



GSWG Senne eG
Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH





Kennzahlen GSWG Senne eG

		2011	2010	2006
Bilanzsumme	in T Euro	49.649	47.954	47.714
Anlagevermögen	in T Euro	46.525	44.701	44.741
Anlagenintensität	%	93,7	93,2	93,8
Bestandsinvestitionen				
- Instandhaltung	in T Euro	1.008	1.238	1.316
- Modernisierung/ Neubau	in T Euro	2.505	1.751	513
Eigenkapital	in T Euro	9.254	9.174	9.811
Eigenkapitalquote	%	18,6	19,2	20,6
Umsatzerlöse				
- aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	5.745	5.597	5.115
- sonstige	in T Euro	78	85	41
Jahresüberschuss	in T Euro	76	69	96
Cash-Flow	in T Euro	964	925	898
Wohnungsbestand	WE	1.122	1.088	1.110
Mitglieder	Anzahl	1.353	1.309	1.308
Anteile	Anzahl	4.137	3.975	3.959
Mitarbeiter	Anzahl	3	5	17
- Vollzeit	Anzahl	2	4	13
- Teilzeit	Anzahl	1	1	4
- Auszubildender	Anzahl	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 e.V.
Kajen 12, 20459 Hamburg

Beteiligungen:

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

Mitgliedschaften:

Arbeitgeberverband der
Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft
Bielefelder Wohnungs-
genossenschaften

Senner Gemeinschaft e.V.
Bielefeld

Arbeitsgemeinschaft
der Wohnungswirtschaft
Ostwestfalen-Lippe

DESWOS -
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V., Köln

Inhalt

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

- 4 Mitglieder des Aufsichtsrates
- 5 Bericht des Aufsichtsrates

Lagebericht des Vorstandes

- 8 Allgemeine Rahmenbedingungen
Ökonomische und branchenspezifische Entwicklungen
- 10 Allgemeine Wohnungswirtschaft
- 14 Wohnungsmarkt NRW und Bielefeld
- 17 Hausbewirtschaftung
- 24 Abriss/Neu-/Um-/Ausbau/Modernisierung/Instandhaltung
- 29 Unbebaute Grundstücke
- 29 Wirtschaftliche Lage
- 29 Unternehmensorganisation und Personelles
- 34 Chancen und Risiken
- 36 Nachtragsbericht
- 37 Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
- 42 Künftige Entwicklung
- 44 Ergebnisprognose

Jahresabschluss

- 46 Bilanz der GSWG
- 48 Gewinn- und Verlustrechnung
- 49 Anhang zum Jahresabschluss

OWIT-Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH

- 58 OWIT Unternehmensdaten
- 60 Bericht des Aufsichtsrates
- 62 Lagebericht der Geschäftsführung
- 67 Jahresabschluss
- 68 Bilanz der OWIT
- 70 Gewinn- und Verlustrechnung der OWIT
- 71 Anhang zum Jahresabschluss

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

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

Stellvertretender Vorsitzender

Stefan Steiner, Pensionär
seit 2003, gewählt bis 2012

Mitglieder

Andreas Cieplik, Techniker
seit 2004, gewählt bis 2013

Eberhard Grabe, Bezirksamtsleiter
seit 2005, bis 20.06.2011

Gerhard Haupt, Prokurist
seit 2005, gewählt bis 2012

Hartmut Hoffmann, MB-Techniker
seit 2001, gewählt bis 2013

Ulrich Laux, Rechtsanwalt
seit 1999, gewählt bis 2014

Ilona Neumann, Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2012

Wolfgang Wehmeyer, Kaufmann
seit 1998, gewählt bis 2013

Bauausschuss

Herr Cieplik
Herr Haupt (bis 20.06.2011)
Herr Hoffmann
Frau Neumann
Herr Wehmeyer

Personal- und Prüfungsausschuss

Herr Grabe (bis 20.06.2011)
Herr Gräfe
Herr Haupt (seit 20.06.2011)
Herr Laux
Herr Steiner

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 2011 in vollem Umfang nachgekommen. Es fanden insgesamt sieben Sitzungen des Aufsichtsrates, hiervon vier im ersten und drei im zweiten Halbjahr 2011, statt.

Eine außerordentliche Sitzung fand am 11.02.2011 statt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erörterten mit einem Juristen die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates in einer Genossenschaft.

Für die Herren Gräfe, Grabe und Laux endete das Aufsichtsratsmandat satzungsgemäß in 2011. Die Herren Gräfe und Laux wurden auf der Mitgliederversammlung am 20.06.2011 für eine weitere Periode in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Grabe stand aus beruflichen Gründen für eine Kandidatur nicht zur Verfügung. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an Herrn Grabe für die Mitarbeit in Aufsichtsrat und Personal- und Prüfungsausschuss. Bei dieser Gelegenheit wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder entsprechend den Betriebserfordernissen angepasst.

In der Aufsichtsratssitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung am 20.06.2011 konstituierte sich der Aufsichtsrat. Es wurden einstimmig gewählt: Herr Rolf Gräfe zum Vorsitzenden, Herr Stefan Steiner zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herr Hartmut Hoffmann zum Schriftführer und Frau Ilona Neumann zur stellvertretenden Schriftführerin. Gleichzeitig wurden der Personal- und Prüfungs- sowie Bauausschuss besetzt.

In allen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens, Unternehmensplanung sowie die strategische Ausrichtung der Genossenschaft und über bedeutsame Geschäftsvorfälle und -abläufe unterrichten lassen. Darüber hinaus wurden Grundlagen für zu behandelnde Vorgänge in der Mitgliederversammlung erarbeitet und für eine Entscheidung vorbereitet. Dazu gehörten Satzungsänderungen/-anpassungen und der Umgang mit Gründungen/Beteiligungen an Unternehmen aus und für die Immobilienwirtschaft.

Die nach Gesetz und Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden ausführlich behandelt und entschieden.

Insbesondere erfolgten Erörterungen und Entscheidungen zu Immobilieninvestitionen im Bestand und zum Neubau sowie zur Nutzung und Verwertung im Eigentum und im Erbbau-recht der Genossenschaft befindlicher Objekte und unbebauter Grundstücke. In diesem Zusammenhang hatten Überlegungen zum Abriss weiterer Bestandsimmobilien große Bedeutung. Ausführlich wurden schlussabgerechnete Neubauvorhaben und die daraus resultierende Wirtschaftlichkeit behandelt. Dividendenpolitik, Personalausrichtung und in diesem Zusammenhang Betriebsteilstilllegungen nahmen ebenfalls einen breiten Raum ein. Weitere Inhalte waren Stammkapitalerhöhung im 100 %-igen Beteiligungsunternehmen OWIT und künftige TV-Versorgung unserer Mitglieder.

Der Wirtschafts-/Investitionsplan 2011 war zu Beginn des Berichtszeitraumes ebenso Gegenstand der Sitzungen wie der regelmäßige Wohnungsleerstands- und Fluktuationsbericht mit seinen Wirkungen und Anpassungserfordernissen.

Die Leistungsbereiche, geschäftlichen Prozesse und damit die wirtschaftliche Entwicklung der 100 %-igen Tochtergesellschaft OWIT GmbH, deren Beteiligungen, aber insbesondere der Ausbau dieser Einrichtungen zu einem umfassenden Immobiliendienstleister waren ebenfalls Gegenstand der Sitzungen. Die sich mit den erweiterten Geschäftsfeldern der OWIT ergebenden Möglichkeiten und Aktivitäten für die GSWG und damit einhergehende künftige organisatorische Aufstellungen und Integrationen in der Gruppe wurden ebenso ausführlich behandelt. Hierzu erfolgten mündliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführungen dieser Unternehmungen.

In den Sitzungen im ersten Halbjahr hat sich der Aufsichtsrat mit der personellen Erweiterung des Vorstandes beschäftigt. Mit Beginn 01.07.2011 wurde als jüngerer Kollege mit dem bisherigen Prokuristen, Herrn Daniel Daldrup, ein weiteres hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

Der Aufsichtsrat hat die nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen in seine Zuständigkeit fallenden Beschlüsse gefasst.

Neben den Aufsichtsratssitzungen fanden im Berichtszeitraum vier Sitzungen des Personal- und Prüfungs- und eine Sitzung des Bauausschusses statt. Im Personal- und Prüfungsausschuss wurde das Geschäftsjahr 2010 analysiert und daraus Handlungsmöglichkeiten für die Zukunft aufgestellt. Insbesondere war auch der Bericht über den Jahresabschluss 2009 des Prüfungsverbandes Thema umfassender Auseinandersetzungen mit schriftlichen Berichten für die Organe. Es waren immobilienwirtschaftliche Bestands- und Neubau- sowie die Prüfung schlussabgerechneter Immobilieninvestitionen als vorbereitende Entscheidungsgrundlage für den Aufsichtsrat Themenschwerpunkte.

Der Bauausschuss hat sich im Februar 2011 an den Baustellen Veilchenweg und Karl-Oldewurtel-Straße vom zügigen, reibungslosen und qualitativ vollen Fortgang der beiden Mietbauvorhaben mit 19 und 8 öffentlich geförderten Mietwohnungen überzeugt; weiterhin vor Ort von der erfolgreich abgeschlossenen Sanierung der seit Jahren mangelbehafteten Tiefgarage an der Karl-Oldewurtel-Straße.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass die getroffenen Entscheidungen zur Wertstabilisierung und -steigerung des umfassenden GSWG-Immobilienvermögens führen und damit unter Berücksichtigung der Markterfordernisse nachhaltige Unternehmensziele erfüllt werden, die für die Unternehmensstabilität und -kontinuität wegweisend sind. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von Vertrauen und Transparenz geprägt. Aufsichtsrat und Ausschüsse wurden bei ihren Aufgaben umfassend vom Vorstand, den GSWG-Mitarbeitern und den Organen der Beteiligungsunternehmen unterstützt und informiert. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch große Offenheit, Konstruktivität und jederzeitigen kritischen Dialog im Unternehmensinteresse aus.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2011 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetzli-

chen 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 31.12.2011 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 2011 zu entscheiden.

In der Zeit vom 24.10. bis 21.11.2011 (mit Unterbrechungen) hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf den Jahresabschluss 2010 sowie den Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2011 bereits in die Prüfung einbezogen worden, soweit dieses zur Beurteilung des geprüften Jahresabschlusses und der wirtschaftlichen Verhältnisse der GSWG erforderlich und möglich war. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 01.02.2012 beraten und genehmigt.

In der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes ist Nachfolgendes festgestellt worden:

Nach dem Ergebnis der Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Er vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 20.06.2011 statt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes fanden die breite Zustimmung der Mitglieder. Die Mitgliederversammlung stimmte dem Jahresbericht des Vorstandes, dem Jahresabschluss zum 31.12.2010 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 erteilt.

Bielefeld, den 15. Mai 2012



Rolf Gräfe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Allgemeine Rahmenbedingungen

Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung

Unsere Ausführungen und Einschätzungen zu den Erwartungen der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in unserem 2010er Geschäftsbericht sind in vielen Bereichen in 2011 eingetreten. Dazu gehörten weiterhin eine Steigerung der konjunkturellen Dynamik, von der auch der Arbeitsmarkt profitierte, und Ausbauchancen dieser Potenziale; aber leider auch der immer noch ungeklärte nachhaltige Umgang mit einer enormen Verschuldung der öffentlichen Haushalte in Deutschland und sonstigen Schattenhaushalte, wofür wir und künftige Generationen in Verantwortung stehen. Ein Vergleich mit Nachbarn, dass es uns denen gegenüber immer noch besser geht, ist insbesondere unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und Erwartungen sicherlich nicht zielführend und förderlich. Es ist zwar in 2011 viel geleistet und Geld verdient worden, aber nicht mit weniger Schulden und sonstigen heute kaum absehbaren eingegangenen Verpflichtungen. In diesem Zusammenhang hat das Vertrauen in viele Institutionen eher gelitten. Denn viele präsentierte Ergebnisse der Verantwortlichen werden von einer großen Anzahl Marktteilnehmern nicht als nachhaltige Lösung gesehen.

Die erste Jahreshälfte 2011 war durch diverse einschneidende Ereignisse geprägt. Sowohl das katastrophale Erdbeben in Japan und der darauffolgende Gau im Atomkraftwerk Fukushima mit der daraus getroffenen Entscheidung zum Atomausstieg, der politische Aufbruch in diversen Regionen Nordafrikas, die Panik um die EHEC-Epidemie, als auch die Sorgen um die griechischen Staatsfinanzen beherrschten die Nachrichten und damit die wirtschaftliche Entwicklung.

Trotz allem stach besonders das erste Halbjahr hervor, in dem Wachstumsraten wie selten zuvor erzielt werden konnten. Und auch im zweiten Halbjahr zeigten sich die Daten noch recht solide. Zum zweiten Mal infolge steht beim Bruttoinlandsproduktwachstum eine Drei vor dem Komma. Das Positive an dieser Nachricht

ist dabei weniger die Zahl an sich, sondern wie sie zustande gekommen ist. Nicht mehr nur die international so gescholtene Exportstärke ist die Hauptantriebskraft des Wachstums gewesen. Stattdessen haben die jahrelang schwächelnde Binnennachfrage, die Innovationen und der Bausektor große Impulse gesetzt. Das zeigt: Das deutsche Geschäftsmodell funktioniert. Nachdem sich die deutsche Wirtschaft nach der Jahrtausendwende einer Rosskur unterworfen hat, beginnen sich die mageren Jahre für die Arbeitnehmer auszuzahlen, sie können viel mehr konsumieren. Und angesichts der daraus folgenden abnehmenden Arbeitslosigkeit wäre alles andere als eine künftige Lohnsteigerung mit weiteren Wachstumsmöglichkeiten eine Überraschung. Zuversicht und ein anhaltender Aufwärtstrend bestimmen auch die Entwicklung der Bielefelder Wirtschaft. Die Wirtschaftskraft wächst, die Kaufkraft in Bielefeld liegt über dem Landesdurchschnitt. Das hat positive Wirkungen auf unser Vermietungsgeschäft.

Trotz teilweiser Untergangsszenarien für die Wirtschaft und Drohungen zum Auseinanderbrechen des Euros gehen wir Deutschen nicht wie früher unserem Angstreflex nach und horten das Geld auf der Bank, sondern geben es auch wie im Kaufrausch aus. Denn in 2011 ließen die Deutschen soviel Geld an der Ladenskasse wie seit zehn Jahren nicht mehr. Es war eine Kombination aus Jobsicherheit und Anlagentotstand, die Bürger hierzu beflügelte.

Während die Arbeitslosigkeit beispielsweise in der Eurozone 2011 auf den höchsten Stand seit dreizehn Jahren gestiegen ist, sieht die Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt so gut aus wie seit über zwanzig Jahren nicht mehr. Im Durchschnitt reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen bis Ende Dezember 2011 um 231.000 auf 2.780.000, also eine abgenommene Arbeitslosenquote von über 7 % auf 5,9 %. Der deutsche Arbeitsmarkt hat demzufolge in 2011 unerwartet vom starken wirtschaftlichen Aufschwung profitiert. Zwar stieg die Arbeitslosigkeit auch hierzulande in den letzten Wochen 2011 wieder

an, was wohl dem Winterbeginn geschuldet werden muss. Der positive Trend ist jedoch wohl eher ungebrochen. Gleichzeitig sind so viele Menschen beschäftigt gewesen wie nie zuvor. Die Erwerbstätigkeit von über 41 Mio. Menschen ist ein Rekord und viele gehen auch für 2012 von einer Steigerung aus.

Trotz allem kann nicht alles als gut bezeichnet werden. Der deutsche Arbeitsmarkt läuft auf ein doppeltes Problem zu: Auf der einen Seite sind die Unternehmen nicht mehr in der Lage, geeignete Fachkräfte zu finden. Dieser Mangel kann immer mehr zur Wachstumsbremse werden. Auf der anderen Seite gelingt es nicht, Problemgruppen wie Langzeitarbeitslose, Geringqualifizierte oder auch Ältere in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Das führt zu einer immer tieferen Spaltung des Arbeitsmarktes. Die Rechnung, aus den Geringqualifizierten von heute die Fachkräfte von morgen zu machen, geht offenbar nicht auf.

Das große Risiko lauert aber darin, dass die tollen Wachstumswahlen die Gefahren überdecken. Für 2012 wird mindestens eine Abschwächung der bisherigen Entwicklung erwartet, einige Volkswirte gehen sogar von einer Rezession aus. Die Bundesregierung rechnet nach jüngsten Daten in 2012 noch mit einem Miniwachstum von ca. 1 %. Zu hoffen bleibt, dass die meisten Deutschen dies kaum spüren werden. Sollte die Schuldenkrise eskalieren, droht Schlimmeres. Noch scheinen die Probleme, die sich von Staatsseiten ergeben könnten, nicht auf die Realwirtschaft überzugreifen. Beispielsweise ist der Bauboom zu Teilen künstlich. Denn es sind auch die niedrigen Zinsen und die Angst vor einem Eurokollaps, die beispielsweise die Immobilienwirtschaft beflügeln. Man sieht also, das Wachstum steht trotz der allgemeinen guten Verfassung der Wirtschaft auf wackeligen Beinen. Es wäre deshalb wichtig, dass die Politik sich nicht darauf beschränkt, die Eurokrise zu managen und den Wohlstand zu verwalten. Stattdessen sollten sie sich auch darangeben und die Zeit nutzen, um Steuer- und Sozialsysteme weiter zu reformieren. Denn sonst setzt man die mühsam erkämpfte wirtschaftliche Stärke wieder aufs Spiel. Grundpfeiler für künftiges Wachstum sind unbedingt eine Stärkung der Binnennachfrage und eine Erhöhung des Arbeitskräftepotenzials.

In 2012 gibt es selbstverständlich auch noch eine Menge ungelöster Probleme. Im Zusammenhang mit den Wirtschaftswachstumserwartungen ist die Energiepolitik natürlich zu berücksichtigen, bei der vieles nicht optimal läuft. Denn Wirtschaftswachstum und Energiepreise sind auf das Engste miteinander verbunden. Hier lauern nicht zu unterschätzende Risiken für Wachstum und Beschäftigung. Besonders in der Eurozone liegt vieles im Argen und darüber hinaus ist die Wirtschaft in vielen Bereichen auf Droge und die heißt Kredit. Die Schuldenlasten von Staat und Banken haben sich soweit aufgetürmt, dass ein schwerer Entzug mit unabsehbaren Folgen nur mit noch mehr Geld verhindert werden kann. Deshalb ist es nachvollziehbar, dass die Politik die Zentralbanken bemüht, denn die Geldschwämme muss kein Parlament bewilligen. Und die Folgen werden erst in vielen Jahren sichtbar, nämlich in Form einer immer schnelleren Inflation und Exzessen an den Märkten. Denn wer mag schon an künftige Inflationsgefahren denken, wenn es ums politische Überleben im Heute geht. Insofern sind in diesem Zusammenhang die von uns zu einem gewissen Anteil durchgeführten schuldenfinanzierten Sachwertinvestitionen eine sinnvolle Politik zur Stabilisierung unserer Wohnimmobilienbestände für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Dazu gehören selbstverständlich auch unsere Neubauinvestitionen. Denn obwohl Deutschland innerhalb der Eurozone immer stärker als Retter aller Schuldner nicht nur wahrgenommen, sondern zu einem großen Teil zwischenzeitlich auch in Anspruch genommen wird, haben sich die Anleihemärkte und damit die Möglichkeiten der günstigen Verschuldung für uns in Deutschland verbessert. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang, dass die Bundesrepublik bis zum heutigen Tage ihr Spitzenrating von Triple A (AAA) beibehalten hat. Das dürfte man vielleicht nicht unbedingt erwarten. Die damit einhergehenden niedrigen Kapitalmarktzinsen kommen sicherlich auch uns als Wohnungsunternehmen, das mit hohen Fremdkapitalanteilen arbeitet und investiert, zugute.

Allgemeine Wohnungswirtschaft

Das immobilienwirtschaftliche Umfeld zeigte sich in 2011 bei einer weiterhin robusten Realwirtschaft gegenüber dem Vorjahr stabil. Insbesondere die wohnungswirtschaftliche Branche mit einem Anteil von über 12 % an der gesamten Wertschöpfung ist eine sichere Säule in der Stabilität der wirtschaftlichen Entwicklung. Aber auch wir stecken mitten in einem beschleunigten Wandel. Ressourcenknappheit, demografischer Wandel und Trends, ehrgeizige Klimaschutzziele, steigende Ansprüche an das Wohnen, eine stetige Vergrößerung der Einkommensschere, zunehmende Altersarmut, sich verändernde Familien- und Nachbarschaftsstrukturen, die digitale Revolution und Nachhaltigkeit sind Themen, die uns beschäftigen und damit fast täglich Wirkungen auf unser Handeln haben. Sie stellen uns in der Wohnungswirtschaft vor komplexe Herausforderungen an eine sozial ausgewogene Bestandsentwicklung, deren Erfolg nicht nur an wohlklingenden Konzepten, sondern vor allem an der tatsächlichen Umsetzbarkeit gemessen wird.

