heißt: Modern und innovativ. Wir sind GSWG - Das heißt: Modern und innovativ.

Wir sind GSWG - Das heißt: Modern und innovativ. Wir sind GSWG - Das heißt: Modern und innovativ.



Türanhänger mit Mieterinformationen  
Anzeigen  
Service-Fahrzeug

Anzeigen  
Mietermagazin  
App im CityGuide Bielefeld

### Spannende Kleintier-Safari

**Wohnbaugenossenschaft lädt zur Ferienaktion ein**

■ **Senne (SL).** Die Jungs sind Feuer und Flamme. Mit ihren Küchensieben umkreisen sie unermüdet den Teich neben der Biologischen Station Gütersloh/Bielefeld. Sie haben Gelbrandkäfer und Rückenschwimmer, Wasserläufer und Schnecken, Molch- und Libellenlarven gefangen – und wieder ausgesetzt. Jetzt sind sie auf der Suche nach Fröschen. „Frösche sind immer das Highlight“, sagt Mitarbeiterin Grütli Noack-Füller und lacht. Doch vom Ufer aus haben Kevin (9), Nico (9), Maximilian (7), Dennis (8) und Jan (9) keine Chance, einen zu erwischen. Die fünf Jungs sind auf Einladung der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) in der Biostation. „Wir haben mit einem schönen Flyer bereits im Juli für unsere Kinderferien-Aktion geworben“, sagt Martina Buhl von der GSWG. Ein bisschen schade



**Kleine Entdecker:** Nico, Dennis, Maximilian, Grütli Noack-Füller, Kevin, Martina Buhl (v.L.) und Jan (nicht im Bild) sind völlig fasziniert von der Tierwelt im Teich der Biostation. FOTO: SUSANNE LAHR

### Voller Farben und Phantasie

**Ausstellung des Hobbymalers Reinhard Wenk**

■ **Senne (Dow).** Mit phantasievollem und farbenfrohem Stil malt der Senior Hobbymaler Reinhard Wenk derzeit die Nachbarn in der Windflöte. In der Ausstellung sind 12 Bilder zu sehen. „Mein Ziel ist es, die Natur so darzustellen, wie sie ist, aber mit einer Prise Phantasie“, erklärt der Künstler. „Ich möchte, dass die Betrachter sich beim Betrachten der Bilder ein wenig entspannen und sich vorstellen können, wie es wäre, wenn man in der Natur spazieren geht.“ Die Ausstellung ist bis zum 15. September im Gemeinschaftsraum der Windflöte zu sehen. Die Eintrittspreise betragen 1,- € für Kinder und 2,- € für Erwachsene. Die Erlöse werden an die GSWG Senne gespendet.



**Lieblingsbild:** In Farben schwingen können die Betrachter die Bilder von Reinhard Wenk, der jetzt in der Windflöte ausstellt. Dieses Bild zeigt die Künstlerin beim Malen.



**Frühlingshaft geschmückt:** Ob gemeinsames Essen (hier wird gerade Spinnat mit Eiern serviert), Spielen oder Klönen – im Nachbarschaftstreff ist immer etwas los. Brigitte Zimmermann-Henseler (r.) ist Ansprechpartnerin für Besucher und Helfer. FOTO: SILKE KRÖGER

### Ein zweites Zuhause

**Nachbarschaftstreff ist offen für alle Anwohner / Gemeinwesenarbeit gesichert**

■ **Senne.** Ein gemütliches Wohnzimmer, eine gut ausgestattete Küche, Begegnungsraum, Terrasse, Balkon – der Nachbarschaftstreff am Kornblumenweg 2 in der Windflöte ist für einige Anwohner und ehrenamtliche Helfer schon so etwas wie ein zweites Zuhause geworden. Brigitte Zimmermann-Henseler, Sozialfachkraft für Gemeinwesenarbeit, kümmert sich hauptberuflich um den Treff.

„In Zeiten knapper Fördergelder hat sich die GSWG jetzt entschlossen, die Finanzierung von zwei Dritteln ihrer Stelle zu übernehmen“, sagt Martina Buhl von der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG).

„Die Zahl der Teilnehmer ist in den letzten Monaten deutlich gestiegen“, berichtet Zimmermann-Henseler. „Wir haben jetzt regelmäßig 15 bis 20 Teilnehmer.“ Die Aktivitäten sind vielfältig: von gemeinsamen Mahlzeiten über Spiele bis hin zu gemeinsamen Ausflügen. „Es ist schön, hier zusammenzukommen und sich gegenseitig zu unterstützen“, sagt eine Teilnehmerin. „Ich habe hier viele neue Freunde gefunden.“

Die GSWG Senne unterstützt die ehrenamtliche Arbeit der Teilnehmerinnen. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“

Die GSWG Senne ist eine gemeinnützige Organisation, die sich für die Verbesserung der Lebensqualität in der Windflöte einsetzt. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“

### Zehn goldene Jubilare geehrt

**Mitgliederversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft Senne**

■ **Senne (masi).** Ein erfolgreiches Jahr 2012 war es für die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) Senne. Das geht aus dem Geschäftsbericht hervor, der jetzt bei der Jahreshauptversammlung im Gemeinraum der Lutherkirche veröffentlicht wurde. Doch nicht nur der Bericht gab Anlass zu feiern: Zehn der insgesamt 1.398 Mitglieder wurden für ihre 50-jährige Mitgliedschaft in der GSWG geehrt.

„Gegenüber dem Jahr 2011 haben wir die Zahlenwerte in allen Belangen verbessert“, sagte Vorstandsvorsitzender Rainer Kolodziej. Mehr als 2 Millionen Euro wurden in den Wohnungen investiert. „Die Vermietungen und leere Wohnungen wurden deutlich schneller wiedervermietet als im Jahr zuvor“, erklärte Kolodziej.



**Geschenkörbe für die Jubilare:** Rolf Gräfe (Aufsichtsvorsitzender, von links), Reinhard und Ingrid Wenk, Herbert und Ingeborg Detert, Gerda Kruse, Manfred Fastabend und Rainer Kolodziej (Vorstandsvorsitzende). FOTO: MARTIN SEIFERT

Die GSWG Senne feiert ihren 50. Geburtstag. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“

### GSWG Senne eG schafft moderne Wohnqualität

Neubauvorhaben Primelweg 12 in Bielefeld-Windflöte fertiggestellt

#### Stilvolles Wohnen in Windflöte

Genossenschaftswohnung am Primelweg 12 bietet barrierefreies Wohnen in lichtdurchfluteten Räumen

**HOHER STANDARD**

- Die Ausstattung entspricht dem höchsten Standard
- Barrierefreie Wohnungen in verschiedenen Flächengrößen
- Gründliche Innenausstattung
- Leuchtelemente für eine optimale Beleuchtung
- Stabile Kassettenfenster
- Barrierefreie Treppenanlagen
- Barrierefreie Sanitäranlagen
- Barrierefreie Außenanlagen

**Elektronik**

- Barrierefreie Technik
- TV-Laptenanlagen
- Barrierefreie Technik
- Barrierefreie Technik
- Barrierefreie Technik

### Zwei Dachgauben eingeschoben

Am Primelweg modernisierte Penthouse-Wohnungen

Die GSWG Senne eG hat zwei Dachgauben in den Penthouse-Wohnungen am Primelweg 12 eingeschoben. Die Gängen sind nun besser zugänglich und die Wohnungen sind heller. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“

### Modern bauen

schöner leben

ruhige Wohnlage  
familienfreundlich  
preiswert

Die GSWG Senne eG hat zwei Dachgauben in den Penthouse-Wohnungen am Primelweg 12 eingeschoben. Die Gängen sind nun besser zugänglich und die Wohnungen sind heller. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“

### SCHMIEDMEISTER

Herbert Detert, Gerda Kruse, Manfred Fastabend und Rainer Kolodziej (Vorstandsvorsitzende)

Die GSWG Senne eG hat zwei Dachgauben in den Penthouse-Wohnungen am Primelweg 12 eingeschoben. Die Gängen sind nun besser zugänglich und die Wohnungen sind heller. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“

### Die GSWG beteiligt sich an der Meilenstein-Aktion zur 800-Jahrfeier der Stadt Bielefeld

Die GSWG Senne eG hat zwei Dachgauben in den Penthouse-Wohnungen am Primelweg 12 eingeschoben. Die Gängen sind nun besser zugänglich und die Wohnungen sind heller. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“

### Brennstoffzellen sollen helfen, Energie zu sparen

Stadtwerke starten Pilotprojekt in GSWG-Anlage

■ **Senne (kw).** Der wachstumsstarke Markt für Brennstoffzellen wird in der GSWG-Anlage am Primelweg 12 getestet. Die Stadtwerke Bielefeld starten ein Pilotprojekt, bei dem Brennstoffzellen zur Erzeugung von Wärme und Strom eingesetzt werden. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“



