



2020

GSWG Senne eG

**Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG**

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

**GSWG**
SENNE eG
sein Leben lang

KENNZAHLEN GSWG SENNE EG

		2020	2019	2018	2017
BILANZSUMME	in T Euro	97.384	93.862	85.811	77.165
ANLAGEVERMÖGEN	in T Euro	88.389	85.684	78.512	68.380
ANLAGENINTENSITÄT	%	90,8	91,3	91,5	88,6
BESTANDSINVESTITIONEN					
Instandhaltung	in T Euro	1.300	1.358	1.301	1.114
Instandhaltung	€ / m ²	14,08	14,88	14,92	13,47
Modernisierung	in T Euro	2.162	1.136	1.966	2.474
Modernisierung	€ / m ²	23,41	12,45	22,55	29,86
Neubau / Erwerb	in T Euro	1.988	7.669	9.674	446
Eigenkapital	in T Euro	26.001	25.416	24.588	22.633
EIGENKAPITALQUOTE	%	26,7	27,1	28,7	29,3
CASH-FLOW	in T Euro	2.687	2.557	2.475	2.061
UMSATZERLÖSE					
aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	9.009	8.695	8.221	7.839
Sonstige	in T Euro	176	165	155	148
JAHRESÜBERSCHUSS	in T Euro	1.004	992	1.048	743
WOHNUNGSBESTAND/GEWERBE					
	WE/GE	1.404	1.389	1.336	1.282
	m ² / Wfl.	92.353	91.274	87.003	82.698
DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR	m ² / Wfl.	5,59	5,56	5,49	5,41
FLUKTUATIONSQUOTE					
	%	10,9	8,6	10,2	11,1
davon Wohnungstausch	%	1,4	1,3	1,4	2,1
LEERSTANDQUOTE					
	%	0,9	0,5	1,2	1,6
davon vermietungsbedingt	%	0,4	0,4	0,7	0,7
davon modernisierungsbedingt	%	0,5	0,1	0,5	0,9
MITGLIEDER					
	Anzahl	1.946	2.025	1.875	1.817
ANTEILE					
	Anzahl	52.805	52.464	50.141	45.491

SITZ DER GENOSSENSCHAFT

Tulpenweg 5 | 33659 Bielefeld

KONTAKT

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

GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT

06.03.1949

EINTRAG IM GENOSSENSCHAFTSREGISTER

GnR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld am 02.04.1949

PRÜFUNGSVERBAND

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

TOCHTER-/BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

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

FINANZBETEILIGUNGEN

Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG, Bielefeld

MITGLIEDSCHAFTEN

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

INHALT

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

09 Lagebericht

- 09 Grundlagen der Genossenschaft
- 14 Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
- 24 Wohnungsmarkt NRW, OWL und Bielefeld
- 29 Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft
- 34 Investitionen in Mietwohn-Immobilien
- 37 Mitgliederversammlung/Mitgliederbewegung/Fördermitglieder/
Geschäftsguthaben
- 44 Personelles/Organisation/Unternehmensphilosophie
- 46 Vermögenslage
- 48 Finanzlage
- 49 Ertragslage
- 50 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 50 Kreditrahmen Tochter-/Beteiligungsunternehmen
- 51 Mieterrat
- 52 Gemeinwesenarbeit
- 53 Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
- 55 Beispiele über die Berichterstattung lokaler Medien
- 57 Tochter- und Beteiligungsunternehmen
- 60 Chancen/Risiken/Künftige Entwicklung/Prognose

67 Jahresabschluss GSWG Senne eG

- 68 Bilanz zum 31. Dezember 2020
- 70 Gewinn- und Verlustrechnung
- 71 Anhang zum Jahresabschluss

83 OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH

- 85 Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2020

87 OWIS - Ostwestfälische Immobilien Service GmbH

- 89 Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2020

91 OWID - Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH

- 93 Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2020

95 QZ - Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH

- 97 Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2020

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

VORSITZENDER

Ulrich Laux, Rechtsanwalt (†)
seit 1999, bis 04. Mai 2020

Andreas Cieplik, Service Manager (IT)
seit 2004, Vorsitzender seit 05. Mai 2020,
gewählt bis 2022

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER

Andreas Cieplik, Service Manager (IT)
gewählt bis 04. Mai 2020

Jörg Schmidt, Bilanzbuchhalter
seit 2016, gewählt bis 2021
stellvertr. Vorsitzender seit 05. Mai 2020

Gerhard Haupt, Bezirksbürgermeister
seit 2005, gewählt bis 2021

Hartmut Hoffmann, Rentner
seit 2001, gewählt bis 2022

Ilona Neumann, Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2021

Wolfgang Wehmeyer, Kaufmann
seit 1998, gewählt bis 2022

BAUAUSSCHUSS

Herr Hoffmann
Frau Neumann
Herr Wehmeyer

PERSONAL- UND PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

Herr Cieplik
Herr Haupt
Herr Hoffmann
Herr Schmidt



v.l. Hr. Cieplik, Hr. Wehmeyer, Fr. Neumann, Hr. Schmidt, Hr. Hoffmann, Hr. Haupt

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2020 entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Regelungen gemäß § 25 der Satzung laufend und umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und der ihr angeschlossenen Tochter-/Beteiligungsunternehmen unterrichtet. In sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind. Die im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Personal- und Prüfungsausschuss tagte dreimal und der Bauausschuss einmal. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand auch außerhalb der Sitzungen mit dem Vorstand in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. Er wurde über wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorgänge laufend unterrichtet.

Herr Rechtsanwalt Ulrich Laux gehörte dem Aufsichtsrat bis zu seinem Tod am 04. Mai 2020 an. Mit großem unternehmerischen Engagement setzte er sich über 20 Jahre im Aufsichtsrat, seit 2013 als Vorsitzender, für die Entwicklung der GSWG-Gruppe ein. Mit seinen Ideen und unternehmerischer Weitsicht gab er immer wieder entscheidende Impulse für den Vorstand und die Organvertreter in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Wohlüberlegtes Abwägen und Weitsicht prägten seine Entscheidungen, die er in Zusammenarbeit mit dem Vorstand mit Souveränität und Entschlossenheit durchzusetzen verstand. Seine Tatkraft galt bis zum Tode dem Wohle der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe. Sein offener, verbindlicher, aber auch stets humorvoller Umgang mit anderen Menschen sowie seine warmherzige, menschliche Ausstrahlung werden wir in nachhaltiger Erinnerung behalten.

Wir haben mit Herrn Ulrich Laux eine herausragende Persönlichkeit verloren.

Der Stellvertreter von Herrn Ulrich Laux, Herr Andreas Cieplik, hat den Aufsichtsratsvorsitz am 05. Mai 2020 übernommen.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der Genossenschaft sowie den Tochter-/Beteiligungsunternehmen befasst. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2020 insbesondere:

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2019;
- Analyse der Ergebnisse „Genossenschaftliche Pflichtprüfung 2019“;
- Dividendenpolitik/-vorschlag 2019;
- Verwendung Bilanzergebnis/ Rücklagenbildung 2019;
- Wirtschafts-/Investitionsplan 2020;
- Mitgliederveränderung;
- Aufnahme Fördermitglieder;
- Leerstands-/Fluktuationsanalyse im Wohnimmobilienbestand;
- Tochterunternehmen
 - OWIT GmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2019,
 - Bericht über wirtschaftliche Entwicklung/ Personelles/Investitionen,
 - Planung 2020;
 - OWID GmbH/OWIS GmbH/ Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH
 - Prüfung/Genehmigung Bilanz/GuV 2019;
 - Beteiligungsunternehmen WTM GmbH/ WTM-Tochterunternehmen assprofi GmbH
 - Bilanz/GuV 2019,
 - wirtschaftlicher Ausblick 2020, 2021;
- B-Planverfahren unbebaute Grundstücke Bielefeld Sonnentauweg, Minden Viktoriastraße;
- Ankauf unbebauter Grundstücke;
- Abriss Bestands-Mietwohnimmobilien;
- Prüfung Schlussabrechnungskosten/ Wirtschaftlichkeit abgeschlossener Wohnimmobilieninvestitionen im Bestand und Neubau;
- Kontrolle Wirtschaftsplan 2020, Entwicklung Sollmieten/Erlösschmälerungen/ Instandhaltungskosten;

- Auftragsvergabe genossenschaftliche Pflichtprüfung und Prüfung Tochterunternehmen für das Geschäftsjahr 2020;
- Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019;
- Besetzung Aufsichtsrat;
- Wirkungen der Corona-Pandemie auf GSWG-Unternehmensgruppe;
- Wahl eines stellvertretenden AR-Vorsitzenden;
- Behandlung einer Entwurfsplanung für das erworbene Grundstück Auf dem Langen Kampe in Bielefeld;
- Immobilienerwerb durch das Beteiligungsunternehmen WTM;
- Besetzung Organe Aufsichtsrat/Vorstand/ Geschäftsführung in GSWG und Tochter-/ Beteiligungsunternehmen für 2021 und darüber hinaus;
- Vorbereitung 72-ste Mitgliederversammlung am 15. Juli 2020 im schriftlichen Verfahren und Aufarbeitung des Protokolls zur Mitgliederversammlung.

Grundsätzliches zur Mitgliederversammlung: die Mitgliederversammlung der GSWG Senne eG wurde ohne physische Anwesenheit unserer Mitglieder mit schriftlicher Beschlussfassung durchgeführt. Die Auszählung der Rückantworten wurde im Beisein eines Vertreters des gesetzlichen Prüfungsverbandes DHV durchgeführt. Die Mitglieder wurden darüber informiert, dass eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden soll, sobald es die gesetzliche und allgemeine Lage wieder zulassen.

Für den Betrachtungszeitraum ist hervorzuheben, dass sich der Aufsichtsrat mit dem Erwerb mehrerer Liegenschaften, teilweise bebaute Grundstücke, beschäftigt hat, die durch Abriss älterer Wohngebäude für eine Mietwohn-Neubauplanung mit erheblichen Wohnflächensteigerungen entwickelt werden sollen.

Neben den Aufsichtsratssitzungen fanden im Berichtszeitraum Sitzungen des Personal- und Prüfungs- sowie Bauausschusses statt. Es wurden komplexe Themen zu Investitionsentscheidungen sowie zur nachhaltigen Besetzung der Organe in GSWG und Tochterunternehmen mit Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat vorbereitet.

In der Bauphase befindliche Modernisierungen von Mietwohn-Bestandsobjekten, im Bau befindliche Mietwohn-Neubauten und unbebaute Grundstücke zur Errichtung von Geschosswohnungsbau wurden besichtigt. Die Inhalte und hierzu getroffene Feststellungen sowie Weisungen in den Ausschusssitzungen sind protokolliert und liegen allen Organmitgliedern vor.

Die mit den Geschäftsfeldern der Tochterunternehmen und der WTM GmbH gegebenen Aktivitäten, Planungen, wirtschaftlichen Ergebnisse und Möglichkeiten für die GSWG-Gruppe insgesamt und die damit einhergehenden organisatorischen Aufstellungen und Integrationen waren ständig ausführliche Tagesordnungspunkte in den Sitzungen. Dazu hat der Aufsichtsrat eine überarbeitete Aufbauorganisation der GSWG-Gruppe zur Kenntnis genommen.

Die GSWG hat mit Ihren Tochter-/Beteiligungsunternehmen alle Vorgaben für den Betrachtungszeitraum erfüllt. Entscheidungen zur ertragreichen und für die Mitglieder zufriedenen Bewirtschaftung und Erweiterung des Immobilienbestandes, des sonstigen Anlagevermögens sowie zur Strategie und langfristigen Ausrichtung wurden getroffen; die damit einhergehenden Umsetzungen durch den Vorstand mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen OWIT, OWID, OWIS, Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsgmbH und WTM zur vollsten Zufriedenheit der Genossenschaft erledigt.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass die so aufgestellte GSWG-Gruppe die getroffenen Entscheidungen für ein **„lebenslanges Wohnen zu angemessenen Preisen mit wohnbegleitenden Serviceangeboten“** bei gleichzeitig stabiler Entwicklung und weiteren Ausbau der Genossenschaft für unsere Mitglieder festigen. Die Maßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung des genossenschaftlichen Immobilienvermögens und darüber hinaus lassen unter Berücksichtigung ständig steigender Markterfordernisse die satzungsgemäßen genossenschaftlichen Unternehmensziele auch künftig erfüllbar werden, die für die Unternehmensstabilität und -kontinuität sowie für eine wachstumsfördernde Entwicklung zukunftsweisend sind.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen

gen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt. Das trifft auch in der Zusammenarbeit mit den Organvertretern der Tochter-/Beteiligungsunternehmen zu. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigen kritischen Dialog im Interesse der Vermögensgenossenschaft GSWG aus.

Der Aufsichtsrat hat den GSWG-Jahresabschluss 2020 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetz- und satzungsgemäßen Vorgaben. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen im Jahresabschluss nicht 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 zur Verwendung des Bilanzgewinns an.

DER MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2021 WIRD VORGESCHLAGEN:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 zu entscheiden.

In den Monaten März bis Mai 2020 hat der DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg den Jahresabschluss 2019 sowie den Lagebericht geprüft, ferner die Geschäftsvorfälle 2020 bereits in die Prüfung einbezogen, soweit diese zur Beurteilung des geprüften Jahresabschlusses und der wirtschaftlichen Verhältnisse der GWSG erforderlich und möglich waren. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 26. Mai 2020 beraten und genehmigt. Der Prüfungsbericht wurde in der Mitgliederversammlung am 15. Juli 2020 behandelt und genehmigt.

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses 2019:

PRÜFUNGSZIEL UND GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Gemäß § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. In diese Prüfung sind der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht für 2019 in entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Sätze 2 und 3 sowie Abs. 2 HGB einzuschließen. Im Rahmen der schriftlichen Berichterstattung über das Ergebnis der Prüfung gemäß § 58 GenG haben wir Stellung dazu zu nehmen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat.

FÖRDERZWECK

Die Genossenschaft verfolgt mit der Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum einen gemäß § 1 GenG zulässigen Förderzweck. Sie bewirtschaftet und modernisiert regelmäßig ihr Immobilienportfolio.

EINRICHTUNGEN

Die Organisation der Genossenschaft ist angemessen. Der Vorstand hat die zur Unternehmensführung erforderlichen Instrumente eingerichtet. Er hat das interne Kontrollsystem (Organisation, Funktionstrennung und Kontrollen) so ausgestaltet, dass es den Anforderungen der Genossenschaft entspricht. Die erforderlichen Funktionstrennungen werden nach dem Ergebnis unserer Prüfung eingehalten. Das Controlling wird durch den hauptamtlichen Vorstand wahrgenommen. Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen die standortbezogene Miet- und Baukostenentwicklung, die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuation und Mietforderungen sowie der Liquidität. Das Risikofrüherkennungssystem entspricht nach unseren Feststellungen den betrieblichen Erfordernissen.

RECHNUNGSLEGUNG

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchfüh-

rung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen richtig abgeleitet und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

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

WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergaben sich im Prüfungszeitraum keine Veränderungen.

Die Vermögenslage ist geordnet und die Finanzierungsstruktur ist solide. Das Eigenkapital beträgt mit 25.416 TEuro rund 27,1 % der Bilanzsumme. Die Ertragskraft ist gut.

Die Liquidität war nach unseren Feststellungen und uns erteilten Auskünften während des gesamten Prüfungszeitraums gesichert.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DEREN ÜBERWACHUNG

Die Organisation der Geschäftsführung ist angemessen; die Rechtsverhältnisse sind geordnet. Nach den bei der Prüfung gewonnenen Kenntnissen ist die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Berichtszeitraum gegeben. Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt.

Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt. Er ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen und hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet. Insgesamt tagte der Aufsichtsrat in 2019 sechs mal.

In 2019 wurde eine ordentliche Mitgliederversammlung am 24. Juni 2019 fristgerecht durchgeführt. Die Vorschriften über Form und Frist der Einberufung wurden beachtet. Die Mitgliederversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2018; daneben nahm sie den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 entgegen. Das Protokoll zur Mitgliederversammlung lag uns vor und ist ordnungsgemäß unterschrieben.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 15. Juli 2020 statt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes fanden die breite Zustimmung der Mitglieder. Die Mitgliederversammlung stimmte dem Jahresbericht zum 31. Dezember 2019 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 erteilt.

Bielefeld,
den 31. März 2021



A handwritten signature in black ink that reads "Cieplik". The signature is written in a cursive, flowing style.

ANDREAS CIEPLIK

(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



LAGEBERICHT GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Unsere genossenschaftlichen Prinzipien sorgen seit über 70 Jahren dafür, dass unser traditionsreiches genossenschaftliches Geschäftsmodell auch in turbulenten Zeiten wie ein Fels in der Brandung steht und erfolgreich ist. Als Genossenschaft sind wir nicht nur eine Rechtsform, sondern auch eine Lebensform. Unser genossenschaftliches Wohnen steht für ein gutes Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt in den Wohnquartieren. Als Genossenschaft beweisen wir immer wieder aufs Neue, dass Wohnen mehr ist als ein Dach über dem Kopf. Die Gesellschaft braucht uns als Genossenschaft. Engagierte Mitglieder können das Ruder selbst in die Hand nehmen und für ein wünschenswertes Wohnen nach unserem Grundkanon sorgen:

Förderprinzip:

Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäfts-/Wirtschaftsbetrieb fördern;

Identifikationsprinzip:

Vereinigung von zwei Funktionen in einer Organisation, die sich sonst im Wirtschaftsleben oftmals deutlich gegenüberstehen, nämlich Mieter und Vermieter;

Demokratieprinzip:

die grundsätzlichen Entscheidungen der Genossenschaft werden in der Generalversammlung getroffen; hier hat jedes Mitglied unabhängig von seiner Kapitalbeteiligung nur eine Stimme;

Selbsthilfe:

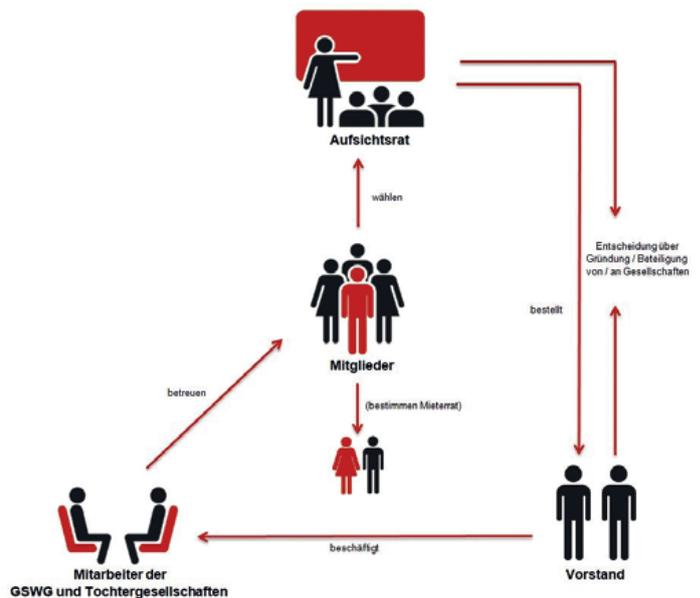
es schließen sich Mitglieder freiwillig zusammen, um gemeinsam zu wirtschaften;

Selbstverantwortung: die Genossenschaft handelt marktwirtschaftlich;

Selbstverwaltung:

die Genossenschaft und ihr Vermögen stehen ausschließlich im Eigentum der Mitglieder; diese führen und kontrollieren die Organe; ausschließlich Mitglieder besetzen die Organe.

AUFBAU DER GENOSSENSCHAFT



Das Unternehmensziel der GSWG ist die gute, sichere und für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbare Versorgung mit Wohnraum. Der Geschäftsbetrieb der GSWG-Gruppe ist auf ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zum Wohle der Mitglieder ausgerichtet. Im Vordergrund stehen die **Wohnungsvermietung an die Mitglieder zu einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis** sowie die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Modernisierung, Neubau und Um-/Ausbau im Gebäudebestand.

Wir sind mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen und deren Einrichtungen wohnungswirtschaftlicher Dienstleister mit einem umfassenden wohnbegleitenden Service-/Reparaturbetrieb und als immobilienwirtschaftlicher Unternehmensberater für die mittelständische genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft tätig.