Das Erscheinungsbild wird sich in unserer Gesellschaft nachhaltig verändern, darauf sind unsere Wohnungsbauinvestitionen ausgerichtet. Die Bevölkerung in Deutschland ist erstmals nach Jahren zwar wieder leicht gewachsen – vor allem dank Zuwanderern aus Europa lebten mehr als 81,8 Mio. Menschen Ende 2011 in der Bundesrepublik. Gut 50.000 mehr als im Jahr zuvor. Insgesamt kamen 2011 ungefähr 240.000 Menschen mehr in die Bundesrepublik als wegzogen. Das ist die höchste Zahl seit zehn Jahren. Geboren wurden 2011 rd. 86.000 Säuglinge – im Jahr zuvor etwas weniger. Die nach wie vor niedrige Geburtenziffer und die weiter steigende Lebenserwartung erhöhen den Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung. Zwar ergibt sich durch den Zuwachs an jüngeren Zuwanderern ein gewisser Verjüngungseffekt; die Alterung der Bevölkerung wird sich hierdurch insgesamt aber nicht aufhalten lassen. Die Überalterung der Gesellschaft trifft Deutschland früher und stärker als je zuvor. Zwar treiben uns heute viele Probleme wie Schuldenkrise etc. um – doch der demografische Wandel wird aller Wahrscheinlichkeit nach noch viel größere Auswirkungen auf unser tägliches Leben haben und damit auch auf unser Geschäftsmodell. Weil wir altern und das Pfl-

gerisiko stetig steigt, muss die Gesellschaft neue Wege der sozialen Absicherung und gegenseitigen Unterstützung finden. Insoweit sind hier „Wohnprojekte“ gefragt, wie sie durch uns umgesetzt werden. Es ist falsch, diesbezüglich in Resignation zu verfallen. Es gibt genügend Stellschrauben, um die Auswirkung der Alterung abzufedern. Die jüngsten Daten zur Bevölkerungsentwicklung wie zuvor beschrieben zeigen, dass der Trend in einem gewissen Maße beeinflussbar ist.

Neusten Berechnungen zufolge führt die Tendenz zu mehr Einperson- und Zweipersonenhaushalten in den kommenden fünfzehn Jahren zunächst dazu, dass die Zahl der Privathaushalte weiter steigen wird, voraussichtlich um eine Million auf 41 Millionen. Erst danach zeichnet sich höchstwahrscheinlich eine leichte Trendwende ab. Dabei werden sich natürlich regional zum Teil sehr deutliche Unterschiede ergeben. Da sich darüber hinaus aber nicht nur der Altersdurchschnitt der Bevölkerung hebt, sondern sich zunehmend auch die Lebensformen und Einstellungen sowie die Einkommen und Wohnwünsche von Mietern verändern, brauchen wir ein breites Wohnungsangebot. Deshalb bauen und sanieren wir als Wohnungsgenossenschaft zielgruppenspezifisch. Damit wird ein breiter Kundenkreis angesprochen. Im Übrigen wird der höchste Wert der Zahl der Menschen beispielsweise jenseits der 65 mit 24 Millionen bereits Anfang bis Mitte der 20er Jahre erwartet. Deshalb werden unsere Wohnungsbauinvestitionen hierauf bereits heute eingerichtet. Andererseits wird auch ständig daran gearbeitet, errichtete und sanierte Wohnungen auch über diesen Zeitraum hinaus so passend zu machen, dass sie für einen breiten Kundenkreis interessant sind.

In 2011 wurden rd. 185.000 neue Wohnungen fertiggestellt; 2010 waren es knapp 160.000. Insgesamt wurden rd. 205.000 Wohnungen in 2011 genehmigt, damit eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um fast 20 %, davon Mietneubauwohnungen von rd. 31.500 mit einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rd. 7 %. Das ist eine kleine Trendwende; ein derartiges Plus gab es zuletzt 2002. Das Neubauniveau ist aber nach wie vor noch äußerst niedrig. Das zeigt etwa ein Vergleich mit dem Jahr 2000. Damals wurden mit insgesamt fast 370.000 Fertigstellungen mehr als doppelt so viele Wohnungen neu errichtet wie heute. Trotz der

wieder leicht gestiegenen Fertigstellungen in 2011 werden nur rd. zwei Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet. Dauerhaft müssten es eher vier Wohnungen pro 1.000 Personen sein, um den Wohnungsbestand nicht zu stark altern zu lassen. Dies entspricht mehr als 300.000 neuen Wohnungen, bezogen auf den aktuellen Bestand an Wohnungen von fast 40 Millionen können damit aber nicht einmal 1 % der Wohnungen ersetzt werden. Etwa die Hälfte wurde zwischen 1949 und 1978 und damit vor der ersten Energieeinsparverordnung errichtet. Ohne großen Optimismus an den Tag zu legen ist festzuhalten, dass der Wohnungsneubau eine wachsende Bedeutung erfahren muss und erfahren wird. Auch die Investitionen im Gebäudebestand und die insgesamt dem Bestand beizumessende Bedeutung wird den erforderlichen Neubau kaum geringer ausfallen lassen dürfen.

Wenn sich der Bau von Mietwohnungen nicht verdoppelt, wird sich die Wohnungslücke nach wünschenswerten Wohnungen drastisch vergrößern. Es besteht in der Wohnungswirtschaft Einigkeit darüber, dass Seniorenimmobilien ein großes Segment der deutschen Wohnungswirtschaft sind, dem für die Zukunft die beste Prosperität zugeschrieben wird. Denn es gibt zurzeit rd. 11 Mio. Seniorenhaushalte in Deutschland, von denen aber bisher nur rd. 5 % in einem barrierearmen oder barrierefreien Wohnumfeld leben. Unseres Erachtens wird sich in den nächsten Jahren die Schere zwischen Bestand und Bedarf weiter erhöhen. Dabei denken wir daran, dass es nicht nur um die bauliche Gestaltung des Wohnraums geht, sondern auch um eine zu organisierende Versorgung und anzubietende Hilfe. Bis zum Jahr 2025 braucht Deutschland knapp 2 Mio. altersgerechte Wohnungen – lediglich ein Bruchteil davon ist bisher gebaut. Insoweit sind wir mit unseren GSWG-Investitionen im Bestand und Neubau auf dem richtigen Weg. In der GSWG ist der Anteil der barrierefreien-/armen Wohnungen mit 13,28 % im Verhältnis zu Deutschland mit 1 % der Wohnungen wesentlich höher und der Anteil wächst ständig.

Selbstverständlich werden neben seniorenge-rechten Wohnungen deutlich mehr günstiger Wohnraum in guter Qualität, und das insbesondere auch für junge Familien und Singles, benötigt, damit sie da wohnen können, wo sie

wohnen wollen und wegen ihrer Arbeit wohnen müssen. Demzufolge sind mindestens 250.000 Wohnungen neu zu bauen. Der Wohnungsneubau liegt seit Jahren unter dem tatsächlich benötigten Bedarf.

Im Zusammenhang mit den Zielen der Energieeinsparung ist immer wieder erstaunlich festzustellen, dass nach neuen Gesetzen gerufen wird. Viele Gesetze, auch was die Wirtschaftlichkeit angeht, gibt es bereits seit mindestens 30 Jahren. Die Frage stellt sich vielmehr, woher die Mieter das Geld nehmen sollen, um die Mietsteigerungen, die aus Energieeinsparinvestitionen resultieren, zu finanzieren. Denn für viele ist die Grenze der Belastbarkeit erreicht, deshalb müssen Investitionsanreize geschaffen werden, anstatt andere Dinge anzugehen. Dass auch für unsere Mieter was getan werden muss ist unzweifelhaft; die stark gestiegenen Energiepreise können im schlimmsten Fall eine Energiearmut auslösen. Es darf nicht sein, dass sich viele Menschen eine warme Wohnung (bis 22°) nicht mehr leisten können. Insbesondere einkommensschwächere Haushalte sind oftmals nicht in der Lage, eine energetische Sanierung mitzutragen, auch wenn die Kosten nur teilweise auf die Kaltmiete umgelegt werden. Leider werden Klimaschutz, Energieeffizienz und Kostenübernahme von vielen so nicht gesehen. Das Leben einkommensschwächerer Haushalte ist zwangsläufig von stark kurzfristigem Denken geprägt. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Haushalte kaum die Möglichkeit haben, eine Sanierung, die auch nur teilweise auf die Miete umgelegt wird, mitzutragen bzw. tragen zu wollen. Dadurch steigt teilweise sogar die Nachfrage nach unsaniertem Wohnraum, wie auch wir feststellen; mit der Gefahr einer zunehmenden Segregation. Es ist selbstverständlich unser Bestreben, auch schwächer gestellten Haushalten das Wohnen in energetisch sanierten Gebäuden zu ermöglichen und insbesondere die beschriebenen Verdrängungseffekte zu vermeiden. Für einen Großteil der Haushalte wird das Wohnen finanziell immer belastender. Einkommen und Wohnkosten laufen immer weiter auseinander. Aber „gute Wohnstandards und intakte Städte“ sind für die Lebensqualität des Einzelnen von ausschlaggebender Bedeutung. Sie tragen wesentlich zu einem guten sozialen Klima in der Gesellschaft bei.

Dazu sind unseres Erachtens neue Konzepte erforderlich. Schon gar nicht ist dieses Problem durch eine weitere Verschärfung der Energieeffizienzanforderungen im Gebäudebestand zu lösen. Damit Wohnraum für eine breite Bevölkerungsgruppe bezahlbar bleibt, müssen die energetischen Standards zeitgemäß sein. Maximal die Beibehaltung der derzeitigen Mindestanforderungen an die Energieeffizienz im Zusammenhang mit besonderen Fördermaßnahmen können dazu beitragen, die Sanierung im Gebäudebestand breiter voranzutreiben und die Chancen auf eine Umsetzung zu erhöhen. Zumal die Wohnungsgesellschaften und auch private Eigentümer ihre Anstrengungen zur energetischen Sanierung ihrer Immobilien drastisch zurückgefahren haben, seit 2009 die Auflagen der Energieeinsparverordnung (EnEV) um 30 Prozent verschärft wurden. Das ständige Hin und Her bei der Finanzierung der Gebäudesanierung verunsichert seit fast 3 Jahren die Marktteilnehmer und führt zu zunehmendem Attentismus bei der energetischen Sanierung. Dabei darf gar nicht weiter gedacht werden, was passiert, wenn die EnEV-Auflagen nochmals angehoben werden, wie das Bundesumweltministerium überlegt. Die Gefahr besteht, dass millionenschwere Investitionen obsolet werden.

In diesem Zusammenhang soll nicht unerwähnt bleiben, dass der Ausstieg aus der Kernenergie im Grunde genommen zu schnell beschlossen wurde. Denn über die Alternativen herrscht nach wie vor keine Klarheit. Die Energiewende geht bereits ins zweite Jahr und es wird immer deutlicher, dass das Risiko besteht, dass dies immer weniger gelingt. Im Grunde genommen ist die Energiewende ein schönes Wort. Die Bezeichnung „Wende“ suggeriert ein leichtes Umschalten wie von Zauberhand und einen schnellen Wandel. Doch zeigt die Technikgeschichte, dass das Energiesystem zu den langsamsten Strukturen der Entwicklung gehört. In der Realität baut sich eine Energielücke auf. Der Mangel frisst sich mehr oder weniger schnell in die verschiedensten Bereiche und insbesondere in das Altersleben eines jeden Einzelnen, auch unserer Kunden, mit dramatisch steigenden Energiekosten und den sich daraus ergebenden Wirkungen auch für Lebensqualität verbessernde Investitionen ins Wohnen.

Das Bundesjustizministerium hat eine Mietrechtsreform für den Klimaschutz auf den Weg

gebracht. Die Vorschläge sind zwar nicht so gewaltig. Wenngleich bei einer energetischen Sanierung die beabsichtigten Duldungspflichten des Mieters, der Ausschluss einer Mietminderung in den ersten drei Monaten sowie geringe Anforderungen bei Ankündigung einer Modernisierung auch nicht zu unterschätzen sind. Wichtig ist sicherlich die Aussage des Gesetzentwurfes, dass die energetische Modernisierung vom Mieter grundsätzlich zu dulden ist. Auf Mieter und Vermieter kommen ständig neue Verordnungen und Kosten zu, das trat auch in 2011 leider wieder ein, deshalb sollte im gegenwärtigen Zeitpunkt beispielsweise auf eine Diskussion hinsichtlich der effizienteren Nutzung von Wasser in Gebäuden zunächst verzichtet werden. Sollten Vermieter verpflichtet werden, Duschköpfe, Toilettenkästen und Wasserhähne durch solche mit noch geringerem Wasserdurchfluss zu ersetzen, würde das Kosten in Milliardenhöhe bedeuten. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind zumindest für Deutschland keine zusätzlichen Regelungen hinsichtlich Wassereffizienz in Gebäuden unbedingt heute von Nöten. Denn die bestehende verbrauchsabhängige Abrechnung im Bereich der Betriebskosten und eine höhere öffentliche Aufmerksamkeit für wassersparendes Verhalten führen bereits über Jahre hinweg zu einem sinkenden Wasserverbrauch. Seit 1990 ist der personenbezogene Wasserverbrauch um 17 % gesunken.

Seit Ende der 90er Jahre haben mit der Liberalisierung der Märkte internationale Finanzinvestoren die deutsche Wirtschaft und den deutschen Wohnimmobilienmarkt entdeckt. Vor allem bis 2007 sind mehrere 100.000 Wohnungen aus ehemals öffentlichen oder teilöffentlichen Beständen privatisiert worden. Nordrhein-Westfalen war mit seiner stark industriellen geprägten Wirtschaft und dem damit verbundenen Werkwohnungswesen besonders von dieser Entwicklung betroffen. Insgesamt über 450.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen werden heute von Private Equity Investoren gehalten und bewirtschaftet mit teilweise problematischen Auswirkungen auf die Bestandsqualität, Wohnumfeld und die Wohnraumversorgung auch der betroffenen Städte. Vielfach sehen Geschäftsmodelle die Abkehr von einer sozial verträglichen Immobilienbewirtschaftung vor, hin zu einer Geschäftspolitik mit dem ersten Ziel der Profit-



Blick vom Balkon einer GSWG-Wohnung.

maximierung, einhergehend mit Mieterhöhungen und Kürzungen der üblicherweise erforderlichen Bewirtschaftungskosten. Diese Politik kommt uns als kleiner Wettbewerber auf den von uns tätigen Märkten insoweit entgegen, als bei uns die Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung immer im Vordergrund steht. Nachhaltige Bewirtschaftungsziele mit Mietwohnimmobilien für die breiten Schichten der Bevölkerung können in der Regel nicht zum schnellen Reichtum führen. Wer das will, setzt aufs falsche Pferd. Wenn man ein Wohnungsvermieter wie wir sein will, muss man wissen, dass man damit erstens ein langfristiges Investment eingeht,

das zweitens auch ständig gepflegt werden muss. Die Entscheidungen, hier zu investieren, sind nicht einfach, denn Lage, Zuschnitt und Ausstattung müssen den Anforderungen vieler potenzieller Nachfrager entsprechen, sonst kann eine solche Investition über einen längeren Zeitraum hinweg nicht den gewünschten Erfolg einspielen. Unsere Ziele: Wir streben nach wie vor eine wirtschaftliche soziale und ökologische Nachhaltigkeit und damit eine langfristige und dauerhafte Rentabilität für die umgesetzten Investitionen und das eingesetzte Kapital an.

Wohnungsmarkt NRW und Bielefeld

Der deutsche Wohnungsmarkt und auch der Wohnungsmarkt in NRW und in Ostwestfalen zeigen sich in sehr unterschiedlichen Ausprägungen. In vielen Großstädten ziehen die Kosten und damit die Mieten an. Das ist auch der Tatsache geschuldet, dass in der Vergangenheit zu wenig günstige Wohnungen gebaut wurden, und darüber hinaus tragen natürlich die Auflagen aus der Energieeinsparverordnung zum Preisanstieg bei. Insofern werden sich die Mieter insgesamt gesehen auf höhere Wohnkosten einstellen müssen. Wir haben in 2011 die Mieten insgesamt um durchschnittlich 1,3 % erhöht. Es ist wohl davon auszugehen, dass sich auf dieser Höhe auch künftige Steigerungen einpendeln werden. Dies wird natürlich auch maßgeblich geprägt von den Modernisierungserfordernissen und -wünschen der Nachfrager.

Die Zahl der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen ist mit 8,6 Millionen auf einen neuen Höchststand geklettert. Für die Zeit zwischen 1990 und 2011 verzeichnete das Statistische Landesamt einen Anstieg von über 18 %. Rein rechnerisch sind die Wohnungen im bevölkerungsreichsten Bundesland im Schnitt 85 qm groß und haben 4,3 Räume; jedem Einwohner in NRW stehen statistisch gesehen 41 qm Wohnfläche zur Verfügung. In der GSWG beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 66 qm mit 2,7 Räumen und einer Wohnflächengröße pro Person von rd. 31 qm.

Der demografische Wandel ist natürlich auch in NRW und in unserem Geschäftsgebiet sichtbar. Schlimmstenfalls wird der demografische Wandel noch heftiger ausfallen, als erwartet. Denn von vielen wird die vom Statistikamt des Landes aufgestellte Prognose, wonach die Bevölkerungszahl von 2008 bis 2030 in NRW um 3,7 % und in OWL um 5,6 % schrumpft, heute schon als eher zu optimistisch angesehen. Uneinigkeit herrscht natürlich nach wie vor über die Entwicklung der Haushaltszahlen und die Zahl der etwa durch Abriss vom Markt verschwindenden Wohnungen. Auch wir werden in Kürze weitere nicht sanierungsfähige Bestandswohnungen vom Markt nehmen. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass in OWL bis 2020 - 2025 noch neu gebaute Wohnungen in der Größenordnung von mindestens 10.000 benötigt werden, eher mehr. Es ist darauf zu achten, dass kein Überangebot

an Wohnungen in Bielefeld eintritt; der Neubaubedarf wird von uns ständig aufmerksam mit seinen hier aufnehmenden Einflussfaktoren beobachtet.

Der Bestand an Sozialwohnungen geht seit Jahren kräftig zurück. Nur noch 7 % der Wohnungen in NRW sind preisgebunden, obwohl 57 % der Bevölkerung Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum wird steigen, weil immer weniger Menschen ein ausreichendes Einkommen zur Verfügung haben und bereit sind, entsprechend höhere Mieten zu zahlen. Während es beispielsweise 2005 in NRW noch über 830.000 Sozialwohnungen gab, stehen im gegenwärtigen Zeitpunkt nur noch knapp 600.000 Wohnungen zur Verfügung.

Auch in Bielefeld verringert sich der Bestand an Sozialwohnungen deutlich. Während es 2006 noch über 15.000 Wohnungen gab, stehen zurzeit noch knapp 12.000 Wohnungen zur Verfügung. Das kann zu Schwierigkeiten bei der Wohnraumbeschaffung für viele Menschen führen. Hinzu kommt, dass der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen ausgegeben werden muss, immer größer wird. Hinsichtlich der Einkommen im nordrhein-westfälischen Vergleich belegt Bielefeld einen Mittelplatz.

Bielefeld spielt in der Liga der zwanzig größten Städte Deutschlands. Als Oberzentrum einer der wachstumstärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands besitzt die grüne Stadt am Teutoburger Wald beste Voraussetzungen für erfolgreiche Geschäftsverbindungen. 323.000 Menschen können nicht irren. Die Entwicklungsdynamik einer Stadt hängt letztendlich vom Erfolg der Wirtschaft ab. In Bielefeld ist der inhabergeführte Mittelstand das Fundament für den wirtschaftlichen Erfolg. Die Bielefelder Unternehmen mit ihrer hohen Innovationskraft sorgen für rd. 130.000 sozialversicherungspflichtige attraktive Arbeitsplätze und eine stabile Wirtschaftskraft, die letztendlich von einem gesunden Branchenmix profitiert. Das sind alles gute Gründe, die für die Standortqualität Bielefelds sprechen.

In Bielefeld gibt es zurzeit rd. 160.000 Wohnungen. Zwei Drittel davon werden zur Miete angeboten und rd. 90.000 Wohnungen sind freifinanziert. Mehr als die Hälfte aller Menschen

in der Stadt sind in wenigen Minuten im Grünen, 83 % brauchen maximal 15 Minuten. Ein einmaliger Wert für eine Großstadt. Hinzu kommt die zentrale Lage. Innerhalb von Deutschland und aus der Region ist Bielefeld bestens zu erreichen - mit dem Auto, mit der Bahn oder dem Flugzeug. Wichtige Metropolen wie Berlin, Hamburg, das Ruhrgebiet und Rheinland liegen nur gut zwei Stunden entfernt. Und auch innerhalb der Region ist die Stadt bestens vernetzt. Und eine weitere Besonderheit: Bielefelder werden fast ein Jahr älter als die Menschen im Bundesdurchschnitt. Woran das genau liegt, wissen wir nicht. Aber es macht einfach ein gutes Gefühl.

Der Quadratmeter Wohnfläche in Bielefeld kostet im Durchschnitt 5,38 Euro/monatlich/Kaltmiete, in guter Lage natürlich mehr. Die Bielefelder Mieten können als stabil, aber moderat bezeichnet werden und stagnieren mehr oder weniger. Im Vergleich zum Vorjahr bleibt das Preisniveau nahezu unverändert. Auch bei den Mieten für Wohnungen einfacher Qualität und Lage mit durchschnittlich 4,28 Euro/qm gab es in Bielefeld kaum Veränderungen. Ebenso sind die Preise für Wohnungen in bester Lage mit 8,50 Euro/qm Wohnfläche/monatlich nahezu stabil. Festzuhalten ist, dass es den Haushalten wirtschaftlich sicherlich etwas besser ergangen ist als im Vorjahr, sodass demzufolge Leerstandsquoten ein wenig abgebaut werden konnten und insgesamt gesehen die Mietverhältnisse recht störungsfrei verliefen. Auch in der GSWG konnten wir den Leerstand vom 31.12.2010 bis 31.12.2011 um 50 % auf 17 strukturelle Leerstandswohnungen reduzieren.