Die Brennstoffzellen-Anlage wird in der GSWG-Anlage am Primelweg 12 getestet. Die Stadtwerke Bielefeld starten ein Pilotprojekt, bei dem Brennstoffzellen zur Erzeugung von Wärme und Strom eingesetzt werden. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“

### Sparkasse Windflöte zieht um

Filiale im Nahversorgungszentrum an der Lippstädter Straße gestern eröffnet

Die Sparkasse Windflöte hat ihre Filiale von der Lippstädter Straße in das Nahversorgungszentrum am Primelweg 12 verlegt. „Wir möchten, dass alle Anwohner ein Gefühl der Zugehörigkeit haben“, sagt Zimmermann-Henseler. „Das ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.“

## Künftige Entwicklung

Die Wohnungswirtschaft befindet sich mit ihren Wohnungsbeständen in einem gewaltigen Veränderungsprozess, dem wir uns auch in den nächsten Jahren stellen müssen. Als modern aufgestelltes Unternehmen, das in den Wurzeln der Tradition verhaftet ist, nehmen wir diese Herausforderungen an. Da es auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach wie vor einen Trend zur Konsolidierung gibt, haben wir die Möglichkeit als mittelständisch aufgestellte Wohnungsgenossenschaft auf die Anforderungen des Marktes schneller und gezielter zu agieren. Darin sehen wir für uns Wettbewerbsvorteile. Unter anderem wird dies dokumentiert, dass wir in unserer Genossenschaft nach wie vor eine überdurchschnittliche Verweildauer unserer Mieter haben, an der wir kontinuierlich weiter arbeiten können. Die Voraussetzungen hierfür sind insbesondere durch die jüngste Aufstellung der GSWG als reine Vermögensgenossenschaft – innerhalb der Unternehmensgruppe – für die künftige Entwicklung optimal gegeben.

Welches Wohnungsangebot wird auch in Zukunft den Herausforderungen des sich ständig wandelnden Marktes gerecht und wie sind voraussichtlich die Wohnwünsche der Menschen im kommenden Jahrzehnt? Mit diesen Fragen beschäftigen wir uns täglich und richten danach unsere Investitionspolitik aus. Unsere Genossenschaft muss davon leben, dass wir reale Antworten auf konkrete Nachfrage oder sogar Nöte haben. Damit die GSWG ihre gute Marktposition auch künftig halten kann, beobachten wir den Markt, um Wohntrends zu identifizieren und das lebensgerechte Wohnen marktgerecht und vor allem für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbar weiter zu entwickeln.

Wir müssen laufend die Qualität unseres Hausbesitzes verbessern und erwirtschaftete Gewinne sinnvoll in den Mietwohnungsbau investieren. Unsere wohnungswirtschaftliche Investitionstätigkeit muss ein Mix sein, das den Anforderungen des demografischen und ökologischen Wandels Rechnung trägt.

Wir sehen unsere Aufgaben vornehmlich in der Fortführung umfassender Sanierungen, ins-

besondere der Baujahrgruppen ab Mitte der 50er bis 60er Jahre und Modernisierungen, aber genauso im Neubau und der Entwicklung des Wohnungsbestandes auch durch Zukauf.

Wir müssen noch kreativer denken und gleichzeitig dabei nachhaltig handeln, so können wir die Genossenschaft dauerhaft erhalten.

Wir müssen nicht nur althergebrachtes Denken, sondern auch an Neues. Wenn wir das nicht tun, bedeutet das Stillstand für unsere Genossenschaft.

Wir müssen uns ständig fragen, wie können wir besser werden.

Wir müssen unsere Werte in wirtschaftliches Handeln umsetzen.

Wir können die vor uns liegenden Aufgaben nur erreichen, wenn wir dauerhaft wirtschaftlich arbeiten. Dabei darf Wirtschaftlichkeit kein Selbstzweck sein.

Wir müssen den genossenschaftlichen Förderauftrag und nachhaltiges Wirtschaften in der GSWG miteinander in Einklang bringen.

Wir müssen unsere Kunden mit unserem sozialverantwortlichen Handeln und rationalem betriebswirtschaftlichen Handeln überzeugen. Dafür sind wir da, das ist unser Job, die Menschen mit wünschenswerten und bezahlbaren Wohnungen zu versorgen.

Um diese Aufgaben erfüllen und die damit auszulösenden Zukunftsinvestitionen nachhaltig finanzieren zu können, müssen wir die Nutzungsgebühren für alle unsere Mitglieder moderat laufend anpassen. Damit Chancen bestehen, alle Mitglieder hier mitnehmen zu können, müssen die Erhöhungen transparent, das heißt für die Mitglieder nachvollziehbar, gestaltet werden. Wir müssen als Genossenschaft auch weiterhin auf eine sogenannte Dreifaltigkeit setzen: bezahlbare Mieten, wünschenswerter bzw. zeitgemäßer Wohnkomfort und akzeptable Nebenkosten bei sinkenden Energieverbräuchen. Das muss bei all unseren Überlegungen und unternehmerischen Entscheidungen oberste Priorität für unsere Genossenschaftler, aber auch zur Gewinnung neuer Kunden haben. Aufsichtsrat, Vorstand,

genossenschaftliche Dienstleister und Partner unseres Unternehmens fühlen sich diesen Zielen verpflichtet und sind hierauf ausgerichtet.

Wir müssen weiter versuchen, unsere unternehmerischen Entscheidungen nicht nur unter reinen Renditevorgaben, sondern mit Blick auf die optimale Leistungserstellung im Interesse der Mitglieder zu treffen. Das führt dann zwangsläufig zu unserem nachhaltigen und auskömmlichen Geschäftsmodell. Diese Stabilität als Ziel ist für unsere Mitglieder und für uns als Unternehmen von entscheidender Bedeutung. Gutes und sicheres Wohnen wird gerade in Zeiten ständiger wirtschaftlicher Unwägbarkeiten immer wichtiger.

Unsere Geschäftspolitik muss sich weiter auf die Werbung jüngerer Mitglieder und gleichzeitig auf die Versorgung älterer Mitglieder mit geeignetem Wohnraum und Dienstleistungen ausrichten. Das heißt auch: Förderung der Lebensführung der Mitglieder.

Unsere Geschäftsidee lebt davon, dass wir konkrete Antworten auf konkrete Nöte haben. Es muss uns weiter gelingen, als Genossenschaft zu einer Ersatzfamilie zu werden. Mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum haben wir große Chancen, dass uns das gelingt. Insbesondere auch mit Bereitstellung barrierefreier und altersgerechter Wohnungen. Denn hier ist großer Bedarf, für die Breite, zu bezahlbaren Mieten. Zumal sich der barrierearme Wohnungsbau, anders als der energetische, besser über den Markt regeln lässt, da er sich schneller amortisiert.

Die Wohnungswirtschaft und damit die wohnungspolitische Zukunft wird komplexer als in der Vergangenheit. Im Koalitionsvertrag der Großen Koalition gibt es hierzu einige nicht zu unterschätzende Hinweise. In dieser Hinsicht steht die Wohnungswirtschaft deshalb an einem Scheideweg zwischen wirtschaftlich tragbarem Handeln und wohnungswirtschaftlichen sowie sozialen Zielsetzungen. Beides muss uns auch künftig in der GSWG als Einheit gelingen. Denn eins steht fest, uns als Unternehmen geht es nur gut, wenn Wohnen bezahlbar bleibt. Gut und sicher Wohnen, und dies vor allem zu bezahlbaren Kosten, ist für immer mehr Haushalte nicht unbedingt eine Selbstverständlichkeit. Die Grenzen für wirtschaftlich



Anteile barrierefreier, altersgerechter Wohnungen in den Bundesländern.

Quelle: immonet, Immobilien Zeitung

tragbare Investitionen im kostengünstigen Mietwohnsegment – im Bestand wie beim Neubau – sind bei vielen Nachfragegruppen erreicht oder werden mindestens laufend enger. Die Wohnungsbewirtschaftung im Miethochpreissegment sieht da im Moment sicherlich noch etwas anders aus. Deshalb müssen wir überlegen, 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 wünschenswerte Vielfalt der Wohnkonzepte sind vier große Trends, die wir als Wohnungsunternehmen aktiv mitgestalten müssen und von uns mitzuprägen sind. Wir müssen erkennen und festhalten, dass das Wohnen der Zukunft wesentlich vielfältiger werden wird, worauf wir angemessen zu agieren haben. Dazu gehören auch ständige Überlegungen zur Professionalisierung und strukturellen Anpassung unseres Geschäfts für eine nachhaltige ständige Verbesserung der Ertragslage mit dem Ziel der verstärkten Eigenkapitalbeistellung bei den notwendigen Investitionen. Die Verwaltungskosten effizient zu gestalten, dabei aber den stetig steigenden Service-Wünschen der Mieter gerecht zu werden, gehört zu den spannendsten Aufgaben.