Wir befinden uns im ständigen Prozess einer nachhaltig ausgerichteten nachfrage- und dienstleistungsorientierten Geschäftspolitik.

Manche Menschen, leider allzu viele, mögen keine Veränderungen. Wir empfangen den Wandel mit offenen Armen – vor allem, wenn die Alternative ins Abseits führt und langfristig schlechter ist.

Wohnraum schaffen, zusammenhalten, Gemeinschaft fördern im Dienst unserer Mitglieder und vieler Menschen, die unsere Leistung in Anspruch nehmen möchten, so verstehen wir unseren Auftrag. Auf den Punkt gebracht: **wir arbeiten dafür, dass die Menschen bei uns zu Hause sind „... ein Leben lang“.**

Wir sind uns der Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern, Mietern und Kunden bewusst: profitieren von wünschenswertem und bezahlbarem Wohnen, moderat steigenden Mieten, der kontinuierlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestandes durch Wohnobjekt-Bestands-, Mietwohnungs-Neubau-Investitionen sowie durch Zukauf von Geschoss-Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken zur Errichtung von Wohnungen.

Aktuelle und geplante Investitionen in Wohnimmobilien werden die Attraktivität Genossenschaft als Vermieter, der Wohnungen und des Wohnumfeldes für unsere Mitglieder auch in Zukunft weiter verbessern. Dabei sind und bleiben der enge persönliche Kontakt und Austausch mit unseren Mitgliedern in Kombination mit solidem Wirtschaften die Basis für den jahrzehntelangen Erfolg der GSWG im Zusammenwirken mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Es ist unser ständiges Ziel, allen Gesellschaftsschichten, ob jung oder alt, mit oder ohne Handicap, in Deutschland geboren oder mit Migrationshintergrund, als verlässlicher Partner für das wichtigste „Grundbedürfnis Wohnen“ zur Verfügung zu stehen. Dafür gehen wir ständig neue Wege und betrachten häufiger sich bietende Möglichkeiten aus verschiedenen Perspektiven. Aber immer zum Wohle

der Solidargemeinschaft Genossenschaft. Gerade in schwierigen wohnungspolitischen, oftmals ideologisch geprägten Diskussionen beziehungsweise immobilienwirtschaftlichen Themenkomplexen ist es unser ständiges Bemühen, mit unseren zukunfts- und leistungsorientierten Teams in der GSWG-Gruppe kreative, wirtschaftlich beachtbare und sozial orientierte Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen. Bewusst agieren wir in unseren Zielen nicht ausschließlich renditemaximierend; dennoch müssen Faktoren wie Ertragsfähigkeit, Leistbarkeit, Wirtschaftlichkeit höchste Priorität haben. Nur wenn dies gewährleistet ist, können wir unseren originären genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllen.

Am 31. Dezember 2020 befanden sich 1.399 Mietwohnungen, 5 Gewerbeeinheiten, 1.014 Garagen/PKW-Stellplätze und rd. 3.600 m² zu bebauende Grundstücke im genossenschaftlichen Immobilienbestand. Darüber hinaus hat die Genossenschaft Zugriff auf über 17.300 m² unbebaute Grundstücke für eine Wohnbebauung mit mindestens 120 Wohnungen im Geschoss-Wohnungsbau.

Die zu bewirtschaftenden Wohnungsbestände liegen überwiegend in Bielefeld und darüber hinaus in Nordrhein-Westfalen; ähnlich verhält es sich mit unseren Zugriffsmöglichkeiten auf unbebaute Grundstücke.

Mitglieder finden bei uns im niedrigen Geschoss-Wohnungsbau in reizvollen, ruhigen Lagen und verkehrstechnisch gut erschlossenen Umgebungen, mit gelebter Nachbarschaft, ein bezahlbares Zuhause bei heutigen Wohnansprüchen.

		2020	2019	2018	2010	2005
Wohneinheiten	Anzahl	1.399	1.389	1.336	1.088	1.120
Gewerbe/sonstige Einheiten	Anzahl	5	5	1	6	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	1.014	1.003	919	219	219
Wohn- und Nutzfläche	m ²	92.353	91.274	87.003	72.019	73.312
Mietwohn-Sachanlagevermögen	T Euro	86.099	82.660	73.455	45.201	43.834
Sollmiete	T Euro	6.341	6.089	5.729	4.102	3.918
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	Euro/m ²	5,59	5,56	5,49	4,75	4,45
Erlösschmälerungen	T Euro	93	72	82	317	183
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	Anzahl	20	7	16	74	24
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	13	2	7	40	9
Leerstandquote (ohne Modernisierung)	%	0,9	0,4	0,7	6,8	1,3
Mieterwechsel	Anzahl	153	120	136	128	154
Fluktuationsquote	%	10,9	8,6	10,2	11,8	13,8
Mitglieder	Anzahl	1.946	2.025	1.875	1.309	1.336
Geschäftsanteile	Anzahl	52.805	52.464	50.141	3.975	3.986
Mitglieder-Geschäftsguthaben	T Euro	13.729	13.611	13.251	1.151	1.154

Einmal mehr standen im Betrachtungszeitraum die Aufwertung, Erweiterung und Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik. Es wurden Investitionen von über rd. 5,45 Millionen € für Modernisierung, Neubauten, Grundstückskäufe sowie Instandhaltungen getätigt.

Der Loan to Value (LTV) bezeichnet das Verhältnis der Immobilienverbindlichkeiten zum Verkehrs-/Marktwert des Immobilienportfolios und liegt geschätzt

bei rd. 35 %. Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage zusammen mit den von uns vorgenommenen hohen Investitionen in den Wohnungsbestand im Betrachtungszeitraum und in den Jahren davor haben den Verkehrswert des Immobilienbestandes weiter steigen lassen.

Der Fremdkapital-Zinsanteil an den Netto-Sollmieten ist im Betrachtungszeitraum mit 20,7 % und den damit einhergehenden Wirkungen der Verbesserung

Unser breit aufgestelltes Geschäftsmodell in der GSWG-Gruppe ist die Messlatte für all unser Tun!

Wir setzen in unserem Stil auf Umsetzungsorientierung, also: weniger planen, mehr machen, klare Ziele in kürzeren Abständen, um sich gegebenenfalls schneller anpassen zu können.

der Ertragslage zur Finanzierung des GSWG-Wachstumsprozesses weiter zurückgegangen.

Nicht cashwirksam werdenden Abschreibungen von jährlich 1,68 Millionen € steht die Fortführung eines ständig steigenden kontinuierlichen Abbaus der Objektverbindlichkeiten gegenüber, in 2020 über 1,5 Millionen €, und eröffnet bei einer Eigenkapitalquote von rd. 27 % Freiräume für künftige Investitionsentscheidungen.

Die GSWG hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 1.004.361,35 € abgeschlossen.

Das in vielen Jahren erarbeitete niedrige Niveau der Leerstandsquoten sowie Erlösschmälerungen konnte im Betrachtungszeitraum stabilisiert werden. Die vorübergehende marktbedingte Leerstandsquote im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 von 0,9 % (Vorjahr 0,4 %) ist stichtagsbezogen gestiegen.

Die Durchschnittsmiete in der Genossenschaft hat sich von 5,56 €/m² in 2019 maßvoll auf 5,59 €/m² im Betrachtungszeitraum erhöht. Dies im Wesentlichen aufgrund von Sachwertsteigerungen des Wohnimmobilienbestandes infolge durchgeführter Werterhöhungen und Modernisierungen.

Die moderate Mietenpolitik entspricht unserem Selbstverständnis eines nach genossenschaftlichen Grundsätzen geführten Unternehmens mit gesellschaftlicher Verantwortung und ist wesentlicher Baustein unserer DNA mit engen Bindungen zu den Mitgliedern und nachhaltigen Geschäftsbeziehungen.

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in 2020 stellt sich wie folgt dar:

Im Geschäftsjahr sind in der GSWG 129 Mitglieder mit 2.227 Geschäftsanteilen eingetreten, hiervon 1.065 Anteile über die Pflichtanteile hinaus. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 89 Mitglieder mit 1.151 Anteilen.

Die GSWG-Gruppe bietet alles rund um die Wohnungswirtschaft. Für uns sind in der Unternehmenspolitik Kontinuität und Vorhersehbarkeit die entscheidenden Faktoren. Mit allem, was wir tun, wollen wir unseren Mitgliedern, Kunden und Mitarbeitern stets das Gefühl geben, mit der GSWG die richtige Wahl getroffen zu haben. Das ist unser Antrieb. **Dabei ist die Nähe zu unseren Mitgliedern und Kunden Ziel unserer Identität.**

Investitionen in den Wohnungsbestand sowie Wohnungsneubauten bleiben auch 2021 und in den folgenden Jahren auf der Agenda. Dazu verfügt die Genossenschaft über ausreichend freie Mittel und Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten. Neben dem organischen Wachstum steht die Suche nach unbebauten Grundstücken und Mietwohn-Kaufobjekten zur Liegenschaftserweiterung im Vordergrund.

In der GSWG-Mitgliederversammlung, den nachgeordneten Organen sowie Ausschüssen und Mieterat wird Demokratie gelebt und in eine nachhaltig zukunftsorientierte Wohnungsbewirtschaftung mit umfassenden Investitionen in den Wohnungsbestand, Wohnungsneubau sowie Wohnungs-/Grundstücks-Zukäufe umgesetzt.



Kornblumenweg 9-11, 33659 Bielefeld

Mit dem breiten Wohnungsangebot hinsichtlich Größe, Qualität und Preis stellen wir unsere Wohnungsnutzer besser als viele andere Mieter auf dem Wohnungsmarkt. Neben der Sicherheit für ein wünschenswertes und lebenslanges Wohnen eröffnet die Beteiligung an der Genossenschaft Mietern und Mitgliedern Chancen zur Vermögensbildung und -sicherung mit attraktiver Dividende.

Wir können auf 12 erfolgreiche Monate in 2020 zurückblicken und damit die seit Jahren konstante solide Geschäftsentwicklung fortsetzen. Wir sind unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen stärker geworden und auch deshalb mit dem Geschäftsjahr 2020 für unsere Mitglieder zufrieden. Diese Entwicklung unterstreicht die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells, mit der dahinterstehenden langfristigen, profitablen Wachstumsstrategie.

Mit Motivation und in der GSWG-Gruppe gebündelten Kräften werden wir immer stärker und unabhängiger, können Chancen nutzen und mit leistungsfähigen Mitarbeitern und verlässlichen Partnern umsetzen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesen Ausführungen werden Sie wie bisher umfassend und transparent informiert, denn zuverlässige Informationen sind schließlich Grundlage der vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Als genossenschaftlicher Investor sind wir selbstbestimmt, denn wir verstehen, was wir tun, und wissen, warum wir es tun.

ÖKONOMIE

Das lateinische Wort „Virus“ bedeutet Gift. Und in der Tat hat ein kleines Virus namens Covid-19 innerhalb weniger Monate in 2020 die ganze Welt vergiftet.

Das Jahr 2020 stand im Schatten der Corona-Pandemie. Es war reich an Ereignissen, die eine enorme Bedeutung für die Zukunft haben. Solidarisch wurde der Kampf gegen die Krankheit aufgenommen und auch deren Folgen müssen wir gemeinsam bewältigen, damit ein Wachstumsweg weiter gegangen werden kann. Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Spannungsfeld zwischen Impfstoffhoffnungen und Covid-19-Lockdown.

Die Corona-Pandemie forderte zahlreiche Todesopfer und verursachte großes menschliches Leid. Es ist eine Gesundheitskrise, wie wir sie noch nie erlebt haben; unsere kollektive Reaktionsfähigkeit wurde auf eine hohe Probe gestellt. Sie ist der dritte – und bislang größte – wirtschaftliche, finanzielle und soziale Schaden des 21sten Jahrhunderts, nach dem 11. September 2001 und der weltweiten Finanzkrise 2008. Es ist ein doppelter Schlag: zum Produktionsstillstand in vielen Ländern und Bereichen, der die Lieferketten beeinträchtigt, kommt ein tiefer Nachfrage- und Vertrauenseinbruch. Die Volkswirtschaft ist in eine Schockstarre nie gekannten Ausmaßes geraten. Es wird nicht einfach, diesen Zustand – kurzfristig – zu überwinden. **Covid-19 verändert unsere Zukunft. Entsteht daraus eine neue, vielleicht sogar bessere Welt?**

Niemand konnte die Pandemie und den dadurch verursachten wirtschaftlichen Schaden für 2020 voraussagen. Beim Virus dachte man zu Anfang, es sei „weit weg“ bei den Chinesen und wird uns kaum treffen. Rettung kam prompt: Politiker und Notenbanken griffen zu bisher nicht gesehenen Rettungsmaßnahmen. Immerhin hatte man aus der Finanzkrise 2008 gelernt. Haushalte und Unternehmen wurden mit Krediten und Ausfallgeldern versorgt, so dass bisher keine Konkurswelle die Unternehmen in Massen straucheln ließ. Um die Auswirkungen der Rettungspolitik wird man sich später kümmern müssen!

Die Auguren hatten zwar für Deutschland eh nur ein Wirtschaftswachstum von 0,8 % vorausgesagt. Am Jahresende des Betrachtungszeitraumes liegt das Brutto-Inlandsprodukt (BIP) jedoch nicht im Plus, sondern mit knapp 5 % tiefer als 2019. Dass die Wirtschaftsleistung dermaßen in eine der tiefsten Rezessionen der Nachkriegszeit abschmiedet, konnte keiner erwarten.

Der Stillstand im zweiten Quartal 2020 mit dem beispiellosen Schrumpfen der Wirtschaftsleistung um rund 9 % hat die Wirtschaftsaktivität letztlich nur zurückgehalten. Als die Geschäfte wieder öffneten, kam die Konjunktur sofort wieder in Gang. Deutschland mit seiner eher vorsichtigen Kaufmannsstruktur nahm die Kraft des Aufschwungs erst wahr, als das statistische Bundesamt ihn mit dem Plus von 8 % fürs dritte Quartal amtlich bestätigte.

Ab Herbst 2020 war die wirtschaftliche Lage von dem erheblich verschärften Infektionsgeschehen geprägt. Die ab November geltenden Eindämmungsschritte haben die wirtschaftliche Erholung unterbrochen; aber sie ist nicht so stark eingebrochen wie im Frühjahr 2020.

Das letzte Quartal des vergangenen Jahres lief für die Wirtschaft so gut, dass am Ende doch noch ein winziges Plus steht – anders, als es Viele befürchtet hatten. Das BIP legte im vierten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal um 0,1 % zu, wie das Statistische Bundesamt mitteilt. Man war maximal von einer Stagnation ausgegangen. Gestützt wurde die Aktivität von den Exporten und den Bauinvestitionen, belastet dagegen vom privaten Konsum. Dabei dürfte das vom Lockdown beeinträchtigte Weihnachtsgeschäft eine Rolle gespielt haben.

Es ist davon auszugehen, dass die Wirtschaft im ersten Quartal noch deutlich durch die Pandemie beeinträchtigt sein wird. Die Konjunktur dürfte wieder Fahrt aufnehmen, wenn sich durch Impfung größerer Bevölkerungsgruppen und die Rücknahme der Einschränkungen des öffentlichen Lebens die Lage stabilisiert. Etliche Ökonomen sagen Europas größ-

ter Volkswirtschaft in diesem Jahr eine Erholung voraus. Sie dürfte allerdings aufgrund des verlängerten zweiten Lockdowns weniger stark ausfallen als zunächst erhofft. Der Aufschwung wird aber 2021 weitergehen, wenn auch mit weniger Dynamik. Es ist nicht zu befürchten, dass sich die Rezession in die Wirtschaft 2021 hineinfressen wird.

Andererseits spiegelt der Einbruch lediglich durchschnittliche Verhältnisse wider. Hinter ihm verbirgt sich eine große Spreizung der persönlichen Einkommensverluste, die nachhaltige Wirkungen für die Volkswirtschaft haben können. Auf der einen Seite gibt es Erwerbstätige, die um ihre Existenz fürchten müssen. Auf der anderen Seite gibt es sogar Krisengewinner.

Die ökonomische Realität ist komplex und auf eine beispiellose Krise folgten auch beispiellose Antworten der Politik. Deutschland verschuldete sich mit mehr als 200 Milliarden €, um all die vielen Rettungsprogramme schultern zu können. Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung waren demnach Ende 2020 mit rund 2,4 Billionen € verschuldet. Die Schuldenlast ist damit rund 20 % höher als noch Ende 2019 vor dem Ausbruch der Pandemie. Ähnlich hoch war die Verschuldung zuletzt Ende 2012 nach der Finanz-/ Wirtschaftskrise und deren teuren Bankenrettungen. Seitdem sind die Verbindlichkeiten in jedem Jahr gesunken – bis die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie die nächste Wirtschaftskrise entfachte: Steuereinnahmen brachen weg, der Staat schob teure Rettungspakete an und musste die stark ausgeweitete Kurzarbeit finanzieren. Hinzu kommt, dass die Politik im Windschatten von Corona riesige schuldenfinanzierte Nebenhaushalte aufgebaut hat. Viele Bürger fürchten nun offenbar, zur Bewältigung der Schulden herangezogen zu werden. Ökonomisch gibt es dafür zwei Möglichkeiten: Steuern anheben oder neue Steuern/Abgaben erheben.



Auf uns rollt also eine gigantische Neuverschuldung zu; wenngleich Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern noch „gut“ dasteht. Beliefen sich die Zinsausgaben 2009 noch auf knapp 2,5 % der Wirtschaftsleistung, waren es beispielsweise 2019 gerade noch 0,5 %. Selbst wenn die Zinssätze und -aufwendungen künftig wieder steigen sollten, wäre das für die staatlichen Gläubiger und bei der künftig erwarteten Wirtschaftsleistung wohl verkraftbar. Trotzdem: nach der Krise sollte die Politik eine Ausgabendiät verordnen. Denn es darf nicht aus dem Auge verloren gehen, dass wir ökonomisch und sozial nachhaltig bleiben. Auch die Zinssteuerquote ist gefallen.



In noch mehr Aktivität zur Bewältigung der negativen wirtschaftlichen Entwicklung verfielen die europäischen Währungshüter. Die Europäische Zentralbank (EZB) pumpte rund 2,5 Billionen € in die Märkte, was mit einer Aufblähung ihrer Bilanzsumme um sagenhafte 50 % einherging. Die Bilanzsumme ist ein Spiegelbild dessen, wie stark die EZB in den Wirtschafts- und Finanzkreislauf interveniert. Für unsere „Wirtschaftsordnung“ keine passende Entwicklung!

Für Sparer und Anleger bedeutet das: Wie sich die Zinslandschaft und andere Anlageklassen, auch in unserem Geschäftsfeld „Immobilien“, entwickelt, wird immer mehr durch Handlungen oder Nichthandlungen der mächtigen Währungshüter bestimmt. Dabei spielen die daran geknüpften Erwartungen der Menschen eine Rolle, die kaum gegriffen werden können! Verspielen die Zentralbanker das Vertrauen, das Menschen in sie setzen, kann dieses ganze System ins Rutschen geraten. Ein solcher Auslöser wäre zum Beispiel die seit einer Dekade totgesagte Inflation, die die Stimmung drehen könnte.

Aber im Moment bleibt selbst eine akribische Suche nach Spuren nennenswerter Geldentwertung erfolglos! Also ist die Inflation tatsächlich tot? Viele Ökonomen bejahen das. Auch die Realität zeigt zurzeit weit und breit nur wenige Indizien für einen bedrohlichen Kaufkraftverlust des Bargeldes. Wie sonst ist es zu erklären, dass kaum jemand für die 2020er Jahre auf hohe Inflationsdaten setzt. Vielmehr gibt es eine große Bereitschaft, **10-jährige Bundesanleihen zu negativen nominalen Zinssätzen** zu zeichnen. Spricht das dann sogar eher für Deflations- als Inflationserwartungen?

Die durchschnittlich jährliche Veränderungsrate der Verbraucherpreise betrug in den Jahren 2009 bis 2019 im Euroraum gerade einmal 1,25 %, in Deutschland 1,3 %. Am aktuellen Rand – also im Herbst 2020 – sanken die Verbraucherpreise sogar leicht.