Wesentliche Mietpreissteigerungen sind insbesondere bei älteren Gebäuden zu verzeichnen. Wenngleich sich in den vergangenen Jahren die Mietpreise von Alt- und Neubauten angenähert haben. In Ostwestfalen-Lippe liegen Bielefelds Mieten an der Spitze, gefolgt von denen in Minden, Herford und Paderborn; am günstigsten wohnt man beispielsweise im Kreis Höxter. Im Bundesvergleich steht Bielefeld auf Platz 76 von knapp 300 Kommunen. Für uns als Genossenschaft gilt neben dem Ziel auskömmlicher Mieten natürlich auch die Tatsache, dass ein guter Mieter an sich ein Wert für uns ist. Insofern fahren wir keine Mieterhöhungen um jeden Preis. Festzuhalten ist, dass die individuelle

Ausstattung einer Wohnung immer mehr die Miethöhe bestimmt. In diesem Zusammenhang wird natürlich die zweite Miete immer wichtiger, insbesondere der Anteil der Energiekosten. Der Energieausweis findet wenig Bedeutung. Vielleicht kommt es daher, dass die Mietspiegel die Kaltmieten ausweisen.

Im Gesamturteil ist festzustellen, dass Bielefelds Wohnungsmarkt als unaufgeregt und ziemlich ausgeglichen betrachtet werden kann und die Zeit der Wohnungsknappheit auch in Bielefeld eher vorbei ist. Trotz allem stellen wir fest, dass in Bielefeld auf mittlere Sicht preisgünstige Wohnungen fehlen und nachgefragt werden. Hier wird also mit einem geringer werdenden Angebot eine zunehmende angespannte Situation eintreten können. In der durchschnittlichen Bewertung der Mietwohnungs-Marktlage in NRW wird das untere Mietpreissegment weiterhin ausgewogener beurteilt als beispielsweise in Bielefeld. Das öffentlich geförderte Mietpreissegment wird aktuell ähnlich eingeschätzt wie in Bielefeld. Das untere Mietpreissegment stellt sich im Moment für Bielefeld kritischer dar als in den Vorjahren. Mittelfristig wird der Markt für günstige Wohnungen deutlich angespannter eingeschätzt. Das gilt in etwa auch für den öffentlich geförderten Mietwohnungsmarkt. Das größte Problem am Mietwohnungsmarkt sind sicherlich die steigenden Nebenkosten; da diese letztendlich Nettomieterhöhungen, die für weitere Investitionen benötigt werden, einschränken. Darüber hinaus stellt sich die Bandbreite der nachgefragten Mietwohnungskategorien in Bielefeld wie folgt dar. Besonders gefragt bleiben große Mietwohnungen im unteren Preissegment, im mittleren Preisniveau wird die größte Nachfrage bei mittelgroßen, großen, energetisch sanierten bzw. bei seniorengerechten, barrierefreien/-armen Mietwohnungen gesehen. Die räumliche Verteilung zwischen innerstädtischen und stadteilenzentrierten Lagen kann aktuell als weitgehend ausgewogen angesehen werden.

Hinzu kommt, dass „Zurück in die Stadt“ ein Trend bleibt: Gerade junge Leute ziehen nach Bielefeld, aber auch ältere Menschen möchten nach der Familienphase vom Eigenheim auf dem Lande wieder zurück in die Stadt. Die Bevölkerung entwickelt sich stabil. Es gibt allerdings nicht ausreichend barrierefreien Wohnraum. Die Quote liegt bei rd. 6 % der Haus-

halte mit Personen, die 70 Jahre und älter sind. Hier muss durchaus mehr passieren. Der Bedarf nach kleinen Wohnungen wird weiter wachsen. Es wird eben weiterhin mehr Alleinstehende geben. Allerdings ist das bezogen auf Bielefeld auch von Stadtteil zu Stadtteil unterschiedlich. Die meisten Haushalte mit Kindern gibt es in Senne, die Stadtteile mit dem höchsten Altersdurchschnitt befinden sich ebenfalls im Bielefelder Süden.

Der Wohnungsbestand ähnlich aufgestellter Wohnungsunternehmen/Genossenschaften, die in Bielefeld am Markt sind, beläuft sich auf rd. 26.000 Einheiten; für ca. 5.500 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen. Der strukturelle Leerstand, das heißt länger als drei Monate leer stehend, liegt hierfür bei rd. 1 %; in der GSWG beträgt der Leerstand 1,5 %, die durchschnittliche landesweite Leerstandsquote in NRW bei dieser Art von Unternehmen ist aktuell mit über 2,5 % höher. Aus unserer Sicht gibt es für unseren Markt räumlich wenige Leerstandsschwerpunkte. Die meisten Leerstände sind gleichmäßig im Wohnungsbestand verteilt. Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand bei Bielefelder Unternehmen liegt bei rd. 11,7 %, in der GSWG bei 13,8 %.

Im Gebiet der Senne hat sich der Leerstand mit knapp 1 % mehr als halbiert; auch deshalb, weil wir alte Häuser im GSWG-Bestand abgerissen haben, um für neue Bauvorhaben Platz zu machen.



Wohnen in Grünen: Der Bielefelder Süden.

Viele Wohnungen sind in letzter Zeit an Investmentfonds verkauft worden. Das kommt uns als Vermietungsgenossenschaft entgegen, insbesondere bei den mietpreisgebundenen Sozialwohnungen. Denn da hier die Erhöhungsmöglichkeiten äußerst begrenzt sind, spart der Immobilieninvestor, der dieses Invest als reine Geldanlage sieht, bei den Ausgaben. Das heißt, Renovierungen bleiben auf der Strecke und viele Quartiere genügen oftmals nicht mehr den Ansprüchen der Nachfrager, die sich anderweitig orientieren.

Der Bielefelder Süden bietet seinen rd. 80.000 Bewohnern ein vielschichtiges Umfeld. Aber an vielen Standorten fehlt es nach wie vor an senioren- bzw. barrierearmen/-freien Wohnungen. Mit Bodenpreisen zwischen 155 und 275 Euro/qm ist der Grund und Boden im Bielefelder Süden und in der Senne im Durchschnitt vergleichsweise günstig. Aber selbst bei diesen Grundstückswertansätzen ist es bei den heutigen Anforderungen an einen Neubau, insbesondere hinsichtlich energetischer Investitionen, immer häufiger schwierig, Ergebnisse zu erreichen, die eine nachhaltige Bewirtschaftung wirtschaftlich interessant erscheinen lassen.

Hausbewirtschaftung

Unsere Mieterbefragungen bestätigen eine hohe Wertschätzung, die wir als Genossenschaft erfahren. Neben der genossenschaftlichen Mitgliederförderung gewinnen wir als ein über 60 Jahre altes Unternehmen am Markt vor allem über unser sozialverantwortliches Engagement in unseren Quartieren eine Bedeutung. Über die Tätigkeit im Mieterat können die Mieter aktiv in der Wohnungsbewirtschaftung und vor allen Dingen an der Gestaltung von Investitionen mitwirken und in einem gewissen Grad nach ihren Bedürfnissen ausrichten. Dieses zivilgesellschaftliche Engagement dient zugleich der Integration von Menschen unterschiedlicher Herkunft, Jung und Alt, Singles und Familien. Wir ergänzen dies durch unsere gemeinschaftlichen Aktivitäten, Veranstaltungen und Betreuungen. Wir übernehmen als Genossenschaft damit auch eine wichtige gesellschaftliche Funktion der Gemeinschaftsbildung und Partizipation im Wohnbereich.

Wir reden mit unseren Mietern, denn es geht ihnen nicht mehr so sehr um das Rechthaben, sondern um das Verstanden- und Respektiertwerden. Streit bricht oftmals aus, weil insbesondere Letzteres nicht gelingt zu vermitteln. Aufgabe unserer Hausmeister ist es und dies wird auch erfüllt, das Geschehen, die Gefühle und Bedürfnisse unserer Mieter herauszuarbeiten. Es müssen Wünsche formuliert und Lösungsansätze gefunden werden. Denn letztendlich will doch jeder in Frieden leben. Über unsere vielen Aktionen, Mieterversammlungen, Mietergespräche etc. gelingt es uns, alle Parteien immer besser kennenzulernen, und das führt dazu, dass grundsätzlich rücksichtsvoller miteinander umgegangen wird. Denn auf einem so engen Lebensraum wie in einem Mehrfamilienhaus ist ein Sieg vor Gericht oft nur wenig wert. Der eine triumphiert, der andere ist verbittert. Es lebt sich leichter miteinander, wenn man eine einvernehmliche Lösung findet. Wir stellen fest, dass auch unsere Mieter grundsätzlich harmoniebedürftig sind. Zum Konflikt kommt es nicht, weil die Mieter oder Nachbarn es darauf anlegen, sondern weil unterschiedlichste Bedürfnisse auf kleinstem Raum aufeinandertreffen.

Mobilität und Modernität haben auch ihre Kehrseiten. Die Gesellschaft wird immer poröser.

Längst gibt es immer weniger Automatismen, dass aus räumlicher Nähe auch eine soziale Bindung wächst. Insoweit sind wir als Genossenschaft gefragt.

Wir organisieren z. B. das „Bielefelder Modell des selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale“, das auch zur Stärkung des Hausbewirtschaftungsgeschäftes beiträgt. Denn ältere Menschen haben grundsätzlich keine anderen Wohnbedürfnisse als jüngere Menschen, wenngleich natürlich die Anforderungen an Wohnqualität, bauliche Gestaltung und technische Ausstattung sowie die Bedürfnisse nach Versorgung steigen. Damit ermöglichen wir unseren Mietern auch bei steigender Hilfebedürftigkeit das Wohnen in modernen und komfortablen, eigenen Wohnungen im vertrauten Umfeld bei unabhängiger Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft bei freier Wahl, wo und mit wem man leben möchte; mit gemeindenahen Dienstleistungen und Einrichtungen bei gleichzeitiger Rückzugsmöglichkeit. Es werden dadurch keine Sonderwelten geschaffen und darüber hinaus bleiben für viele Menschen das Wohnen und die benötigte Unterstützung immer noch bezahlbar. Unser Sozialengagement und der Ausbau der bereitgestellten wohnbegleitenden Dienstleistungen mit den primären Zielen Wohnsicherheit für alle Menschen und Bindung wird durch uns gestärkt; ebenso das Zusammenleben von Bürgerinnen und Bürgern durch unterschiedliche Wohnformen in der Nachbarschaft bei gleichzeitiger gewünschter Durchmischung.

Wir begrüßen die Vorschläge für ein neues Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) in NRW. Denn es gilt, in irgendeiner Form betreute Wohnformen auch durch uns als Wohnungsanbieter weiter auszubauen. Insoweit sind die Vorschläge der nordrhein-westfälischen Landesregierung für eine Novelle des WTG eine gute Möglichkeit und Chance dieses umzusetzen. Denn das bisherige WTG macht es uns schwer, betreute Wohnformen anzubieten, weil es oft schwierig ist, scharfe Unterschiede zu Pflegeheimen zu erreichen. Deshalb muss hier eine größere Transparenz und Gliederung erreicht werden. Denn das derzeit geltende WTG ist in einigen Regelungen unscharf formuliert, was dazu führt, dass dieselbe Wohnform in den Kommunen unterschiedlich behandelt wird. Wenn mit

neuen Vorschlägen hierzu mehr Rechtsicherheit erreicht wird, ist das gut für das Land und damit für die Menschen, die dringend mehr altersgerechten Wohnraum benötigen.

Wir stärken und bauen die genossenschaftlichen Partizipationsmöglichkeiten aus, um eine erweiterte Selbstverwaltung mit Leben zu erfüllen.

Seit Jahren kontinuierliche und auch steigende Investitionen machen sich in einer abnehmenden Leerstandsquote und weniger Mietschulden bemerkbar.

In den westdeutschen Bundesländern standen Ende 2011 rd. 120.000 Wohnen leer, das ergibt eine Leerstandsquote von ca. 4 %. In 2010 waren es 93.500 Wohnungen mit einer Leerstandsquote von rd. 3 %. In Westdeutschland sind die Regionen allerdings sehr differenziert zu betrachten. Es gibt Kommunen mit erheblichen Leerständen, andererseits herrscht auch in einigen Gebieten schon beinahe eine Wohnungsknappheit. Hier in Bielefeld haben wir es mehr oder weniger mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu tun; wenngleich in Bielefeld Qualität zu zahlbaren Preisen immer gefragt wird und gut vermietbar ist. Die reibungslose Vermietung unserer in 2011 fertiggestellten Neubauvorhaben mit 19 Wohnungen am Veilchenweg und 8 Wohnungen an der Karl-Oldewurtel-Straße unterstreichen dies.

Wir haben auch in 2011 leichte Mieterhöhungen umgesetzt. Erfahrungsgemäß reagieren die Bestandsmieten allerdings mit Verzögerung auf die Änderung der Marktsituation, weil der größte Teil der Mieten in laufenden Verträgen oftmals zunächst unverändert bleiben muss und Anpassungen meistens nur im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel oder in Verbindung mit Investitionen vorgenommen werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 5,745 Mio. Euro; gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von rd. 149 T Euro. Gestiegene Sollmieten durch Mietanpassungen und -erhöhungen infolge umgesetzter Modernisierungsinvestitionen und Kernsanierungen, erhöhte Umlagen sowie weiter reduzierte Mieterlösreduktionen führten zur Erhöhung der Erlöse. Ebenfalls führte die Erstvermietung der Neubauvorhaben Karl-Oldewurtel-Straße im Mai

2011 und Veilchenweg im Oktober 2011 zu einer Erhöhung der Sollmieten. Die durchschnittliche Netto-Sollmiete im GSWG-Bestand liegt bei 4,81 Euro/qm Wohnfläche monatlich und lässt unter Betrachtung des Bielefelder Mietspiegels für alle Lagen und Qualitätsstufen des Wohnungsbestandes weiterhin Mieterhöhungen zu.

Im November 2011 hat das Gesundheitsministerium die Trinkwasserverordnung verkündet. Danach müssen Großanlagen zur Trinkwassererwärmung jährlich an repräsentativen Probenabnahmestellen auf Legionellen untersucht werden. Außerdem wurde eine Pflicht zur Anzeige des Bestandes an Großanlagen zur Trinkwassererwärmung an das Gesundheitsamt eingeführt. Wir sind teilweise davon betroffen und haben die notwendigen Schritte eingeleitet. Die Wellen der umstrittenen Dichtigkeitsprüfungen für Kanäle schlugen hoch. Das Land NRW stoppte infolge der Kritik Ende 2011 diese Pflicht. Viele Städte haben nachgezogen, dazu gehört auch die Stadt Bielefeld. Zunächst werden keine Dichtigkeitsnachweise gefordert. Es bleibt abzuwarten, was das Land zu diesem Thema weiter beschließt. Hoffentlich gibt es irgendwann hierzu endgültige Klarheit.

Von 155 Wohnungskündigungen mussten 4 Wohnungen durch Zwangsräumung freigegeben werden. Die Fluktuationsquote beträgt rd. 13,8 %; bei rd. 16 % der Kündigungen handelt es sich um Umzüge im eigenen Bestand. Gegenüber 2010 sind Kündigungen und Fluktuationsrate um rd. 20 % gestiegen.

Die Forderungen gegenüber unseren Mietern haben sich per 31. Dezember 2011 auf rd. 226 T Euro vermindert. Den hohen Forderungen aus Mieten, Umlagen, usw. steuern wir vor allem durch unser Engagement bei der Mieterschuldnerberatung entgegen; hier geben wir gezielt Hilfestellung und zeigen Lösungen (z.B. Ratenzahlungsvereinbarungen) auf. Zudem halten wir diesbezüglich laufend Kontakt zu den Einrichtungen der öffentlichen Hand.

In der GSWG ist die Anzahl der Wohnungen mit Preis-/ Belegungsbindungen auf 447 Wohnungen aufgrund unserer starken Neubautätigkeit mit Mitteln der NRW.Bank leicht gestiegen. Damit unterliegen rd. 40 % des Gesamtbestandes der Preis-/ Belegungsbindung. Bei ähnlich aufgestellten Unternehmungen wie der GSWG unterliegen nur noch drei von zehn Wohnungen Preis- und Belegungsbindungen.

Durch unser gezieltes Betriebskostenmanagement überprüfen wir jährlich die Betriebskostenpositionen auf Optimierungspotenzial. Bis auf die starke Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren durch die Stadt Bielefeld um rd. 21 % konnten die Betriebskosten auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Die Grünflächenpflege verursacht natürlich eine wesentliche Position auf der Betriebskostenabrechnung; diese Kosten sind bei unseren üppigen Anlagen nicht niedrig. Aber sie schaffen auch einen Wohnwert.

Die Gaskosten haben sich ab Herbst 2011 in der GSWG um durchschnittlich 16 % reduziert. Diese Minderung wurde durch eine deutschlandweite Angebotsabfrage und dem daraus resultierenden Abschluss von Rahmenverträgen zur Gaslieferung erzielt.

Die allgemeine Einschätzung geht von steigenden Energiekosten aus. Um diesen sensiblen Kostenbereich möglichst noch verbrauchsabhängiger und damit gerechter zu verteilen, haben wir unsere Liegenschaften in 2011 mit funkauslesbaren Messgeräten ausgestattet. So können wir beispielsweise Verbrauchsschätzungen weitestgehend vermeiden und noch genauer und verursachungsgerechter erfassen und abrechnen. Durch die digitalen Ablesewerte können Mieter ihren persönlichen Verbrauch detaillierter nachvollziehen. Über die installierte Funktechnologie sind unsere Mieter zukünftig nicht mehr an Termine zur wiederkehrenden Jahresablesung der Geräte gebunden. Diese Technologie bietet die Basis, künftig sogar unterjährig den Verbrauchsverlauf zu sehen, damit Nutzer agieren können, bevor unerwartete Kosten entstanden sind. Mit diesem Energiedatenmanagement können unsere Mieter erstmals präventiv ihren Verbrauch und ihre Kosten beobachten und selber anpassen.

In unserem Hausbewirtschaftungsgeschäft sind wir erst zufrieden, wenn unsere Mieter das auch sind. Deshalb haben wir insbesondere bei Neuvermietungen nach abgeschlossenen Umzugsarbeiten etc. und einer Einlebensphase persönliche Gespräche zur Qualität der Wohnungsübergabe durchgeführt. Dabei erfahren wir, ob die Betreuung während der Wohnungsfindung und Übergabe der Wohnung durch unsere Mitarbeiter optimal gewährleistet war. Als

Resümee können wir festhalten, dass sich unsere neuen Genossenschaftsmitglieder durchweg gut aufgenommen und versorgt wissen. Insbesondere die Betreuung durch unsere Hausmeister wird äußerst positiv bewertet. Natürlich geht das alles immer noch besser. Dafür fordern wir die Mithilfe unserer Mieter ein. Wir freuen uns auf die „kleinen Tipps“ oder „großen Ideen“ und die Aktivitäten diesbezüglich unserer Mieter.



Die Auszeitwohnung mit Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und Balkon ist bezugsfertig eingerichtet.



Impressionen aus der Windflöte

Wohnungsbestand

Der von der GSWG verwaltete eigene Wohnungsbestand für Familien, Singles, Senioren und Studenten umfasste am 31.12.2011

1.122	Wohnungen	mit	71.516 qm Wohnfläche
4	gewerbliche Einheiten	mit	326 qm Nutzfläche
156	Garagen- und Tiefgaragenplätze		
228	Einstellplätze		

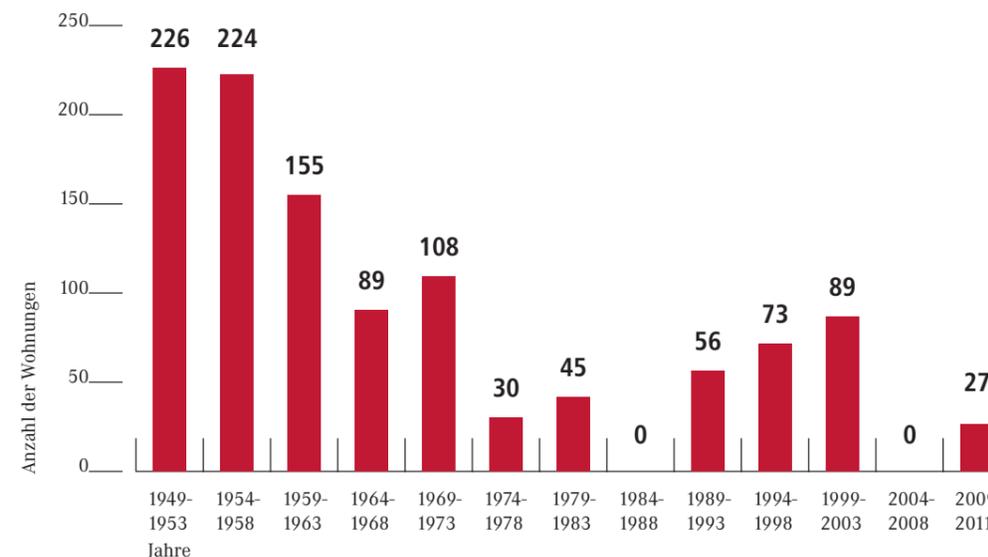
Größenklassengliederung

der Wohnungen nach Wohnungseinheiten

über 90 qm	120
75 - 90 qm	204
65 - 75 qm	176
48 - 65 qm	421
39 - 48 qm	115
bis 39 qm	86

Altersstruktur

des Wohnungsbestandes (Baujahre)



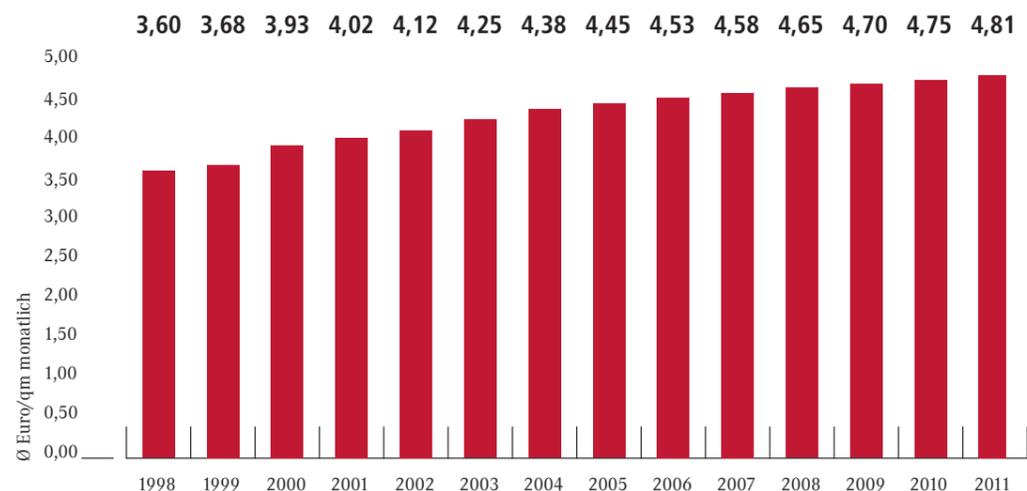
Der Wohnungsbestand der GSWG wurde ab 1949 auf großzügigen Eigentumsgrundstücken, lediglich 16 Wohnungen befinden sich auf Erbbaurechtsgrundstücken, mit überwiegend üppigen Grünflächenanlagen erstellt; davon 27 Wohnungen im Geschäftsjahr 2011. Auch frühere Baujahrguppen entsprechen aufgrund des Zustandes und der in den letzten Jahren getätigten umfassenden Bestandsinvestitionen den bei uns nachgefragten Wohn- und Lebensbedürfnissen.