Unser Genossenschaftsmodell ist im Grunde genommen eine zeitlose Geschäftsidee und es kann sicherlich vieles so bleiben, wie es ist; ohne zu versäumen, neue Trends und Entwicklungen aufzunehmen. Wohnen ist ein zentrales individuelles Grundbedürfnis. „Gewohnt wird immer“ – dieser etwas banale Ausspruch hat heute und für die Zukunft 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 zeitliche Dimensionen betrifft. So sind etwa Mietverhältnisse trotz steigender Fluktuationen, die oftmals seit Jahrzehnten mit derselben Mietpartei bestehen, nichts Außergewöhnliches. Natürlich muss die Bereitschaft zu Veränderungen vorhanden bleiben. Denn man muss auch feststellen, dass Wohnungsmangel oder zumindest die wünschenswert nachgefragte Wohnung nicht unbedingt Grund ist, einer Wohnungsgenossenschaft als Mitglied beizutreten. Auch die Bedeutung des lebenslangen Wohnrechts ist angesichts der erforderlichen hohen Mobilität der Mitglieder nicht überzubewerten. Nichtsdestotrotz bekommt man gutes, sicheres, preisgünstiges Wohnen mit Service und gleichzeitiger Möglichkeit der sicheren dividendenstarken Geldeinlage nur bei uns in der Genossenschaft.

Das Wohnen in einer selbstorganisierten Gemeinschaft wie in der GSWG mit unseren umfassenden Dienstleistungsangeboten - und angeschlossenen Unternehmungen - bietet viele Vorteile für alle Generationen. Die Werte Solidarität, Eigenverantwortung und Offenheit stehen 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 offene und freiheitliche nicht zu bevormundende Gesellschaft. Der Staat muss sich mehr darauf zurückziehen, marktwirtschaftlich konforme Rahmenbedingungen vorzugeben. Die Anforderungen an den Service werden wachsen. Diese Bereiche müssen weiter ausgebaut werden.

Als Wohnungsgenossenschaft sind wir moderner und attraktiver als je zuvor, weil der von uns angebotene Wohnraum immer an der Bedarfssituation der Mitglieder ausgerichtet ist. Bei uns finden die Mieter eine regionale Orientierung in einer komplexer agierenden globalisierten Welt. Trotzdem muss es unsere Aufgabe sein, das Produkt Genossenschaft noch besser nach draußen zu tragen, das heißt im Bereich Marketing liegt noch erhebliches Potenzial. Unsere Mitglieder sind nicht dem reinen Profitstreben und dem anonymen Eigentümer ausgesetzt. Unsere Mitglieder können über ihre Eigentümerrolle mitgestalten. 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 mit mehreren Zielen gerichtet ist. Wohnungsbestandserhaltung, Neubau, konstante Mieterträge, Serviceangebote, die ein Stückchen die Lebensqualität steigern, sowie langfristige Finanzierungsstrukturen sind Zeichen für ein sicheres und qualitativvolles Wohnen bei fortgesetzter Solidarität. Mit dem Kennen dieser Entwicklungen und dem Mut zum Umsetzen dieser Erfordernisse werden sich unsere Rentabilitätskennzahlen stabil entwickeln und weiter verbessern, sodass die GSWG für ihre Eigentümer, Mieter und alle anderen Partner, insbesondere für unsere Gläubiger, einen interessanten Wohnungsanbieter darstellen. Dies insbesondere bei dem Wunsch vieler nach Risikominimierung in für viele oftmals unübersichtlichen Zeiten.

## 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 Entscheidungen in der OWIT. Darüber hinaus in diesem Zusammenhang mittelbar Einfluss auf die Entwicklung und Aktivitäten in deren Unternehmensbeteiligungen.

Unser auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes genossenschaftliches Geschäftsmodell der wohnungswirtschaftlichen Bestandsbewirtschaftung und Investitions-Tätigkeit wurde durch die OWIT im Geschäftsjahr wirkungsvoll begleitet und unterstützt. Hat früher noch der gute alte Hausverwalter mehr oder weniger sämtliche Managementaufgaben rund um die Immobilie alleine erbracht, ist heute die Dreiteilung in Asset-, Property- und Facility-Management-Leistungen bei zunehmender Komplexität der zu erbringenden Aufgaben erforderlich. Das alles in Dienstleistungs- und/oder Werkverträgen mit „fremden Dritten“ zu formulieren, ist eine außerordentliche Herausforderung, die wir mit der OWIT im Interesse unserer Mitglieder optimal geregelt haben. Darüber hinaus wurden Aufgaben der für uns immer bedeutender werdenden Gemeinwesenarbeit für die GSWG abgerufen. Damit hat die OWIT wesentlich zur Erreichung der GSWG-Ziele und zum erfolgreichen GSWG-Geschäftsjahr beigetragen.

Über das durch weitere OWIT-Beteiligungen gebündelte wohnungswirtschaftliche Know-how in der WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, die sich im dritten Geschäftsjahr 2013 stabil und für die Zukunft gefestigt entwickelte, konnten wir zahlreiche Leistungen zur Aufgabenerledigung in der GSWG in Anspruch nehmen, die über das Tagesgeschäft eines genossenschaftlichen Wohnungsanbieters hinausgehen; insbesondere zu günstigen Bedingungen, da die WTM viele ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen hiermit bedient und damit für ihre Kunden Kostendegressionen erzeugt.



Für Dritte verwaltetes Gebäude An der Windflöte 28, Bielefeld

## Ergebnisprognose

Die in den vergangenen Geschäftsjahren getroffenen Entscheidungen und eingeleiteten sowie umgesetzten Maßnahmen zur Aufstellung der GSWG als „reine Vermögensgenossenschaft“ wurden in 2013 abgeschlossen. Danach wird die gesamte Verwaltungs-, Investitionstätigkeit und technische sowie wirtschaftliche Wohnungsbewirtschaftung mit umfassendem wohnbegleitenden Service für die GSWG-Mitglieder durch das 100%ige Tochterunternehmen OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH bearbeitet und abgewickelt. Die dazu bestehenden Vereinbarungen überlassen den GSWG-Organen die zu treffenden unternehmerischen Entscheidungen für alle geschäftlichen Vorgänge und Investitionen.

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

Die Zusammenarbeit mit den Tochter- und sogenannten Enkelunternehmen unter Inanspruchnahme umfassender qualitativ hochwertiger immobilienwirtschaftlicher Leistungsfelder ist gewährleistet und kann für die GSWG zu weiteren Optimierungen bei der Durchführung der satzungsgemäßen genossenschaftlichen Aufgaben führen. Die geschaffenen Strukturen werden uns als Wohnungsvermieter und -investor weiter stärken und Chancen zu risikominimierten geschäftlichen Erweiterungen eröffnen. Daraus sollten Kostendegressionsaspekte wachsen. Zusammen mit der auch für die Folgejahre geplanten umfassenden Investitionstätigkeit in den Schwerpunkten Kernsanierung, Modernisierung, Instandhaltung, Abriss und Neubau wird das Wirkungen auf Ergebnisstabilisierung und -verbesserung haben. Die in jüngster Zeit erreichten zinsgünstigen Fremdkapitalbeschaffungen bei Prolongationen und neuen Darlehen sowie Eigenkapitalsteigerungen werden unser Geschäftsmodell effizienter entwickeln lassen.

Das Geschäftsjahr 2014 wird beim Umsatz insbesondere durch die getätigten Miet-Wohnimmobilienkäufe und modernisierungsbedingten Mietsteigerungen auf 6,4 Mio. Euro zunehmen. Es wird ein deutlich gesteigertes Jahresergebnis 2014 zwischen 200 und 300 T Euro erwartet. Hierzu sollen die Objektverkäufe beitragen, auch unter Berücksichtigung eines umfassenden Modernisierungsprogramms 2014 in einem Wohnquartier mit 84 Wohnungen.

Neben den wie bisher üblichen Dividendenzahlungen ist auch von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals auszugehen. Für 2014 sind aus derzeitiger Sicht außergewöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar. Der Cash-Flow für 2014 wird sich auf einem vergleichbaren Niveau wie in jüngster Vergangenheit bewegen.