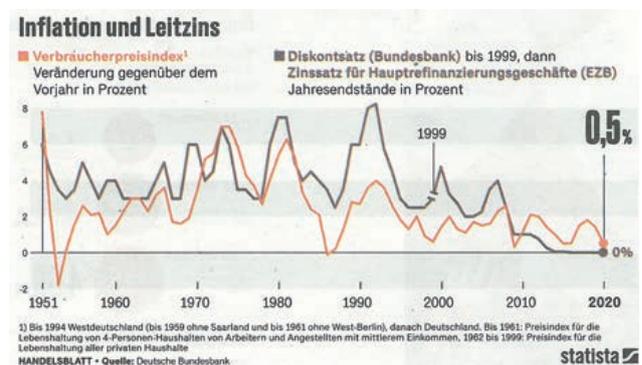
Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland hat sich im Corona-Krisenjahr 2020 deutlich verlangsamt. Nach jüngsten Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt bei 0,5 %; 2019 waren es noch 1,4 %. Eine Rate von 0,5 % war zuletzt 2016 gemessen worden. Insbesondere stark gefallene Energiepreise und die vorübergehende Mehrwertsteuersenkung dämpften die Entwicklung im Betrachtungszeitraum. Im Dezember 2020 lagen die Verbraucherpreise den vorläufigen Daten zufolge um 0,3 % unter dem Niveau des Vorjahresmonats. Gegenüber November 2020 stiegen sie um 0,5 %. Allerdings sind in diesen Teuerungsraten wesentliche Komponenten nicht erfasst, wie zum Beispiel der Immobiliensektor. Weitere Modellrechnungen zur inflationären Entwicklung, die auch andere Faktoren mit einbeziehen, kommen dagegen schon jetzt auf eine durchschnittliche Inflationsrate von 4 bis 5 %. Ein Großteil des billigen Geldes fließt aber in die vom Verbraucherindex unberücksichtigten Kapitalmärkte und in Vermögenswerte wie Immobilien!

Selbst wenn für eine Rückkehr der Inflation weder stichhaltige noch überwältigende Argumente zu finden sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Verhältnisse radikal ändern. Die Globalisierung, die für tiefe Preise sorgte, wird nach der Pandemie anders aussehen. Andererseits steht mit der Digitalisierung bereits der nächste „Inflationsfresser“ in den Startlöchern. Nachdem die Corona-Krise dem Onlinehandel eh schon starken Auftrieb gegeben

hat, dürfte der Preiswettbewerb noch einmal härter und nicht sanfter werden. Inflationserwartungen als Folge steigender Preise sollten dadurch weiter abgeschwächt werden. Insoweit kann nach Erholung von der Pandemie für eine entspannte Erwartung keine Garantie gegeben werden; aber zumindest kann ein Szenario ohne bedrohliche Inflation eine hohe Wahrscheinlichkeit beanspruchen.

Jetzt lässt sich argumentieren, dass gerade in Corona-Zeiten die Staatsaktivitäten aus dem Ruder laufen. Wie zuvor beschrieben explodieren die Budgetdefizite förmlich, was die öffentlichen Schulden weit jenseits jeder bisher als vernünftig bewerteten Grenze ansteigen lässt. Niemand kann voraussagen, wo das enden wird. Denn für ähnliche Entwicklungen fehlen historische Erfahrungen – und da, wo Zentralbanken in der Vergangenheit die Staatshaushalte direkt monetär finanziert haben, war in der Tat eine Geldentwertung der Preis, der dafür langfristig zu bezahlen war. Aber zumindest momentan gibt es dafür keine Anzeichen. Erkennbar wird lediglich, dass die alten Theorien nicht mehr taugen, um verlässliche Inflationsprognosen zu machen. Der Monetarismus, der die dominante geldpolitische Ideologie der vergangenen Jahrzehnte prägte, hat seine Voraussagekraft komplett verloren. Monetaristische Theorien vermögen lange schon nicht mehr überzeugend vorauszusagen, ob, wann und wie stark eine Geldentwertung die Folge sein wird; und zwar infolge der von der EZB getätigten Aufkäufe von Anleihen.

Die Inflation ist nicht tot, sie schläft. Nur wie tief und wie lange, das weiß niemand.



Jahrzehntelang wirkte der deutsche Arbeitsmarkt wie ein „Superman der Arbeitsmärkte“. Rund um den Globus und nicht zuletzt in Europa hatten viele Nationen immer wieder mit einem Rückgang der Erwerbstätigkeit und hoher Arbeitslosigkeit zu kämpfen. Und

Deutschland schien fast nichts aus der Bahn zu werfen. Jahr für Jahr entstanden hierzulande hunderttausende Jobs, die Menschen Einkommen verschafften. Jetzt aber scheint es, hat der deutsche Super-Arbeitsmarkt eine Begegnung mit Kryptonit gehabt, mit dem einzigen Stoff, der dem Superhelden etwas anhaben kann.



Die Arbeitslosigkeit in Deutschland ist erstmals seit Jahren wieder gestiegen. Im Jahresdurchschnitt legte sie im Betrachtungszeitraum um 430.000 auf knapp 2,7 Millionen Euro (6 %) zu. Im Dezember 2020 blieb der Arbeitsmarkt nur mit einer geringen Zunahme stabil auf diesem Niveau. Aber es steht auch fest, Corona hat ungleich gravierendere Folgen für die Beschäftigung hierzulande als die Bankpleiten und Kapitalmarkturbulenzen vor 12 Jahren. Aber trotz der Krise ist die Arbeitslosigkeit relativ im Rahmen geblieben. Das zeigt die unglaubliche Kraft des vom Mittelstand geprägten Standorts und der arbeitsmarktpolitischen Instrumente wie Kurzarbeit.

Jetzt müssen wir uns alle fragen, wie wir die Wirtschaft wieder anziehen können; denn **ohne funktionierende Wirtschaft gibt es keinen Wohlstand und vor allem auch keinen gesellschaftlichen Zusammenhalt.**

In den zehn Jahren vor der Viruskrise waren jährlich im Schnitt 400.000 neue Jobs hinzugekommen, seien es sozialversicherungspflichtige Beschäftigte oder Selbstständige. Die große Frage lautet jedoch nicht, wie viele Jobs die Viruskrise kurzfristig vernichtet hat, sondern wie lange sie als Stellenkiller nachwirken wird. Nach dem Corona-Schock, der im Frühjahr und Sommer Entlassungen und Geschäftsaufgaben im großen Umfang nach sich zog, konnte sich die Erwerbstätigkeit im Herbst sogar etwas erholen. Der Ernst der Lage wird natürlich dadurch abgemildert oder verdeckt, dass zahlreiche Betriebe von der Möglichkeit der Kurzarbeit Gebrauch machen. Dieses Instrument verhindert kurzfristig, dass Beschäftig-

te in die Erwerbslosigkeit abgleiten. Ob ihre Stellen dadurch langfristig zu halten sein werden, steht auf einem anderen Blatt. Nach jüngsten Schätzungen waren Ende 2020 deutschlandweit noch fast zwei Millionen Menschen in Kurzarbeit. In diesem Zusammenhang stellt sich natürlich die Frage, ob es nicht auch strukturelle Gründe jenseits der Pandemie gibt, die dafür verantwortlich zeichnen.

Die Unternehmen werden die notwendige Transformation angehen und die Krisenzeit als Chance nutzen, die Kosten zu senken. Das trifft nicht nur, aber auch die Personalkosten. Es ist durchaus mit einer kräftigen Welle an Personalabbau in Zukunft zu rechnen. Allein in der Automobilindustrie werden in den kommenden zwei bis drei Jahren nach jüngsten Analysen bis zu 100.000 Arbeitsplätze wegfallen. Die großen Unternehmen, die schnell und sehr konsequent Kostensenkung betreiben und gleichzeitig in Wachstum investieren, werden wohl aus der Krise am besten herauskommen.

Ob Corona die größte Herausforderung für den deutschen Arbeitsmarkt ist, bleibt fraglich. Womöglich hat die Pandemie eine Entwicklung nur brutal vorgezogen, die sich früher oder später ohnehin eingestellt hätte. Im Zentrum steht die Frage, ob es den hochproduktiven Branchen gelingt, genügend qualifizierten Nachwuchs zu rekrutieren, um Zukunftsbranchen mitzugestalten und künftiges Wachstum für Wohlstand zu generieren. Dazu zählt für uns auch die Wohnungswirtschaft.

Nicht nur der hohe Stand der Kurzarbeit zeigt an, dass wohl eine schnelle Rückkehr zum goldenen Zeitalter des Job-Booms nicht eintreten wird. Ein anderer, noch mächtigerer Faktor wird der Erholung der Erwerbstätigkeit in Deutschland entgegenstehen. Der Beschäftigungszuwachs wäre vermutlich auch ohne die Corona-Krise bald zum Ende gekommen. Das hängt damit zusammen, dass es wegen der Alterung der Bevölkerung bald weniger Personen in erwerbsfähigem Alter geben wird. Die Alterung lässt sich weder durch eine höhere Erwerbsbeteiligung, etwa von Frauen noch durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, kompensieren. Ebenfalls schwer einzuschätzen ist, wie stark die Alterung der Erwerbsbevölkerung die Produktivitätsentwicklung und alles entscheidenden Faktor für unseren Wohlstand das Wirtschaftswachstum belastet.

Der Staat hat sich mit seinen Milliarden-Paketen zum omnipräsenten Retter aufgeschwungen. Das mag in der Krise richtig sein. Die große Gefahr ist, dass er den Rückzug versäumt. Es ist zwar richtig, dass ein Mindestmaß an Staat – das lehrt auch die Krise – die Voraussetzung für Freiheit und eine gesunde Wirtschaft ist. Ein übermächtiger Staat kann aber auch zum größten Feind der Freiheit werden. Der Grad kann schmal werden! Folgen wir dem jetzigen Weg, könnte der Staat vom Retter zum Vormund werden – und das ist ein schlechtes ökonomisches Szenario. Eine dauerhafte Versorgung der Wirtschaft mit unendlich viel Geld kann am Ende auch in eine Katastrophe führen. Dann nämlich, wenn das billige Geld den Glauben an die Währung untergräbt oder auch in der realen Wirtschaft die Inflation nach oben treibt. Im Moment erleben wir nur eine ausgeprägte Sachwertinflation. Immobilien, Aktien, Rohwaren und auch Gold erfreuen sich noch wachsender Wertschätzung.

Der weitere Pandemieverlauf und das Impftempo werden auch in den nächsten Quartalen das Basis-szenario für die wirtschaftliche Entwicklung bilden.

Die Infektionszahlen werden bis in das Frühjahr 2021 hoch bleiben. Trotz der aktuellen Unsicherheiten in Bezug auf eine schnelle Impfversorgung überwiegt bei uns der Optimismus, in eine Art neue Normalität zurückzukommen, also eine schrittweise Rückkehr zu einem weitgehend normalen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben. Ab dem zweiten Quartal 2021 sollte die Erholungsdynamik zunehmen. Mit einer ausreichenden Verbreitung der Covid-Impfstoffe ab Sommer sollte eine höhere konjunkturelle Dynamik einsetzen. Allerdings wird es auf dem Weg nach oben, je nach betroffener Industrie, sehr unterschiedliche Entwicklungspfade geben.

Die Pandemie hat ökonomische Selbstverständlichkeiten erschüttert: Zum ersten Mal seit dem Krieg sieht sich eine ganze Generation damit konfrontiert, dass die Grundlagen des Wohlstandes durch einen unsichtbaren Feind bedroht sein könnten. Staatshilfen auf Pump und billiges Notenbankgeld können die Folgen der Krise mildern und abfedern. Aber es ist leider auch zur Kenntnis zu nehmen, dass damit keine Wertschöpfung betrieben wird und nur diese schafft letztlich Wohlstand.



Tennisweg 22-24, 33659 Bielefeld

BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

Aus dem Lateinischen stammt das Wort: immobilis oder unbeweglich. Schon das Wort suggeriert Stabilität und Zuverlässigkeit, insbesondere für die Wohnimmobilienwirtschaft; das hat eine gewisse Bedeutung.

Die Immobilienwirtschaft erwirtschaftet jedes Jahr in Deutschland eine Brutto-Wertschöpfung von 315 Milliarden €, womit sie für rund 1/10 der Wirtschaftsleistung des Landes steht. Immobilien sind ein Wachstums- und Jobmotor für Deutschland. Rund drei Millionen sozialversicherungspflichtig Versicherte zählt die Branche. Jeder zehnte deutsche Job hängt demnach im weitesten Sinne mit der Immobilienwirtschaft zusammen. Jetzt kam der Einschnitt durch Covid-19!

Trotz der Corona-Pandemie im Betrachtungszeitraum und die damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens hat die Immobilienbranche, und hier insbesondere der Wohnimmobilienbereich, die Krise ordentlich gemeistert. Das trifft in diesem Zusammenhang auch für unser breit aufgestelltes genossenschaftliches Geschäftsmodell zu. Wohnimmobilien gelten als krisensicher – auch im Corona-Umfeld; sie sind Lebensform und Kapitalanlage. Deshalb haben wir anlagestrategisch unseren Fokus unverändert auf Sachwerte in Form von Wohnimmobilien und unbebaute Grundstücke zur Wohnbebauung gerichtet.

Die krisenfeste Aufstellung darf aber nicht dazu führen, dass sich die Branche zurücklehnt. Denn die wohnungspolitische Debatte der kommenden Jahre wird von weiteren Herausforderungen dominiert.

Der Sektor Wohnen ist ausgesprochen stabil. **Die Auswirkungen der Pandemie auf Wohnimmobilien sind deutlich geringer als im gewerblichen Sektor und das kaum bemerkbare Ausbleiben von Mietausfällen oder -stundungen im Wohnbereich hat gezeigt, dass auf diesen sicheren Hafen Verlass ist.**

Wohnen hat in der Folge von Pandemie und Lockdowns eine „zusätzliche Wertschätzung“ erfahren. Die Tendenz „Klein“, aber Hauptsache „Stadt“ ist ebenfalls ein wenig gebrochen. Auch mit Blick auf verstärktes Homeoffice wollen Familien es groß-

zügiger, luftiger und grüner haben und machen sich weniger Sorgen wegen der Pendeldistanz mit der Bereitschaft, fürs Wohnen auch mehr Geld auszugeben. Auch wir spüren in verschiedenen Wohnquartieren in nicht unmittelbarer Nähe der Zentren, dass für mehr und mehr Beschäftigte das Wohnen in aufgelockerten Quartieren mit ausreichenden großzügigen Parkmöglichkeiten zur Alternative wird.

Der Betrachtungszeitraum 2020 hat Folgendes gezeigt: **erstens ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt äußerst robust.** Zweitens: um seine Entwicklung tiefergehend zu beeinflussen, bedarf es längerfristiger Störungen. **Und drittens ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen.**

Die Wohnung ist der persönliche Rückzugsort, sie bietet Schutz und Geborgenheit. Aufgrund der Pandemie und den daraus resultierenden Home-Office-Regelungen wird die Wohnung im Moment aber auch Arbeitsplatz. Hier werden in Zukunft interessante neue Wohn- und Arbeitsformen entstehen, die die Bestimmung der Wohnung vom reinen Wohnen hin zu einer neuen Nutzungsvielfalt weiterentwickeln. Umso wichtiger ist es, in diesen Zeiten das Wohnen, beispielsweise diejenigen, die es erhalten, als „systemrelevant“ zu sehen, schließlich muss alles – Heizung, Wasser, Strom – weiter uneingeschränkt funktionieren.

Man muss mehrere langfristige Faktoren beachten, um die anhaltend starke Preis- und Mietenentwicklung bei Wohnimmobilien zu verstehen. Der wichtigste Punkt ist nach wie vor die Nachfrage, die das Angebot an Wohnraum übersteigt. Mehr Singlehaushalte und eine längere Lebenserwartung spielen ebenfalls eine signifikante Rolle, ebenso die Zuwanderung aus dem europäischen Ausland. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird bis auf Weiteres stabil bleiben.

Jahrelang waren beispielsweise die acht deutschen Großstädte bei Wohnungssuchenden die erste Wahl. Das ändert sich ein wenig. Die Mieten legten hier um 3,5 % im Vergleich 2019/2020 zu. Das ist zwar mehr als der Bundesdurchschnitt von 2,8 %. Tempo und Höhe des Anstiegs haben sich aber abgeschwächt. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre betrug das jährliche Mietenplus in diesen Metropolen knapp 5 %. Häufig ganz anders in vielen übrigen Regionen

Deutschlands. Dort ist ein Anstieg von 4,7 % zu verzeichnen und damit deutlich mehr als im landesweiten Durchschnitt. In den 10 größten Städten gab es im Laufe 2020 eine leichte Entspannung, die aber nicht zu Mietabsenkungen führte.

Für das Ergebnis gibt es zwei Gründe: zum einen sorgt der starke Anstieg der Mieten in vielen Großstädten dafür, dass viele Wohnungssuchende aus finanziellen Gründen auf andere Standorte ausweichen. Zum zweiten führt die Erfahrung des Corona-Lockdowns dazu, dass Mieter die Enge gegen mehr Platz und Grün tauschen. Die Zuzüge in die Großstädte nehmen ab. Für Haushalte mit erhöhter Wohnflächennachfrage wie Familien sind sogar mehr Fort- als Zuzüge zu verzeichnen. In Gemeinden mit niedrigeren Mieten, von wo aus man in 45 bis 60 Minuten Fahrzeit den Arbeitsplatz erreicht, stiegen die Mieten bis zu 6 %, also deutlich stärker als in den Metropolen.

Nachdem zehn Jahre lang – von 2009 bis 2019 – die regionalen Mietpreise in Deutschland auseinanderdrifteten, nähern sie sich langsam wieder an. Insgesamt darf man mäßig, regional unterschiedlich ansteigende Mieten erwarten.

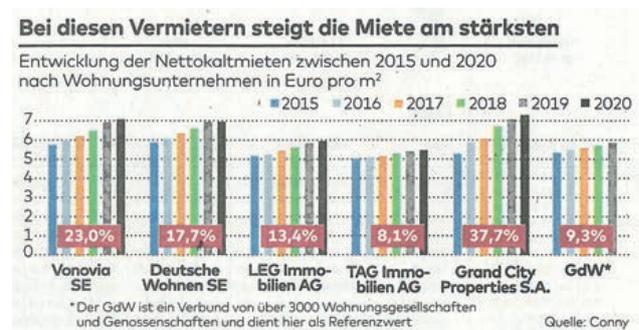
Es ist in diesem Zusammenhang auffällig, dass sich anziehende Mieten verstärkt von den Großstädten auf kleinere Städte/Regionen mit unter 500.000 Einwohnern verlagert haben. Diese Gebiete mit ihrem Umfeld und wirtschaftlichen Zentren werden für die Nachfrager nach Wohnraum attraktiver. Dies trifft auch für die Vermietungsstandorte der Genossenschaft zu.

Die anhaltende Pandemie hatte keine bemerkbaren Auswirkungen auf die Angebotsmieten. Die Angebotsmiete ist ein wichtiger Indikator für die generelle Wohnungsnachfrage. Daraus leiten auch wir in der Genossenschaft wichtige Erkenntnisse für unsere Mieten- und Investitionspolitik ab. Bestandsmieten hingegen repräsentieren den breiten Markt und bilden Möglichkeiten ab, die Mieten in laufenden Verträgen heraufzusetzen.

Es kann vermutet werden, dass städtisches Wohnen, welches durch Nähe zu seinen Mitmenschen und eine kleine durchschnittliche Wohnfläche geprägt ist, zunehmend kritischer gesehen wird; dagegen Wohnungen an Attraktivität zunehmen, die das

Wohnen im Randbereich der Städte, verbunden mit einer größeren Wohnfläche und der Nähe zur Natur, ermöglichen. Fazit: Die Urbanisierung ist sicherlich nicht gestoppt, verläuft jedoch weniger dynamisch; der suburbane Raum kann besonders in den Agglomerationsräumen von Städten Bevölkerungsgewinne verzeichnen, was mit einem Anstieg der Mietpreise einhergeht. Dabei gibt es sicherlich starke Differenzen zwischen peripheren Räumen und dem ländlichen Umland der Städte. Somit ergeben sich aus Investorensicht erweiterte Diversifizierungspotenziale durch die breit gefächerten standortspezifischen Faktoren der Randbereiche. Es ist wohl davon auszugehen, dass die Städte, aber vor allem deren Speckgürtel am stärksten wachsen werden, während der periphere Raum weiterhin Bevölkerungsverluste hinnehmen muss.