Mietspiegel der GSWG

Anzahl der Wohnungen

Mieten über 5,00 €	116
Mieten von 4,50 € bis 4,99 €	661
Mieten von 4,00 € bis 4,49 €	274
Mieten bis 3,99 €	71

Entwicklung der Kaltmieten



Im Geschäftsjahr 2011 wurden 155 Wohnungen gekündigt. Die Fluktuation ohne Umzüge im eigenen Bestand von 11,59 % ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Die Gründe für eine Mietvertragsauflösung

Kündigungsgründe	2011		2010	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Ortswechsel (beruflich oder privat)	36	23,23	28	21,88
Andere Wohnung GSWG	24	15,48	26	20,31
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	21	13,55	11	8,59
Tod	11	7,10	8	6,25
Wohnung zu groß/zu teuer/zu klein	9	5,81	5	3,91
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen zur Familie	10	6,45	13	10,16
Zuzug zum Partner	8	5,16	5	3,91
Ärger mit Mitmietern/Umfeld	7	4,52	10	7,81
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	4	2,58	11	8,59
Ende befristeter Mietvertrag	7	4,52	0	0,00
Zurück in die Heimat	3	1,94	1	0,78
Sonstiges (Trennung/kein Geld für Genossenschaftsanteile)	15	9,68	10	7,81
	155	100%	128	100%

Vermietet wurden in 2011

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

Gesamtwohnungsbestand nach Anzahl der Räume

30	28,30 %	1-Zimmer-Wohnungen	106	9,45 %
71	19,35 %	2-Zimmer-Wohnungen	367	32,70 %
75	17,32 %	3-Zimmer-Wohnungen	433	38,59 %
26	13,98 %	4-Zimmer-Wohnungen	186	16,58 %
4	15,38 %	5-Zimmer-Wohnungen	26	2,32 %
0	0,00 %	6-Zimmer-Wohnungen	1	0,09 %
0	0,00 %	7-Zimmer-Wohnungen	3	0,27 %
206			1.122	100 %



Gästewohnung im Primelweg.

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

Wir stellen uns als Wohnungsgenossenschaft mit Bestandsentwicklung und Neubau der Verantwortung für unsere Mitglieder und darüber hinaus für die Gewinnung neuer Anteilszeichner. Wir haben zwar weitestgehend einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt, aber nicht immer Wohnungen, die heute nachgefragt werden; deshalb hat auch der Neubau bei uns hohe Priorität. Wir investieren darüber hinaus laufend in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestandsimmobilien. Dabei haben energetische Maßnahmen und Investitionen in den Abbau von Barrieren einen hohen Stellenwert. Unsere Investitionen dienen den Mietern und Mitgliedern und sollen auch dazu führen, neue Mitglieder zu gewinnen. Wohnqualität hat unseres Erachtens für die Lebensqualität eine hohe Bedeutung. Insoweit werden bei den erforderlichen Modernisierungen heute wünschenswerte Ausstattungen bishin zu Grundrissveränderungen vorgenommen. Bei der Umstrukturierung der Wohnungsbestände wird darauf geachtet, Wohnraum für alle Lebensphasen zu schaffen. Wir wollen die Investitionen bei moderaten Mieten und gutem Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar halten.

Bestandsmaßnahmen gehören heute sicherlich zu den bestimmenden Größen bei den Wohnungsbauinvestitionen. Aber es muss auch festgestellt werden, dass sich bei vielen Objekten insbesondere aus den 50er Jahren Sanierungen bei Erfüllung der heutigen gesetzlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung der zu erwartenden künftigen Wohnwünsche kaum rentieren.

Zunehmend wird der Abriss von Nachkriegsbauten mit anschließendem Neubau anstelle grundlegender Modernisierungen zur Alternative. Diese Überlegungen haben übrigens nicht nur immer häufiger anzustellen; jede zehnte Wohnung in Deutschland ist nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren. Der Gesetzgeber hat mit der Begründung des Klimawandels die Modernisierungsstandards ständig verschärft. Das führt zu einem erheblichen Baukostenanstieg, der den Neubaukosten nahekommt. Hinzu kommt, dass häufig Zuschnitte in den Häusern aus den 50er/60er Jahren nicht mehr marktfähig

sind. Ein Ersatzneubau ist dann die nachhaltigere Investition. Mit frühzeitiger Information und einem verantwortungsvollen Umzugsmanagement begleiten wir diese Entscheidungen und Investitionen erfolgreich.

Darüber hinaus sind mit den Kosten einer energetischen Sanierung nicht ausreichende Nebenkosteneinsparungen für die Mieter verbunden. Allgemein kann festgestellt werden, dass eine energetische Sanierung mit den sich daraus notwendigerweise ergebenden Kosten und deren Refinanzierung über die Miete maximal zu einem Drittel über die Nebenkosten eingespart werden kann.

Das ständige Hin und Her der energetischen Gebäudesanierung verunsichert seit fast drei Jahren alle Marktteilnehmer und führt zu zunehmendem Attentismus bei der energetischen Sanierung. Um so erschreckender ist zur Kenntnis zu nehmen, dass in Berlin erwogen wird, die EnEV-Auflagen nochmals anzuheben. Das führt dazu, dass noch mehr Eigentümer Sanierungsvorhaben auf Eis legen. Es besteht zudem die Gefahr, dass millionenschwere Investitionen obsolet werden, wenn die EnEV-Vorgaben verschärft werden sollten. Tatsache ist auch, dass aus unseren vielen Berechnungen eine nochmalige weitere Verschärfung der EnEV wirtschaftlich für einige unserer Standorte nicht mehr darstellbar ist. Und man darf nicht erwarten, zugunsten des Klimaschutzes Substanz zu belasten.

Es muss festgestellt werden, dass die Bundesregierung mit ihren ehrgeizigen Klimaschutzzielen am Wohnungsmarkt gescheitert ist. Das zeigen vorliegende Zahlen der KfW und Auswertungen bei deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Danach haben ähnlich aufgestellte Wohnungsbaunternehmer wie wir und private Eigentümer die Anstrengungen zu energetischen Sanierungen ihrer Immobilien drastisch zurückgefahren, seit 2009 die Auflagen der Energieeinsparverordnung (EnEV) um 30 % verschärft wurden, ohne hierfür einen besonderen Ausgleich zu schaffen. Alleine im vergangenen Jahr sind diesbezüglich Sanierungszahlen um 75 % eingebrochen.

Die Ursache sehen wir in der Wohnungswirtschaft in der massiven Kürzung der Fördermittel. Bei Privateigentümern wurde noch stärker auf die Bremse getreten.

Auch in Bundesländern mit knappem Wohnraumangebot und bereits erreichten hohen Mietniveaus ging die Quote überdurchschnittlich stark zurück. Die Zahlen zeigen, dass die Bundesregierung mit der Verschärfung der EnEV im Jahr 2009 ihre klimapolitischen Ziele konterkariert hat. Zuvor war die EnEV bereits 2007 um 30 % verschärft worden. Gegenüber den Auflagen des Jahres 2006 sind damit die Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen um mehr als 40 % gestiegen.

Durch Abrisse und Umnutzungen sind in 2011 in Deutschland rd. 27.000 Wohnungen vom Markt verschwunden. Zugleich sind rd. 185.000 Wohnungen fertiggestellt worden, sodass der Wohnungsbestand eigentlich nur um rd. 158.000 Wohnungen gewachsen ist. Auch aus unseren Erfahrungen und der technisch aufkommenden Anfragen kann festgestellt werden, dass der Neubau von Wohnungen mit heutigen Qualitätsansprüchen bei bezahlbaren Preisen doch stärker nachgefragt ist als in der Vergangenheit. Zudem wird sich der Bedarf erhöhen, weil heute notwendige technische Anforderungen an Gebäuden bei Sanierungen immer häufiger die Eigentümer dazu veranlassen, höhere Abrisse als in der Vergangenheit zu überlegen und auch vorzunehmen.

Dass wir mit unseren Neubauinvestitionen die Nachfrage treffen, zeigt die reibungslose 100 %ige Vermietung unserer neu erstellten Wohnanlagen mit 8 öffentlich geförderten Wohnungen Karl-Oldewurtele-Straße und 19 öffentlich geförderten Wohnungen Veilchenweg.

Die beiden Mietwohnanlagen konnten im Mai und September 2011 bezogen und mit 1,115 Mio. Euro bzw. 2,835 Mio. Euro Gesamtherstellungskosten schlussabgerechnet werden. Mit diesen Wohnanlagen wurden heute unverzichtbare architektonische Regeln für das nachbarschaftliche Miteinander bei gleichzeitig erreichter hoher Privatheit und Intimität umgesetzt. Das sind heute beliebte Quartiere.

Mit der Neubautätigkeit wird es weitergehen müssen. Auch die stehenden Bestandsobjekte aus den 50er Jahren sollen durch heutige Wohnraumsprüche ersetzt werden. Das Begleit- und Umzugsmanagement für die hier wohnenden Mitglieder ist bereits eingeleitet.



Veilchenweg 5, Neubau
und Altbestand vor Abriss.



Wohnungen im Lupinenweg während und vor den Sanierungsarbeiten.

Das Erreichen einer projektbezogenen akzeptablen wirtschaftlichen Auskömmlichkeit wird mit den baulichen Vorgaben und Kosten auch bei extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen immer schwieriger. Andererseits ist der Erfolg eines Unternehmens unter Investitionsaspekten auch von einem ordentlich gestalteten und gut durchmischten Gesamtbestand abhängig.



Wir haben im Herbst 2011 mit der umfassenden Sanierung unserer Bestands-/Wohnobjekte Rosen-/Lupinenweg mit 16 Wohnungen bei 1.107 qm Wohnfläche, Baujahr 1965, begonnen und das überwiegend im bewohnten Zustand. Umfassende einvernehmliche Gespräche und Abstimmungen mit den Mietern haben unsere Entscheidungsprozesse begleitet. Dabei ist es für uns selbstverständlich, unsere Mitglieder während dieses Investitionsprozesses in jeder Hinsicht zu unterstützen und zu begleiten, damit das Wohnen auch während der Bauphase zumutbar bleibt. Das hat dazu geführt, auch von unseren älteren Mitgliedern die Zustimmung der Sanierung zu erreichen.

Nachstehende Arbeiten, wie die Wärmedämmung der Außenfassade, der obersten und untersten Geschossdecke, die Erneuerung der Fenster und Haustüren, der Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Energie einsparender Gasbrennwerttechnik, der Anbau neuer größerer Balkone sowie die Modernisierung der Wohnungen inkl. Bad, bringen das Objekt auf heutigen Wohnstandard bei zu erwartenden Gesamtherstellungskosten von ca. 900 T Euro. Die benötigten Mieten bleiben für unsere Mitglieder bezahlbar. Die Maßnahme wird im Frühjahr 2012 abgeschlossen.



Badmodernisierungen



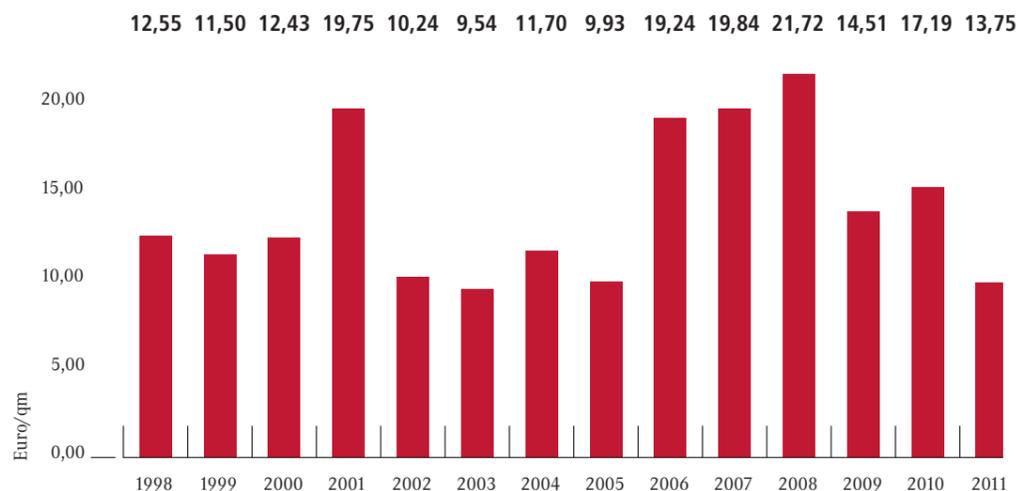
Im Betrachtungszeitraum wurden weiterhin umfassende Flachdachsanierungs-Dämmarbeiten an einem 12 Familienmietwohnhaus im Lohmannsweg abgeschlossen. Weitere Modernisierungen sind im Bau.

Für Investitionen zur Substanzpflege und Erhaltung sowie für eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen unterschiedlichen Umfangs mit Grundrissveränderungen/-erweiterungen wurden im Geschäftsjahr rd. 1 Mio. Euro, 13,75 Euro/qm Wohnfläche, aufgewendet. Davon entfielen rd. 345 T Euro auf Modernisierungsmaßnahmen und 655 T Euro auf Instandhaltungen und Reparaturen. Die Modernisierungen umfassten in erster Linie Bäder, Heizungsumrüstungen/-einrichtungen sowie Erneuerung/Erweiterung von sanitären und elektrischen Versorgungsleitungen.

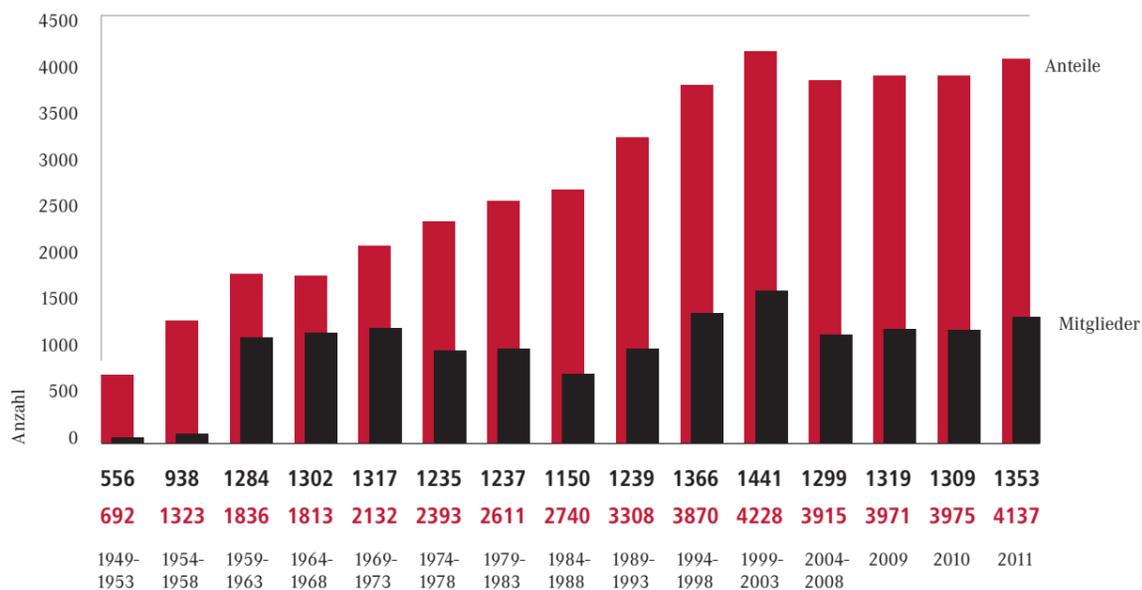
Wir haben für alle GSWG-Bestandsobjekte einen technischen Zustandsbericht mit heutigen Investitionserfordernissen erstellt und analysiert, und zwar mit den Zielen, notwendige/erforderliche und/oder wünschenswerte Maßnahmen zur nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzung umzusetzen. Die Übersicht beinhaltet einen Zeitraum bis 2016 und wird ständig fortgeschrieben. Es ist unser Anliegen, das hiernach geschätzte Bestands-/Investitionsvolumen in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln.

Entwicklung der Instandhaltungskosten

je qm Wohnfläche



Entwicklung der Mitglieder und Anteile



Unbebaute Grundstücke

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

Ende 2009 hat die GSWG das Erbbaurecht an einem Kirchgrundstück mit einer Größe von 4.324 qm erworben. Das Grundstück wurde Anfang 2012 an einen Investor zum Zwecke der Bebauung weitergegeben.

Wirtschaftliche Lage Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Im Geschäftsjahr 2011 sind der GSWG 178 Mitglieder mit 554 Geschäftsanteilen beigetreten. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschluss 134 Mitglieder mit 392 Anteilen.

Am 31.12.2011 waren in die Liste der Genossen 1.353 Mitglieder mit 4.137 Geschäftsanteilen eingetragen. Gegenüber Ende des Vorjahres eine Erhöhung um 44 Mitglieder. Die Anteile erhöhten sich um 162.

In 2012 sind unserer Genossenschaft bis heute 55 Mitglieder beigetreten.

Das Geschäftsguthaben belief sich am 31.12.2011 auf 1.151.376,05 Euro und teilt sich wie folgt auf:

Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 89.724,71 Euro

Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 1.061.651,34 Euro

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöht sich im Geschäftsjahr um 47.878,29 Euro.

Unternehmensorganisation und Personelles

Wir arbeiten ständig an strukturellen Lösungen, die unter Beachtung unserer Größe, Kosten, Investitions-, Finanzierungs- und Markterfordernisse schneller zu Optimierungen unseres Geschäftsmodells führen.

Im Betrachtungszeitraum wurden weitere Entscheidungen und Maßnahmen zum Umbau einer reinen Vermögensgenossenschaft getroffen und eingeleitet. Die Strukturen in unserem hundertprozentigen Tochterunternehmen OWIT GmbH und weiteren Beteiligungsgesellschaften werden im Organisationsaufbau und -ablauf so angepasst, dass künftig alle genossenschaftlichen Leistungsfelder zur Erstellung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie zur Erbringung von umfassenden Betreuungs-, Service- und Beratungsaufgaben rund um die Immobilie von diesen Einrichtungen ausgeführt werden können; wie dies bereits erfolgreich praktiziert wird. Mit Ergebnissen aus diesen weiteren Anpassungen wird in 2012 gerechnet. Dabei wird in den Organen der Gesellschaften weitestgehende Personenidentität erreicht.

Der Vorstand wurde mit Beginn 1. Juli 2011 um den bisherigen Prokuristen, Herrn Daldrup, mit einem jüngeren Kollegen erweitert. Damit wird den zunehmenden Aufgaben und der künftig erwarteten Entwicklung in der GSWG-Gruppe Rechnung getragen.