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

### Der Vorstand



**Rainer W. 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 2013



## Bilanz zum 31. Dezember 2013

## AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	46.796.552,82		45.333.826,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	167.868,25		185.594,15
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31		548.001,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.007,04		59.874,04
Anlagen im Bau	0,00		1.101.427,40
Bauvorbereitungskosten	101.428,77	47.656.858,19	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.000,00		275.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	275.500,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>47.932.358,19</b>	<b>47.504.223,57</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.155.518,79		1.893.045,97
Andere Vorräte	4.263,30	2.159.782,09	5.974,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	117.850,84		131.071,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	617.091,84		617.520,31
Sonstige Vermögensgegenstände	116.808,19	851.750,87	148.563,09
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		449.165,80	686.475,75
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	7.045,92		8.404,24
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.088,40	10.134,32	4.210,41
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.403.191,27</b>	<b>50.999.489,23</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	91.520,00		77.260,86
der verbleibenden Mitglieder	1.640.340,00		1.174.121,27
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.040,00	1.732.900,00	1.560,00
Rückständige fällige Einzahlungen	7.280,00		[17.198,73]
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.136.500,00		1.127.500,00
davon aus Jahresüberschuss			
des Geschäftsjahres eingestellt	9.000,00		(11.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.791.711,01	8.140.211,01	1.733.717,59
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr	57.993,42		[28.168,01]
eingestellt			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	88.930,29		111.803,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	9.000,00	79.930,29	11.500,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>9.953.041,30</b>	<b>9.426.463,20</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		210.000,00
Sonstige Rückstellungen	57.580,89	209.580,89	80.958,85
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- gegenüber Kreditinstituten	27.473.659,62		28.814.785,42
- gegenüber anderen Kreditgebern	10.937.075,10		9.746.858,81
- erhaltene Anzahlungen	2.343.006,97		2.236.014,85
- aus Vermietung	227.601,69		223.137,72
- aus Lieferungen und Leistungen	208.168,47		207.120,92
- sonstige Verbindlichkeiten	51.057,23	41.240.569,08	54.149,46
davon aus Steuern	1.281,57		[0,00]
davon im Rahmen der sozialen			
Sicherheit	221,28		[0,00]
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.403.191,27</b>	<b>50.999.489,23</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	6.193.122,66		5.877.645,40
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.714,87	6.253.837,53	80.385,12
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		262.472,82	67.352,42
Andere aktivierte Eigenleistungen		35.995,66	51.928,03
Sonstige betriebliche Erträge		296.636,13	355.071,49
<b>Aufwendungen</b> für bezogene Lieferungen und Leistungen/Hausbewirtschaftung		3.534.774,93	2.870.259,50
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.314.167,21</b>	<b>3.562.122,96</b>
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	285.114,79		<b>319.375,39</b>
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	31.435,97	316.550,76	56.219,72
davon für Altersversorgung	0,00		[5.528,58]
Abschreibungen auf Sachanlagen		968.543,27	1.222.343,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		606.271,50	523.900,01
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,00	20,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.061,50	10.842,71
- davon aus verbund. Unternehmen	11.841,09		[ 9.556,62]
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.175.458,47	1.184.739,62
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>259.424,71</b>	<b>266.407,31</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5,27	5,27
Sonstige Steuern		170.489,15	154.598,56
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>88.930,29</b>	<b>111.803,48</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		9.000,00	11.500,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>79.930,29</b>	<b>100.303,48</b>

## Anhang zum Jahresabschluss

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2013 der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB i.V.m. § 336 ff HGB unter Beachtung branchenspezifischer Vorschriften unter teilweiser Verwendung des Jahresüberschusses aufgestellt.

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

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

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2012 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 wurden zum Nominalwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen bilanziert. Die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Von dem Beibehaltungswahlrecht der Rückstellung für Bauinstandhaltung nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Überdeckung der Rückstellung beträgt 152 T Euro.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

## Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.304.371,26	310.004,50	1.101.427,40	-	18.316.986,60	46.796.552,82	925.217,77
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	732.328,15	-	-	-	564.459,90	167.868,25	17.725,90
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31	-	-	-	548.001,31	548.001,31	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	241.926,03	34.975,07	-	-	172.676,52	43.007,04	25.599,60
Anlagen in Bau	1.101.427,40	-	-1.101.427,40	-	0,00	0,00	-
Bauvorbereitungskosten	0,00	-	-	-	101.428,77	101.428,77	-
	<b>65.641.428,15</b>	<b>344.979,57</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>19.054.123,02</b>	<b>47.656.858,19</b>	<b>968.543,27</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.000,00	-	-	-	-	275.000,00	-
Andere Finanzanlagen	500,00	-	-	-	-	500,00	-
	<b>275.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275.500,00</b>	<b>-</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>65.916.928,15</b>	<b>344.979,57</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>19.054.123,02</b>	<b>48.207.358,19</b>	<b>968.543,27</b>

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 2014 gegen die von den Mietern 2013 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

Forderungen	2013 €	2012 €
Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:		
Forderung aus Vermietung	117.850,84	131.071,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	617.091,84	617.520,31
Sonstige Vermögensgegenstände	116.808,19	148.563,09
	<b>851.750,87</b>	<b>897.154,79</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 137.091,84 Euro (Vorjahr 225.648,54 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 480.000,00 Euro (Vorjahr 391.871,77 Euro) sonstige Vermögensgegenstände dar. In diesen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 8.962,43 Euro (Vorjahr 12.210,15 Euro) enthalten.

## Passiva

Ergebnisrücklagen	2013 €	2012 €
Gesetzliche Rücklage	1.136.500,00	1.127.500,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.791.711,01	1.733.717,59

Aus dem Bilanzgewinn 2012 wurden 57.993,42 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

## Rückstellungen

1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00	210.000,00
2. Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	4.000,00	4.500,00
- Prüfungskosten	15.000,00	15.000,00
- Urlaubsansprüche	20.526,89	20.229,21
- sonstige	0,00	24.435,00
- Bilanzarbeiten	11.274,00	9.314,64
- Aufbewahrung	5.280,00	5.280,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	1.500,00	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 2013		davon				GPR
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlich. gegenüber Kreditinstituten	27.473.659,62	528.729,10	2.521.257,81	24.423.672,71	27.473.659,62	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	10.937.075,10	235.921,66	1.896.200,68	8.804.952,76	10.937.075,10	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.343.006,97	2.343.006,97				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	227.601,69	227.601,69				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.168,47	208.168,47				
Sonstige Verbindlichkeiten	51.057,23	34.925,07	16.132,16			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>41.240.569,08</b>	<b>3.578.352,96</b>	<b>4.433.590,65</b>	<b>33.228.625,47</b>	<b>38.410.734,72</b>	GPR

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			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>41.282.067,18</b>	<b>4.344.540,81</b>	<b>3.135.745,29</b>	<b>33.801.781,08</b>	<b>38.561.644,23</b>	GPR

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2013 €	2012 €
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen, Umlagen	6.193.122,66	5.877.645,40
aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.714,87	80.385,12
	<b>6.253.837,53</b>	<b>5.958.030,52</b>
<b>Bestandsveränderungen</b>		
Bestandserhöhungen	262.427,82	67.352,42
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		
Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	35.995,66	51.928,03
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- der Auflösung von Rückstellungen	80.514,56	0,00
- Schadenersatzleistungen	78.491,85	129.148,61
- Kostenerstattungen	42.874,94	41.782,21
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.735,00	4.126,00
- Eintrittsgeldern	2.560,00	3.320,00
- allen übrigen Vorgängen	87.459,79	176.694,67
	<b>296.636,13</b>	<b>355.071,49</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
für Betriebskosten	2.227.559,92	1.885.458,29
Instandhaltungskosten	1.285.194,53	945.699,81
Vermietungskosten	20.852,09	37.933,01
Erbbauzinsen	955,30	955,30
Pachtzins für Garagengrundstück	213,09	213,09
	<b>3.534.774,93</b>	<b>2.870.259,50</b>

	2013 €	2012 €
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	285.114,79	319.375,39
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	31.435,97	56.219,72
	<b>316.550,76</b>	<b>375.595,11</b>
<b>Abschreibungen</b>		
auf Grundstücke mit Wohnbauten	925.217,77	898.000,83
auf Abrissobjekte (außerplanmäßige Abschreibung)	0,00	277.814,15
auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.725,90	17.725,91
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.599,60	28.802,73
	<b>968.543,27</b>	<b>1.222.343,62</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Abschreibungen und Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	45.269,84	38.360,56
Verluste aus dem Abgang von Umlaufvermögen	0,00	23.500,00
sächliche Verwaltungsaufwendungen	120.010,82	125.922,89
Werbung/Marketing/Sponsoring	86.936,12	105.802,82
Nebenkosten der Geldbeschaffung	21.650,47	2.194,00
Geschäftsbesorgung OWIT	255.250,00	183.906,00
Mieterrat	1.148,57	1.215,00
Aufsichtsrat	9.267,17	3.582,98
Prüfungs- und Beratungskosten	33.845,57	22.121,71
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	32.892,94	17.294,05
	<b>606.271,50</b>	<b>523.900,01</b>
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		
aus Genossenschaftsguthaben	20,00	20,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
aus Bankguthaben	220,41	1.286,09
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	11.841,09	9.556,62
	<b>12.061,50</b>	<b>10.842,71</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.172.549,76	1.176.768,92
für kurzfristige Finanzierungsmittel	1.550,39	6.612,38
für Geldbeschaffung	1.358,32	1.358,32
	<b>1.175.458,47</b>	<b>1.184.739,62</b>

	2013 €	2012 €
<b>Steuern</b>		
Kapitalertragssteuer	5,27	5,27
Grundsteuer	170.377,16	154.408,94
Kraftfahrzeugsteuer	111,99	189,62
	<b>170.494,42</b>	<b>154.603,83</b>

### Sonstige Angaben

#### Beteiligungen

Die GSWG ist 100 %ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld mit einem Stammkapital von 200.000,00 Euro. Die OWIT hat am 31.12.2013 ein Eigenkapital von 214.213,68 Euro.