Bei den fünf größten, bedeutendsten Vermietern in Deutschland mit rd. 800.000 Wohnungen sind die Mieten in der Zeit von 2016 bis 2020 zwischen 14 und 38 % gestiegen. Dabei liegen die wenigsten Wohnungen hiervon in den teuren süddeutschen Gegenden Deutschlands. Bei der großen Anzahl ähnlich aufgestellter Wohnungsunternehmen wie die Genossenschaft kam es in dem Zeitraum zu Steigerungen von durchschnittlich rd. 9,5 %, in der GSWG um 6,9 %.



Trotz Mietsteigerungen ist unter historischer Betrachtung zur Kenntnis zu nehmen, dass die starke allgemeine Arbeitsmarktentwicklung in den letzten Jahren, Corona-Zeiten für einen Moment unbeachtet gelassen, die Netto-Wohnkostenbelastung bei vielen Haushalten konstant gehalten hat. Sicherlich gibt es Haushalte mit einem Anstieg der Belastung, jedoch bei gleichzeitig gestiegener Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Es ist auch zur Kenntnis zu nehmen, dass die Menschen durchschnittlich jedes Jahr mehr Wohnfläche beanspruchen, alleine von 45 m² pro Person in 2010 auf 47 m² in 2020.



Veilchenweg 7, 33659 Bielefeld

Die beschriebene Entwicklung an den Wohnungsmärkten hat natürlich die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den letzten Jahren insbesondere in den Wachstumsregionen Deutschlands, aber in deren Folge auch darüber hinaus, deutlich steigen lassen. **Unsere Mitglieder verfügen damit über ein ständig wertvoller werdendes Wohnungsunternehmen.**

Dass es sich beim Wohnen um die soziale Frage unserer Zeit handelt, ist mittlerweile in Politik und Öffentlichkeit angekommen. **Wohnen ist ein äußerst wichtiges gesellschaftliches Thema** und in Städten mit tatsächlicher Wohnungsnot beziehungsweise explodierenden Mieten kann es durchaus Sinn machen, wenn Teile des Wohnungsmarktes durch den Gesetzgeber vor allem für Investoren wie Genossenschaften unterstützt werden. Dabei dürfen aber regulatorische, ordnungspolitische Eingriffe und populistischer politischer Aktionismus keinen ersten Platz einnehmen. Hilfreich wäre stattdessen gerade im Kontext sozialen- und gesellschaftspolitischen Zusammenhaltes sowie auch nachhaltiger Stadtentwicklung eine Versachlichung oftmals emotional geführter Diskussionen. Die eigentliche Frage ist, warum die Antworten nur häppchenweise und bisweilen marktverstörend gegeben werden. Denn viele Rezepte, um die Krankheitssymptome der beiden „Patienten“ – angespannte Wohnungsmärkte auf der einen und schrumpfende Regionen auf der anderen Seite – wirksam zu behandeln, liegen schon lange vor. Die Lösungen wurden im Bündnis für bezahlbares Wohnen und im Bauen erarbeitet. Statt aber das konstruktive Lösungspaket konsequent abzuarbeiten, versucht sich die Politik an immer neuen Placebo-Maßnahmen.

Wir brauchen einen gesellschaftlichen Konsens darüber, was uns und dem Staat das Wohnen wert ist. Die aufgeheizten Debatten um Mietendeckel und

Enteignungen sind ein Symptom für die Probleme in immer mehr Wohnungsmärkten. Viele Menschen fühlen sich immer weniger in der Lage, ihre Wohnkosten zu bewältigen und haben Angst vor Verdrängung aus ihrem Wohnumfeld. Auf der anderen Seite sind gerade Unternehmen wie die GSWG, die bezahlbare Mieten anbieten, genauso den immer weiter anziehenden Regulierungen der Politik ausgesetzt wie diejenigen, die die Wohnungsknappheit ausnutzen. Dahinter liegt ein Grundproblem. Denn staatliche Ziele, gesetzliche Anforderungen und planerische Vorgaben müssen immer refinanzierbar sein. Darüber machen sich aber jenseits von Sonntagsreden nur die wenigsten Entscheider zielorientiert Gedanken. Letztlich werden wirtschaftliche und soziale Themen auf dem Rücken von Vermietern und Mietern abgeladen. Damit hat dann der Staat auf dem Papier sein Ziel erreicht. Vermieter und Mieter sind aber zunehmend wirtschaftlich und sozial überfordert. Die teilweise angespannte Stimmung an vielen Märkten ist ein Resultat dieser Fehlentwicklung.

In einer für viele Menschen verzweifelten Situation bei der gewünschten Wohnraumversorgung muss endlich Schluss damit sein, konstruktive Lösungen aus parteitaktischen Gründen zu blockieren. Es hilft nichts, den Menschen Sand in die Augen zu streuen und sie in dem Glauben zu lassen, die ideologischen Diskussionen um neue Zwangseigentümerstrukturen würden etwas ändern. Genauso wenig kann ein Mietendeckel mit zugleich klimapolitischen Zielen den Mietern und der Investitionsbereitschaft bei sozialverträglicher Miete gerecht werden. Das alles ist ein schlecht gemachtes Stückwerk. Die Politik darf nicht länger einfach nur bestellen und sich dann bei den sozialen Fragen wegducken. Statt Placebos zu verabreichen, muss sie Verantwortung übernehmen.



Darüber hinaus sollten sich Bund, Länder und Kommunen der Daueraufgabe stellen, mehr Bauflächen zu schaffen, Nachverdichtung und Dachaufstockung anzureizen, statt auszubremsen und dem bezahlbaren Bauen auch mit architektonisch wertvollen Gebäuden zum Durchbruch zu verhelfen. Dies alles muss vom Bund durch Forschungsförderung, neue Förderansätze und eine bessere Ausgestaltung der Bundesgesetze in den Bereichen Bauleitplanung und Baunutzung sowie der Erzeugung und Verwendung dezentraler Energie- und Steuergesetzgebung flankiert werden.

In einer Gesamtbetrachtung wird immer noch zu wenig gebaut. **Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind nicht optimal: zu teure Grundstücke, auch wegen Begrenzungen in der Ausnutzung, zu hohe Baupreise, Probleme mit den Baukapazitäten und eine fehlende Akzeptanz bei den Bürgern sorgen dafür, dass die Wohnungsbauinvestoren trotz aller Bemühungen deutlich zurückhaltender sind als wünschenswert.** Das hat eben zur Folge, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen fertiggestellt werden und auf den Markt kommen.

Von Januar bis Dezember 2020 wurden 2,2 % mehr Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum erteilt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg um 0,4 % auf rd. 189.000 genehmigte Wohnungen. Damit war der Wohnungsbau im Betrachtungszeitraum ein wichtiger Wachstumstreiber in der Bauindustrie.

Während eigentlich insgesamt 360.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht werden, wurden 2020 nur 300.000 Wohnungen fertiggestellt, rd. 83 % des Bedarfes. Noch schlechter sieht es bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen am Ende nur 84.000 Wohnungen und damit 60 % fertiggestellt worden.

Betrachtet man nur die Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau, so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad sogar auf 32 %. Nur rd. 25.600 neue Sozialwohnungen wurden 2019 gebaut. Gebraucht hätte man rd. 80.000 neue geförderte Mietwohnungen.

Ende 2020 gab es in Deutschland rd. 42,8 Millionen Wohnungen. Der Wohnungsbestand stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 0,7 %; in der Genossenschaft ebenfalls um 0,7 %. **Im Vergleich zu 2010 erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen in Deutschland um 2,3 Millionen Wohnungen, 5,7 %, in der Genossenschaft um 28 %.**

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch 2,51 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis 2020 schätzungsweise auf nur noch rd. 1,1 Millionen Wohnungen. Im Zeitraum 2017 bis 2020 sind nach Berechnung der Förderstellen der Länder jedes Jahr rd. 43.000 Mietwohnungen aus der sozialen Bindung gefallen. Um dieses Abschmelzen umzukehren, reicht die bisherige Tätigkeit im geförderten Wohnungsbau bei Weitem nicht aus.

Hohe Mieten, ein zu geringes Wohnungsangebot vor allem für Menschen mit kleinem Budget, Verdrängung und Gentrifizierung – all das sind sehr reale Herausforderungen. Ihnen mit dem plumpen Instrument eines zeitlich befristeten und wahrscheinlich verfassungsrechtlich noch nicht zulässigen Mietendeckels beikommen zu wollen, ist ein Armutszeugnis der Politik.

Letztlich ist es das geringe Angebot, das die Preise und Mieten treibt. Um den Bedarf an Wohnflächen zu decken, müssten nach neuesten Hochrechnungen bundesweit 360.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, davon 63.000 Wohnungen in den sieben größten Städten.

Aber es ist zu befürchten, dass dies auch 2021 nicht erreicht wird. Die Politik geht lieber mit vollmundigem Versprechen zu anderen Wohnungsthemen auf Stimmenfang. Maßnahmen wie der Mietendeckel klingen wuchtiger, selbst wenn sich dessen Wirkung in Grenzen hält. Deswegen werden die Preise für Mieten am Wohnungsmarkt steigen. Der Markt profitiert von umfangreichen staatlichen Hilfen sowie historisch niedrigen Kreditzinsen. Gleichzeitig werden Immobilien als realer Vermögenswert angesichts der anhaltenden lockeren Geldpolitik stark nachgefragt. Die wenigsten Deutschen profitieren davon.

Die (Wohnungs-) Baupreise sind in den 2000er Jahren bis in den Betrachtungszeitraum hinein um 50 % gestiegen. Dabei gab es den größten Schub beim technischen Ausbau der Gebäude. Hier zeigen sich im gleichen Zeitraum Erhöhungen bis zu 100 %. Auch die konstruktiven Ausbaukosten und die Baunebenkosten machen mit Anstiegen beim Kostenwettrennen mit. Hinzu kommt, dass nicht abzusehen ist, dass sich diese Kosten-Dynamik abebbt.

Die gewünschten notwendigen Klimaschutzziele bis 2050 im Gebäudebestand zu erreichen heißt: mindestens 80 % der deutschen Gebäude müssen saniert werden. Für den GSWG-Bestand bedeutet das mindestens 25 %.

Was man in puncto Klimaschutz beachten muss, ist schnell erzählt: das Dach ist 24 cm dick zu dämmen, die Fassade 16 cm, die Kellerwände 10 cm. Die neuen Fenster müssen eine Dreifach-Verglasung haben, die effiziente Heizung läuft mit der Kraft der Sonne! Doch Deutschland wäre nicht Deutschland, wenn man diesen einfachen Bauplan nicht bis zur letzten möglichen Nachkommastelle in Vorschriften und Reglementierungen meißelt. So basiert das neue, rund 70-seitige Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorsichtig geschätzt auf über 10.000 Seiten DIN-Normen, Verordnungen und technischen Datenblättern.

Man hätte durchaus erwarten können, dass die Preise, insbesondere auch für Wohnimmobilien, in den vergangenen Monaten des Betrachtungszeitraums nach unten gehen, angesichts der Pandemie und nach dem starken Anstieg in den letzten Jahren. Das Gegenteil war der Fall. Durch die Corona-Krise hat insbesondere der Wohnimmobilienmarkt viel an Bedeutung gewonnen – das stabilisiert den Markt für uns als Wohnimmobilien-Eigentümer und -Vermieter.

Die erwartete Erholung der Konjunktur (Mitte 2021) wird sich weiterhin positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken. Unter anderem dürfte die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland steigen – und damit auch der Bedarf an Wohnraum: „Womöglich ist Deutschland aufgrund seines guten Gesundheitssystems und der relativ zu anderen Ländern stabilen politischen Führung als Einwanderungsland weiter attraktiv.“ Immerhin wird auch für dieses Jahr mit einer Netto-Zuwanderung von rund 300.000 Personen gerechnet.

Gemeinwohlorientierte Wohnungsinvestoren wie die Genossenschaft bekommen zunehmend Konkurrenz. Institutionelle Anleger liebäugeln immer häufiger mit einem Investment in dem Segment, das sie jahrelang links liegenließen. Lange hatten sie auf der Suche nach stabilen Renditen lieber in andere Anlageklassen – oder auf der Suche nach einem besseren Geschäft in riskantere Anlagen – investiert. Mittlerweile werfen Staatsanleihen kaum noch Renditen ab. Folglich rücken verstärkt Wohnimmobilien in den Blick der Profis, denen Wohnimmobilien bislang als zu langweilig galten. „Wohnimmobilien sind für viele zu einem Muss im Portfolio geworden.“ Das hohe Interesse von vielen Seiten – institutionellen Investoren sowie privaten Wohnungskäufern – lässt zwar keine allzu hohen Renditen erwarten. Vielmehr werden „derartige Investments“ zur Diversifizierung mit Kapitalsicherung zugekauft.



WOHNUNGSMARKT NRW/OSTWESTFALEN/BIELEFELD

NRW

In den vergangenen Jahren ist es auch in Nordrhein-Westfalen zu einer verstärkten Polarisierung der räumlichen Wohnungsmärkte gekommen. Durch anhaltende und auf urbane Zentren ausgerichtete Wanderungsbewegungen und andere demografische Veränderungen besteht vielerorts ein erheblicher Wohnungsengpass; insbesondere in sogenannten „bezahlbaren“ Segmenten. Hinzu kommt vielerorts ein altender und in Teilen nicht mehr zeitgemäßer Wohnungsbestand, so dass es insbesondere bei niedriger Bautätigkeit auch in solchen Städten und Regionen, zum Beispiel im Ruhrgebiet, zu Engpässen kommt, die nicht so stark von den erheblichen Wachstumsschüben profitieren können wie die stark wachsenden Metropolen, zum Beispiel am Rhein.

Immer wieder wird die Situation auf den Wohnungsmärkten in Berlin, Hamburg oder München zum Anlass genommen, um regulative Instrumente zum Eingriff in den Wohnungsmarkt zu diskutieren. Das Narrativ der allorts steigenden Mieten dient als Rechtfertigungsgrund für Mietendeckel, Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen bis hin zu Enteignungsinitiativen als Ultima Ratio, schaffen aber keine neuen Wohnungen, um dem Nachfragedruck gerecht zu werden.

In einer Gesamtbetrachtung ist die Nachfrage nach Wohnungen durch demografische Faktoren in den meisten Regionen gewachsen, wie man an der weiter steigenden Haushaltszahl erkennt. Einzelne Aus-

nahmen gibt es sicherlich in Teilen des Ruhrgebiets und Ostwestfalen-Lippes. Dem stehen unterschiedliche sozio-demografische und sozio-ökonomische Rahmenbedingungen hinsichtlich Kaufkraft und Beschäftigungssituation gegenüber. Nicht alle Regionen in NRW konnten in gleicher Weise von dem wirtschaftlichen Aufschwung der vergangenen Jahre profitieren. Die Leerstandsquoten sind in vielen Gebieten auf Werte knapp über der Fluktuationsreserve gefallen.

Aus unserer Sicht ist die Mietendynamik auf vielen lokalen Märkten ein Symptom einer mangelnden Versorgung mit dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum und muss deshalb zwingend differenziert betrachtet werden. Zudem stellt sich die Frage, ob und wie sich die Dynamik der Wohnungsmärkte überhaupt in den nordrhein-westfälischen Ballungsräumen darstellt.

Wir als mittelständisch aufgestellte genossenschaftliche Unternehmensgruppe mit unseren öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbeständen sind nur in ganz geringem Maße Teil der allgemeinen Marktdynamik und durch unser Engagement bei Neubau und Bestandsbewirtschaftung – je angespannter der Markt, desto stärker – als eingebaute „Mietpreisbremse“ tätig.

Man kann als Ergebnis nur feststellen: Die wohnungspolitische Antwort auf lokale angespannte Wohnungsmärkte bleibt die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung aller Alters- und Nachfragergruppen.

Die Bevölkerungsvorausrechnungen unterstellen für die nächsten 20 Jahre ein landesweites Bevölkerungswachstum von rund 6 %. In den einzelnen Regionen wird es jedoch zu unterschiedlichen Entwicklungen kommen. Die Kommunen der Rhein-schiene werden durchschnittlich um 13 % wachsen. Ähnliches wird für Münster erwartet, wogegen Aachen mit rund 4 % und Bielefeld mit rund 1,5 % weniger stark wachsen sollen. Der Bevölkerungsstand in den Städten im Ruhrgebiet hingegen wird im Durchschnitt nahezu stagnieren. Für viele größere Städte wird auch eine signifikant rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, zum Beispiel Duisburg, Hagen, Bochum.

Die Zahl der Haushalte der letzten fünf Jahre in NRW hat sich von rund 8,5 auf rund 8,8 Millionen erhöht. Im gleichen Zeitraum ist die durchschnittliche Haushaltsgröße leicht auf 2,05 Personen gesunken. Da Haushalte (nicht Personen) Träger des Wohnungsbedarfs sind, steigt durch die zunehmende Haushaltszahl der rechnerische Wohnungsbedarf. Während die Zunahme der Haushalte im Großraum Ruhrgebiet deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegt, ist in den meisten Städten eine überdurchschnittliche Zunahme festzustellen. Städte wie Münster und Aachen weisen im Übrigen die höchste Zunahme an Haushalten auf.

In den letzten fünf Jahren ist die Arbeitslosenquote in NRW von 6,6 % auf 5,5 % gesunken (ohne Berücksichtigung der Pandemie). Auch hier ist festzustellen, dass es erhebliche Abweichungen gibt; im Ruhrgebiet sind die Arbeitslosenquoten wesentlich höher als beispielsweise in Münster und Bonn.

Der Wohnungsbestand ist in den letzten fünf Jahren in NRW angewachsen. Landesweit ist eine Zunahme um ca. 3 % auf rund 9 Millionen Wohnungen festzustellen. Gemessen an den demografischen Trends verwundert zunächst nicht, dass die altindustriell geprägten Großstädte unter anderem im Ruhrgebiet eine relativ geringe Zunahme des Wohnungsbestandes von durchschnittlich nur 1 % haben. Spitzenreiter bei der Veränderung des Wohnungsbestandes sind beispielsweise Münster und Bonn. Selbst Köln, Düsseldorf oder Aachen bleiben – trotz des deutlichen Anstiegs der Haushaltszahlen – hier zurück.

Betrachtet man den Wohnungsbestand pro Tausend Einwohner zeigt sich, dass die Dichte in größeren Städten Nordrhein-Westfalens gemessen am Landesdurchschnitt (483 Wohnungen pro Tausend Einwohner) recht hoch ist. Bielefeld liegt mit je 490 Wohnungen pro Tausend Einwohner in etwa im Landesdurchschnitt.

Der Anteil des geförderten Mietwohnungsbestandes geht in Nordrhein-Westfalen weiter zurück. Vor wenigen Jahren lag der Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand noch bei fast 6 %, während er sich heute 4 % nähert – oder anders gesagt: während der Wohnungsbestand insgesamt um fast 200.000 Einheiten zugenommen hat, ist im Bestand öffentlich geförderter Wohneinheiten eine Verringerung von 30.000 zu verzeichnen. Auch in den Großstädten Nordrhein-Westfalens hat sich der Bestand sehr unterschiedlich entwickelt. Während in Bielefeld ein leichter Zuwachs erkennbar ist, sind in übrigen ähnlich aufgestellten Städten die Bestände deutlich geschrumpft.

In Nordrhein-Westfalen, bezogen auf den Geschoss-Wohnungsbau aller verfügbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, beträgt der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ungefähr 9 %. In Bielefeld liegen die Werte höher. Auch über einen Zeitraum von fünf Jahren betrachtet hat sich der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in Bielefeld kaum verändert; das heißt, wegfallende Bindungen konnten in einigen wenigen Jahren durch Neubau ausgeglichen werden.

In der Genossenschaft hat der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen seit 2016 von 439 Wohnungen auf 522 Wohnungen zugenommen (rund 20 %); und zwar überwiegend durch Neubau und Erwerb von Bestandsobjekten. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Genossenschaft erhöhte sich von 34,4 % auf 37,6 %.