Am 31. Dezember 2011 (31.12.2010) waren in der GSWG 5 (5) Personen beschäftigt, und zwar:

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

Ein ehrendes Gedenken gilt den im Geschäftsjahr verstorbenen Mitgliedern:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| Aschoff, Marianne | Lichter, Elisabeth |
| Bröckling, Günter | Mücke, Oswald |
| Calisan, Asker | Matz, Ingrid |
| Ellinghausen, Gerd | Moos, Thekla |
| Ermler, Herta | Papenbrock, Jürgen |
| Gehrke, Thomas | Radons, Horst |
| Gerstenberger, Dorothea | Schepp, Adolf |
| Kahra, Herbert | Seher, Robert |
| Kaouras, Dimitrios | Schiller, Erna |
| Karkosch, Hildegard | Tapper, Onno Theodor |
| Koblitz, Ruth | Viktor, Ursula |

Umsatzerlöse

Die GSWG erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Umsatz von 5.823,6 T Euro (im Vorjahr 5.682,0 T Euro)

	2011 T €	2010 T €
Umsätze aus Hausbewirtschaftung	5.745,2	5.596,7
Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen	78,4	85,3

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

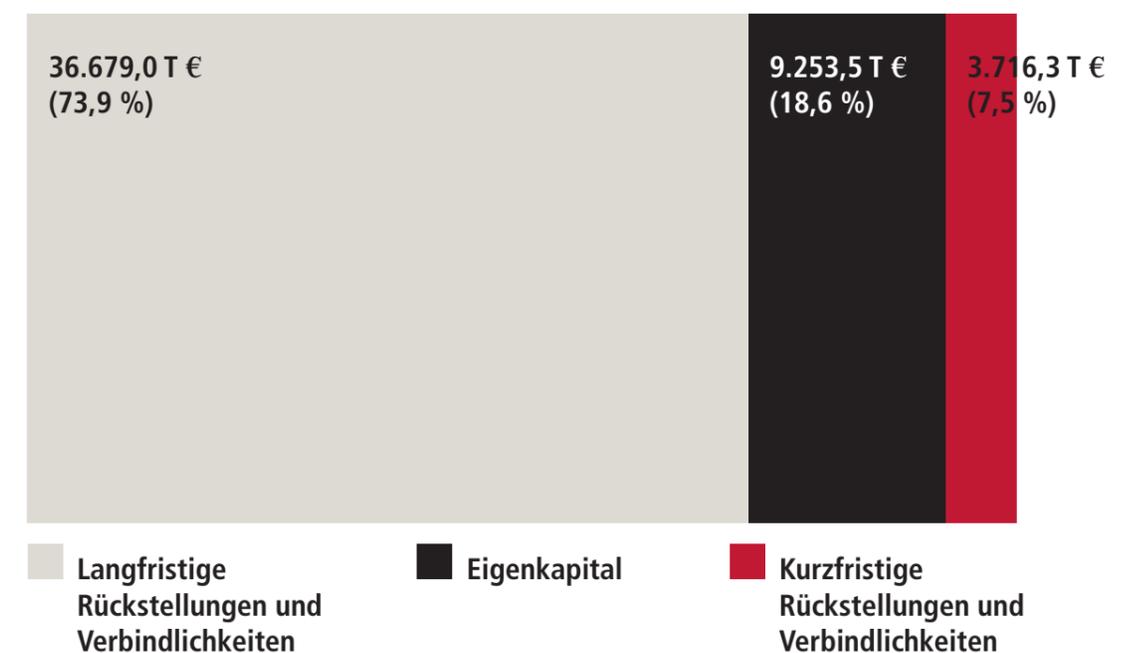


Vermögensaufbau 2011

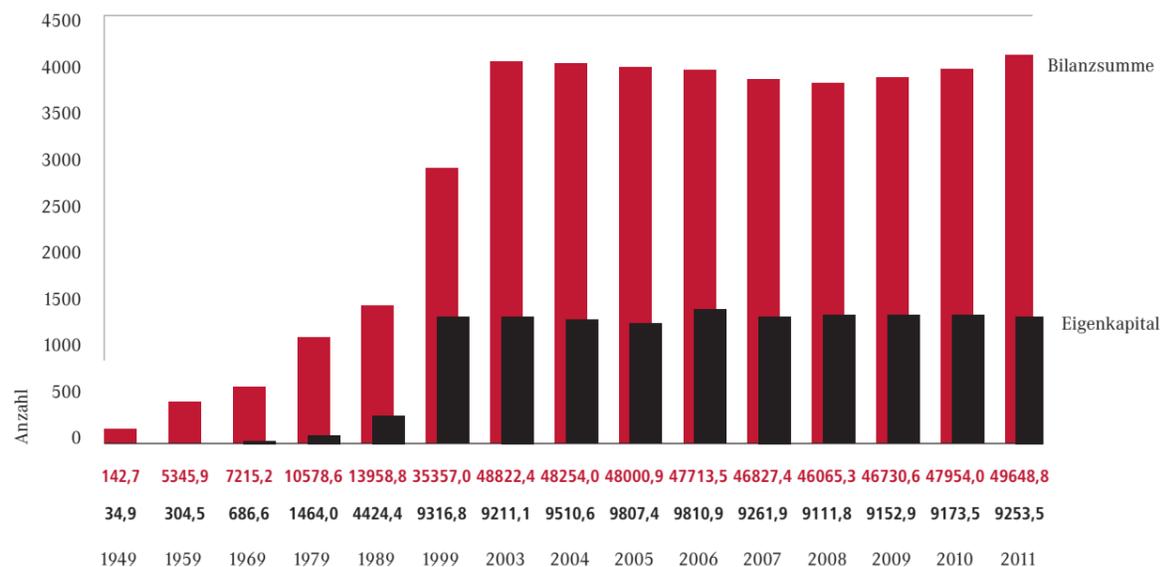


Neben den Aktivierungen zum Sachanlagevermögen aufgrund der Neubauten Karl-Oldewurtel-Straße und Veilchenweg sowie verschiedener Modernisierungen hat sich das Vermögen durch die Kapitalerhöhung bei der OWIT GmbH verändert. Es wurde eine Kapitalerhöhung von 175 T Euro im Dezember 2011 beschlossen und durchgeführt. Die Eintragung des erhöhten Stammkapitals im Handelsregister erfolgte im Januar 2012.

Kapitalaufbau 2011



Entwicklung Bilanzsumme und Eigenkapital



Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2011 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 76,3 T Euro (Vorjahr 69,2 T Euro) abgeschlossen.

Wesentliche Veränderungen in der Struktur der Aufwendungen und Erträge haben sich nicht ergeben. Die Umsatzerlöse sind neben einer moderaten Mieterhöhung; insbesondere wegen niedrigeren Erlösschmälerungen bei Leerständen sowie der Zunahme des Mietwohnungsbestandes (Karl-Oldewurtel-Straße und Veilchenweg) gestiegen. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 135 T Euro im Geschäftsjahr resultiert insbesondere aus niedrigeren Versicherungserstattungen.

Der leichte Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 65 T Euro ist vor allem darauf zurückzuführen, dass durch die in 2011 durchgeführten Umfinanzierungen Einmalaufwendungen von 73 T Euro entstanden sind.

Geldrechnung

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

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	76,3	69,2	52,4	97,3	496,1	91,6	231,8	321,7	56,6
Abschreibungen Anlagevermögen	888,1	855,4	1.012,1	833,8	821,1	806,8	798,3	798,4	803,1
Cash-flow	964,4	924,6	1.064,5	736,5	325,0	898,4	1.030,1	1.120,1	859,7
Tilgungen	680,3	690,8	669,8	649,6	639,6	632,6	612,4	591,1	617,4
	284,1	233,8	394,7	86,9	-314,6	265,8	417,7	529,0	242,3

Alle Angaben in T Euro

Finanzlage

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

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

Der Finanzmittelfonds in Höhe von -43 T Euro (Vorjahr 115 T Euro) umfasst neben den liquiden Mitteln von 207 T Euro (Vorjahr 415 T Euro) auch die jederzeit fälligen Bankverbindlichkeiten von 250 T Euro (Vorjahr 300 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2011 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 2011 auf 37,7 Mio. Euro, die im Jahr 2012 planmäßig mit 1,1 Mio. Euro und in den Jahren 2013 - 2016 planmäßig mit 3 Mio. Euro getilgt werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2011 und bis zur Aufstellung des Lageberichts zufriedenstellend entwickelt.

Kreditrahmen OWIT GmbH

Die GSWG hat der OWIT GmbH eine befristete Kreditlinie für den weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten eingeräumt, die am 31.12. 2011 mit 433,3 T Euro in Anspruch genommen war. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen Marktkonditionen.

Chancen und Risiken

Wir sind ein modernes Unternehmen, das in den Wurzeln der Tradition verhaftet ist, aber den Blick für die Zukunft im Auge hat.

In unserer schnelllebigen Zeit mit vielen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten und allgemein gesellschaftlichen Veränderungen bietet die Unternehmensform der Genossenschaft deutliche Vorteile. Die ergeben sich daraus, dass ihre Mitglieder nicht nur Mieter, sondern Gemeinschaftseigentümer ihrer Genossenschaft sind. Aufgabe von Vorstand und Verwaltung ist es, für die Mitglieder den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen und ihnen so Vorteile zu verschaffen. Das erfordert unternehmerische Aktivitäten zu entwickeln, um Chancen zu nutzen, aber gleichzeitig damit einhergehende Risiken kalkulierbar zu gestalten.

Insbesondere ein Blick auf die vergangenen zehn Jahre verdeutlicht, dass wir als Wohnungs- und Immobilienunternehmen vor großen Herausforderungen stehen. Die demografische Entwicklung, die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, die Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz sowie die wachsende Pluralität der Lebensstile und Vielfalt der Wohnkonzepte sind vier große Trends, die wir auch als Wohnungsunternehmen aktiv mitgestalten müssen und von uns mit zu prägen sind. Insgesamt ist festzuhalten, dass das Wohnen der Zukunft wesentlich vielfältiger werden wird, worauf wir angemessen zu agieren haben. Dazu gehören auch ständige Überlegungen zur weiteren Professionalisierung und strukturellen Anpassung unseres Geschäfts für eine Verbesserung der Ertragslage.

Zwischen dem deutschen Wohnungsmarkt von 2007 und dem 2011 liegen Welten. Wir müssen weiter an den laufenden Kosten schrauben, damit größere nachhaltige Investitionen ausgelöst werden können. Hier gibt es noch viel Potenzial. Man muss ja nicht gleich mit einem Partner Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche teilen, es reicht ja bereits das Arbeitszimmer. Hier wird nach Lösungen im Rahmen von Kooperationen oder Ähnlichem zu suchen sein, um Kosten zu sparen, um im investiven Bereich zügiger voranzukommen.

Die Menschen werden immer älter, aber teilweise auch ärmer und diese Folgen spüren wir auch in unserem Geschäftsfeld. Gefragt sind künftig deshalb kleine und bezahlbare Einheiten. Die Nachfrage nach kleinen, günstigen Wohnungen steigt.

Mit unserem Geschäftsmodell lassen sich mit der Vermietung von Mietwohnungen auch dann solide Kapitalströme erzielen, sollte die Eurokrise in eine Rezession münden, die auch uns in Deutschland betrifft. Sicherlich birgt eine zurzeit gelebte Seligkeit die Gefahr, dass sich Bevölkerung und die Politik zu sicher fühlen. Weil niemand hierzulande die schlimmen Folgen der Krise bei unseren Europartnern spürt, haben wir das Gefühl, das Ganze habe mit uns wenig zu tun – oder nur insoweit, als wir einen Teil der Rechnung für andere bezahlen müssen. Dass es uns am Ende selbst treffen kann, wird verdrängt. Der Tenor ist: Uns kann nichts passieren. Aber das Euro-Schulden-Desaster wird auch bei uns Spuren hinterlassen – erst recht, wenn die Lage eskalieren sollte. Weil der eine oder der andere Staat in die Pleite rutscht oder weil Länder kein Geld mehr bekommen. Das ginge an unseren Firmen, Jobs und an unseren Ersparnissen sicherlich nicht spurlos vorbei. Deshalb sollten alle Beteiligten nicht ständig sagen, was sie ändern wollen, sondern wir sollten es endlich auch umsetzen.

Aber die Nachfrage nach Wohnraum muss in der Krise nicht wesentlich schrumpfen, weil die Menschen immer ein Dach über dem Kopf brauchen. Das begründet auch die Attraktivität dieser Immobilien für Anleger, wovon viele vorher den Wohnimmobilienmarkt nicht für attraktiv genug gefunden haben. Damit wird über viele andere Faktoren hinaus eine Wertbeständigkeit des Vermögens begründet.

Stabil durch die Krise – wir brauchen in der Wohnungswirtschaft langfristig leistungsfähige Finanzierungspartner. Die Restriktionen, die beispielsweise durch Basel III auf die Banken zukommen, dürfen unsere Finanzierungswünsche und Erfordernisse nicht beschränken. Für eine nachhaltige Unternehmensstrategie brauchen wir effiziente und stabile Finanzierungsmöglichkeiten. Das Thema Eurobonds belastet uns, weil das schon alleine steigende Zinsen bedeutet. Zudem würden Anlagen im Ausland wieder attraktiver und somit Kapitalströme an Deutschland vorbeigelenkt.

Unsere Rentabilitätskennzahlen haben sich stabil entwickelt und weiter verbessert; sodass wir eine sichere Anlageklasse für die Banken darstellen bei ihren Wünschen nach Risikominimierung.

Das Eigentumsrecht hat für uns als Vermieter in jüngster Zeit wieder etwas mehr an Wert gewonnen, beispielsweise unter anderem in Bezug auf die Umsetzung energetischer Investitionen. Damit bekommen auch die Investitionen im Wohnungsmarktgeschäft neben der zu erreichenden Wirtschaftlichkeit eine weitere positive Wirkung.

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

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

Unsere Bestände liegen ausschließlich im Bielefelder Süden. Das ist umso wichtiger, weil der Trend zum Wohnen in der Stadt unverändert anhält. In guten Großstadtlagen ist deshalb für die Zukunft eher mit einem Wohnungsmangel vor allem für Haushalte mit mittlerem und unterem Einkommen zu rechnen. Sicherlich werden bei einer insgesamt entspannten Wohnungsmarktsituation die Ansprüche und Anforderungen an eine Wohnung steigen, damit einhergehend erhebliche Investitionen in den Bestand, um frei werdende Wohnungen in einen markt- und damit vermietungsfähigen Zustand zu versetzen. Das heißt, um immer konkurrenzfähig zu bleiben, sind Anstrengungen in der Instandhaltung und in der Modernisierung sowie insgesamt bei der Aufwertung der Bestände erforderlich. Allein aus diesem Grund sind wir natürlich auf die Steigerung unserer Erträge angewiesen. Allerdings schränken einerseits sinkende Nettoverdienste und der Rückgang des verfügbaren Einkommens sowie andererseits ständig steigende Wohnnebenkosten

den Spielraum für Mietanpassungen ein. Hier ist dafür zu sorgen, dass immer das richtige und damit bezahlbare Wohnungsangebot unter Wettbewerbsgesichtspunkten am Markt ist.

Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) ist der Vorstand dazu verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen – insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten –, damit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, frühzeitig erkannt werden.

Ein geeignetes internes System mit Risikomanagement im Sinne des KontraG für die Tätigkeitsfelder der Genossenschaft liegt in Form eines Organisationshandbuchs vor. Es beinhaltet eine ausführliche Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation, der Arbeitsbereiche samt Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse, der internen Richtlinien sowie des Risikomanagements des Unternehmens und wird kontinuierlich angepasst. Das Organisationshandbuch der Genossenschaft wird als Online-Unternehmenshandbuch geführt. Der Aufsichtsrat wird über den Fortgang der Geschäfte und bestehenden Risiken regelmäßig mündlich und schriftlich informiert.

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

im Rahmen der Finanzplanung schon rechtzeitig Maßnahmen zur Anschlussfinanzierung getroffen. Im Geschäftsjahr 2011 und bis zur Aufstellung des Lageberichts waren keine wesentlichen Risiken erkennbar.

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

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands ist das stärkste Leistungsfeld der Genossenschaft, deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich die größte Bedeutung zu. Unter Abwägung aller Gegebenheiten und Erwartungen kann festgehalten werden, dass nach wie vor eine konstante Nachfrage nach Wohnraum besteht; wenngleich auch weiterhin hohe Fluktuationsraten zur Kenntnis genommen werden müssen. So erfreulich die steigenden Beschäftigungszahlen sind, bereitet die Einkommensentwicklung breiter Schichten der Bevölkerung ein wenig Sorge. Dies zeigt sich auch in Zahlungsschwierigkeiten von Kunden in nahezu allen Wohnungssegmenten.

Zur weiteren Sicherung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sind auch mittelfristig, wie bereits in der Vergangenheit, erhöhte Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung erforderlich, das heißt, die Ertragslage des Unternehmens wird damit weiterhin durch die Kosten der Bestandspflege maßgeblich beeinflusst. Im Rahmen unserer nachhaltig angelegten Geschäftspolitik gewährleisten diese Anstrengungen zur Optimierung des Wohnungsbestandes langfristig aber die Wettbewerbsfähigkeit und die wünschenswerte Rentabilität des Unternehmens. Dazu gehören auch weiterhin „mutige Entscheidungen zum Abriss von Bestandswohnungen“, um „Raum für Neues“ zu schaffen. Das nach wie vor niedrige Kapitalmarktzinsniveau ermöglicht interessante Umschichtungen, Prolongationen und

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

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

Nachtragsbericht

86 % unserer Mitglieder werden über genossenschaftseigene, bis zu 20 Jahre im Betrieb befindliche Satellitenanlagen mit analogen und digitalen Fernseh- und Radioprogrammen versorgt. Technische Erfordernisse und höhere Qualitätsansprüche haben uns mit Jahresbeginn 2012 veranlasst, zur künftigen Ausrichtung und Versorgung unserer Mitglieder neue Überlegungen anzustellen. Wir werden unseren Mitgliedern eine zeitgemäße Multimedia-Versorgung über einen innerhalb der GSWG-Gruppe bestehenden Rahmenvertrag mit einem leistungsstarken Partner bereitstellen. Darüber hinaus haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Jahres eingetreten sind.

Mieterat

Im Betrachtungszeitraum ist der Mieterrat mehrere Male zusammengekommen. An zwei Sitzungen nahmen auch Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstandes und Mitarbeiter teil. Als Sprachrohr und Bindeglied zwischen Mietern und GSWG hat der Mieterrat das partnerschaftliche Verhältnis zwischen Mietergemeinschaft und Genossenschaft gefördert. Die Tätigkeit erstreckte sich auf allgemeine Bereiche des Wohnens für und in der Solidargemeinschaft Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, um die genossenschaftlichen Prinzipien „- Selbstverwaltung - Selbstbestimmung - Selbstverantwortung -“ ständig mit Leben auszufüllen. Mitglieder des Mieterbeirats waren auf dem GSWG-Mieterfest am 28. Mai 2011 anwesend und haben für die Mitarbeit im Mieterrat geworben.

Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

Die Öffentlichkeitsarbeit der Unternehmensgruppe GSWG/OWIT hatte auch in 2011 einen hohen Stellenwert und nahm ein breites Spektrum ein. Kreative Ideen zur Vermarktung unseres Geschäftsmodells sind unerlässlich und wurden im Berichtszeitraum durch umfassende Aktivitäten zielgerichtet umgesetzt. Dabei verstehen wir unter „Marketing“ nicht nur Werbung für die eigenen „Produkte“, sondern durch breite Unternehmenstransparenz die Anpassung unserer vielschichtigen Unternehmensleistungen an die Möglichkeiten und Chancen des Marktes. Dazu werden ständig Infos eingeholt,

- was sind das eigentlich für Leute, die derzeit bei uns wohnen,
- welche Bedürfnisse und Ansprüche haben die Menschen an ihre Wohnung, ihr Wohnumfeld und an uns – ihren Vermieter,
- wie kann ich die Mieter daran hindern, wegzuziehen,
- wie gewinnen die Mieter eine hohe Meinung von uns – und bleiben gern und empfehlen uns weiter,
- wie wird sich die Mieterschaft entwickeln,
- bis wohin kann ich die Miete erhöhen,
- welche neue Zielgruppe ist anzusprechen

und darauf die richtige Marketingstrategie angewendet.

Das sind die Fragen, die wir uns als Wohnungsunternehmen und die Mitarbeiter als Wohnungswirtschaftler stellen. Hierauf finden wir tagtäglich Antworten und agieren entsprechend. Wir untersuchen in diesem Zusammenhang die Wohnzufriedenheit unserer Mieter mit der Wohnung, dem Service, dem Umfeld und vielem mehr. So lässt sich herausfinden, wo der Schuh drückt, wer vorhat auszuziehen und warum, um jeweils rechtzeitig entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

In diesem Zusammenhang gibt die Neukundenbefragung für unsere Aktivitäten wesentliche Impulse. Jeder Interessent wird gefragt, wie sind sie auf uns aufmerksam geworden, warum haben sie sich für uns entschieden. Ist er Mitglied geworden, geht's weiter: Hat bislang alles

gut geklappt, würden sie uns weiterempfehlen. Hieraus können wir viele Informationen sammeln und lernen mit dem Ziel, alles noch besser zu machen.

Im Berichtsjahr erschienen zwei Mieterzeitungen, wobei der Empfängerkreis zwischenzeitlich weit darüber hinaus geht. Mitglieder, Kunden, Geschäftspartner und alle Freunde der GSWG werden über aktuelle Themen und Entwicklungen in der GSWG-Gruppe informiert. Bei dieser Gelegenheit wird den Mitgliedern die Möglichkeit gegeben, an der Gestaltung dieses Mediums mitzuwirken.

In Zusammenarbeit mit einer Medienagentur wurden Maßnahmen zur weiteren Entwicklung und Ausbau des Internetauftritts in der Gruppe sowie Gestaltungen der Anzeigenmotive insbesondere für das traditionelle genossenschaftliche Vermietungsgeschäft auf den Weg gebracht. Dieser Tätigkeit wird auch künftig oberste Priorität eingeräumt und diese laufend im Blickfeld gehalten.

Die Unternehmensgruppe engagiert sich erfolgreich im Spenden-/Sponsoringbereich vieler wohnungswirtschaftlicher und sozialer Einrichtungen; ebenso gehören Stadtteilefeste etc. dazu. Besonders hervorzuheben ist, dass anlässlich des dritten Senner Schlittenhundrennens die GSWG als Hauptsponsor erstmals die hierzu ausgetragene deutsche Meisterschaft 2011 in der Senne unterstützt und begleitet hat.