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 5.175,07 Euro.

#### Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2013 war durchschnittlich 1 Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	-	1
Auszubildender	-	-

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

<b>Aufsichtsrat</b>	<b>Rolf Gräfe</b> (Vorsitzender) bis 1.12.2013 verstorben am 1.12.2013 Pastor, Dipl.-Sozialarbeiter	<b>Ulrich Laux</b> (Vorsitzender ab 17.12.2013) (stellv. Vorsitzender bis 17.12.2013) Rechtsanwalt
	<b>Andreas Cieplik</b> (stellv. Vorsitzender ab 17.12.2013) Techniker	<b>Hartmut Hoffmann</b> Rentner
	<b>Gerhardt Haupt</b> Vertriebsberater für Großkunden	<b>Ilona Neumann</b> Erzieherin
		<b>Wolfgang Wehmeyer</b> Kaufmann

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Bestand am 01.01.2013	1.398	4.580
Zugang von neuen Mitgliedern	150	2.160
	1.548	6.740
Abgang durch Kündigung	86	251
Abgang durch Übertragung	6	19
Abgang durch Tod	23	60
Abgang durch Ausschluss	24	77
Kündigung einzelner Anteile	-	4
	139	411
Bestand am 31.12.2013	1.409	6.329

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 466.218,73 Euro, die Guthaben sämtlicher Mitglieder um 479.957,87 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme aller Mitglieder beträgt 1.645.540,00 Euro.

**Prüfungsverband**

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

**Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes**

Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes von	79.930,29 Euro vor:
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	33.079,85 Euro
4,00 % Dividendenausschüttung auf die Geschäftsguthaben	46.850,44 Euro

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

Bielefeld, 30. April 2014

Der Vorstand



Rainer W. Kolodziej



Daniel Daldrup



Jorg Schmidt



Uwe Werner

## OWIT Unternehmensdaten

### Sitz der Gesellschaft

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld

### Kontakt

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

### Gesellschafter

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

### Stammkapital der Gesellschaft

200.000,00 Euro Gezeichnetes Kapital  
75.000,00 Euro Kapitalrücklage

### Aufsichtsrat

Rolf Gräfe, Pastor und Dipl.-Sozialarbeiter  
Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2005  
bis 1.12.2013, verstorben am 1.12.2013

Ulrich Laux, Rechtsanwalt, Vorsitzender  
des Aufsichtsrates seit 17.12.2013,  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 17.12.2013,  
gewählt bis 2015

Gerhard Haupt, Vertriebsberater für Großkunden,  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 17.12.2013,  
gewählt bis 2015

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

### Geschäftsführer

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

Daniel Daldrup, Betriebswirt  
hauptamtlicher Geschäftsführer seit 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  
Verwaltungs GmbH, Bielefeld

WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand  
Mitteldeutschland GmbH, Dresden



OWIT

OWIT –  
Ostwestfälische Immobilien-  
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen im Berichtszeitraum nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag in sieben Sitzungen mit der Geschäftsführung nachgekommen. Er hat sich zu den umfassend zu bearbeitenden immobilienwirtschaftlichen und hier vornehmlich wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereichen, über Immobilieninvestitionen sowie den wohnbegleitenden Service- und Handwerkerbetrieb informiert. Hierzu gehören im Betrachtungszeitraum insbesondere die vollständig übernommenen Tätigkeiten zur Bewirtschaftung, Wertstabilisierung und -erhöhung des genossenschaftlichen Immobilienbestandes der 100 %igen Gesellschafterin mit der Umsetzung vorgegebener Investitionen sowie die sonstigen Prozesse und Abläufe in einem immobilienwirtschaftlichen Geschäfts- und Bürobetrieb. Dazu gehören auch alle „Leistungen für Fremde-Dritte-Immobilieigentümer und Erledigungen zur kaufmännischen und technischen Umsetzung von Immobilieninvestitionen für Dritte“. Des Weiteren wurden die organisatorischen Gliederungen und Verantwortlichkeiten nach den geschäftlichen Zuwächsen und des Agierens der GSWG als reine Vermögensgenossenschaft behandelt.

In der Sitzung am 12. März 2013 wurde die personelle Erweiterung der hauptamtlichen Geschäftsführung mit Herrn Daniel Daldrup beschlossen und damit den künftig zunehmenden Aktivitäten Rechnung getragen. Es wurde der Wirtschaftsplan 2013 beschlossen.

In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Geschäftsführung waren die durch die OWIT gehaltenen Beteiligungen in der Quartierszentrum GmbH (100 %) und WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland (67,57 %), deren wirtschaftliche Aufstellung und Planungen weitere Tagesordnungspunkte.

Die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH versorgt die GSWG-Mitglieder über langfristige Rahmenverträge mit Multi-Media-Leistungen. Die WTM ist eine wohnungswirtschaftliche Unternehmensberatungseinrichtung.

Schwerpunkt der Sitzungen waren u. a. die geschäftlichen Aktivitäten in der WTM, deren Ergebnisse und Jahresabschluss 2012, Erwartungen in 2013 und Planungen für 2014 sowie darüber hinaus. Dazu erfolgten durch die Geschäftsführung laufend mündliche und schriftliche Berichte mit Hinweisen zur personellen Ausrichtung; insbesondere in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung gemeinsam mit den GSWG-Votretern aus Aufsichtsrat und Vorstand am 18. Januar 2013 am WTM-Firmensitz in Dresden. In diesem Zusammenhang wurden auch Änderungen des WTM-Gesellschaftsvertrages und die Verlängerung eines Kreditrahmens beschlossen.

Es wurde der Prüfungsauftrag an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Stümpges Brune GmbH für den Jahresabschluss 2012 bestätigt.

In der Sitzung am 9. April 2013 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2012 mit Lagebericht, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang des Jahresabschlusses behandelt und einstimmig gebilligt.

In der Gesellschafterversammlung am 9. April 2013 wurden dem Jahresabschluss 2012 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 Prolongation des WTM-Kreditrahmens in der Gesellschafterversammlung bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für die Quartierszentrum GmbH zum 31. Dezember 2012 behandelt und beschlossen. Er hat sich zudem in der Sitzung am 18. Januar 2013 über das Jahresergebnis 31. Dezember 2012 der WTM und die weitere zu erwartende wirtschaftliche Entwicklung unter Zugrundelegung vorgelegter Planrechnungen in mehreren Sitzungen informiert. Zudem hat er die Besetzung des in 2013 installierten WTM-Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Stümpges Brune GmbH hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 in der Zeit vom 8. April 2013 bis 30. April 2013 (mit Unterbrechungen) geprüft. Die Prüfung hat zu keinerlei Einwendungen geführt und ergeben, dass der Jahresabschluss den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften und ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung wird ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Es wurde der uneingeschränkte Prüfungsvermerk erteilt. Am 21. Mai 2013 wurde der Prüfungsbericht im Aufsichtsrat behandelt und einstimmig genehmigt.

In der Sitzung am 29.04.2014 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2013 besprochen und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss von 5.175,07 Euro zum Ausgleich des Verlustvertrages in Höhe von 65.961,39 Euro zu verwenden und den daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust von 60.786,32 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Tod unseres Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Rolf Gräfe, machte die Aufsichtsratsitzung am 17. Dezember 2013 erforderlich. Herr Ulrich Laux wurde zum Nachfolger als Aufsichtsratsvorsitzender gewählt. Unter Beachtung der §§ 10/13 des Gesellschaftsvertrages wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 17. Dezember 2013 Herr Haupt bis 2015 in den Aufsichtsrat bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die auch Organmitglieder der Muttergesellschaft GSWG sind, wurden ebenso in den Aufsichtsratssitzungen der Gesellschafterin laufend und zeitnah über die Aktivitäten und Entwicklungen in der Tochtergesellschaft OWIT sowie deren Beteiligungen in Kenntnis gesetzt und in bedeutsame und zur Entscheidung anstehende Vorgänge jederzeit eingebunden. Dazu gehörten auch schriftliche Berichte der Geschäftsführungen.