Insgesamt entstanden 2020 in NRW etwa 49.000 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, in Bielefeld rund 1.000 Wohnungen.

Mit einer Leerstandsquote in der Genossenschaft von 0,9 % liegen wir unter dem Durchschnitt in NRW von ca. 2 %.

Die Durchschnittsmiete in Bielefeld liegt bei rund 7,30 €/m². Wir stellen mit 5,59 €/m² ein durchschnittlich deutlich preiswerteres Wohnungsangebot bereit und wirken auf den lokalen Wohnungsmärkten eher preisdämpfend.

Trotzdem darf an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass auch Bestandsmieten grundsätzlich steigen müssen. Dies ist schon durch die allgemeine Teuerung erklärbar. Löhne sowie die Kosten für Material und Dienstleistungen steigen. Dafür muss es eine Refinanzierung geben, damit die letztlich doch durchschnittlich ordentliche Wohnqualität erhalten bleibt und Wünsche der Bewohner zur Verbesserung erfüllt werden können.

Galt in der jüngsten Vergangenheit, dass vor allem die Großstädte entlang der Rheinschiene besonders gefragt waren, so tat sich jetzt mit Bielefeld erstmals eine ostwestfälische Stadt als preisintensiv hervor. Andererseits zeichnet sich mit Blick auf die Mieten im oberen Mietpreissegment ein Ende der großen Teuerungen ab. Waren bis 2019 in den gefragten Städten hohe Preis-/Mietsteigerungen bis in den zweistelligen Prozentbereich zu verzeichnen, sind jetzt nur noch moderate Steigerungsraten an der Tagesordnung. So stiegen die Mieten in den NRW-Städten mit mehr als 300.000 Einwohnern im Schnitt nur noch um 2,7 %. Damit lagen die Steigerungen sogar unter dem Landesdurchschnitt von 4 %.

Mit der Bauwirtschaft kann man in NRW trotz Corona-Krise zufrieden sein. Beim Wohnungsbau verlagerte sich der Schwerpunkt in NRW weg vom Eigenheim hin zu Mietshäusern sowie zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Immobilien.

Bis 2040 sollen in NRW jährlich 46.000 Wohnungen fehlen, weniger als bisherige Aussagen von „Akteuren“. Dabei ist die Lage in Westfalen anders als im Rheinland. Für den Wohnungsmarkt NRW gibt es gute und schlechte Nachrichten. Die guten sind schnell erzählt: mit 46.000 ist die Zahl der jährlich erforderlichen zusätzlichen Wohnungen in NRW niedriger, als es zuletzt angenommen wurde. Da war teilweise von 80.000 die Rede. Gut ist vor allem, dass zuletzt nahezu die Zahl von 46.000 neuen Wohnungen pro Jahr gebaut wurde. Wenn man eine schlechte Nachricht hören möchte, kann man feststellen: die Versorgungslücke bei altersgerechten Senioren-

wohnungen ist größer als angenommen. Schon jetzt fehlen rund 430.000 barriere-reduzierte Wohneinheiten für mobilitätseingeschränkte Senioren! Und nicht wenige Experten gehen davon aus, dass bis 2040 ein weiterer Bedarf dazukommt.

Das NRW-Bauministerium bestätigt den wachsenden Bedarf an Wohnraum, im Übrigen nicht nur bei Senioren-Wohnungen.

Die Durchschnittszahl von 46.000 fehlenden Wohnungen pro Jahr ist natürlich eine theoretische Größe, denn die Wirklichkeit im Land ist eine andere. So gibt es in der Rheinschiene von Düsseldorf bis Bonn einen viel höheren Bedarf als in weiten Teilen Westfalens, insbesondere in einigen Bereichen Ostwestfalens außerhalb Bielefelds.

Ein Blick auf die Region zwischen Paderborn und Minden zeigt, dass eigentlich nur im Kreis Lippe und in Ansätzen im Kreis Herford zu wenig Wohnungen neu gebaut werden. Auffällig ist, dass vor allem in den Kreisen Gütersloh und Paderborn mehr gebaut wird als mittel- bis langfristige Prognosen aussagen. In Bielefeld ist bemerkenswert, dass der kurzfristige Bedarf höher ist als der langfristige. Das erklärt, warum es in Bielefeld für Familien zurzeit so schwierig ist, bezahlbare Wohnungen zu finden.

Wachstumskerne bleiben Düsseldorf, Köln, Münster und Bonn. Das Gefälle zwischen der Rheinschiene und dem westfälischen Landesteil spiegelt sich entsprechend in den Mietkosten wider. Während Mieter im Rheinland durchweg 30 % ihres Einkommens und mehr für ihren Mietzins ausgeben müssen, so liegt die Mietbelastung im Münsterland, mit Ausnahme von Münster, und in Ostwestfalen-Lippe, mit Ausnahme von Bielefeld, unter 27 %.

Für alle Märkte sind zwei Trends zu verzeichnen: nämlich den nach mehr Wohnfläche und eigenem Grün. Beide Trends werden durch die Corona-Krise verstärkt; der nach mehr Wohnfläche durch mehr Telearbeit im Homeoffice und der nach eigener Grünfläche durch die in der Corona-Zeit eingeschränkte Bewegungsfreiheit in der Öffentlichkeit.

Der vorübergehende leichte Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt in den Wachstumsregionen ist durch eine geringere Ausländerzuwanderung (Reise-



Tulpenweg 39, 33659 Bielefeld

beschränkungen) eingetreten. Das kann sich wieder ändern, sobald man die Pandemie in den Griff bekommt und die Zuwanderung wieder zunimmt.

Auch in OWL gibt es zu wenige altersgerechte Wohnungen für Senioren. Der Bedarf wird in den nächsten Jahren steigen. Aktuell gibt es gut 300.000 Seniorenhaushalte in OWL, in 15 Jahren werden es über 400.000 sein, so neueste Prognosen. Das heißt, hier besteht Investitionsbedarf. Hinzu kommt, dass es für Senioren zunehmend schwierig wird, eine bezahlbare und altersgerechte Wohnung zu finden. Fast jede zweite barrierearme Wohnung wird auch von Menschen unter 65 Jahren bewohnt. Solche Wohnungen mieten oder kaufen sich gern auch Menschen, die sich das erlauben können. Sie bieten mehr Komfort und damit eben auch für viele Jüngere ein Stück mehr Wohnqualität.

Im Betrachtungszeitraum wurden so viele Geschoss-Wohnungen fertiggestellt wie seit 15 Jahren nicht mehr, rund 49.000. Der Wohnungsbestand hat damit die 9-Millionen-Marke in NRW erreicht.

Erfreulich ist, dass NRW für die öffentliche Wohnraumförderung mehr Geld als die Bundesregierung für die gesamte Bundesrepublik zur Verfügung stellt. So stehen in dem Zeitraum 2018 - 2022 jährlich 1,1 Milliarden € landesweit für den Wohnungsbau bereit. In Bielefeld wurde das nach bestimmten Verteilungsschlüsseln zugeteilte Mittelkontingent stets

ausgeschöpft bzw. überschritten; z. B. 2020 zugeteilt 35 Millionen €, bewilligt rund 65,5 Millionen €. Daran war auch die Genossenschaft beteiligt.

Wer bereit ist, mehr als 11,00 €/m² monatlich für eine Mietwohnung auszugeben, hat in Bielefeld gute Chancen, eine passende Wohnung zu finden. In den anderen Preislagen bleibt die Lage am Wohnungsmarkt angespannt. Die Lage sieht wie in den Vorjahren vor allem beim günstigen Wohnraum schlecht aus. Seit Jahren ist die Situation im unteren Mietpreissegment, weniger als 6,50 €/m², sehr angespannt. Noch schlechter sieht es im öffentlich geförderten Mietpreissegment aus. Es ist davon auszugehen, dass die Anspannung aufgrund des zu geringen Angebotes in den nächsten Jahren auf dem gleichen Niveau bleibt oder sogar zunehmen wird. Für die nächsten Jahre besteht der Bedarf von mindestens 5.000 Wohnungen.

Seit drei Jahren ist auch das mittlere Mietpreissegment (6,50 bis 9,50 €/m²) in Bielefeld angespannt, wenngleich auf einem leicht geringeren Niveau als die günstigen Wohnungen. Der mittlere Preisbereich auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt ist am meisten gefragt, gefolgt von den günstigen und den öffentlich geförderten Wohnungen. Im Landesvergleich fällt die Marktanspannung in Bielefeld höher aus als im Durchschnitt für ganz NRW.

An den teuersten Mietwohnungen herrscht in Bielefeld kein Mangel, was letztlich daran liegt, dass diese am wenigsten gefragt sind. Hier hat der zahlungskräftige Wohnungssuchende sogar noch eine gewisse Auswahl. Vor allem Geringverdiener leiden am zunehmenden Wohnraummangel. Die Lage spitzt sich weiter zu, weil es an bebaubaren Flächen fehlt und seit Jahren zu wenig Bauland ausgewiesen wird. Aus Sicht der meisten Akteure sind dabei Politik und Verwaltung zu träge. Geeignete Flächen werden seit Jahren präsentiert, aber zu langsam oder gar nicht zur Baureife gebracht. Am Ende ist es die einzelne Baugenehmigung, die zu lange auf sich warten lässt. Es scheint, als bräuchte Bielefeld nicht nur eine Baulandstrategie, sondern auch eine Strategie, die Verfahren zu beschleunigen. Hinzu kommt die geringe Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer von geeigneten Flächen.

Zu Beginn des Betrachtungszeitraumes hieß es: Bielefeld wächst schneller als erwartet. Doch seit dem Erreichen der Höchstmarke von rund 340.000 Bürgern sinkt die Einwohnerzahl leicht. Am 31. Dezember 2020 waren es nur noch rund 339.000 Bielefelder. Corona könnte dafür einer der Hauptverantwortlichen sein, so scheint es. Der unerwartete Bevölkerungsrückgang begann im April und dauerte bis zum Sommer. Laut Einwohnermeldeamt stieg danach wieder die Zahl der Bielefelder. Hinzu kommen aber noch rund 4.000 Nebenwohnsitze, die ebenfalls eine Nachfrage am hiesigen Wohnungsmarkt auslösen. Ganz klar ist aber schon seit Jahren: ohne Zuwanderung wird die Bielefelder Einwohnerzahl nicht zu halten sein. 2020 ist die Zuwanderung durch geschlossene Grenzen und Hochschulen und einen deutlich eingeschränkten Arbeitsmarkt beeinflusst worden. Wir gehen davon aus, dass sich der Trend der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren mit dem Abnehmen der Pandemie wieder einstellt.



Dabei kann festgestellt werden, dass es an den Vermietungsstandorten der Genossenschaft kaum zu Veränderungen in den Einwohnerzahlen gekommen ist. Und jüngste Langzeitprognosen lassen für diese Gebiete unverändert Zuwächse erwarten.

Insgesamt gibt es in Bielefeld rund 172.000 Wohnungen vom Ein-Zimmer-Appartement bis zum großzügigen Loft. Die Leerstandsquote ist in den letzten Jahren deutlich bis auf unter 1 % zurückgegangen.

Die neu gegründete medizinische Fakultät der Universität Bielefeld wird bis 2026 ca. 2.500 Studierende und bis zu 3.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben, die eine zusätzliche Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten und allen Stadtbezirken Bielefelds auslösen können.

In einer vom Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitut (HVWI) und mehreren Privatbanken vorgestellten Untersuchung zur Zukunftsfähigkeit der 30 größten deutschen Städte belegen viele NRW-Großstädte hintere Plätze. Aus NRW schafften lediglich Köln und Düsseldorf den Sprung unter die Top Ten der zukunftsfähigsten Metropolen. Für die Rangliste wurden von den Wissenschaftlern Faktoren wie Bildung, Innovation, Internationalität und Erreichbarkeit sowie die Entwicklung von Produktivität und Bevölkerung analysiert. Erfreulich ist andererseits, dass sich im Vergleich zu früheren Studien die Abstände zwischen der Spitze des Feldes und den dahinter gelagerten Plätzen immerhin leicht verringert haben.

Der Wohnungsmarkt braucht dringend einen Mix aus öffentlich geförderten Wohnungen und bezahlbaren freifinanzierten Wohnungen für die Mittelschicht. Die GSWG hat in den letzten Jahren mehrere Wohnprojekte mit diesem Mix aus öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen erfolgreich für eine nachhaltige Bewirtschaftung umgesetzt.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GENOSSENSCHAFT

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

WOHNUNGSBESTAND, GEWERBEEINHEITEN, PKW-STELLPLÄTZE

Am 31. Dezember 2020 umfassten die GSWG-Liegenschaften nachstehenden Bestand:

1.399	Wohnungen	mit	91.220 m ² Wohnfläche
5	Gewerbereinheiten	mit	1.133 m ² Nutzfläche
242	PKW-Garagen / Tiefgaragen-Stellplätze		
772	offene PKW-Stellplätze / Carports		

Die Wohnungsfrage ist zu einer sozialen Frage unserer Zeit geworden. Viele Menschen, gerade mit geringen und mittleren Einkommen, stehen vor dem Problem, für sich und ihre Familien ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch deshalb hat der Wunsch vieler Menschen, in der Genossenschaft zu wohnen, im Betrachtungszeitraum weiter zugenommen.

Mit unserem immobilienwirtschaftlichen und hier stark auf die wohnungswirtschaftliche Bestandsbewirtschaftung ausgerichteten Geschäftsmodell sind wir in der GSWG-Gruppe mit hoher Qualität breit aufgestellt, so dass wir für Wohnungsmieter und -suchende in diesem Markt ein interessanter und immer stärker nachgefragter Partner sind. Das konnten wir im Betrachtungszeitraum erneut spüren. Zum Vorteil unserer Mitglieder und damit der Solidargemeinschaft Genossenschaft drückt das unsere Wettbewerbsfähigkeit in diesem Leistungsbereich aus.

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Der Blick fällt dabei immer häufiger auf das Potenzial des genossenschaftlichen Wohnens in der GSWG mit den demokratischen Strukturen: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung.

Die Genossenschaftsphilosophie rückt zunehmend in den Fokus. Als Garant für ein „lebenslanges Wohnen“ **spüren wir zunehmend ein anhaltendes und ständig steigendes Interesse an unserer Genossenschaft.** Die Menschen verbinden mit uns bezahlbare Mieten und wünschenswertes, service-

orientiertes Wohnen mit viel Sicherheit, großem Vertrauen und Erreichbarkeit für ihre Anliegen. Dass uns das alles gut gelingt, unterstreicht das Hausbewirtschaftungsgeschäft im Betrachtungszeitraum für über 1.400 wohnende, von insgesamt 1.946 Mitgliedern.

Die Standorte unserer Wohnimmobilien weisen eine langfristige stabile Miet- und Wertentwicklung auf und sind aus heutiger Sicht von Konjunkturzyklen, das beweist auch die Pandemie im Betrachtungszeitraum, kaum beeinflussbar. Viele neu hinzukommende Mitglieder nehmen die Leistungen der GSWG-Gruppe – „Wohnen und Drumherum“ – in Anspruch.

Das Hausbewirtschaftungsgeschäft ist zwar für einige unserer Beschäftigten mühsamer, aber unter wirtschaftlichen Aspekten mit unwesentlichen Folgen. Als sozial verantwortliches Wohnungsunternehmen war unser Engagement für ein stabiles und lebenswertes Wohnen unverändert erfolgreich. Unser gut funktionierendes Quartiersmanagement hat auch in der gesellschaftlichen Ausnahmesituation mit der Pandemie/Teil-Lockdown hervorragend funktioniert.

Im Betrachtungszeitraum konnten für 4 Wohnhäuser mit 24 Wohnungen die Komplettmodernisierungen im bewohnten Zustand abgeschlossen werden. Die Durchschnittsmiete nach Modernisierung beläuft sich auf 7,04 €/m². Mit rund 63 % der sogenannten Altmieten wurde auf dieser Basis das Mietverhältnis nach Modernisierung fortgesetzt.

Im September 2020 konnte unser Neubauvorhaben im Primelweg mit 9 Wohnungen, erstellt im geförderten Mietwohnungsbau, bei Mieten zwischen 5,55 €/m² und 6,30 €/m² an die Mieter bezugsfertig übergeben werden.

Für unsere Mitglieder ist das Wohnen verlässlich und unser Angebot für Wohnungssuchende interessant. Wir ermöglichen Wohnen in allen Lebensphasen, so dass Mitglieder auch bei veränderter Lebenssituation die passende Wohnung finden. Wir haben alle Bereiche des Wohnens gut gestaltet.

Unser Vermietungsgeschäft hat sich 2020 bei weiterem gesteigertem Auslastungsgrad von rund 99 %, geringeren Leerstandszeiträumen von durchschnittlich 1,7 Monaten und durch zügige Wiedervermietungen und gestiegene Mieterlöse stabilisiert.

Die Netto-Sollmiete wurde im Zeitraum von 2016 bis Ende 2020 um 19,3 % gesteigert; in 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 251.614 € (4,1 %) auf 6.340.654,03 €. Hiervon entfallen rd. 238 T€ auf Be-

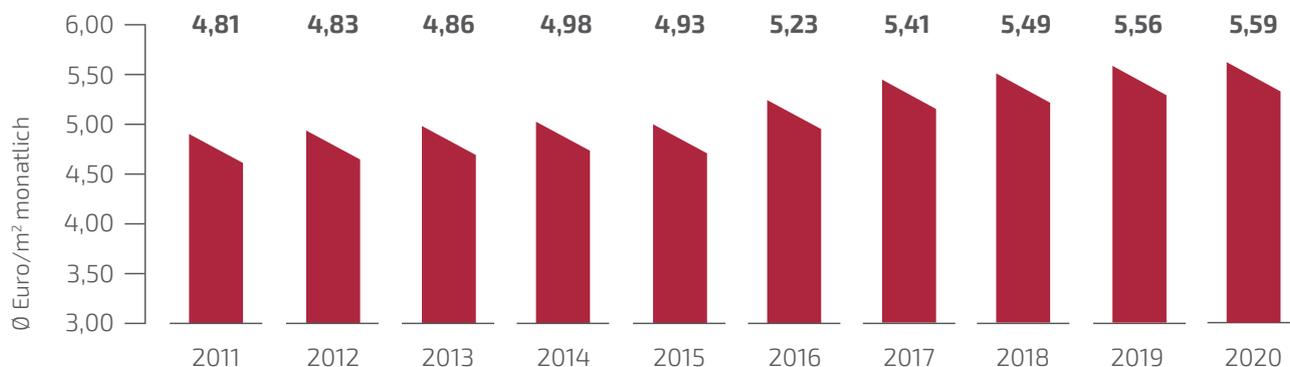
standszuwächse durch Ende 2019 und im September 2020 fertiggestellte Neubauten.

Die Mieterhöhungen nach abgeschlossener umfangreicher Modernisierung in einem Wohnquartier mit 12 Wohnungen wirken sich erst ab 2021 in Höhe von rund 19 T € jährlich aus.

Die Erlösschmälerungen aus Netto-Sollmieten sind von rd. 67 T € in 2019 auf rd. 93 T € in 2020 gestiegen. Die Modernisierungsinvestitionen haben in einzelnen Häusern längere Leerstandszeiträume beziehungsweise Mietnachteile ausgelöst. Mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in diesen Wohnanlagen wurde wieder eine 100%ige Vermietung erreicht.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis zeigt unverändert Früchte aus der Investitionsoffensive der letzten Jahre in Abriss, Neubau, Erwerb und damit einhergehenden Verjüngung des Wohnungsbestandes, den umfassenden Modernisierungen und Erweiterungen in den Bestandsobjekten.

ENTWICKLUNG DER KALTMieten



ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2015 - 2020

JAHR	ERTRÄGE (EURO) AUS SOLLMIETEN	VERÄNDERUNGEN ZUM VORJAHR	ERLÖSSCHMÄLERUNGEN (EURO) AUS SOLL	VERÄNDERUNGEN ZUM VORJAHR
2015	4.896.192,05	6,4 %	162.360,13	-24,5 %
2016	5.312.974,33	8,5 %	107.768,75	-33,6 %
2017	5.373.576,23	1,1 %	78.868,16	-26,8 %
2018	5.728.634,70	6,6 %	82.119,20	4,1 %
2019	6.089.040,43	6,3 %	67.158,06	-18,2 %
2020	6.340.654,03	4,1 %	93.379,62	39,0 %

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete/m² im genossenschaftlichen Wohnungsbestand beträgt 5,59 € (Vorjahr 5,56 €). Davon entfallen durchschnittlich 5,02 € auf den geförderten und 5,97 € auf den freifinanzierten Wohnungsbestand. Die niedrige geförderte Durchschnittsmiete begründet sich auch aus vorgenommenen zinsgünstigen Finanzierungen objektbezogener Kapitalmarktdarlehen.