Es wurden im Interesse unserer Mitglieder Nachbarschaftstreffs mit vielen Aktivitäten vom gemeinsamen Frühstück/Mittagessen über Betreuungsangebote bis hin zu Ausstellungen und Vorträgen bekannter Persönlichkeiten organisiert, die sich bei den Mitgliedern und darüber hinaus großer Beliebtheit erfreuten. Viele initiierte Projekte werden durch sogenannte „Ehrenamtler“ organisiert und betrieben. An dieser Stelle sprechen wir den Damen und Herren hierfür besonderes Dankeschön aus.

www.gswg-senne.de
vermietung@gswg-senne.de



Nette Leute hier

Was will man mehr: Ruhige Lage, ruck zuck erreichbar, alles für den täglichen Bedarf direkt vor der Haustür

Schöne Wohnung, schön im Grünen, schön preiswert. So lässt's sich leben! Wäre doch schade, wenn Ihnen das jemand vor der Nase wegschnappt. Also: Anrufen und angucken.

Jetzt anrufen!
Vermietungshotline
0800. 910 80 91



Anzeigenbeispiele und Titel Flyer (8 Seiten)

www.gswg-senne.de
vermietung@gswg-senne.de



- vernünftig renoviert
- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert

Vermietungshotline
0800. 910 80 91

Familien willkommen

Nutzen Sie die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens!




Preiswert wohnen, besser leben



Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau- genossenschaft Senne eG
www.gswg-senne.de



Auf Wohnungssuche?

Wir haben, was Sie suchen!



Auf Wohnungssuche?

Wir haben, was Sie suchen!



Auf Wohnungssuche?

Wir haben, was Sie suchen!

So will ich auch wohnen:

- vernünftig renoviert
- ruhige Wohnlage
- familienfreundlich
- preiswert

Jetzt kostenlos anrufen
0800. 910 80 91

Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau- genossenschaft Senne eG
Tulpenweg 5 | 33659 Bielefeld
www.gswg-senne.de | vermietung@gswg-senne.de

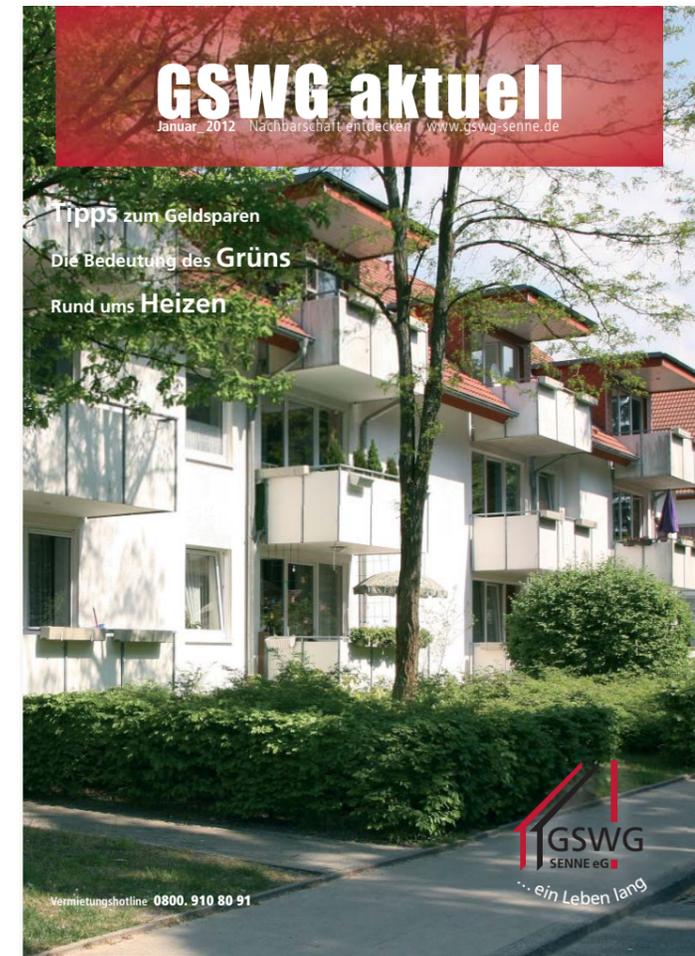


Beispiele von Wohnungssuche-Karten (Titel plus Rückseite)

GSWG aktuell

Januar 2012 | Nachbarschaft entdecken | www.gswg-senne.de

Tipps zum Geldsparen
Die Bedeutung des Grüns
Rund ums Heizen



Vermietungshotline 0800. 910 80 91



Das GSWG-Mietermagazin erscheint 2 x im Jahr

Barrierefreies Wohnen für 2,8 Millionen Euro

Die GSWG Senne erreicht 19 neue Mieteinheiten in Windflöte

Senne (dko). Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSWG) Senne hat am Freitag an ihrem neuen Wohnkomplex Veilchenweg Richtfest gefeiert. 2,8 Millionen Euro investiert

Erdgeschoss. Auch ein Kellerraum steht jeder Mietpartei zur Verfügung, insgesamt werden außerdem 19 Autostellplätze eingerichtet. Die Anlage wird durch einen begrünten Innenhof, in dem auch ein Kinderspielplatz entstehen soll, abgerundet.

»Der Abriss des alten, 700 Quadratmeter großen Mietobjektes ist der erste mit anschließendem Neubau in der Geschichte der GSWG«, erklärt Kolodziej.

Wenn der Wunsch nach einer der neuen Wohnungen bestehe, könnten sich Interessierte an die GSWG Senne wenden. Kolodziej: »Denn es geht jetzt schon in die Vermietphase. Und das Interesse ist groß.«

Wie mehrfach berichtet, stand auf dem 2680 Quadratmeter großen Areal ursprünglich ein Mehrfamilienhaus mit 16 Parteien.

Neue Eichenbänke für Windflöter Bürger aufgestellt

Eine geschenkte Bank



Auf der neuen Bank Platz genommen: Renate Schlape (1. Reihe links) freut sich zusammen mit Alexander von Spiegel (2. Reihe, 2. v.l.), Daniel Daldrup von der GSWG (2. Reihe, rechts) und einigen Anwohnern über die neue Sitzgelegenheit.

Senne (eis). »Sie ist die Mutter der Bänke« - so hat es Alexander von Spiegel bei der Aufstellung einer neuen Eichenbank in Windflöte ausgedrückt. Gemeint ist Renate Schlape, die wieder einmal dafür gesorgt hat, dass die Anwohner ein Plätzchen mehr zum Ausruhen und Verweilen haben. Schlape, die selbst in Windflöte wohnt, wurde erneut aktiv und so konnten nun drei weitere Bänke in dem Sennener Ortsteil aufgestellt werden. Von Spiegel, der für den Aufbau aller bisher schon aufgestellten Bänke verantwortlich ist, hat die sechste Bank den Bürgern in Windflöte geschenkt - und genau diese Bank steht nun am Tulpenweg 22-24.

Zwei weitere Bänke werden zukünftig an der Lippstädterstraße 23 auf dem Gelände der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Senne (GSWG) und hinter dem Schwarzen Venn an der Niederheide in der Nähe des Reiherbachs auf dem Grundstück der Familie Osthus stehen und zum Innehalten einladen. Daher gilt ein besonderer Dank der Familie Osthus und der GSWG, die ihre Grundstücke für zwei Bänke zur Verfügung stellt.

Um diese neuen und die schon aufgestellten Sitzgelegenheiten finanzieren zu können, wurden bei etwas 50 Einwohn-



Schweres Gerät vonnöten: Um die rund 120 kg schwere Bank an ihren Platz zu stellen, bedarf es der Hilfe eines Trackers.



Feiern gemeinsam Richtfest (von links): Rudolf Lever (Bauleiter), Thomas Gilbert (Projektleiter), Karl Fischer (Zimmermeister), Michael Kluckhuhn (Projektplaner), Rainer Kolodziej (Vorstandsvorsitzender GSWG Senne), Rolf Gräfe (Aufsichtsratsvorsitzender GSWG Senne) und Ulrich Stirken (Technischer Leiter).

Foto: Daniela Koschinski

WB 12.02.11



GSWG Senne schenkt Mietern rote Geranien

1110 Mieter der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft (GSWG) Senne haben sich jetzt über eine bunte Blumenpracht gefreut. Mit insgesamt 5600 kostenlosen roten Geranien und Weihrauchpflanzen durften sie...

GSWG Senne. Die Mieter wurden vorab gefragt, wie viele Blumen sie brauchen und bekamen dafür Gutscheine. Geliefert wurden die frischen Blumen von den genossenschaftseigenen Gärtnern, wie hier auf diesem Bild von Peter Hempel (links) und Viktor Eck. Das erste Gießen übernahm dann der Regen.

mdm / Foto: Mike-Dennis Müller



Genossenschaft ehrt treue Mieter

Seit mehr als 50 Jahren ist Ruth Thau (Foto) Mieterin der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne. Der GSWG-Aufsichtsratsvorsitzende Rolf Gräfe (links) und der GSWG-Vorsitzende Rainer Kolodziej überreichten ihr jetzt für ihre Treue während der Jahreshauptversammlung eine Urkunde und ein Präsent. Auf ebenfalls 50 Jahre in einer GSWG-Wohnung können Herbert Schwalm, Neele Janssen und Rudi Bebrok zurückblicken. Die Genossenschaft erreichte im vergangenen Jahr die Bilanzsumme von knapp 48 Millionen Euro. 1309 Mitglieder leben in den derzeit 1088 Wohnungen der GSWG.

mdm / Foto: Mike-Dennis Müller

WB 19.05.11

Beispiele über die Berichterstattung in lokalen Medien.

Künftige Entwicklung

Die Genossenschaft ist eine im Grunde genommen zeitlose Geschäftsidee, deswegen kann sicherlich vieles so bleiben, wie es ist. Trotzdem muss die Bereitschaft zu Veränderungen vorhanden bleiben.

Wie arbeiten, leben und wohnen wir morgen? Kaum eine Branche muss so weit in die Zukunft schauen wie wir als Wohnungsunternehmen. Demografische und soziale Veränderungen mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen haben wir bei unseren langfristigen Investitionen im Auge zu halten. Die Einflussfaktoren für uns als Wohnungsunternehmen verändern sich dramatisch und dynamischer denn je. Der Wohnungsbau steht vor einem Qualitätssprung, der in seiner Dimension vergleichbar ist mit dem gravierenden Wandel der Wohnverhältnisse in den 1950er und 1960er Jahren, als neue städtebauliche Leitbilder verfolgt wurden, die Wohnungsnot beseitigt und der technische Standard der Wohnungen sprunghaft gesteigert wurde.

Das Zuhause ist der wichtigste Ort der Welt. Weil Menschen immer ein Dach über dem Kopf benötigen, sind die Mieterträge insbesondere bei unseren Quadratmeter-Nettokalmtieten auch in Krisenzeiten sicher. Wir bieten unseren Mitgliedern zudem mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Mit zahlreichen Dienstleistungen rund um die Immobilie – wie betreutes Wohnen für Ältere und Bewohner mit Behinderung, Nachbarschaftstreffs, Einkaufshilfen, Mitgliederfeste, besondere Wohnungsangebote für junge Mitglieder und Familien etc. – steigern wir die Wohn- und Lebensqualität und sorgen für stabile Nachbarschaften. Wir leisten damit einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Stabilisierung unseres Gemeinwesens.

Unsere Geschäftspolitik wird sich auch zukünftig stringent am wohnungswirtschaftlichen Viersäulenmodell der Nachhaltigkeit orientieren: Ökonomische Nachhaltigkeit, indem wir die vorhandenen Potenziale bestmöglich nutzen und die wirtschaftlichen Folgen von Strategien abschätzen und entsprechend steuern. Ökologische Nachhaltigkeit, indem wir die Umwelteinwirkungen der Wohnungsbestände minimieren und an den energetischen Herausforderungen der Zukunft orientieren. Technische Nachhaltig-

keit, indem wir die Wohnungsbestände dauerhaft an neue technische Standards anpassen, um durch Gestaltung eines permanenten Optimierungsprozesses die Funktionalität und Attraktivität zu erhalten. Soziale Nachhaltigkeit, indem wir unseren Mitgliedern bedarfsorientierten Wohnraum zur Verfügung stellen und die für unser Geschäft Verantwortlichen im Hinblick auf ein dauerhaft erfolgreiches Unternehmen ausrichten, qualifizieren und dieses einfordern. Zusammengefasst heißt das: Wir setzen als Genossenschaft im Grunde genommen auch künftig auf eine sogenannte Dreifaltigkeit: Bezahlbare Mieten, zeitgemäßer Wohnkomfort und sinkender Energieverbrauch besitzen bei all unseren Überlegungen oberste Priorität für unsere Genossenschaftler und zur Gewinnung neuer Kunden.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter unseres Unternehmens fühlen sich diesem Nachhaltigkeitsprinzip verpflichtet in städtebaulicher, architektonischer, soziokultureller, technischer, ökologischer und insbesondere wirtschaftlicher Hinsicht.

Die Gesellschaft verändert sich. Der demografische Wandel ist in vollem Gange. Zudem verstärken sich die Ansprüche der Menschen vor Ort. Es wird offenbar, dass die öffentliche Hand nicht in der Lage ist, allein Lösungen für die mit diesen Veränderungen einhergehenden Herausforderungen zu finden. Eine Antwort auf diese herausfordernde Zeit ist für viele die Suche nach neuen Solidaritäten, die jenseits von Staat und beispielsweise Wohlfahrtseinrichtungen und jenseits von familiären Bindungen liegen. Da passt genau unser Geschäftsmodell als Genossenschaft ins Bild. Menschen schließen sich zusammen, um gemeinschaftlich zu wohnen. Sie versprechen sich – bei Beibehaltung der Privatsphäre, gesichert durch eine abgeschlossene Wohnung – nicht nur gemeinsame Aktivitäten, sondern auch Unterstützung bei Problemen im Alltag. Projekte des gemeinsamen Wohnens eröffnen Chancen für vielschichtige unternehmerische Aktivitäten.

Unsere Aufgabe sehen wir vornehmlich in der weiteren umfassenden Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, darüber hinaus stehen preiswerte Wohnungen für Familien und Seniorenwohnungen im Vordergrund unserer Investitionspolitik. Auch Desinvestitionen durch Abrisse gehören hierzu.

Investitionen in Neubaumaßnahmen erfolgen nach den Erfordernissen des Marktes zielgruppenorientiert. Darüber hinaus ist es unser Ziel, neue Geschäftsfelder zu erschließen, wenn sich hierzu die Möglichkeiten bieten, um die Unternehmensgruppe insgesamt auf ein breites Fundament zu stellen.

Im operativen Geschäft werden wir auch künftig daran arbeiten, unsere Stärken stetig auszubauen und zu erweitern. Einer der Eckpfeiler unseres zunehmenden Erfolges ist neben einer risikobewussten Geschäftspolitik die permanente Überprüfung unserer internen Strukturen. Auf diese Weise sind wir als mittelständig geprägte Genossenschaft jederzeit in der Lage, schnell und flexibel auf sich bietende Opportunitäten und auf Veränderungen sowie regulatorische Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften genießen mit Zahlung der in der Satzung bestimmten Geschäftsanteile ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung. Unsere Nutzungsentgelte sind in der Regel auch günstiger als die ortsüblichen Vergleichsmieten. Unsere Mitglieder sind nicht nur Mieter, sondern zugleich Anteilseigner des genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens mit erheblichen Mitbestimmungsrechten. Diese Wohnform verbindet die Flexibilität der Mietwohnung mit der Sicherheit des Wohneigentums und trägt zur sozialen Stabilität in den Quartieren bei. Uns kommt eine große Bedeutung insbesondere hinsichtlich des demografischen und sozialen Strukturwandels mit unseren Leistungspotenzialen bei der Bereitstellung von Wohnraum, speziellen Dienstleistungen und auch bei der Altersversorgung bei.

Wir sind heute als Wohnungsgenossenschaft moderner und attraktiver denn je. Unsere Mitglieder sind nicht dem reinen Profitstreben und dem anonymen Eigentümer ausgesetzt. Unsere Mitglieder können über ihre Eigentümerrolle mitwirken. Im Grunde genommen ist das genossenschaftliche Wohnen nahezu eine ideale Organisationsform. Von den weiteren Akteuren am Immobilienmarkt werden wir so genommen, wie wir sind, nämlich als ein am Markt handelndes wirtschaftlich orientiertes Unternehmen, dessen Zweck vordergründig auf die Mitgliederförderung gerichtet ist.

Weitgehend konstante Mieterträge und langfristige Finanzierungsstrukturen sind Zeichen fortgesetzter Solidarität. Wir erhalten und entwickeln uns nachhaltig mit besonderem Fokus auf eine Erhöhung auch der Energieeffizienz. Zur Stabilität unseres Mietcashflows trägt unsere fortschreitende Professionalisierung des Vermietungs-, aber auch des Mietschuldenmanagements bei. Aufgrund unserer gut verlaufenden Entwicklung und unserer soliden Kapital- und Liquiditätsausstattung sehen wir uns jederzeit in der Lage, auf die besonderen Einflüsse unseres Geschäftes auch vorausschauend zu agieren.

Unsere Rentabilitätskennzahlen haben sich stabil entwickelt und weiter verbessert; sodass wir nach wie vor eine sichere Anlageklasse für die Gläubiger darstellen bei ihren Wünschen nach Risikominimierung.

Trotz allem werden auch im Zinsbereich künftig die großen Fragen sein, ob weiterhin „sichere Häfen“ benötigt werden und insbesondere was weiterhin als sicher angesehen wird. In 2011 galt dieser Nimbus für deutsche Bundeswertpapiere. Diese Anlagen waren die Gewinner in 2011 und hat damit auch die für uns wichtige Kapitalmarktzinsentwicklung bestimmt. Aber wird es möglich sein, ähnliche Ergebnisse zu wiederholen?

Tochterunternehmen OWIT GmbH

Die Genossenschaft ist 100 %ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH; sie hat demzufolge Wirkung auf geschäftliche Aktivitäten und Abläufe sowie mittelbar auf Prozesse und Entwicklungen in deren Unternehmensbeteiligungen. Die für 2011 gesteckten Ziele, „rund um die Immobilie“ wohnbegleitende Dienst-/Serviceleistungen anzubieten und zu erledigen, wurden erfolgreich umgesetzt und erweitert. Es konnten Immobilienan- und -verkäufe, Immobilienprojektinitiierungen sowie kaufmännische und technische Immobilien-, Verwaltungs-, Betreuungs- sowie Beratungsaufgaben erledigt werden. Insbesondere das auf Nachhaltigkeit ausgerichtete genossenschaftliche Geschäftsmodell, die Bestandsbewirtschaftung und wohnungswirtschaftlichen Investitionsaktivitäten, wurden wirkungsvoll begleitet und unterstützt.

Ergebnisprognose

Hauptaufgaben der GSWG für die nächsten Jahre werden eine gefestigte, solide wirtschaftliche Weiterentwicklung des Unternehmens sowie die Steigerung der Attraktivität des Wohnungsangebotes sein. Marktgerechte rentierliche Investitionen, insbesondere bei günstigen Kapitalmarktzinsen, und damit einhergehende sinkende längere Wohnungsleerstände können die Ertragskraft weiter verbessern. In diesem Zusammenhang wird ein zielgruppenspezifisches Wohnraumangebot an Bedeutung gewinnen.

Als Wohnungsunternehmen sind wir bei unseren Investitionsaktivitäten auf verlässliche Finanzierungspartner und akzeptable Finanzierungsbedingungen angewiesen; da die Maßnahmen teilweise mit hohen Fremdkapitalanteilen finanziert werden müssen. Insoweit ist es ökonomisch äußerst kontraproduktiv, wenn erforderliche Investitionen durch ständig steigende energetische Anforderungen verteuert, teilweise für unsere Mieter nicht bezahlbar und damit immer unwirtschaftlicher gemacht werden. Eine sehr große Anzahl der Bevölkerung befürchtet, dass es in Zukunft zu wenig bezahlbare Wohnungen mit unterstützendem Serviceangebot insbesondere auch für Ältere geben wird. Gleichzeitig hält ein ebenso hoher Anteil die barrierefreie/arme Modernisierung von bewohnten Wohnungen für dringend notwendig.

Die GSWG hat daher auch für die Folgejahre ein klares Ziel. Die begonnene umfassende Investitionspolitik mit den Schwerpunkten Kernsanierung, Modernisierung, Instandhaltung und Neubau wird fortgesetzt. Es werden aber auch Abrissüberlegungen zur Entscheidung anstehen. Mit diesen Maßnahmen wird zweifelsohne auch ein Abbau des Leerstandes erwartet. Der weiterhin entspannte Wohnungsmarkt wird zu stagnierenden Fluktuationsraten auf hohem Niveau führen. Die Grundmieten werden insbesondere nach erfolgten Wohnwerterhöhungen für unsere Kunden weiterhin moderat steigen.

Auf Basis der Planrechnung für das Geschäftsjahr 2012 rechnen wir mit Jahresergebnissen, die neben den Dividendenzahlungen zu einer Stärkung der Rücklagen und damit des Eigenkapitals beitragen.

Aufgrund unserer Erwartungen gehen wir davon aus, dass sich das Geschäftsjahr 2012 hinsichtlich Umsatz und Jahresergebnis auf dem Niveau von 2011 bewegen wird, soweit sich keine überraschenden Preissteigerungen bei den Aufwendungen ergeben werden. Gleiches gilt für das Geschäftsjahr 2013. Hinsichtlich des Cashflows gehen wir für 2012 und 2013 davon aus, dass er sich auf einem ähnlichen Niveau wie 2011 bewegen wird.

Wir sind stabil aufgestellt. Mit einem qualifizierten und motivierten Team an Mitarbeitern wird die GSWG auch zukünftig den Ansprüchen der Kunden und den Anforderungen des Wettbewerbs gerecht werden.