Bielefeld, den 30. April 2014



**Rolf Gräfe**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
(bis 1.12.2013)



**Ulrich Laux**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
(ab 17.12.2013)

## Allgemeine Rahmenbedingungen

Als wohnungswirtschaftlich ausgerichteter Immobilien-Dienstleister mit den Schwerpunkten Wohnungsbewirtschaftung, wohnbegleitender Service, Beratung, Planung und Betreuung bei Immobilien-Investitionen treffen für uns letztendlich ähnliche ökonomische sowie branchenspezifische Bedingungen und Gegebenheiten zu wie bei der 100 %igen Gesellschafterin GSWG. Das gilt im Übrigen auch für die in weiteren Abschnitten beschriebenen Leistungsfelder der Beteiligungs-/Tochterunternehmungen. Bei Abwägung aller gültigen und zu erwartenden Rahmenbedingungen befindet sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt in einer soliden Verfassung, indem man aus heutiger Sicht langfristig erfolversprechend tätig sein und agieren kann.

Der vielfach oftmals gar als dramatisch beschriebene Anstieg von Mieten und Immobilienpreisen ist ungefährlich, weil sich Mieten, Kaufpreise und Einkommen doch überwiegend im Gleichklang entwickeln. Merkmale einer volkswirtschaftlich gefährlichen Preisblase sind außerdem ein aufblühendes Kreditvolumen für den Wohnungsbau und ein Überangebot an Wohnungen. Beides ist nicht zu erkennen; abgesehen von wenigen Standorten mit leichten Vorwahnstufen. Insoweit ist die Wohnimmobilien-Investition eine interessante Alternative zu vielen anderen vermeintlich risikolosen Anlagen und wird am Markt auch weitestgehend so wahrgenommen. Hinzu kommt, dass die Risikoprämie, also beispielsweise die zusätzliche Rendite von Immobilienanlagen, selten höher war als zurzeit. Das historisch niedrige Zinsniveau wird wohl noch einige Zeit andauern müssen. Da trotz Deflationsängsten auch Inflation latent ein Thema ist, bleiben Sachwerte auch in Form von Wohnimmobilien im Fokus. Das beflügelt die Immobilienaktivitäten und damit unser Geschäftsmodell.

Kompetenz in der Wohnungswirtschaft  
**WISSEN, WO ES LANG GEHT**

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

**GSWG**  
SENNE eG  
„ein Leben lang“  
Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG

QR Code

Ansprechpartner:  
Rainer WKolodziej, Daniel Daldrup

## Tätigkeiten

In der Breite liegt die Spitze eines umfassenden immobilienwirtschaftlichen Leistungsfeldes für uns in der OWIT. Wir initiieren, planen, bauen, kaufen, verkaufen, finanzieren Immobilien und erledigen nach den Grundsätzen genossenschaftlich orientierter Unternehmensphilosophie kaufmännische und technische Immobilien-Bewirtschaftungen und -Verwaltungen. Dabei haben Miet-Wohnimmobilien für uns Priorität. Darüber hinaus werden unsere Aufgaben durch umfassende Service- und Beratungsleistungen für Haus-/Grundeigentümer und Mieter ergänzt.

Die seit längerer Zeit laufenden Planungen mit einem Investor zur Realisierung eines Wohnprojektes mit 38 öffentlichen Mietwohnungen durch Neu-/Umbau eines Kirchengeländes konnten bis heute nicht zum Baubeginn führen. In der Umsetzung der vertraglichen Regelungen gab es divergierende Auffassungen. Die Zusammenarbeit mit dem Investor wurde beendet. Zudem war eine nachhaltige störungsfreie anschließende Bewirtschaftung des „Wohnprojektes Beginenhof“ nicht gewährleistet. Es wird überlegt und geprüft, das Wohnprojekt unter veränderten Bedingungen zu realisieren.

Darüber hinaus haben wir im Betrachtungszeitraum viele zielführende Gespräche mit Wohnprojekt-Gruppen zur Umsetzung von Mietwohnungsbau-Investitionen geführt; auch mit dem Ziel der Mitgliedersteigerung für die GSWG.

Die OWIT bewirtschaftet den genossenschaftlichen Immobilienbestand mit allen wohnungswirtschaftlichen und technischen Leistungen, erledigt den dazugehörigen kaufmännischen Geschäftsbetrieb und stellt das sonstige Facility-Management bereit. Darüber hinaus verwaltet die OWIT rd. 200 Wohnungen, gewerbliche Einheiten sowie Garagen für weitere fremde Dritte.

Diese maßgeschneiderten immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen führen wir in Bielefeld und überregional aus. Auf den Punkt gebracht:

**Das ist OWIT,  
Kompetenz in der Wohnungswirtschaft.**



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der OWIT GmbH

Eingebunden in eine wohnungswirtschaftlich ausgerichtete genossenschaftliche Firmenphilosophie planen, organisieren und überwachen wir alle Investitionen in den Wohnungsbestand als verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Unternehmensgruppe von der laufenden Instandhaltung über Modernisierung bis zu komplexen Sanierungsmaßnahmen und setzen umfangreiche Wohn-Neubauvorhaben um. Diese kompletten Leistungsfelder zur renditeorientierten Verwaltung, Wertstabilisierung, -steigerung und Erweiterung des Immobilienvermögens erledigt die OWIT für die Genossenschaft und für andere Dritte. Dazu gehören „Investoren-Modelle“, die die OWIT für Kapitalanleger als „Sorglos-Mietwohnimmobilie“ gestaltet. Von der Grundstücksbeschaffung, -erschließung über Planung, Finanzierung, Bauinvestitionsphase, Wohnprojekt-Gruppenbildung bis in die Bewirtschaftungsphase realisieren wir alles aus einer Hand, mit jahrzehntelanger wohnungswirtschaftlicher Erfahrung; immer mit dem Ziel der dauerhaften Liquiditätsschöpfung für den Eigentümer.

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

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

Die Leistungen in der technischen Hausbewirtschaftung umfassen:

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

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

- Wohnungstüren eingebaut,
- in den Wohnungen Fenster- und Türenchecks durchgeführt,
- Isolierglasscheiben ersetzt,
- Vandalismus- und andere Versicherungsschäden erledigt,
- Dachrinnen gereinigt,
- Carportanlagen erstellt,
- Sicherheitstüren kontrolliert,
- Briefkastenanlagen aufgestellt,
- Schließanlagen aufgerüstet,
- Schlüsseldienst-Notöffnungen durchgeführt,
- Wasseruhren getauscht,
- Filter der Hauptwasserleitungen gespült,
- Pumpensümpfe gereinigt,
- in den Wohnungen Sanitärchecks durchgeführt,
- Maler haben über 100 Wohnungen saniert, Treppenhäuser, Keller und Balkone gestrichen,
- Gärtner haben über 136.000 m<sup>2</sup> Grünanlagen gepflegt, neue Müllplätze, Grünanlagen und Anpflanzungen erstellt,
- Spielplätze instandgesetzt und kontrolliert,
- eine große Anzahl von Treppenhauseinigungen durchgeführt,
- Umzüge organisiert,
- Küchen eingebaut etc.

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

#### Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2013 waren die fünf Mietwohnungen der OWIT am Gladiolenweg in Bielefeld vermietet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen rd. 46 T Euro. Die durchschnittliche Netto-Sollmiete beträgt in diesem Bestandsobjekt 6,33 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

#### Verwaltung von Haus- und Grundbesitz

Am 31. Dezember 2013 wurden insgesamt 197 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 2013 einen Gesamtumsatz von 1.989.105,16 Euro (Vorjahr 1.541.082,39 Euro).

	2013 €	2012 €
Hausbewirtschaftung	49.035,15	48.023,00
Betreuungsleistungen	279.955,41	254.908,24
Dienstleistungen	1.640.674,28	1.165.695,20
andere Lieferungen und Leistungen	19.440,32	72.455,95

## Personelles

Die Ausweitung der geschäftlichen Aktivitäten erforderte weitere Personalaufstockungen. Am 31. Dezember 2013 (31.12.2012) waren in der OWIT 45 (37) Personen beschäftigt, und zwar:

10 (9)	kaufmännische Angestellte (davon zwei in Teilzeit)
5 (4)	technische Angestellte (davon zwei in Teilzeit)
6 (5)	Gärtner (davon zwei in Teilzeit)
5 (4)	Maler
9 (7)	Hausmeister/Servicetechniker (davon drei in Teilzeit)
10 (8)	Reinigungskräfte (davon zehn in Teilzeit)

## Ertrags- und Finanzlage

### Ertragsanalyse

Das Geschäftsjahr 2013 schloss mit einem Jahresüberschuss von 5.175,07 Euro (Vorjahr 9.048,26 Euro) ab.