Wir profitieren an unseren Vermietungs-Standorten von steigender Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot und können die Mieten, auch ohne gleichzeitig investieren zu müssen, weiter steigern. Die Mietspiegel-Mieten lassen weiteres Erhöhungspotenzial zu.

Allgemeine Mietanpassungen im Bestand wurden im Berichtszeitraum bei Modernisierungen und Neuvermietungen erreicht; **darüber hinaus haben wir im Geschäftsjahr 2020 keine allgemeinen Mieterhöhungen vorgenommen.** Auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden die Kostenmieten in 2020 trotz hierzu bestehender gesetzlicher Möglichkeiten nicht angepasst. **Wegen coronabedingter Einschnitte und Belastungen sind wir unseren Mitgliedern hier bis Anfang 2021 entgegengekommen.**

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

Über die günstige Miete hinaus unterstützen wir unsere Mieter durch umfangreiche Serviceangebote und bieten Hilfe durch unsere Gemeinwesenarbeit in sozialen Fragen; wenngleich die soziale Quartiers-/Gemeinwesenarbeit coronabedingt eingeschränkt wurde. Andererseits hat mit unserer Unterstützung die nachbarschaftliche Hilfe zugenommen. Der Schlüssel unseres Erfolges im Bewirtschaftungsgeschäft liegt einerseits sicherlich in den lebenswerten, attraktiven, bezahlbaren Wohnungen, andererseits aber auch in der integrierten Infrastruktur neben dem Wohnungsangebot in den Wohnquartieren.

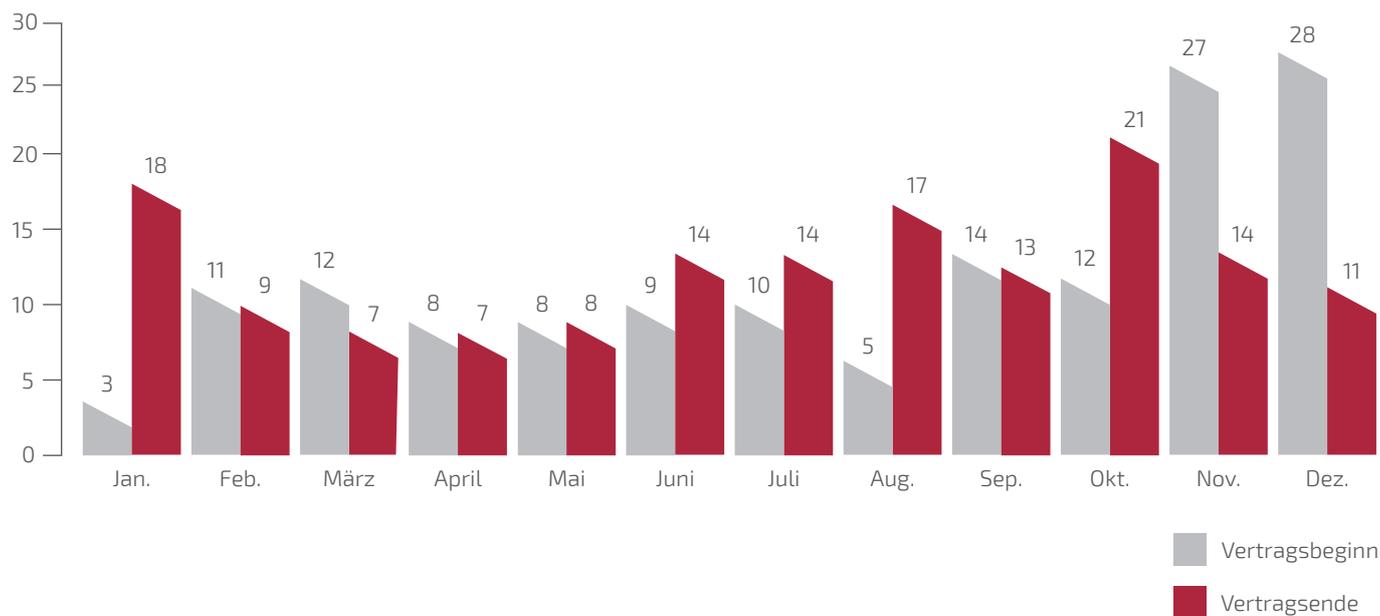
Am 31. Dezember 2020 waren von 1.404 Bestands-einheiten 13 Einheiten (0,9 %), für kurze Zeit nicht vermietet. Der Leerstand dieser Wohnungen betrug maximal drei Monate. Damit liegt der durchschnittliche Leerstand unter dem von anderen ähnlich aufgestellten Anbietern. Der maßnahmenbedingte Leerstand betrug am 31. Dezember 2020 sieben Wohnungen (0,5 %).

In 2020 ist die Zahl der Wohnungskündigungen von 120 auf 153 gestiegen. Ursache sind in erster Linie Kündigungen nach Modernisierung mit anschließenden Mieterhöhungen. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang, dass ca. 13 % unserer Mieter durch einen Wohnungswechsel im GSWG-Bestand das Mietverhältnis mit der Genossenschaft fortgesetzt haben. Auch die gestiegene Fluktuationsrate im GSWG-Mietwohnungsbestand von rund 11 % in 2020, 2019 9 %, begründet sich aus Modernisierungsmaßnahmen. Der allgemeine Trend zu Wohnungskündigungen ist konstant.

Im Zuge der Corona-Krise schulden rund 0,4 % der Mieter die Miete, im Vorjahr ähnlich. Diese Entwicklung, trotz der schwierigen Umstände im Zeitraum der Pandemie, wird durch ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschulden-Management sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote für säumige Zahler erreicht. Auch die vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen hat geholfen, dass Mietrückstände größeren Volumens gar nicht erst dauerhaft entstehen. Darüber hinaus hat unsere Informationsbeschaffung zur Zahlungsfähigkeit und -willigkeit bei Neuvermietungen dazu beigetragen. Da, wo coronabedingt finanzielle Engpässe auftraten, haben wir geholfen.

Das Ergebnis unserer ausgewogenen Hausbewirtschaftungspolitik sind geringe Mietstreitigkeiten. Hier spiegelt sich im Übrigen unsere grundsätzliche Vorgehensweise im wesentlichen Leistungsbereich der erfolgreichen Bestandsbewirtschaftung wider, nämlich: „Wir handeln nicht erst, wenn man ein Problem spürt, sondern sind ständig am Kunden dran“, wenn wir unterstützen können. Dazu trägt insbesondere unsere sensible und kleinteilige Belegungspolitik in den Quartieren bei, die auf die Belastbarkeit vorhandener Nachbarschaften und Strukturen Rücksicht nimmt. Wir überfordern unsere Mieterstrukturen und die dahinterstehenden Netzwerke nicht.

KÜNDIGUNGEN/VERMIETUNGEN 2020 | GESAMT WE: 1.399/GEWERBE: 5



KÜNDIGUNGSGRÜNDE

	2020		2019	
	ANZAHL	%	ANZAHL	%
Ortswechsel (beruflich, privat)	20	13,07	22	18,33
andere Wohnung GSWG	20	13,07	17	14,17
Tod	17	11,11	11	9,17
Wohnung zu teuer/zu klein/zu groß	23	15,03	16	13,33
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen	26	16,99	15	12,50
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	7	4,58	5	4,17
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	18	11,76	13	10,83
Zuzug zum Partner	5	3,27	9	7,50
Rückzug nach Trennung/Trennung	4	2,61	3	2,50
Umfeld/Ärger mit Mitmietern	2	1,31	1	0,83
Wohnungsbezogen	4	2,61	3	2,50
Zurück in die Heimat	0	0,00	1	0,83
Sonstiges	7	4,58	4	3,33
	153	100 %	120	100 %

Das mieternahe Dienstleistungsangebot unseres Unternehmensverbundes trägt kontinuierlich erfolgreich zum wachsenden Hausbewirtschaftungsgeschäft bei. Dessen Zuverlässigkeit und Qualität in Verbindung mit einem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis sind ebenfalls ein Baustein für die Wohnqualität in der Genossenschaft. Dazu zählt ebenso die ständige und gute Erreichbarkeit der GSWG, die für Viele bei der Suche nach einer neuen Bleibe ein entscheidendes Kriterium sind. Viele Wohnungssuchende kommen auf Empfehlung mit dem Hinweis, in der Genossenschaft werden die Anliegen der Mieter ernstgenommen und Erfordernisse schnell erledigt.

Wenn wir für das Vermietungsgeschäft an unseren Wohnimmobilien-Standorten nach kritisch zu betrachtenden Vorzeichen suchen, ist festzustellen: man findet keine nennenswerten. Es gibt das ein oder andere Objekt aus der ersten Hälfte der 50er Jahre mit Mieten unter 5,00 €/m² bei entsprechend baujahrbedingter Bausubstanz und Ausstattungsquali-

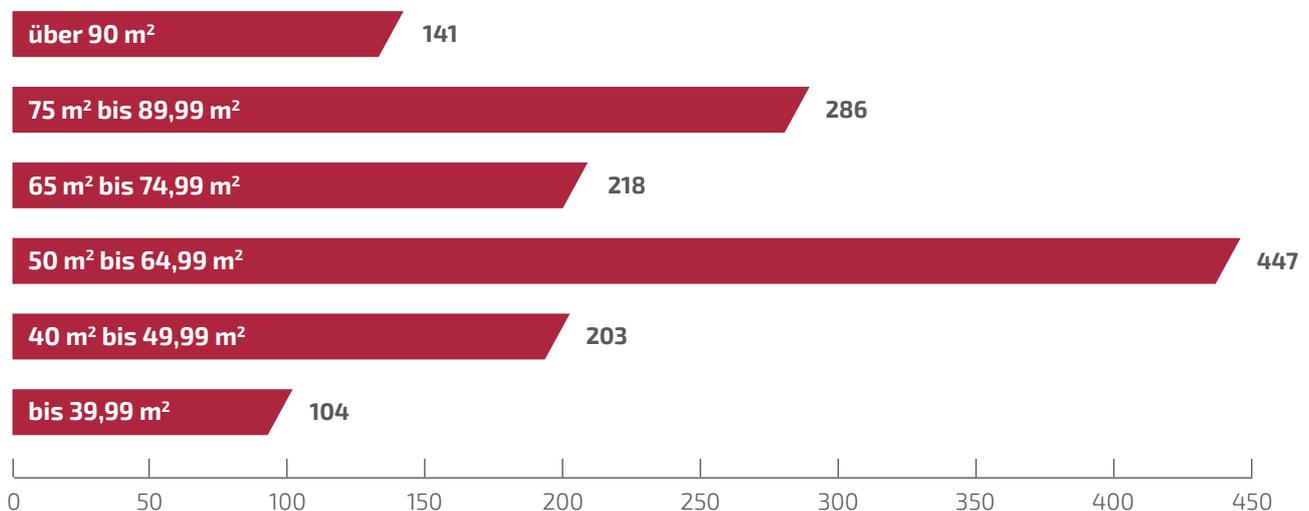
tät; Hier wird in den Organen der Genossenschaft zu entscheiden sein, wie mittelfristig diese Vermietungseinheiten im Interesse der Genossenschaft und des einzelnen wohnenden Mitglieds behandelt werden.

Unser Modell „Wohnungsbaugenossenschaft“ ist im Betrachtungszeitraum unverändert erfolgreicher und erobert immer neue Bereiche; auch mit Unterstützung der Leistungsfelder in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen. Wir bieten sicheres, bezahlbares, stadtnahes und überwiegend ruhiges, auf großzügigen Grundstücken angelegtes Wohnen für alle Wünsche der breiten Schichten der Bevölkerung.

Für viele Menschen ist das genossenschaftliche Wohnen in der GSWG in 2020 zu einer interessanten Alternative geworden. Wenn es darum geht, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder der GSWG zu erfüllen, dann hat sich das Konzept „GSWG - Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG ... ein Leben lang“ in 2020 bestens bewährt.

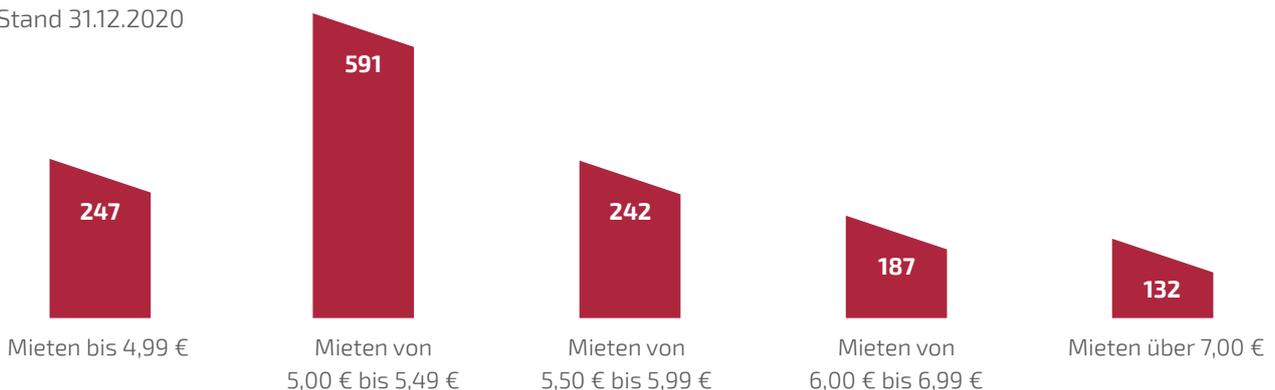
GRÖSSENKLASSENGLIEDERUNG DER WOHNUNGEN

Stand 31.12.2020



MIETSPIEGEL DER GSWG

Stand 31.12.2020





INVESTITIONEN IN MIETWOHNIMMOBILIEN

■ **Neubau, Modernisierung, Instandhaltung Objekt-/Grundstückserwerb**

Trotz der Corona-Pandemie im Betrachtungszeitraum und den damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens haben wir 2020 Investitionen in die Aufwertung und Erweiterung unseres Wohnimmobilienbestandes im Rahmen der Jahresplanungen, den Erwerb zu bebauender Grundstücke sowie Planungsleistungen für anstehenden Geschoss-Wohnungsbau mit einem Volumen von rd. 5,5 Millionen € erbracht, bei einer für die Genossenschaft und deren Mitglieder gesunden Finanzierungsstruktur.

Damit wurde wieder ein Schritt zum verbreiterten Wohnungsangebot sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität in unseren Quartieren getan. Es wurden mehrere Projekte mit Miet-Neubauten planungstechnisch auf den Weg gebracht, die im Zeitraum 2021 bis 2023 in die Bauinvestitionsphase gehen sollen oder bilanziell wirksam werden.

Es zeigt sich, dass Corona uns bisher nichts anhaben konnte – trotz einbrechender Wirtschaft, steigender Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit im Rekordausmaß.

Die Position unserer Genossenschaft ist mit den Investitionen an allen tätigen Wohnungsmärkten gefestigt. Es wurden alleine im Betrachtungszeitraum und 2019 4,8 % der Bestandswohnungen aus den Baujahr-Gruppen 1959 bis 1966 energetisch modernisiert.

Im Betrachtungszeitraum haben wir:

- Im dritten Quartal 2020 9 Mietwohnungen (zuzüglich PKW-Stellplätze) auf einem 1.235 m² großen Grundstück bezugsfertig erstellt;
- 24 Mietwohnungen in 4 Häusern, Baujahr 1959, saniert;

- über das Tochterunternehmen Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH den Kaufvertrag über ein 4.087 m² großes Grundstück, mit Abrissgebäuden, zum Neubau einer Wohnanlage mit 25 bis 30 Mietwohnungen erworben;
- die Neubauplanungen und Bauvorbereitungen zur Erstellung von 9 Mietwohnungen abgeschlossen, Baubeginn Frühjahr 2021;
- die Planungen zur Erstellung von 2 Mehrfamilien-Mietwohnhäusern mit rund 30 Wohnungen begonnen;
- einen Investoren-Wettbewerb zur Bebauung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage auf einem städtischen Grundstück gewonnen.

Das Investitionsvolumen für das Sachanlagevermögen wächst kontinuierlich, im Betrachtungszeitraum um 3,2 % von 85.003 T € auf 87.682 T €. Es wurde mit Fremdkapital bei langfristiger Zinsbindung und Eigenkapital finanziert, das sich um 3,8 % auf 68,7 % der Bilanzsumme steigerte.

Daneben wurden über 1,3 Millionen € in die Instandhaltung und Wohnimmobilien-Substanzpflege/-erhaltung aufgewendet.

Der Schwerpunkt unserer Gebäude-/Wohnungsbestandsinvestitionen liegt in Kompletmodernisierungen: Dämmung, Dächer, Kellerdecken, Fassade, Fenster, Installation von Elektro, Sanitär, Heizung, Balkon, Grundrisse, Türen, Fußböden, Bäder.

Mit diesen Investitionen in den Wohnungsmarkt insgesamt beteiligen wir uns in einem relativ konjunktur-unabhängigen Binnenmarkt an wirtschaftlich stabilen Standorten.

Für unser Beteiligungsunternehmen WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland

GmbH haben wir in Abstimmung mit weiteren Gesellschaftern die Entscheidung zum Erwerb eines 1.225 m² großen Grundstücks mit aufstehendem Gebäude, Baujahr 1987; mit 680 m² vermietbarer Fläche getroffen. Nach Anpassung an eine zeitgemäße Gebäude- und Ausstattungssubstanz wird das Objekt mit einem Investitionsvolumen von rund 2 Millionen € überwiegend für den WTM-eigenen Bürobetrieb genutzt. Die Liegenschaft befindet sich in guter Verkehrsgünstiger Lage von Dresden, Grenze Radebeul.

Alle diese Investitionen erfüllen den Anspruch auf eine durchschnittliche Verjüngung der genossenschaftlichen Gebäudesubstanz. Mit unserer Reinvestitionsquote dokumentieren wir unseren großen Wert auf eine kontinuierliche Substanzerhaltung des Immobilien/Wohnungsbestandes. Damit einher geht die Vermeidung von Instandhaltungs-/Sanierungsstaus.

In unserem 72-jährigen Bestehen hat sich die Genossenschaft mit ihrer Investitionstätigkeit ständig den neuen baurechtlichen, gesellschaftlichen, immobilien-/wohnungswirtschaftlichen und politischen Herausforderungen gestellt. Durch unternehmerische Gestaltungskraft – in Form einer nachhaltig positiven Entwicklung der Wohnungsbestände und dazugehöriger Anlagen/Einrichtungen durch Aufwertung, Erweiterung, Neubau und Planungen für künftige Vorhaben sowie Zukauf unbebauter Grundstücke **konnte auch im Geschäftsjahr 2020 der „Zukunft ein Zuhause“ gegeben und das genossenschaftliche Immobilienvermögen gesteigert werden.** Als Genossenschaft agieren wir mit unserer Investitionstätigkeit weit über den kurzfristigen wirtschaftlichen Aspekt hinaus, vorausschauend mit Umsicht und großem Verantwortungsbewusstsein gegenüber unseren Mitgliedern als Eigentümer der Genossenschaft und als Nutzer einer Genossenschaftswohnung.

Es soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass sich Qualität und Quantität unserer Investitionen unabhängig vom Euro-Volumen in 2020 durch den immer weiter zunehmenden Einsatz des Handwerkerbetriebes aus der GSWG-Gruppe gesteigert haben. Unabhängig von der Tatsache, dass komplette Modernisierungen, aber auch die Übernahme von Handwerkerleistungen im Neubau, durch die „Erledigung aus einer Hand“ eine hohe Mieterzufriedenheit auslösen und wir uns damit ständig wettbewerbsfähiger und stabiler aufstellen.