Bielefeld, 15. Mai 2012



Rainer W. Kolodziey,
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 2011



Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche	45.201.058,16		42.126.190,48
Rechte mit Wohnbauten			
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	203.320,05		221.389,15
Grundstücke ohne Bauten	548.001,31		615.383,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.836,66		65.054,04
Anlagen im Bau	211.267,76		1.387.172,61
Bauvorbereitungskosten	0,00		180.503,21
Geleistete Anzahlungen	17.898,09	46.249.382,03	4.852,86
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.000,00		100.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	275.500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		46.524.882,03	44.701.045,99
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.825.693,55		1.802.103,02
Andere Vorräte	40.234,85	1.865.928,40	36.032,89
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	192.013,92		219.941,86
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.165,73
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	751.023,70		645.222,85
Sonstige Vermögensgegenstände	90.061,15	1.033.098,77	101.955,41
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		207.059,50	415.111,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	9.762,56		11.959,93
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.096,93	17.859,49	18.472,70
Bilanzsumme		49.648.828,19	47.954.012,27

PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	87.326,42		87.880,00
der verbleibenden Mitglieder	1.061.651,34		1.013.773,05
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.398,29	1.151.376,05	5.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen	15.008,66		20.405,92
Ergebnisrücklagen			1.108.308,21
Gesetzliche Rücklage	1.116.000,00		
davon aus Jahresüberschuss	7.691,79		12.308,21
Geschäftsjahr eingestellt			
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.705.549,58	8.033.549,58	1.689.441,48
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr	16.108,10		11.830,99
eingestellt			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	76.296,46		69.222,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	7.691,79	68.604,67	12.308,21
Eigenkapital insgesamt		9.253.530,30	9.173.516,58
Sonderposten mit Rücklagenanteil			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	210.000,00		210.000,00
Sonstige Rückstellungen	67.289,20	277.289,20	82.414,17
Verbindlichkeiten			
- gegenüber Kreditinstituten	28.125.290,46		30.471.103,40
- gegenüber anderen Kreditgebern	9.570.371,66		5.610.238,09
- erhaltene Anzahlungen	2.051.923,11		1.947.791,27
- aus Vermietung	81.841,48		146.506,81
- aus Betreuungstätigkeit	111,26		502,34
- aus Lieferungen und Leistungen	203.526,69		225.898,49
- sonstige Verbindlichkeiten	84.944,03	40.118.008,69	86.041,12
Bilanzsumme		49.648.828,19	47.954.012,27

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.745.177,58		5.596.709,35
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.423,92	5.823.601,50	85.296,55
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		23.590,53	80.613,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		58.355,38	47.625,00
Sonstige betriebliche Erträge		189.709,76	325.219,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen/Hausbewirtschaftung		2.944.648,95	3.198.037,56
Rohergebnis		3.150.608,22	2.937.426,43
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	363.245,53		352.664,19
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	64.124,30	427.369,83	67.082,88
davon für Altersversorgung	7.655,52		7.674,12
Abschreibungen auf Sachanlagen		888.061,32	855.398,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		421.486,76	356.225,65
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,00	12,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.046,78	9.910,28
davon aus verbund. Unternehmen	17.724,41		9.590,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.198.746,86	1.096.095,86
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		233.010,23	219.883,01
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5,27	0,00
Sonstige Steuern		156.708,50	150.660,96
Jahresüberschuss		76.296,46	69.222,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		7.691,79	12.308,21
Bilanzgewinn		68.604,67	56.913,84

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2011 der Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB i.V.m. § 336 ff HGB unter Beachtung branchenspezifischer Vorschriften unter teilweiser Verwendung des Jahresüberschusses aufgestellt.

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

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

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2010 mit folgender Ausnahme übernommen: Der Ausweis der Aufwendungen für den Aufsichtsrat wird im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 3.105,00 Euro unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter Löhne und Gehälter in Höhe von 3.240,00 Euro.

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

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. 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 über 10 Jahre.

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 linear auf Basis der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit erforderlich wurde der niedrigere beizulegende Wert berücksichtigt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.347,52		21.347,52			0,00	0,00	0,51
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche								
Rechte mit Wohnbauten	58.455.727,39	274.192,65	-	3.641.400,42	17.170.262,30	45.201.058,16	840.725,39	
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	732.328,15	-	-	-	529.008,10	203.320,05	18.069,10	
Grundstücke ohne Bauten	615.388,13	-	-	-67.381,82	-	548.001,31	-	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	300.279,11	32.048,94	81.984,59	-	182.506,80	67.836,66	29.266,32	
Anlagen in Bau	1.387.172,61	2.217.610,54	-	-3.393.515,39	-	211.267,76	-	
Bauvorbereitungskosten	180.503,21	-	-	-180.503,21	-	0,00	-	
Geleistete Anzahlungen	4.852,86	13.045,23	-	-	-	17.898,09	-	
	61.676.246,46	2.536.897,36	81.984,59	0,00	17.881.777,20	46.249.382,03	888.060,81	
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	175.000,00	-	-	-	275.000,00	-	
Andere Finanzanlagen	500,00	-	-	-	-	500,00	-	
	100.500,00	175.000,00	-	-	-	275.500,00	-	
Anlagevermögen insgesamt	61.798.093,98	2.711.897,36	103.332,11	0,00	17.903.124,72	46.524.882,03	888.061,32	

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 2012 gegen die von den Mietern 2011 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

Forderungen	2011 €	2010 €
Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:		
Forderung aus Vermietung	192.013,92	219.941,86
Forderung aus Betreuungstätigkeit	0,00	2.165,73
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	751.023,70	645.222,85
Sonstige Vermögensgegenstände	90.061,15	101.955,41
	1.033.098,77	969.285,85

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 317.751,93 Euro (Vorjahr 185.222,85 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 433.271,77 Euro (Vorjahr 460.000,00 Euro) sonstige Vermögensgegenstände dar.

Passiva

Ergebnisrücklagen	2011 €	2010 €
Gesetzliche Rücklage	1.116.000,00	1.108.308,21
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.705.549,58	1.689.441,48

Aus dem Bilanzgewinn 2010 wurden 16.108,10 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Rückstellungen

1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	210.000,00	210.000,00
2. Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	4.500,00	4.000,00
- Prüfungskosten	30.000,00	30.000,00
- Urlaubsansprüche	16.359,18	14.008,25
- ungewisse Verbindlichkeiten	0,00	13.992,85
- Bilanzarbeiten	8.950,02	12.933,07
- Aufbewahrung	5.280,00	5.280,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	2.200,00	2.200,00

Verbindlichkeitspiegel

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

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

Verbindlichkeiten 2011	insgesamt	davon				GPR
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlich. gegenüber Kreditinstituten	28.125.290,46	838.828,98	2.172.707,53	25.113.753,95	28.125.290,46	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	9.570.371,66	196.236,16	799.781,42	8.574.354,08	9.570.371,66	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.051.923,11	2.051.923,11				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.841,48	81.841,48				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	111,26	111,26				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen						
Leistungen	203.526,69	203.526,69				
Sonstige Verbindlichkeiten	84.944,03	66.533,90	18.410,13			
Gesamtbetrag	40.118.008,69	3.439.001,58	2.990.899,08	33.688.108,03	37.695.662,12	GPR

Verbindlichkeiten 2010	insgesamt	davon				GPR
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlich. gegenüber Kreditinstituten	30.471.103,40	953.869,22	2.582.050,10	26.935.183,99	30.471.103,40	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	5.610.238,09	120.096,67	532.499,39	4.957.642,03	5.610.238,09	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.947.791,27	1.947.791,27				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	146.506,81	146.506,81				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	502,34	502,34				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen						
Leistungen	225.898,49	220.826,72	5.071,77			
Sonstige Verbindlichkeiten	86.041,12	66.904,23	19.136,89			
Gesamtbetrag	38.488.081,52	3.456.497,26	3.138.758,24	31.892.826,02	36.081.341,49	GPR

Gewinn- und Verlustrechnung

	2011 €	2010 €
Umsatzerlöse		
aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen,		
Umlagen	5.740.969,45	5.590.411,94
Gebühren	4.208,13	6.297,41
	5.745.177,58	5.596.709,35
aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.423,92	85.296,55
	5.823.601,50	5.682.005,90
Bestandsveränderungen		
Bestandserhöhungen	23.590,53	80.613,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		
Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und	58.355,38	47.625,00
Fremdkapitalzinsen		
Sonstige betriebliche Erträge		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- der Auflösung von Rückstellungen	4.575,31	25.723,50
- Schadenersatzleistungen	42.228,75	232.577,11
- Kostenerstattungen	50.276,51	48.264,00
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.396,54	3.207,16
- Eintrittsgeldern	3.420,00	2.200,00
- allen übrigen Vorgängen	84.812,65	13.247,45
	189.709,76	325.219,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Betriebskosten	1.883.311,27	1.903.339,41
Instandhaltungskosten	1.008.291,53	1.237.936,24
Vermietungskosten	51.877,76	44.567,50
Erbbauzinsen	955,30	11.981,32
Pachtzins für Garagengrundstück	213,09	213,09
	2.944.648,95	3.198.037,56

	2011 €	2010 €
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	363.245,53	352.664,19
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon 7.655,52 Euro für Altersversorgung)	64.124,30	67.082,88
	427.369,83	419.747,07
Abschreibungen		
auf Grundstücke mit Wohnbauten	840.725,39	811.293,98
auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.069,10	18.359,50
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,51	0,00
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.266,32	25.744,52
	888.061,32	855.398,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abschreibungen und Wertberichtigung auf		
Forderungen aus Vermietung	12.505,04	28.505,22
Verluste aus dem Abgang von Anlage-/Umlaufvermögen	7.500,00	4.500,00
sächliche Verwaltungsaufwendungen	123.818,33	137.906,40
Werbung/Marketing/Sponsoring	72.213,73	50.711,00
Nebenkosten der Geldbeschaffung	72.796,15	0,00
Geschäftsbesorgung OWIT	86.426,00	86.505,00
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	46.227,51	48.098,03
	421.486,76	356.225,65
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
aus Genossenschaftsguthaben	20,00	12,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
aus Bankguthaben	322,37	319,78
aus verschiedenen Forderungen	17.724,41	9.590,50
	18.046,78	9.910,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.185.160,64	1.076.559,84
für kurzfristige Finanzierungsmittel	11.388,85	17.541,08
für Geldbeschaffung	2.197,37	1.994,94
	1.198.746,86	1.096.095,86

	2011 €	2010 €
Steuern		
Kapitalertragssteuer	5,27	0,00
Grundsteuer	156.472,27	150.531,73
Kraftfahrzeugsteuer	236,23	129,23
	156.713,77	150.660,96

Sonstige Angaben

Beteiligungen

Die GSWG ist 100 %ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld mit einem Stammkapital; eingetragen im Handelsregister am 17.01.2012; von 200.000,00 Euro. Im Geschäftsjahr 2011 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von 175.000,00 Euro auf 200.000,00 Euro getätigt. Die OWIT hat am 31.12.2011 ein Eigenkapital von 199.990,35 Euro.

Im Geschäftsjahr 2011 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 7.877,20 Euro.

Mit Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden 2011 Geschäfte im Gesamtwert von rd. 0,3 T Euro zu marktüblichen Konditionen getätigt.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 3 Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	2	1
Auszubildender	1	-

Vorstand			
Rainer W. Kolodziej	Dipl.-Betriebswirt		hauptamtlich
Daniel Daldrup	Betriebswirt		hauptamtlich (seit 01.07.2011)
Jörg Schmidt	Bilanzbuchhalter		nebenamtlich
Uwe Werner	Dipl.-Ingenieur		nebenamtlich

Aufsichtsrat	Rolf Gräfe (Vorsitzender) Pastor, Dipl.-Sozialarbeiter	Stefan Steiner (stellv. Vorsitzender) Pensionär
	Andreas Cieplik Techniker	Eberhard Grabe (bis 20.06.2011) Bezirksamtsleiter
	Gerhardt Haupt Prokurist	Hartmut Hoffmann MB-Techniker
	Ulrich Laux Rechtsanwalt	Ilona Neumann Erzieherin
	Wolfgang Wehmeyer Kaufmann	

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Bestand am 01.01.2011	1.309	3.975
Zugang von neuen Mitgliedern	178	554
	1.487	4.529
Abgang durch Kündigung	86	246
Abgang durch Übertragung	3	9
Abgang durch Tod	23	56
Abgang durch Ausschluss	22	68
Kündigung einzelner Anteile	-	13
	134	392
Bestand am 31.12.2011	1.353	4.137

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 47.878,29 Euro erhöht, die Guthaben sämtlicher Mitglieder haben sich um 44.523,00 Euro ebenfalls erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme aller Mitglieder ist mit den Geschäftsguthaben identisch.

Prüfungsverband DHV e.V., Kajen 12, 20459 Hamburg

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes von	68.604,67 Euro vor:
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	28.157,61 Euro
4,00 % Dividendenausschüttung auf die Geschäftsguthaben	40.447,06 Euro

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

Bielefeld. 15. Mai 2012

Der Vorstand

Rainer W. Kolodziej

Daniel Daldrup

Jörg Schmidt

Uwe Werner

OWIT Unternehmensdaten

Sitz der Gesellschaft

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Kontakt

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

Gesellschafter

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

Stammkapital der Gesellschaft

200.000,00 Euro Gezeichnetes Kapital
75.000,00 Euro Kapitalrücklage

Aufsichtsrat

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

Ulrich Laux, Rechtsanwalt
Aufsichtsrat seit 2005, gewählt bis 2015

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

Geschäftsführer

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

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

Quartierszentrum Windflöte
Verwaltungs GmbH & Co. KG i.L., 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 neun gemeinsamen Sitzungen mit der Geschäftsführung nachgekommen. Er hat Vorgänge der laufenden geschäftlichen Prozesse, zum Ausbau der Leistungsbereiche und weiterer Geschäftsfelder, Personelles und das Thema „erfolgsabhängiges Vergütungssystem für die Beschäftigten“ behandelt und sich ausführlich über die Entwicklung der Beteiligungsunternehmen informiert. Immobilientransaktionen in den Beteiligungsunternehmen nach Projektinitiierung mit umfassenden Gewerbeflächen sowie Planung, Umsetzung und Veräußerung zielgruppenausgerichteter Wohnprojekte waren besondere Themen-schwerpunkte.

Der Aufsichtsrat hat sich von der OWIT-Geschäftsführung, aber auch unmittelbar von den Geschäftsführungen der Beteiligungsunternehmen über die geschäftlichen Entwicklungen und Planungen informieren lassen und dazu in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Geschäftsführung die erforderlichen Entscheidungen getroffen und Beschlüsse gefasst. Dabei war die Aufnahme der WTM-Geschäftstätigkeit im Januar 2011 und deren Kapitalausstattung ein Schwerpunkt. In diesem Zusammenhang wurden der 2009er-Prüfungsbericht der Muttergesellschaft zu diesem Thema und die Einbindung der GSWG-Mitgliederversammlung behandelt.

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 Besonderheiten in der Tochtergesellschaft OWIT und deren Beteiligungen in Kenntnis gesetzt und in bedeutsame und zur Entscheidung anstehende Vorgänge laufend eingebunden. Dazu gehörten auch schriftliche Berichte der Geschäftsführungen.

Auf der Sitzung am 12.04.2011 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2010 mit Lagebericht, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang des Jahresabschlusses erörtert und einstimmig gebilligt. Ebenfalls wurden hier der Wirtschaftsplan 2011 behandelt und einstimmig beschlossen sowie der Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 bestellt. Darüber hinaus ergingen Beschlüsse zur Stammkapitalerhöhung und zur weiteren Kapitalausstattung durch die Gesellschafterin. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden berücksichtigt.

Auf der Gesellschafterversammlung am 12.04.2011 wurden dem Jahresabschluss 2010 ebenfalls zugestimmt sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Geschäftsführung zur Verwendung des Jahresüberschusses. Aufsichtsrat und Geschäftsführung wurden Entlastung erteilt.

Am 27.09.2011 wurden die vorläufige Bilanz und das Ergebnis der Beteiligung in der Quartierszentrum Windflöte GmbH & Co. KG erörtert und genehmigt, nachdem der Zweck dieser Projektentwicklungsgesellschaft zur Initiierung eines Geschäftszentrums insbesondere für das Wohnquartier Windflöte erfüllt war.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Stümpges Brune GmbH hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt und ergeben, dass der Jahresabschluss den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entspricht; unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung wird ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.



Rolf Gräfe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Auf der letzten Sitzung im November 2011 wurde der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2010 behandelt und genehmigt. Weiterhin konnte eine ausführliche Darlegung durch die WTM-Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Unternehmensberatungseinrichtung in 2011 und zu Planrechnungen zur Kenntnis genommen werden.

In der Sitzung am 23. April 2012 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2011 besprochen und einstimmig gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresüberschuss von 7.877,20 Euro zum Ausgleich des Verlustvortrages in Höhe von 82.886,85 Euro zu verwenden und den daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust von 75.009,65 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Auf der Gesellschafterversammlung am 23. April 2012 wurde dem Jahresabschluss 2011 inklusive der Gewinn- und Verlustrechnung zugestimmt. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde Entlastung erteilt.

Bielefeld, den 15. Mai 2012

Allgemeine Rahmenbedingungen

In den Wirren der Schuldenkrise erweist sich Deutschland als Stabilitätsanker für die wirtschaftliche Entwicklung hierzulande und auch bedingt in der Eurozone.

Diese erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung kann man sicherlich unseren grundsätzlichen Bekenntnissen zu freien Märkten und unserer globalen Vernetzung verdanken. Das gilt es weiter zu erhalten und im Interesse aller gesellschaftlichen Gruppen weiter auszuloten. Im Grunde genommen ist dies bei uns praktizierte Wirtschaftsmodell immer noch das Beste. Deshalb sollte man nicht über gravierende Änderungen diskutieren, sondern lediglich über Anpassungen an der einen oder anderen Stelle. Aber es gilt auch zu erwähnen, dass nach wie vor viele strukturelle Probleme ungelöst sind; dazu gehört nicht zuletzt nach wie vor die enorm hohe öffentliche Verschuldung.

Lehman-Pleite, Finanzkrise und nun die Euro-Schulden-Krise: Immobilienbesitz ist wieder gefragt. Inflationsängste, die Furcht vor einem Scheitern der europäischen Gemeinschaftswährung und wohlmöglich die Rückkehr zur D-Mark, dazu mangelnde Alternativen bei der Geldanlage machen den Weg für Sachwertinvestitionen durch Investoren offener als zuvor. Letztendlich dürfte das dazu führen, dass reine Miethäuser in der Wahrnehmung und damit im Wert steigen. Denn beim „normalen Sparen“ verliert man Kaufkraft; sparen bedeutet nicht mehr Vermögensmehrung, sondern Vermögensminderung in unterschiedlichen Rahmen. Eine dermaßen lange Periode mit negativer Realrendite ist in der Nachkriegszeit einmalig; ökonomisch ist die jetzige Situation nicht nur atypisch, sie ergibt auch keinen Sinn.

Der Optimismus für den deutschen Immobilienmarkt ist deutlich ausgeprägter als für das übrige Europa. Wir profitieren mit unserer unverändert stabilen Wirtschaft auch diesbezüglich von der steigenden Unsicherheit um uns herum. Eine enorm hohe Anzahl befragter Experten hält Deutschland für einen attraktiven oder sogar sehr attraktiven Immobilienstandort. Insbesondere die hierzu in 2011 ergangenen

Studien übertreffen noch einmal die Befragungen aus den Vorjahren. In einer Welt, von der wir noch nicht wissen, ob es erneut eine Rezession mit lang anhaltender Deflation geben könnte oder ob uns ein Szenario mit kurzfristiger Stagnation und anschließender Inflation ins Haus steht, kann man vielleicht doch am besten hinsichtlich des Kapitalerhalts auf Sachwerte und damit auf Immobilienvermögen schießen. Zwar war die Inflation in 2011 kein großes Thema und wird es wohl auch eher für 2012 nicht sein. Aber man muss unterscheiden zwischen Wetter und Klima. Das Wetter ist unbestimmt, aber der Klimawandel hat stattgefunden: Viele Entscheidungen wirken inzwischen inflationär. Schon heute sollte man auf Sachwerte setzen – ist die Inflation erst da, ist es zu spät.



Baubeginn im Sommer 2012: Der Beginenhof in Gelsenkirchen

Tätigkeiten

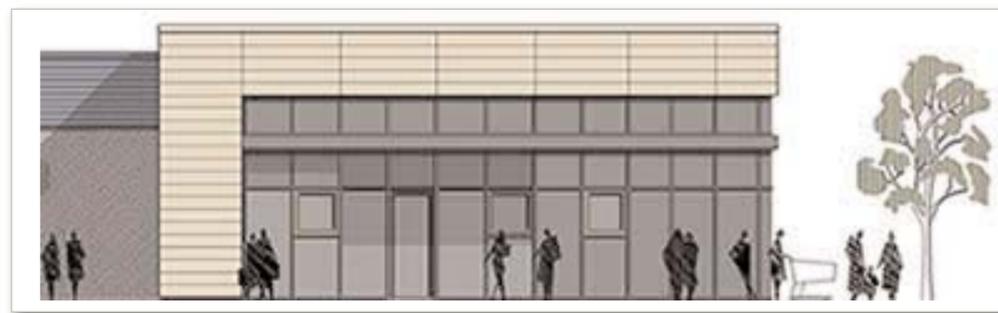
In der Breite liegt die Spitze für uns in der OWIT. Wir initiieren, bauen, kaufen, verkaufen, finanzieren, mieten, vermieten, verwalten, bewirtschaften Immobilien und bieten rund um diese Tätigkeiten für eine Immobilie umfassende Service- und Beratungsleistungen für Eigentümer und Mieter.