	2013 €	2012 €
<b>Vermögen</b>		
Anlagevermögen	1.023.294,81	1.034.414,51
Umlaufvermögen	302.233,17	292.703,14
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.325.527,98</b>	<b>1.327.117,65</b>
<b>Kapital</b>		
Eigenkapital	214.213,68	209.038,61
Rückstellungen	42.871,01	37.374,30
Fremdkapital	1.068.443,29	1.080.704,74
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.325.527,98</b>	<b>1.327.117,65</b>

## 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 valutiert am 31. Dezember 2013 in Höhe von 480 T Euro.

## Beteiligungen

Die OWIT ist 100%ige Gesellschafterin der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, die in der Unternehmensgruppe weitere Serviceleistungen „Rund um's Wohnen“ für GSWG-Mitglieder und andere bereitstellt. Dazu gehören Multi-Media-Leistungen die über langfristige Rahmenvereinbarungen mit starken Partnern und Kunden gesichert sind.

Im ersten vollen Geschäftsjahr 2013 wurden Umsätze von rd. 100 T Euro mit einem Gewinn von 2.460,76 Euro erreicht.

Die OWIT war 2010 Initiatorin und Gründungsgesellschafterin der WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, an der zwischenzeitlich weitere Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft beteiligt sind. Der OWIT-Stammkapital-Anteil beträgt rd. 68 %. Diese wohnungswirtschaftliche Unternehmensberatungsgesellschaft hat sich trotz anfänglicher beschwerlicher Umstände auch in 2013 erfolgreich und zukunftsweisend entwickelt. Es ist den Mitarbeitern gelungen, die Leistungsbereiche finanz-, versicherungs- und betriebswirtschaftliche Beratung am Markt zu etablieren, mit vielen Mandaten auszufüllen und gleichzeitig neue Schwerpunkte in der wohnungswirtschaftlichen Beratung und Unterstützung insbesondere für die mittelständische Wohnungswirtschaft zu setzen. Erfreulicherweise ist festzustellen, dass bereits in der kurzen Tätigkeitsphase Kooperationen mit ähnlichen Einrichtungen, aber anderen Leistungsschwerpunkten und genossenschaftlichen Prüfungsinstanzen zur gemeinsamen Arbeit für die Wohnungsunternehmen auf den Weg gebracht werden konnten.

Es ist Aufgabe der auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten Unternehmensberatungseinrichtung WTM, hoch qualifizierte immobilien-

wirtschaftliche Unterstützung und Hilfestellung für immer schwieriger und komplexer werdende Prozesse und Abläufe in einem Immobilienunternehmen anzubieten und zu bearbeiten. Auch für das dritte volle Geschäftsjahr ist die Entwicklung zufriedenstellend, aber weiter ausbaufähig. In 2013 wurden die Leistungsbereiche durch die mittelständisch geprägte Wohnungswirtschaft stark nachgefragt. Die Beratungsumsätze betragen in 2013 rd. 681 TEuro. Damit ist zwar gegenüber 2012 ein Rückgang zu verzeichnen, der in 2014 mit bereits abgearbeiteten Aufträgen im Betrachtungszeitraum bei Zugrundelegung der Planungen mindestens aufgeholt wird.

Die Vielfältigkeit der Chancen zur Ausschöpfung der Potenziale in der Wohnungswirtschaft eröffnet den Leistungsbereichen der WTM weiteres profitables Wachstum. Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in der Wohnungswirtschaft. Das Generieren von Mehrwerten für die Wohnungsunternehmen durch den Einsatz der WTM-Mitarbeiter hat insbesondere unter Personal-kostenaspekten für Kundenunternehmungen einen besonderen Stellenwert.

Die OWIT hat der WTM einen befristeten Kreditrahmen für den weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten eingeräumt, welcher am 31. Dezember 2013 in Höhe von 125 T Euro in Anspruch genommen wurde. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen den Marktkonditionen. In den ersten Wochen 2014 wurden die Kredite in Höhe von 45 T Euro zurückgeführt.

**WTM**  
Stärke aus Gemeinschaft

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

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

www.wtm-dresden.de



Mit barrierefreien, altersgerechten und energieeffizienten Wohnungen setzt die GSWG Akzente

### Risikobericht

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

Mietwohn-Investoren-Modellen für gezielte Wohnprojekte erfolgt mindestens ab Baugenehmigung im Namen und für Rechnung des Investors und ist für uns ohne nennenswert gefährdende Ausfallrisiken zu erbrachten Leistungen, die zudem immer abschnittsweise zeitnah abgerechnet werden.

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

Das Interesse vieler Akteure an einem professionellen Immobilien-Verwaltungs-Management und Initiator für Immobilien-Investitionen ist unverändert groß. Hierfür steht die OWIT mit einer umfassenden Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft, von der Beschaffung und Baureifmachung eines Grundstücks, über Planung, Erstellungsphase bis zur Verfügungstellung von Mieteinheiten und deren nachhaltiger Bewirtschaftung zum Zwecke der dauerhaften Liquiditätsschöpfung im Rahmen eines sogenannten Rentenwertes. Insbesondere unter dem Dach der GSWG-Gruppe ist es unser Bestreben, diese Geschäftsfelder weiter zielstrebig auszubauen, effizienter zu gestalten und vor allem hoch motivierte personelle Kapazitäten zu gewinnen. Damit können auch die genossenschaftliche Ertragskraft gestärkt und das genossenschaftliche Vermögen weiter gesteigert werden. Hinzu kommt, dass sich durch die zunehmende stabile WTM-Entwicklung in der wohnungswirtschaftlichen umfassenden Unternehmensberatung mit einer großen Anzahl von Mandaten weitere Chancen für das typisch operative OWIT-Geschäftsfeld eröffnen.

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 2014

Geschäftsführung



Rainer W. Kolodziey



Daniel Daldrup



Jörg Schmidt



## Jahresabschluss

OWIT –  
Ostwestfälische Immobilien-  
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld

Geschäftsjahr 2013



## Bilanz zum 31. Dezember 2013

## AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und Grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	661.369,40		676.976,61
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.805,41	747.174,81	81.292,90
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00		150.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	125.000,00		125.000,00
Andere Finanzanlagen	1.120,00	276.120,00	1.145,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>1.023.294,81</b>	<b>1.034.414,51</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	159.910,38		156.710,07
Andere Vorräte	29.062,09	188.972,47	0,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	0,00		85,08
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.560,36		53.386,41
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.778,01		9.429,16
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.137,21		7.744,60
Sonstige Vermögensgegenstände	4.083,56	55.559,14	1.010,20
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		55.547,40	61.912,80
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		196,66	2.424,82
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.323.570,48</b>	<b>1.327.117,65</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>			
GSWG Senne eG		200.000,00	200.000,00
<b>Kapitalrücklage</b>		75.000,00	75.000,00
<b>Verlustvortrag</b>	-65.961,39		-75.009,65
Jahresüberschuss	5.175,07	-60.786,32	9.048,26
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>214.213,68</b>	<b>209.038,61</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		42.871,01	37.374,30
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- gegenüber anderen Kreditgebern	421.572,12		427.268,04
- erhaltenen Anzahlungen	11.178,30		10.610,00
- aus Vermietung	15,72		0,00
- aus Betreuungstätigkeit	0,00		358,34
- aus Lieferungen und Leistungen	15.334,31		19.998,50
- gegen Gesellschafterin	617.091,84		617.520,31
- sonstige Verbindlichkeiten	1.093,50	1.066.485,79	4.949,55
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.323.570,48</b>	<b>1.327.117,65</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	53.963,83		54.170,24
aus Betreuungstätigkeit	416.777,89		527.296,91
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.489.902,32	1.960.644,04	1.074.512,98
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.200,31	-160.948,26
sonstige betriebliche Erträge		24.314,33	23.200,20
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
für Hausbewirtschaftung	10.578,14		17.706,39
für andere Lieferungen und Leistungen	288.245,34	298.823,48	165.074,70
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.689.335,20</b>	<b>1.335.450,98</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	964.624,85		762.643,17
soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung	228.658,74	1.193.283,59	176.938,85
	7.763,64		[5.206,02]
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>			
		50.421,62	39.776,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		406.792,70	321.070,73
Erträge aus Beteiligungen		0,00	2.491,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.284,66	3.382,96
davon aus verb. Unternehmen	3.284,66		[3.370,32]
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		30.482,67	28.544,47
davon an verb. Unternehmen	11.841,09		[9.556,62]
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>11.639,28</b>	<b>12.352,06</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	3,33
Sonstige Steuern		6.464,21	3.300,47
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>5.175,07</b>	<b>9.048,26</b>

## Anhang zum Jahresabschluss

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2013 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 2012 entnommen.

Die Bezeichnung der Aufwendungen für Beratungsleistungen wurde mit Anpassung des Vorjahres auf Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen geändert.