Unseren vor Jahren gesetzten Investitionszielen zur Wohnimmobilien-Verbesserung und -Erweiterung sind wir im Betrachtungszeitraum wieder nähergekommen. Unabhängig hiervon werden diese jährlich in den Organen der Genossenschaft unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der organisatorischen Aufstellung in der GSWG-Gruppe bei zu erhaltender Unabhängigkeit angepasst. Dazu gehört der langfristig dokumentierte technische Zustandsbericht der Wohnobjekte mit den Investitionsanforderungen und -wünschen. Dieser wurde im Berichtszeitraum planmäßig abgearbeitet und mit den neuen Erkenntnissen und Zielen fortgeschrieben.

Es ist erkennbar, dass unsere Unternehmensstrategie auf den Werterhalt und die Wertsteigerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und Immobilienvermögens fokussiert ist. Dabei stehen im Vordergrund Qualität vor Quantität, Effizienzverbesserung und damit einhergehend ein offensives und aktives Portfolio-Management. Die steigende und auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnungen und nach anderen Leistungen der GSWG-Gruppe begründen unsere seit Jahren betriebene Investitionsoffensive. Dabei begleiten wir jede Investition mit einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung von Kosten, Qualitäten, Terminen und einer nachhaltigen Rentabilität.

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

Die Wohnung und das Wohnumfeld tragen entscheidend zur Lebensqualität, zum Wohlergehen und zur Zufriedenheit der Menschen bei und stehen daher auch in einem größeren baulichen, städtischen und soziokulturellen Kontext. Gut instandgehaltene Gebäude ganzer Quartiere mit unserem ergänzenden Neubau bedeuten deshalb nicht nur die Steigerung von Lebensqualität, sondern immer auch die Chance zur Erhöhung der Standortqualität und damit einen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil. **Im Übrigen sind Gebäude wie Körper, checkt man sie regelmäßig durch, bleiben sie länger fit.**

Die Tatsache, dass wir „**Vieles aus einer Hand**“ erledigen, schweißt die Solidargemeinschaft Wohnungsgenossenschaft näher zusammen und macht sie stetig unabhängiger, wettbewerbsfähiger und stabiler. **Wir erfüllen mit unseren Investitionen die Voraussetzungen zur nachhaltigen Stärkung unseres auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten genossenschaftlichen Geschäftsmodells.**

Bei aller Freude über unsere Investitionstätigkeit bleibt eine Fragestellung. Wir bauen gern – aber nicht um und zu jedem Preis. Wir als GSWG sind bekannt und deshalb so erfolgreich, weil wir wünschenswertes und bezahlbares Wohnen anbieten, und zwar „ein Leben lang“. Bei den heutigen Vorgaben, oftmals planungsrechtlichen Gegebenheiten, Grundstückspreisen und Baukosten lässt sich dieses aber immer schwerer realisieren. Das müssen die politisch Verantwortlichen und der Gesetzgeber erkennen und handeln. **In vielen Dingen des Bauens muss ein ganz anderer ordnungspolitischer Rahmen geschaffen werden.**

Deutschland wird bestimmt von „hoch komplexen Planungsvorgängen“: Ausweisung von Bauland bedeutet heutzutage die Durchdringung eines Dickichts aus rechtlichen und ökologischen Vorschriften, effizienter Beteiligung sehr selbstbewusster, oftmals sehr egoistischer Bürger und langen Diskussionen über soziale Auswirkungen!

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

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE/ FREIFLÄCHEN/VERDICHTUNGEN

Die Vereinbarungen in einem 2019 abgeschlossenen Kaufvertrag über den Erwerb eines rund 3.600 m² großen, teilweise bebauten Grundstücks in Bielefeld wurden 2020 vollzogen. Die Genossenschaft ist seit Sommer 2020 Eigentümerin der Liegenschaft. Im Rahmen eines in der Abstimmung befindlichen Planverfahrens ist die Erstellung von ca. 25 bis 30 Geschoss-Mietwohnungen vorgesehen.

Das „100%ige GSWG-Tochterunternehmen Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH“ hat seit Januar 2020 den kaufvertraglich geregelten Zugriff auf ein rund 4.600 m² großes, teilweise bebautes Grundstück in Minden. Es laufen Planverfahren zur Entwicklung von 25 bis 30 Wohnungen im Geschoss-Wohnungsbau. In den genossenschaftlichen Organen ist die Bauherreneigenschaft zu entscheiden.

Die bereits seit längerem notariell vereinbarte Möglichkeit der Übernahme von zwei 4.580 m² und 2.950 m² großen Grundstücken zur Umsetzung mehrerer Mietwohnungsneubauten konnte aufgrund weiter abzustimmenden Planungsrechtes bislang nicht vollzogen werden. Wir bleiben zuversichtlich, in einem überschaubaren Zeitraum die Investitionsphase zu erreichen.

Es können eine Vielzahl zu genossenschaftlichen Mietwohnbestandsobjekten gehörende Freiflächen im Rahmen von Parzellierungen und anschließender Verdichtung mit Neubauwohnungen und durch Aus-/Anbauten einer effizienteren Nutzung zugeführt werden. Insbesondere hierfür vom Gesetzgeber geschaffene Öffnungen für eine Bebauung versetzen uns in die Lage, genossenschaftlichen Mietwohnungsneubau zu realisieren. Die Verkehrswerte dieser Flächen liegen bis zu 340 €/m².

Mit Blick auf die Perspektiven der Genossenschaft und die Erwartungen zur Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist eine angemessene Grundstücks-Bevorratungspolitik ständiges Unternehmensziel.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG/ MITGLIEDERBEWEGUNG/FÖRDERMITGLIEDER/ GESCHÄFTSGUTHABEN

Außergewöhnliche Zeiten – mit Kontaktrestriktionen – erfordern außergewöhnliche Maßnahmen. Deshalb haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, die an die Umstände angepassten Möglichkeiten zu nutzen, die 72. Mitgliederversammlung der „Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG“ zum Geschäftsjahr 2019 ohne die physische Anwesenheit unserer Mitglieder im schriftlichen Verfahren durchzuführen. Der Gesetzgeber hat dazu die erforderlichen Grundlagen, abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 Genossenschaftsgesetz und den Vorgaben der Satzung, geschaffen.

Am 15. Juli 2020 fand die Mitgliederversammlung mit nachstehenden Tagesordnungspunkten und schriftlicher Beschlussfassung statt:

- TOP 1.** Feststellung der frist- und formgerechten Einladung sowie Beschlussfassung zur Durchführungsform der Versammlung, zu den Abstimmungsverfahren und zur vorgeschlagenen Tagesordnung (siehe Abstimmungsbogen zu TOP 1);
- TOP 2.** Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2019 und Vorlage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 sowie Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns (siehe Geschäftsbericht 2019, Seiten 9 bis 61/Lagebericht des Vorstands, 63 bis 77/Jahresabschluss und Seite 76/ Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns);
- TOP 3.** Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019 (siehe Geschäftsbericht 2019, Seiten 5 bis 8);

- TOP 4.** Beschlussfassungen
 - 4.1** über den Lagebericht des Vorstands, siehe Geschäftsbericht 2019 (Seiten 9 bis 61 sowie Abstimmungsbogen zu TOP 4.1);
 - 4.2** über den Bericht des Aufsichtsrats, siehe Geschäftsbericht 2019 (Seiten 5 bis 8 sowie Abstimmungsbogen zu TOP 4.2);
 - 4.3** über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 siehe Anlage TOP 4.3
 - 4.4** über die Verwendung des Bilanzgewinns, (siehe Anlage TOP 4.3, Seite 76, gleichlautend Seite 76 des Geschäftsberichts 2019 sowie Abstimmungsbogen zu TOP 4.4);
- TOP 5.** Bericht über die vom DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg, durchgeführte Prüfung des Geschäftsjahres 2019 und Beschlussfassung zum Prüfungsbericht (§ 43 der Satzung in Verbindung mit § 59 des Genossenschaftsgesetzes), (siehe Anlage TOP 5: Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses/ Auszug aus dem Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2019 und Abstimmungsbogen zu TOP 5);
- TOP 6.** Beschlussfassung über die Entlastungen für das Geschäftsjahr 2019:
 - 6.1** Entlastung des Vorstands (siehe Abstimmungsbogen zu TOP 6.1);
 - 6.2** Entlastung des Aufsichtsrats (siehe Abstimmungsbogen zu TOP 6.2).

Von den am 17. Juni 2020 versendeten 2.025 Einladungen mit Abstimmungsbögen kamen bis zum angekündigten Fristablauf am 14. Juli 2020 570 ausgefüllte Abstimmungsbögen zurück. 5 Abstimmungsbögen waren ungültig. Für die Auswertung der einzelnen Beschlussvorlagen wurden 565 Abstimmungsbögen als „Präsenz-Grundgesamtheit“

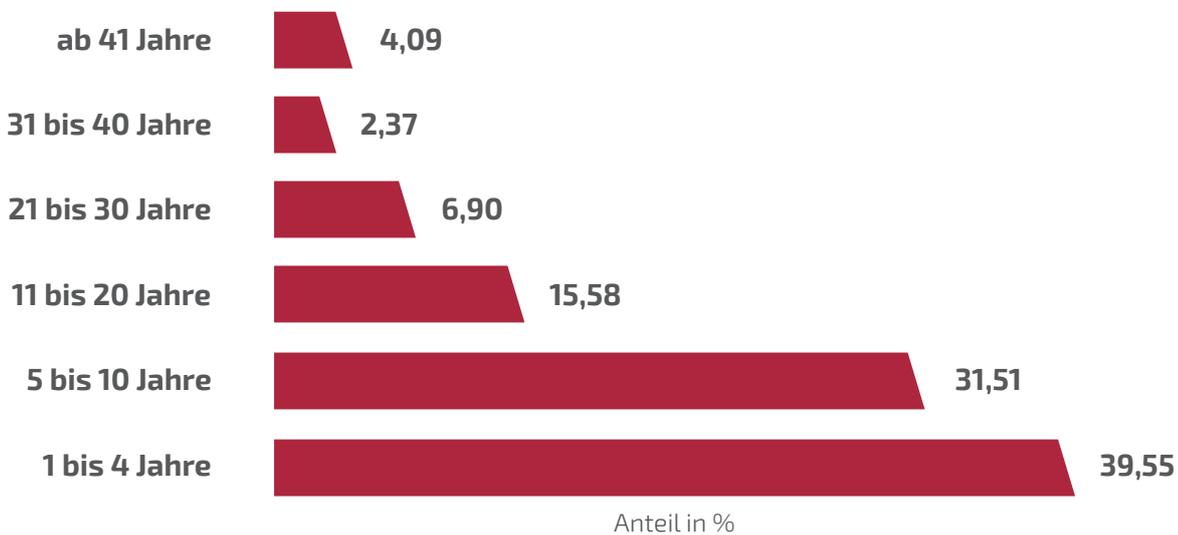
**Mit unseren Investitionen in 2020 geben wir der
Genossenschaft in Zukunft ein Zuhause.**

zugrunde gelegt. Danach wurden die nach Genossenschaftsgesetz und Satzung vorgegebenen zustimmungspflichtigen Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit beschlossen.

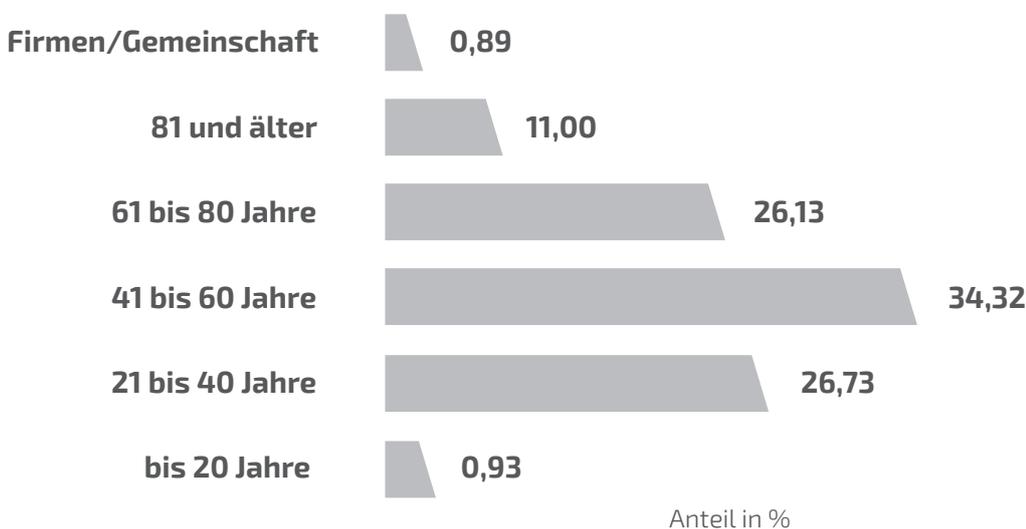
Mit der Einladung zur Mitgliederversammlung wurde informiert, dass auf der nächsten Mitgliederversammlung im Rahmen einer Präsenzveranstaltung Aufsichtsratswahlen stattfinden. Mit der beschriebenen Durchführung der Mitgliederver-

sammlung wurde gemäß §§ 34, 38, 38 a und 40 der GSWG-Satzung bei 553 stimmberechtigten Mitgliedern mit 509 Ja-, 3 Nein-Stimmen und 41 Enthaltungen eine Dividende für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 4 % auf die Pflichtanteile und 4,5 % für die freiwillig übernommenen Anteile beschlossen. Am 20. Juli 2020 wurde eine Dividende in Höhe von 518.905,33 € abzüglich Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer an die Mitglieder ausgeschüttet.

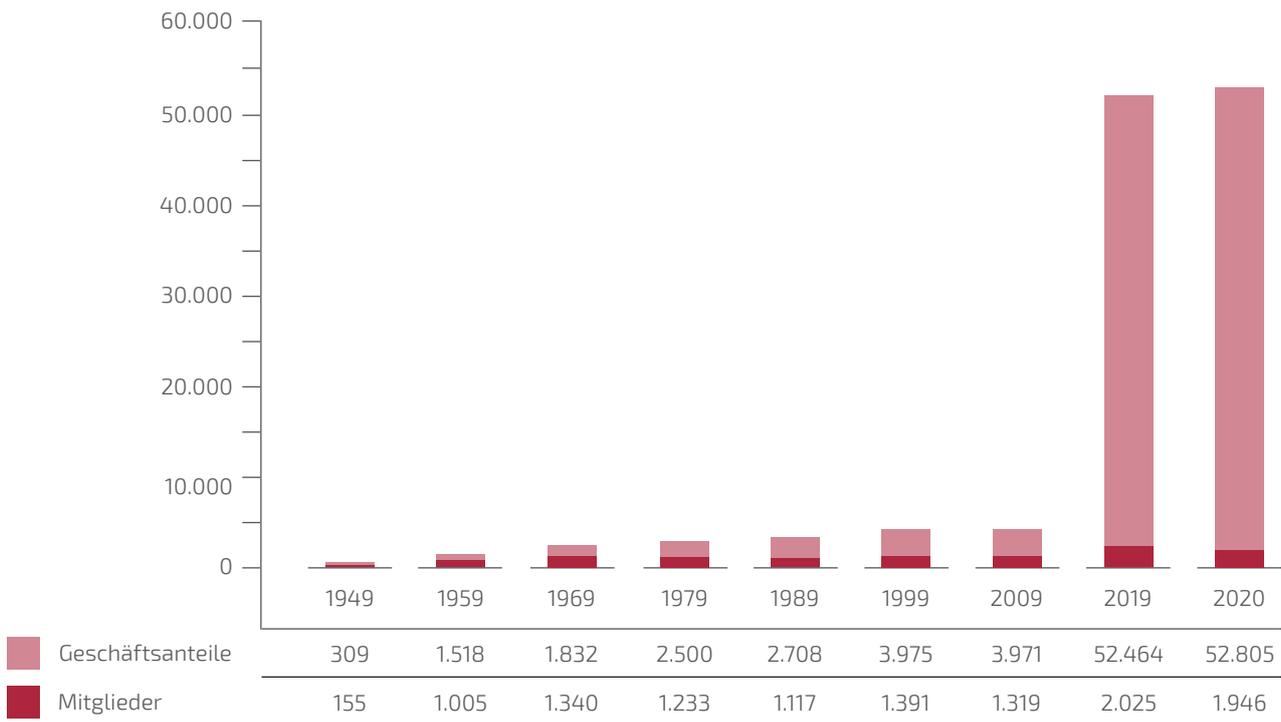
DAUER DER MITGLIEDSCHAFT



ALTERSSTRUKTUREN DER MITGLIEDSCHAFT



ENTWICKLUNG MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE



Die Entwicklung von Mitgliederanzahl, gezeichneten Anteilen, Dauer und Altersstruktur der Mitgliedschaft unterstreichen eine breit gestreute und damit ausgewogene Eigentümerstruktur mit dem dahinterstehenden Kapital der Mitglieder zur nachhaltigen erfolgreichen Umsetzung unseres genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells im Zusammenwirken mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Wir können demzufolge unverändert auf unsere Mitglieder und ein starkes Interesse an unserer Genossenschaft mit dem dahinterstehenden breiten Geschäftsmodell „bauen“. Die GSWG wird mit den vielschichtigen immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten in dem Sinne wahrgenommen, dass man gerne Partner der Genossenschaft als Anker für ein wünschenswertes bezahlbares Wohnen und zum Vermögenserhalt sein möchte.

Das Geschäftsguthaben belief sich am 31. Dezember 2020 auf 13.770.191,09 € und teilt sich wie folgt auf:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 167.372,48 €
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 13.602.818,61 €

- Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 164.337,55 € (1,2 %).

Am 31. Dezember 2020 waren in der Liste der Genossen 1.946 Mitglieder mit 52.805 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung um 3,9 %. Die Anteile erhöhten sich um 0,6 %; hiervon 728 Anteile über die Pflichtanteilszeichnungen hinaus. 2 der neuen Mitglieder können im Moment sogenannten „Fördermitgliedern“ zugerechnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 88 Mitglieder mit 1.190 Anteilen. Am 31. Dezember 2020 waren rund 99 % der 1.399 Wohnungen an Mitglieder vermietet.

Von den Mietwohnungs-Bestandszuwächsen durch Erwerb in den Geschäftsjahren 2017 bis 2020 konnten bis heute rund 92 % der Mieter als Mitglied, teilweise mit Anteilszeichnungen über die Pflichtgrenze hinaus, gewonnen werden. Das ist ein Zeichen großen Vertrauens in unsere im 8. Jahrzehnt ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der neuen Mieter mit übernommenen Mietverträgen und für alle anderen Mitglieder der Genossenschaft.

Die „Solidargemeinschaft Genossenschaft“ ist zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben weiter gestärkt, um wünschenswerten bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung zu schaffen und anzubieten.

Wir legen die Mittel im Liegenschaftsbesitz unserer Genossenschaft, in Immobilienzukaufe, Neubau von Wohnungen und wohnungswirtschaftliche Aktivitäten an, die eine hohe Sicherheit und angemessene Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität der GSWG erreichen. Dabei dient das zufließende Eigenkapital investierender Fördermitglieder auch als sogenannte Brückenfinanzierung. Es werden wohnungswirtschaftliche Investitionen für die Genossenschaft vorgenommen und in eine nachhaltige Bewirtschaftung gebracht, die auch anderweitig finanziert werden können. Unsere sicherheitsorientierte und nachhaltige Immobilieninvestitionspolitik und eine im Marktvergleich angemessene Eigenkapital-/hohe Solvabilitätsquote machen die GSWG zu einem verlässlichen Partner.

Die Investition in Immobilien und hier insbesondere in Wohnliegenschaften durchschnittlichen Mietniveaus, wie in der GSWG, begründet demzufolge bei Interessenten von Genossenschaftsanteilen einen hohen Sicherheitsaspekt und Nachhaltigkeitsfaktor, so unsere Erfahrungen bis heute; mit den sich daraus ergebenden vielschichtigen Wirkungen für die Solidargemeinschaft Genossenschaft.

Mehr als 2.000 Jahre lang hat die Menschheit vor allem Gold und Silber als Währungen genutzt. Zwar wurden die Metalle in Münzen unterschiedlicher Qualität gegossen, aber letztlich blieb das Metall die eigentliche Währung.