Nordrhein-Westfalen ist ein Immobilienstandort der Gegensätze. Kaum sonst irgendwo in Deutschland sind die Standort-, Nachfrage-, Preis- und Qualitätsunterschiede größer als hier. Allerdings wird überall an der Veränderung und Verbesserung der Situation gearbeitet. Gezielte Wohnprojekte mit unserem initiierten Beginenhof Gelsenkirchen unterstreichen diesen Anspruch. Nach langer Planungs- und Verhandlungszeit konnten die Verträge mit einem Investor zur Erstellung und künftigen Bewirtschaftung von 38 öffentlich geförderten Mietwohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen mit 2.213 qm Wohnfläche durch Neu- und Umbau einer entweihten evangelischen Kirche in citynaher, ruhiger, grüner

und gewachsener Wohnlage Gelsenkirchens zum Jahreswechsel 2011/2012 geschlossen werden. Mit dem Baubeginn wird im Sommer 2012 gerechnet. Die Gründung und das Voranbringen des Beginenvereins haben wir ebenso unterstützt und begleitet. Ende 2013/Anfang 2014 soll hier qualitätsvolles Wohnen für Frauen und Kinder zur Verfügung stehen.

Die Euro-Schulden-Krise motiviert Anleger, Geld in dieser Form zu investieren; insbesondere weil die künftige Bewirtschaftung dem Investor durch die Zusammenarbeit mit uns keine Arbeit bereitet. Da die Anbieter indirekter Immobilienanlagen hiervon nicht profitieren, aufgrund vieler Fehlentwicklungen insbesondere in jüngster Vergangenheit, ergibt sich für diese „Mietwohn-Investoren-Modelle“ ein vielschichtiges Betätigungsfeld in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase einer Immobilie.

Das in 2010 und 2011 initiierte und bearbeitete Quartierszentrum mit gewerblichen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, insbesondere



Geplantes Quartierszentrum Windflöte

für Mitglieder in GSWG-Quartieren, wurde im Sommer zur Umsetzung dieser Gewerbeimmobilie über die durch uns gegründete Projektentwicklungsgesellschaft erfolgreich an einen Investor veräußert. Bebauungsplanerfordernisse und die Wahl des richtigen Mix aus Gewerbetreibenden führten leider in 2011 nicht zum Baubeginn, der soll nun in 2012 starten.

Unsere umfassenden Immobilien- und speziell wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen, nämlich

- Kaufmännische und technische Baubetreuung
- Hausverwaltung für Dritte
- Rechnungswesen
- Vermietung
- Architektenleistungen
- Allgemeine Verwaltungsarbeiten
- Malerarbeiten
- Hausmeister-/Handwerkerservice
- Gartenpflegearbeiten
- Winterdienst
- Gartengestaltung
- Reinigungsarbeiten

wurden auch in 2011 wieder stark in Anspruch genommen; vornehmlich durch die Gesellschafterin, aber auch durch Dritte. Insbesondere die GSWG erreicht hierdurch neben der Bereitstellung von Wohnraum zunehmende Bedeutung und Aufmerksamkeit. Denn Verwaltung von Haus- und Grundbesitz ist eine Aufgabe für Spezialisten. Alleine schon, wenn es um das Umsetzen neuer Richtlinien geht, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung. Und genau an diesem Punkt zeigt sich, dass die Verwaltung eben doch mehr ist als eine sorgsame Bestandswahrung. Man muss nicht nur scharf, sondern auch weitsichtig sein. Denn zu unseren Aufgaben gehört auch die strategische Entwicklung der Objekte. Und das nicht nur allein auf dem Gebiet von Energiesparmaßnahmen.

Als Hausverwalter sind wir Mädchen für alles. Wir kümmern uns um den Betrieb einer Immobilie von der laufenden Pflege bis zu Reparaturen, von der Schneeräumung bis zur Organisation der Gartenpflege. Wir sorgen uns um die Auswahl der Mieter, sehen im Idealfall auch den richtigen Mietermix, organisieren Besichtigungstermine und sind Schlichter, wenn es in Hausgemeinschaften zu Unstimmigkeiten kommt.

Auch im Betrachtungszeitraum galt es wieder, Immobilien für eigene Zwecke zu akquirieren und weitere Immobilieninvestitionen für Dritte zu gestalten und vorzubereiten. Denn daraus ergeben sich für uns vielfältige Möglichkeiten bei der Übernahme von Dienstleistungen in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase einer Immobilie.

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2011 waren fünf Mietwohnungen der OWIT am Gladiolenweg in Bielefeld vermietet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen rd. 43,6 T Euro. Die durchschnittliche Netto-Sollmiete beträgt in diesem Bestandsobjekt 6,06 Euro/qm Wohnfläche monatlich.

Verwaltung von Haus- und Grundbesitz

Am 31. Dezember 2011 wurden insgesamt 189 Wohnungen, 5 gewerbliche Einheiten und 67 Garagen für Dritte verwaltet. Die technische Abteilung hat darüber hinaus von der Organisation, Planung, über die Ausführung bis zur Abrechnung umfassende Modernisierungsinvestitionen für die Eigentümer begleitet und diese teilweise unter Hinzunahme eigener Handwerkereinrichtungen ausgeführt.

Umsatzerlöse

Die OWIT erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Gesamtumsatz von 1.262.590,53 Euro.

	2011 €	2010 €
Hausbewirtschaftung	51.882,24	43.174,46
Betreuungsleistungen	187.884,03	293.452,97
Dienstleistungen	887.439,65	799.657,03
andere Lieferungen und Leistungen	135.384,61	3.364,96

Personelles

Die Ausweitung der geschäftlichen Aktivitäten erforderte weitere Personalaufstockungen. Am 31. Dezember 2011 (31.12.2010) waren in der OWIT 32 (30) Personen beschäftigt, und zwar:

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

Ertrags- und Finanzlage

Ertragsanalyse

Das Geschäftsjahr 2011 schloss mit einem Jahresüberschuss von 7.877,20 Euro (Vorjahr 4.471,04 Euro) ab.

	2011 €	2010 €
Vermögen		
Anlagevermögen	973.671,98	836.748,57
Umlaufvermögen	461.513,72	367.093,25
Gesamtvermögen	1.435.185,70	1.203.841,82
Kapital		
Eigenkapital	199.990,35	17.113,15
Rückstellungen	28.995,02	37.205,61
Fremdkapital	1.206.200,33	1.149.523,06
Gesamtkapital	1.435.185,70	1.203.841,82

Finanzierung

Zur Finanzierung der beschriebenen Immobilieninvestitionen und für die weitere Entwicklung der Leistungsfelder in der OWIT hat die GSWG zu marktüblichen Bedingungen eine Kreditlinie über 600 T Euro bereitgestellt, die im bewilligten Rahmen jederzeit abgerufen werden kann. Die Kreditlinie valutierte am 31. Dezember 2011 in voller Höhe.

Beteiligungen

Die OWIT ist zu 50 % an der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH und an der Quartierszentrum Windflöte GmbH & Co. KG beteiligt. Die Gesellschaft wurde in 2011 als Projektentwickler zur Umsetzung eines Geschäftszentrums in Wohnquartieren der OWIT-Gesellschafterin eingesetzt. Nachdem das Projekt im Rahmen eines Verkaufes erfolgreich abgeschlossen wurde, steht die Gesellschaft für weitere ähnliche Aufgaben und insbesondere zur Versorgung der GSWG-Mitglieder „rund ums Wohnen“ zur Verfügung.

Als Initiatorin und Gründungsgesellschafterin der WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH hat sich der Gesellschafterkreis aus ähnlich wie wir aufgestellten Unternehmen in 2011 erweitert. Die Geschäftstätigkeit mit elf Beschäftigten wurde unter Leitung der engagierten Geschäftsführung Anfang 2011 mit dem Ziel aufgenommen, in der genossenschaftlichen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemeinsam mit den Entscheidungsträgern in den Kundenunternehmungen Mehrwerte zu generieren. Die geschäftliche Entwicklung kann für den Anfang als zufriedenstellend bezeichnet werden und ist ausbaufähig. Die Vielfältigkeit der Chancen zur Ausschöpfung der Potenziale, insbesondere in der mittelständischen Wohnungswirtschaft, eröffnen auch den Leistungsbereichen der WTM Wachstumsaussichten.

Risikobericht

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

Prognosebericht

Seit der Finanzkrise ist das Interesse an Anlageimmobilien immens gestiegen. Investoren suchen durchaus nach Immobilien, aber vor allem nach

Direktanlagen. Je komplexer und indirekter das Vehikel, desto unbeliebter ist es. Inflationspotenzial ist vorhanden. In der Gemeinschaft wird nun versucht werden müssen, die Schuldenprobleme über eine Art Lastenverteilung aus Sparprogramm, Schuldenschnitt, Steuererhöhung und vor allem Gelddrucken zu lösen. Das werden wir auch in Deutschland mindestens auf lange Sicht zu spüren bekommen und unweigerlich wird das zu Inflationsraten führen, die substanzial beispielsweise über der Verzinsung öffentlicher Papiere liegen. In einer solchen Situation heißt es dann: Realvermögen ist besser als Nominalvermögen, sprich Sachvermögen. Immobilien etc. werden sich besser behaupten als Barvermögen. Die erfolgreiche Lösung zur Umsetzung des Gelsenkirchener Beginenhofes spricht für die Erweiterung unseres Geschäftsmodells in der Gruppe. Hinzu kommt, dass das Betongold ja nicht nur einfach das Kapital sichern und so unangreifbar sein soll wie glänzende Metallbarren, es soll auch Rendite abwerfen. Und ob die stimmt oder nicht ist im Wesentlichen auch eine Frage sachkundiger Bewirtschaftung. Hausverwaltung ist Vertrauenssache. Vor allem stehen die Kompetenz, das Fachwissen und ein höchstes Maß an Vertrauenswürdigkeit im Vordergrund. Erreichbarkeit, PreisLeistungsverhältnis und soziale Kompetenz sind ebenso wichtige Maßstäbe.

Genau an dieser Stelle ergeben sich für die OWIT als wohnungs- und immobilienwirtschaftlicher Dienstleister viele Chancen und Möglichkeiten, alle Geschäftsfelder weiter zu optimieren und zielstrebig auszubauen. Parallel dazu werden die genossenschaftliche Ertragskraft und das genossenschaftliche Vermögen nachhaltig weiter gestärkt.

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

Bielefeld, 15. Mai 2012
Geschäftsführung



Rainer W. Kolodziey



Jörg Schmidt



Jahresabschluss

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

Geschäftsjahr 2011



Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.508,00	3.016,00
Sachanlagen			
Grundstücke und Grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	692.583,82		708.191,03
Bauten auf fremden Grundstücken	14.362,31		19.149,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.717,85	758.663,98	42.891,71
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	125.000,00		50.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	75.000,00		
Beteiligungen	13.500,00	213.500,00	13.500,00
Anlagevermögen insgesamt		973.671,98	836.748,57
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		317.658,33	156.279,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	0,00		531,51
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.793,11		26.316,39
Forderungen a. a. Lieferungen & Leistungen	21.635,85		28.016,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.931,72		75.000,00
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0,00	35.360,68	41.000,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		107.404,06	38.315,33
Rechnungsabgrenzungsposten		1.090,65	1.633,94
Bilanzsumme		1.435.185,70	1.203.841,82

PASSIVA

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital			
GSWG Senne eG		25.000,00	25.000,00
Zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleistete Einlage		175.000,00	0,00
Kapitalrücklage		75.000,00	75.000,00
Bilanzgewinn			
Verlustvortrag	-82.886,85		87.357,89
Jahresüberschuss	7.877,20	-75.009,65	4.471,04
Eigenkapital insgesamt		199.990,35	17.113,15
Sonderposten mit Rücklageanteil			
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		28.995,02	37.205,61
Verbindlichkeiten			
- gegenüber anderen Kreditgebern	434.836,63		441.080,03
- erhaltenen Anzahlungen	10.327,15		9.559,50
- aus Vermietung	261,29		70,89
- aus Betreuungstätigkeit	668,88		0,00
- aus Lieferungen und Leistungen	7.134,86		17.366,19
- gegen Gesellschafterin	751.023,70		645.222,85
- sonstige Verbindlichkeiten	1.947,82	1.206.200,33	35.223,60
Bilanzsumme		1.435.185,70	1.203.841,82

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	48.420,15		43.174,46
aus Betreuungstätigkeit	333.289,61		293.452,97
aus anderen Lieferungen und Leistungen	785.316,65	1.167.026,41	799.657,03
sonstige betriebliche Erträge		13.761,64	3.364,96
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		262,58	-476,44
Aufwendungen			
für Hausbewirtschaftung	13.617,25		12.675,57
für Betreuungsleistungen	39.125,74	52.742,99	65.285,14
Rohergebnis		1.128.307,64	1.061.212,27
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	682.695,35		612.728,30
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	161.780,51	844.475,86	144.481,40
davon für Altersversorgung	3.840,10		3.880,80
Abschreibungen auf Anlagevermögen und Sachanlagen		38.303,40	38.231,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		287.261,42	230.097,88
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		76.600,00	
davon aus Beteiligungen	76.600,00		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.939,90	235,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		30.852,24	29.209,56
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.954,62	6.699,14
Außerordentliche Aufwendungen		13,00	3,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-3.722,69	-959,91
Sonstige Steuern		4.787,11	3.184,51
Jahresüberschuss		7.877,20	4.471,04

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2011 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.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2010 mit folgender Ausnahme übernommen: Der Ausweis von Anteilen an verbundenen Unternehmen, der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern wurde mit Anpassung des Vorjahresbetrags geändert. Weiterhin wurden die Aufwendungen für den Aufsichtsrat unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.440,00 Euro ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den Löhnen und Gehältern in Höhe von 900,00 Euro.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

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

Abschreibungen

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

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

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz Aktivseite I. Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.524,00					3.016,00	1.508,00	1.508,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	757.622,04					65.038,22	692.583,82	15.607,21
Technische Anlagen	30.320,71					15.958,40	14.362,31	4.787,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.149,71	25.226,81				70.658,67	51.717,85	16.400,67
	885.092,46	25.226,81				151.655,29	758.663,98	36.795,40
Finanzanlagen								
Anteile an verb. Unternehmen	50.000,00	75.000,00					125.000,00	
Ausleihungen an verb. Unternehmen		75.000,00					75.000,00	
Beteiligungen	13.500,00						13.500,00	
	63.500,00	150.000,00					213.500,00	
Anlagevermögen insgesamt	953.116,46	175.226,81				154.671,29	973.671,98	38.303,40

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 2012 gegen die von den Mietern 2011 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind. Des Weiteren werden hier Leistungen für Baubetreuungen dargestellt, die in den kommenden Jahren initiiert werden sollen.

	2011 €	2010 €
Ansprüche aus Umlage 1	8.480,56	6.627,73
Ansprüche aus Umlage 2	169,11	1.759,36
Beginenhof Gelsenkirchen	305.198,66	144.082,42
sonstige Bauprojekte	3.810,00	3.810,00
	317.658,33	156.279,51

Forderungen

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	2011 €	2010 €
Forderungen aus Vermietung	0,00	531,51
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.793,11	26.316,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.635,85	28.016,52
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.931,72	75.000,00
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0,00	41.000,00
	35.360,68	170.864,42

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen zugleich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dar (Vorjahr sonstige Vermögensgegenstände von 75.000,00 Euro).

Passivseite

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

	2011 €	2010 €
GSWG Senne eG	25.000,00	25.000,00
zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleistete Einlage	175.000,00	0,00
Kapitalrücklage	75.000,00	75.000,00

Die Eintragung erfolgte am 17.01.2012.

Rückstellungen

	2011 €	2010 €
- Prüfungskosten	6.000,00	10.000,00
- Urlaubsansprüche	6.557,08	9.965,12
- Geschäftsbericht	1.800,00	1.800,00
- Berufsgenossenschaft	5.000,00	3.500,00
- Aufbewahrung	2.640,00	2.640,00
- Sonstiges	6.997,94	9.300,49

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

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

Verbindlichkeiten 2010	insgesamt	davon				GPR
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	442.080,03	7.243,40	32.375,01	402.461,62	442.080,03	
Erhaltene Anzahlungen	9.559,50	9.559,50				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70,89	70,89				
Verbindlichk. gegenüber Gesellschafterin	645.222,85	645.222,85				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.366,19	15.893,79	1.472,40			
Sonstige Verbindlichkeiten	35.223,60	35.223,60				
Gesamtbetrag	1.149.523,06	713.214,03	33.847,41	402.461,62	442.080,03	GPR

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin stellen in Höhe von 317.751,93 Euro (Vorjahr 185.222,85 Euro) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 433.271,77 Euro (Vorjahr 460.000,00 Euro) sonstige Verbindlichkeiten dar.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2011 €	2010 €
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	48.420,15	43.174,46
- aus Betreuungstätigkeit	333.289,61	293.452,97
- aus Geschäftsbesorgung GSWG	86.426,00	86.505,00
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	698.890,65	713.152,03
	1.167.026,41	1.136.284,46

Bestandsveränderung	2011 €	2010 €
Bestandserhöhung/-minderung	262,58	-476,44

Die Bestandsveränderung des Beginnhofes Gelsenkirchen von 161.116,24 Euro ist wie in den vorangegangenen Jahren gegen den Primäraufwand gebucht worden. Die Veränderung betrifft die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen mit rd. 132,3 T Euro, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit rd. 22,6 T Euro und die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit rd. 6,2 T Euro.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus

- Versicherungsentschädigung	8.253,77	850,90
- Auflösung Rückstellung	1.270,67	437,50
- allen übrigen Vorgängen	4.237,20	2.076,56
	13.761,64	3.364,96

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- Hausbewirtschaftung	13.617,25	12.675,57
- Betreuungstätigkeit	39.125,74	65.285,14
	52.742,99	77.960,71

Personalaufwand

- Löhne und Gehälter	682.695,35	612.728,30
- soziale Abgaben für Altersversorgung	161.780,51	144.481,40
(davon 3.840,10 Euro für Altersversorgung)	844.475,86	757.209,70

Abschreibungen auf immaterielle

Vermögensgegenstände und Sachanlagen

- Immaterielle Vermögensgegenstände	1.508,00	1.508,00
- Grundstücke mit Wohnbauten	15.607,21	15.607,21
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.400,67	16.328,46
- Technische Anlagen	4.787,52	4.787,52
	38.303,40	38.231,19

Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Zahlung an Dritte für Personal	0,00	3.992,15
- Geschäftsbesorgung GSWG	50.988,28	48.812,76
- Werbung	14.416,16	18.948,43
- Prüfungs- und Beratungskosten	8.456,36	6.800,00
- nicht abziehbare Vorsteuer	30.240,20	27.485,00
- Fuhrpark	90.095,79	31.143,32
- alle übrigen Lieferungen und Leistungen	93.064,63	92.916,22
	287.261,42	230.097,88

Erträge aus Beteiligungen	76.600,00	0,00
----------------------------------	-----------	------

	2011 €	2010 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
aus Bankguthaben	4.939,90	235,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- für Kreditrahmen Gesellschafterin	11.544,74	9.590,50
- für Dauerfinanzierungsmittel	19.306,60	19.617,83
- für sonstige andere Verbindlichkeiten	0,90	1,23
	30.852,24	29.209,56
Andere A.O. Aufwendungen	13,00	3,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.722,69	-959,91
Sonstige Steuern	1.217,64	1.217,64
- Grundsteuer	3.569,47	1.966,87
- Kraftfahrzeugsteuer	4.787,11	3.184,51

Sonstige Angaben

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

Beteiligungen

Die OWIT GmbH ist seit dem 11. Mai 2010 zu 50 % an der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, Bielefeld mit 12.500,00 Euro an dem Eigenkapital von 25.000,00 Euro beteiligt. Die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH ist persönlich haftende Gesellschafterin in der Quartierszentrum Windflöte GmbH & Co. KG i.L.. Die OWIT GmbH ist hieran ebenfalls zu 50 % mit einer Kommanditeinlage von 1.000,00 Euro beteiligt. Das Eigenkapital am 31.12.2011 betrug 2.000,00 Euro. Im Geschäftsjahr 2011 belief sich der Jahresüberschuss auf 158.545,96 Euro. 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 2011 wurde eine Stammkapitalerhöhung auf 145.000,00 Euro durchgeführt. Die OWIT GmbH ist hieran am 31.12.2011 zu 86,21 % bzw. 125.000,00 Euro beteiligt. Zum Schluss des Geschäftsjahres belief sich das Eigenkapital auf 5.748,78 Euro bei einem voraussichtlichen Jahresfehlbetrag von 123.927,30 Euro. Der Jahresabschluss ist noch nicht festgestellt.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 32 Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	5	1
Technische Angestellte	2	2
Gärtner	4	1
Maler	3	-
Hausmeister	5	2
Reinigungskräfte	-	7

Treuhandverbindlichkeiten

Die OWIT GmbH verwaltete am Bilanzstichtag Miethäuser für 14 Eigentümer und Eigentümergemeinschaften. Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs sind bei den beauftragten Banken gesonderte Konten (Treuhandkonten) eingerichtet. Am 31.12.2011 wiesen diese Konten Guthaben von insgesamt 153.104,34 Euro aus.

Geschäftsführung

Rainer W. Kolodziej
Dipl.-Betriebswirt, hauptamtlich
Jörg Schmidt
Bilanzbuchhalter, nebenamtlich

Aufsichtsrat

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

Vorschlag zur Verwendung des Jahresergebnisses

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 7.877,20 Euro zum Ausgleich des Verlustvortrages von 82.886,85 Euro zu verwenden und den daraus resultierenden kumulierten Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Bielefeld, 15. Mai 2012

Geschäftsführung

Rainer W. Kolodziej

Jörg Schmidt



Geschäftsbericht 2011



**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

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