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

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

#### Abschreibungen

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

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

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

#### Umlaufvermögen

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

#### Rückstellungen

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

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

#### Steuern

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

## Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz Aktivseite	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
<b>I. Entwicklung des Anlagevermögens</b>								
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
entgeltlich erworbene Lizenzen	4.524,00					4.524,00	0,00	
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	757.622,04					96.252,64	661.369,40	15.607,21
Technische Anlagen und Maschinen	17.155,28					17.155,28	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.416,07	39.326,92				126.937,58	85.805,41	34.814,41
	<b>948.193,39</b>	<b>39.326,92</b>				<b>240.345,50</b>	<b>747.174,81</b>	<b>50.421,62</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verb. Unternehmen	150.000,00						150.000,00	
Ausleihungen an verb. Unternehmen	125.000,00						125.000,00	
Andere Finanzanlagen	1.145,00		25,00				1.120,00	
	<b>276.145,00</b>		<b>25,00</b>				<b>276.120,00</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.228.862,39</b>	<b>39.326,92</b>	<b>25,00</b>			<b>244.869,50</b>	<b>1.023.294,81</b>	<b>50.421,62</b>

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 2014 gegen die von den Mietern 2013 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind. Des Weiteren werden hier Leistungen für noch nicht vollständig erbrachte Maßnahmen dargestellt, die in den kommenden Jahren initiiert werden sollen.

	2013 €	2012 €
Ansprüche aus Umlage 1	8.050,61	7.677,84
Ansprüche aus Umlage 2	3.157,20	2.713,32
Beginnhof Gelsenkirchen	148.702,57	146.318,91
	<b>159.910,38</b>	<b>156.710,07</b>

### Forderungen

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	2013 €	2012 €
Forderungen aus Vermietung	0,00	85,08
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.560,36	53.386,41
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.778,01	9.429,16
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.137,21	7.744,60
Forderungen aus sonstigen Vermögensgegenständen	4.083,56	1.010,20
	<b>55.559,14</b>	<b>71.655,45</b>

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

### Passivseite

#### Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital		
GSWG Senne eG	200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage	75.000,00	75.000,00

#### Rückstellungen

- Prüfungskosten	5.500,00	5.500,00
- Urlaubsansprüche	17.177,34	14.588,11
- Geschäftsbericht	1.500,00	1.500,00
- Berufsgenossenschaft	8.800,00	6.000,00
- Aufbewahrung	2.640,00	2.640,00
- Sonstiges	7.253,67	7.146,19

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

Verbindlichkeiten 2013	insgesamt	davon			gesichert	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	421.572,12	10.475,97	36.934,56	374.161,59	421.572,12	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.178,30	11.178,30				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15,72	15,72				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
Verbindlichk. gegenüber Gesellschafterin	617.091,84	617.091,84			200.000,00	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.534,21	15.534,21				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.093,50	1.093,50				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.066.485,69</b>	<b>655.389,54</b>	<b>36.934,56</b>	<b>374.161,59</b>	<b>621.572,12</b>	<b>GPR</b>

Verbindlichkeiten 2012	insgesamt	davon			gesichert	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen		7.908,42				
Kreditgebern	427.268,04	10.610,00	35.347,49	384.012,13	427.268,04	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.610,00	0,00				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	358,34				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	358,34	617.520,31				
Verbindlichk. gegenüber Gesellschafterin	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				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.080.704,74</b>	<b>661.345,12</b>	<b>35.347,49</b>	<b>384.012,13</b>	<b>627.268,04</b>	<b>GPR</b>

Art der Sicherung: Grundpfandrecht (GPR)

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin stellen in Höhe von 137.091,84 Euro (Vorjahr 225.648,54 Euro) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 480.000,00 Euro (Vorjahr 391.871,77 Euro) sonstige Verbindlichkeiten dar. In diesen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 8.962,43 Euro (Vorjahr 12.210,15 Euro) enthalten.

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2013 €	2012 €
<b>Umsatzerlöse</b>		
- aus der Hausbewirtschaftung	53.963,83	54.170,24
- aus Betreuungstätigkeit	416.777,89	527.296,91
- aus Geschäftsbesorgung GSWG	336.876,14	265.252,09
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.153.046,18	809.260,89
	<b>1.960.644,04</b>	<b>1.655.980,13</b>
<b>Bestandsveränderung</b>		
Bestandserhöhung/-minderung	3.200,31	-160.948,26
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- Versicherungsentschädigung	16.148,14	626,24
- Auflösung Rückstellung	7,52	787,39
- allen übrigen Vorgängen	8.158,67	21.786,57
	<b>24.314,33</b>	<b>23.200,20</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
- Hausbewirtschaftung	10.578,14	17.706,39
- für andere Lieferungen und Leistungen	288.245,34	165.074,70
	<b>298.823,48</b>	<b>182.781,09</b>
<b>Personalaufwand</b>		
- Löhne und Gehälter	964.624,85	762.643,17
- soziale Abgaben für Altersversorgung	228.658,74	176.938,85
(davon 7.763,64 Euro für Altersversorgung)	<b>1.193.283,59</b>	<b>939.582,02</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		
- Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	1.508,00
- Grundstücke mit Wohnbauten	15.607,21	15.607,21
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.814,41	21.464,50
- Technische Anlagen	0,00	1.196,88
	<b>50.421,62</b>	<b>39.776,59</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
- Zahlung an Dritte für Personal	49.506,18	28.831,05
- Geschäftsbesorgung GSWG	55.642,07	52.222,18
- Werbung	12.141,43	14.364,83
- Prüfungs- und Beratungskosten	8.507,71	7.154,17
- nicht abziehbare Vorsteuer	68.311,09	25.832,92
- Fuhrpark	99.700,84	81.950,87
- alle übrigen Lieferungen und Leistungen	112.983,38	110.714,71
	<b>406.792,70</b>	<b>321.070,73</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	0,00	2.491,93

	2013 €	2012 €
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	3.284,55	3.382,96
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
- für Kreditrahmen Gesellschafterin	11.841,09	9.556,62
- für Dauerfinanzierungsmittel	18.641,09	18.981,41
- für sonstige andere Verbindlichkeiten	0,00	6,44
	<b>30.482,67</b>	<b>28.544,47</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,00	3,33
<b>Sonstige Steuern</b>		
- Grundsteuer	1.339,39	1.217,64
- Kraftfahrzeugsteuer	5.124,82	2.082,83
	<b>6.464,21</b>	<b>3.300,47</b>

#### Sonstige Angaben

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

#### Beteiligungen

Die OWIT GmbH ist seit dem 23.02.2012 mit Wirkung zum 01.01.2012 zu 100 % an der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, Bielefeld mit einem Eigenkapital von 20.492,26 Euro beteiligt. Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresüberschuss von 2.460,76 Euro ermittelt. Der Jahresabschluss ist noch nicht festgestellt.

Die OWIT GmbH war in 2010 Gründungsgesellschafterin der WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Dresden mit einem anfänglichen Stammkapital von 50.000,00 Euro. Die Geschäftstätigkeit wurde am 01.01.2011 aufgenommen. Im Jahr 2012 wurde eine Stammkapitalerhöhung auf 185.000,00 Euro durchgeführt. Die OWIT GmbH ist hieran am 31.12.2013 zu 67,57 % bzw. 125.000,00 Euro beteiligt. Zum Schluss des Geschäftsjahres belief sich das Eigenkapital auf 138.329,13 Euro bei einem voraussichtlichen Jahresfehlbetrag von 1.433,04 Euro. Der Jahresabschluss ist noch nicht festgestellt.

#### Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2013 waren durchschnittlich 44 Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	9	2
Technische Angestellte	4	2
Gärtner	5	1
Maler	4	-
Hausmeister	6	2
Reinigungskräfte	-	9

#### 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 31.12.2013 wiesen diese Konten Guthaben von insgesamt 164.148,29 Euro aus.

#### Geschäftsführung

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

#### Aufsichtsrat

Rolf Gräfe, Pastor und Dipl.-Sozialarbeiter, Vorsitzender bis 1.12.2013, verstorben 1.12.2013  
Ulrich Laux, Rechtsanwalt, stellv. Vorsitzender bis 17.12.2013, Vorsitzender seit 17.12.2013  
Gerhard Haupt, Vertriebsberater für Großkunden, stellv. Vorsitzender seit 17.12.2013  
Uwe Werner, Dipl.-Ingenieur

#### Vorschlag zur Verwendung des Jahresergebnisses

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 5.175,07 Euro zum Ausgleich des Verlustvortrages von 65.961,39 Euro zu verwenden und den daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Bielefeld, 30. April 2014  
Geschäftsführung



Rainer W. Kolodziey



Daniel Daldrup



Jörg Schmidt

## Geschäftsbericht 2013

**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