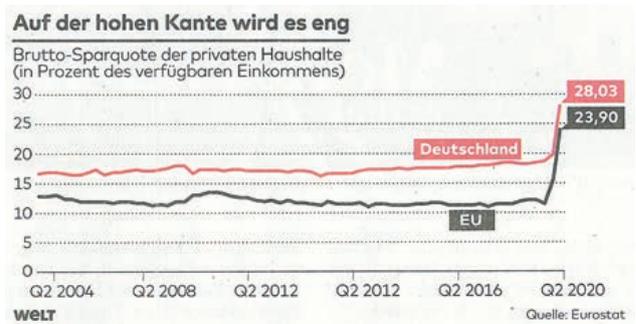
Heute leben wir in der Fiat-Welt! „Fiat-Lux“ heißt in der Bibel: „Es werde Licht.“ Genauso entsteht heute Geld. Die Regierungen sagen zusammen mit ihren Notenbanken: „Es werde Geld.“ Und es wird Geld, zurzeit in riesigen Volumen zur Corona-Bekämpfung. Gerade hat die Europäische Zentralbank ihr Notfallprogramm noch einmal um eine dreiviertel Billion € ausgeweitet.



Im Betrachtungszeitraum war das Kapitalmarktgeschehen im Wesentlichen von drei zentralen Unsicherheitsfaktoren geprägt: der Aussicht auf eine nachhaltige medizinische Lösung der Corona-Pandemie, den US-Wahlen und den Brexit-Verhandlungen. Alle drei Faktoren haben letztlich den Kapitalmarkt hinsichtlich Zinsentwicklung nicht wesentlich weiter beeinflusst. Der risikolose Zins ist weiter im „Keller“ und es bleiben nur noch wenige risikoarme Anlageklassen mit Chancen auf „Ertrag“, wie beispielsweise „Genossenschaftsanteile“. **Dividenden auf Genossenschaftsanteile sind heute der „neue Zins“.**

Trotz Wirtschaftskrise sitzen die Deutschen auf einem Geldvermögen von mehr als 7 Billionen €. So viel wie nie. Die Menschen haben in der Pandemie mehr als sonst wie die Weltmeister gespart und sind dadurch in Summe so reich wie nie. Im Betrachtungszeitraum dürfte das Geldvermögen der privaten Haushalte um rund 6 % bzw. 400 Milliarden € zugenommen haben.

Dieser üppige Zuwachs wird zum überwiegenden Teil mit einer historisch hohen Sparquote erklärt. Aus Sorge vor Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit halten viele Menschen ihr Geld zusammen, zudem bremsen die zeitweisen Schließungen im Einzelhandel den Konsum.





Tulpenweg 40, 33659 Bielefeld

Allerdings bleiben die Mittel größtenteils einfach auf den Giro-Konten stehen und werden nicht angelegt. Im Zinstief wissen viele Anleger nicht **„wohin mit freiwerdenden oder neuen Anlagemitteln“**. Inzwischen sind mehr als 28 % des gesamten Geldvermögens – also rund 2 Billionen € – dauerhaft zwischengeparkt, vorwiegend in Form von Sichteinlagen, die bei Bedarf rasch umgeschichtet werden können, wie zum Beispiel Tagesgeld. Aber da diese Art der Einlagen und andere Bankprodukte keine Rendite abwerfen, schlug die Geldentwertung von teilweise 1,5 % im Betrachtungszeitraum voll durch.

Eine Möglichkeit zur Geldanlage sind Genossenschaftsanteile.

Unsere Vorstellungen vom Geldsystem stammen noch „aus dem goldenen Zeitalter“, das längst untergegangen ist.

Die nun in fast allen Industrieländern fast auf Null gesunkenen Zinsen erzwingen auch ein Umdenken beim Sparen. Denn die Märkte können länger irrational bleiben als die Anleger flüchtig. **Risikoarme Erträge können Genossenschaftsanteile erwirtschaften.**

Die Geldpolitik ist seit langem dabei, die Sparer zu enteignen. Wer Geld spart, der wird entreichert und dessen Rendite wird umverteilt. Es heißt zwar immer, das sei nicht erlaubt im Euroraum – als Staatengemeinschaft wird es aber trotzdem getan.

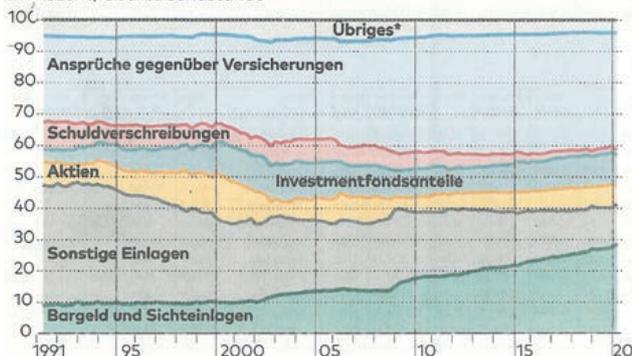
Negativzinsen sind ein direktes Produkt der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Das hat zur Folge, dass auch mit vermeintlich sicheren Anleihen heute keine Rendite ohne zusätzliches Risiko möglich ist.

In den vergangenen Jahren war die Zentralbankpolitik eindeutig. Der kurzfristige Zins wurde von der Europäischen Zentralbank immer weiter gesenkt, auch um drohende Staatspleiten abzuwenden. Anleihe-Kaufprogramme sorgen seit längerem zusätzlich für sinkende langfristige Zinsen, was die Nachfrage stimulieren soll. Eine mittelfristige Umkehr dieses Trends ist eher unwahrscheinlich. Negativzinsen für Privatanleger sind das Ergebnis. Banken geben die Belastung an den Endkunden weiter.

Die Zeit für sich arbeiten lassen. Dieser in der Finanzbranche und bei der Auswahl der Anlage beliebte Spruch erhält aktuell besondere Brisanz. Und das

So legen die Deutschen ihr Geld an

in Prozent, Quartalsendstände



*Umfasst hier neben sonstigen Forderungen auch sonstige Anteilsrechte. Quelle: Bloomberg

nicht nur, weil „zwischen den Jahren“ viele Menschen über Gegenwart, Vergangenheit und Zukunft, kurz über den Lauf der Zeit, nachdenken. Im Jahr 2020 ist vor allem Sparern offenbar geworden, dass sich in der Schere des Geldes endgültig die Relationen verschieben: Die Zeit arbeitet nicht mehr für sie, sondern gegen sie.

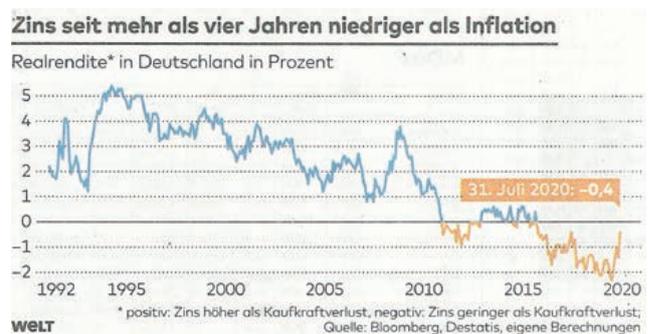
Auch mit Anleihen ist aktuell kein Blumentopf zu gewinnen. Konnten Sparer früher mit akzeptablen Renditen noch einen ruhigen Schlaf genießen, taugen Anleihen heute eher als „leitliches Geldaufbewahrungsmittel“. Es ist kein Geheimnis: Bei den meisten Anleihen verlieren Anleger heute Geld. „Ohne“ geht es aber wohl auch nicht! Oder Genossenschaftsanteile!

Für die private Vorsorge rücken andere Anlageklassen in den Fokus. Doch hier gilt ebenso wie bei den Zinsen: **Wer die Vergangenheit nicht kennt, kann die Gegenwart nicht begreifen und die eigene Zukunft nicht mitgestalten.**

Die lockere Geldpolitik hat maßgeblich dazu beigetragen, dass 2020 zum Jahr der Sachwerte, und dazu gehören auch unsere Wohnimmobilien-Liegenschaften, avancierte.

Ein Faktor bleibt die große Unbekannte, die Inflation. Die Theorie legt nah, dass die aufgeblähte Geldmenge früher oder später auch die Verbraucherpreise

steigen lassen wird. Ob das steigende Zinsen nach sich ziehen wird mit negativen Wirkungen zum Beispiel für die Immobilienpreise, bleibt die große Frage. Die Realrendite, gemessen an der Differenz zwischen den Zinsen langlaufender Anleihen und der Inflationsrate, in Deutschland ist seit über vier Jahren ununterbrochen negativ. Von diesem Kaufkraftverlust sind hierzulande Billionen von € betroffen. Im April 2016 warfen 10-jährige „Bunds“ zum letzten Mal mehr ab, als die Geldentwertung von der Kaufkraft abknabberte. Positivere Realrenditen sind für Bankeinlagen bis auf Weiteres nur zu erwarten, wenn die Inflation gegen oder unter Null sinkt.



Es gibt im Grunde genommen kein Zurück mehr zu normalen Zinsen. Nicht ohne gewaltige Kollateralschäden, wie etwa dem Einbruch der Nachfrage nach Immobilien. Für uns als Wohnimmobilien-Bestandhalter muss das keine Wirkungen haben. Die Frage ist auch, ob Notenbanker oder verantwortliche Politiker dies riskieren wollen?





Karl-OldewurteL-StraÙe 27-29, 33659 Bielefeld

Eines der größten Fragezeichen für die Zukunft liefert, wegen der enormen Geldmengenausweitung, die Frage nach der Inflation. Die Notenbanker haben signalisiert, dass sie die Zinsen kontrolliert „am Boden halten“ und dabei das Aufkommen einer „leichten Inflation“ durchaus tolerieren würden. In diesem ersten Halbjahr dürften wir in Deutschland mit Mehrwertsteuer-Normalisierung und CO2-Bepreisung eine Kostprobe erhalten. Den nächsten Inflationsschub könnte dann der Ansturm der Konsumenten bringen, wenn die Geschäfte wieder geöffnet werden. Spannend wird es sein zu sehen, wie weit die Inflation sich vorarbeiten darf, bis die Notenbanken dann doch einmal mit Zinserhöhungen reagieren.

Deshalb kann nur geraten werden, einen klaren Fokus auf Sachwerte zu legen. **Die GSWG-Vermögenswerte bestehen zu 90 % aus Sachwerten/ Wohnimmobilien-Liegenschaften.**

Durch die Unausgeglichenheit ihrer Vermögensbildung lassen die Deutschen viel Rendite liegen, überspitzt gesagt drohen sie damit, ihre finanzielle Zukunft zu verspielen. Bessere Vermögensrenditen ließen sich vielleicht durch eine ausgewogenere Allokation erzielen, also eine bessere Verteilung des Vermögens auf verschiedene Anlageklassen.

Führende Anlagestrategen haben für die nächsten Jahre nachstehende Erwartungen an verschiedene Anlageklassen:

Sinkende Erwartungen

Prognostizierte jährliche Erträge für Euro-Anleger in den kommenden 10 bis 15 Jahren nach Anlageklassen in Prozent

Einstieg Ende Sept. 2020		Einstieg Ende Sept. 2019
Private Equity	6,4 % ↓	6,9 %
Aktien China	6,1 % ↓	8,2 %
Aktien Schwellenländer	5,8 % ↓	7,3 %
Aktien Euro-Zone ¹	5,2 % ↓	5,8 %
Aktien Japan	5,1 % ↓	5,3 %
Immobilien Europa ²	5,0 % →	5,0 %
Staatsanleihen Schwellenländer ³	4,4 % ↑	3,8 %
Globale Wandelanleihen ³	3,8 % ↑	3,4 %
Aktien Welt (inklusive Schwellenländer)	3,7 % ↓	4,6 %
Unternehmensanleihen Euro Schwache Bonität	3,6 % →	3,6 %
Aktien Welt Industrienationen	3,5 % ↓	4,4 %
Aktien USA ¹	2,7 % ↓	3,7 %
Gold	1,5 % ↑	1,1 %
Unternehmensanleihen Euro Gute Bonität	1,4 % ↓	1,7 %
Staatsanleihen Euro-Zone	0,7 % →	0,7 %
Staatsanleihen Welt Industrienationen ³	0,4 % ↓	0,6 %

1) Standardwerte (Large Caps); 2) ohne Großbritannien; 3) in Euro gesichert
HANDELSBLATT

Quelle: JP Morgan Asset Management

Wohnimmobilien gelten als krisensicher – auch im Corona-Umfeld. **Unser Geschäftsmodell ermöglicht gut planbare Mieterträge und hohe Cashflows.** Daran können unsere Mitglieder durch Dividenden profitieren. **Auch Fördermitglieder investieren mit Genossenschaftsanteilen in den Bestand und Aufbau eines cashflowstarken Wohnimmobilienportfolios.**

PERSONELLES/ORGANISATION/ UNTERNEHMENSPHILOSOPHIE

Mit unserer Unternehmensform und den über Mehrheits-Beteiligungsunternehmen geregelten Strukturen mit den dahinterstehenden organisatorischen Aufbau- und Ablaufplänen für die vielschichtigen Leistungsfelder in der GSWG-Gruppe sind wir als – **lupenreine – Vermögensgenossenschaft** zur Erfüllung unserer satzungsgemäßen Aufgaben optimal für unsere Betriebsgröße aufgestellt.

Der Personalbestand in der GSWG-Gruppe am Standort Bielefeld betrug am 31. Dezember 2020 67 Mitarbeiter/innen und hat damit um 5 Beschäftigte gegenüber 2019 abgenommen:

- OWIT GmbH: 22 Mitarbeiter/innen (davon 8 in Teilzeit)
- OWID GmbH: 18 Mitarbeiter/innen (davon 18 in Teilzeit)
- OWIS GmbH: 27 Mitarbeiter/innen (davon 1 in Teilzeit)

Durchschnittlich waren 2020 73 Mitarbeiter/innen bei der Unternehmensgruppe GSWG beschäftigt. Das Beteiligungsunternehmen WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH beschäftigte am 31. Dezember 2020 16 Mitarbeiter/innen.

Im Betrachtungszeitraum waren altersbedingte Veränderungen zu ersetzen. Darüber hinaus mussten betrieblich notwendige Anpassungen vorgenommen werden, die überwiegend in 2020 oder Anfang 2021 geschlossen werden konnten. Es wurde ständig an Lösungen zur Optimierung in den Leistungsbereichen und Personalaufstockungen gearbeitet, um den Zielvorgaben des Wachstumsprozesses ebenso zu begegnen wie dem allgemeinen Wandel in der Arbeitswelt. Gleichzeitig werden mit diesen Veränderungen nicht mehr zeitgemäße „Denkmuster“ durchbrochen, um unternehmerische Erfordernisse zukunftsweisender zu steuern.

Die Einrichtung und Installation einer neuen IT-Infrastruktur 2019 mit den ersten voll inhaltlichen Anwendungen im Geschäftsjahr 2020 hat nach anfänglichem „Stottern“ in Zusammenarbeit mit den Beschäftigten gut funktioniert. Es ist davon auszugehen, dass die zunehmende Digitalisierung weitere Sprengkraft auslösen wird. Für damit einhergehende, oft unvorhersehbare und komplexe Veränderungen wurden, und dies ist weiterhin erforderlich,

persönliche, soziale und methodische Kompetenzen abgerufen, damit alle in einem zunehmend agileren Umfeld bestehen und kreativ wirken können.

Im Betrachtungszeitraum wurde eine **neu aufgestellte Aufbau-/Ablauforganisation der GSWG-Gruppe** erörtert, angepasst und in den Gremien der Genossenschaft sowie mit den Beschäftigten in den Tochterunternehmen einvernehmlich festgesetzt. **„Leitungskräfte“ in den verschiedenen Geschäftsbereichen können sich noch intensiver darum kümmern, dass zur nachhaltigen wachstumsfördernden Entwicklung der Solidargemeinschaft Genossenschaft innerhalb der GSWG-Gruppe alle Mitarbeiter ihre Aufgaben erfolgreich erledigen.** Die Umsetzung unserer genossenschaftlich ausgerichteten Unternehmensstrategie ist zudem durch weitestgehende Personenidentität in den Organen von GSWG und deren Tochter-/Beteiligungsunternehmen mit einer nachhaltig angelegten Geschäftspolitik gewährleistet. Der mit zwei hauptamtlichen Personen und einem nebenamtlichen Mitglied besetzte Vorstand erledigt auch die Geschäftsführung in den Tochter- und Aufsichtspflichten im Beteiligungsunternehmen. Mit dieser Personenidentität in den Entscheidungs-/Leitungsfunktionen der GSWG-Gruppe erhält das werte- statt regelbasierte Funktionieren als Grundlage unserer genossenschaftlichen Ziele in der GSWG-Gruppe immer neue Kraft und Qualität. Zudem arbeiten wir ständig daran, die Strukturen und Abläufe in unserem Einflussbereich zu optimieren, um in der Vermittlung unserer genossenschaftlichen Werte, Prinzipien und Ziele ständig besser und effizienter zu werden.

Der Betrachtungszeitraum hat erneut gezeigt, dass **bei der Hebung des Wachstumspotenzials in der Genossenschaft der Veränderungsbereitschaft eine wichtige Bedeutung zukommt**, um sich mit der „dynamischen Welt“, die auch anfängt die Wohnungswirtschaft zu erfassen, anzufreunden und aus einem immer schwieriger werdenden Sicherheitsgedanken rauszukommen.

Wir haben von allen Beschäftigten mehr Eigenverantwortung und Selbstorganisation eingefordert, die gesamte GSWG-Gruppe im Fokus zu haben und sich untereinander in den Leistungsbereichen noch intensiver auszutauschen. Damit wird mehr Basiswissen und ganzheitliches Denken gefördert.



Kornblumenweg 1-3, 33659 Bielefeld

Mit unserer besonderen Aufstellung als „**Vermögensgenossenschaft**“ und „**selbstständigen Profit-Centren**“ spüren wir deutlicher und schneller Potenziale und Schwachstellen, auf die wir nicht nur treffsicherer reagieren, sondern zeitnah agieren. Unsere „operative ordentliche geschäftliche Entwicklung“ und die investitionsoffensiv ausgerichtete und umgesetzte Geschäftspolitik sind in unserer mittelständisch aufgestellten Genossenschaft mit der dahinterstehenden aufs Gemeinwohl ausgerichteten Unternehmensphilosophie Dokument der besonderen organisatorischen und personellen Aufstellung.

Je unübersichtlicher und turbulenter die Zeiten, umso intensiver wird die Sehnsucht unserer Mitglieder und weiterer Interessierter nach einer Genossenschaft überhaupt und nach deren Verantwortlichen, die das Richtige tun; auch wenn das Richtige nicht durch Paragraphen alleine definiert ist. Die Sehnsucht ist insbesondere in einer großen Solidargemeinschaft wie der Genossenschaft natürlich, denn je rascher und umfassender ein allgemeiner Wandel Wirtschaft und Gesellschaft umwälzt, umso häufiger entstehen Situationen, in denen Gesetze alleine nicht mehr ausreichen, um Richtiges und Falsches ausreichend von

einander abzugrenzen. In diesem Zusammenhang erinnern wir beispielsweise an unsere ausgewogene Mietpolitik, insbesondere in Corona-Zeiten. **Die breite Aufstellung der Genossenschaft mit den Verantwortlichen schafft mit unserer Unternehmensform und deren besonderen Struktur eine hohe Transparenz.**

Zu unserer grundsätzlichen Unternehmensphilosophie zählt langfristiges Denken. Mit der breiten organisatorischen Aufstellung machen wir die Erfahrung, dass langfristiges Denken Konflikte löst und den langfristigen Interessen gegenüber den kurzfristigen zum Durchbruch verhilft. Die organisatorische Aufstellung minimiert die Versuchung Verantwortlicher, kurzfristiges unternehmerisches Denken über das langfristige Interesse zu stellen. Gleichzeitig werden die genossenschaftlichen Ziele und deren unternehmerische Aktivitäten ständig fester in der DNA der gesamten Gruppe angelegt. Diese Langfristigkeit auch als Unternehmensziel zu vertreten, ist nicht immer einfach; doch wenn Verantwortliche diese Anstrengungen scheuen, sollten sie nicht in einer genossenschaftlich ausgerichteten Unternehmensgruppe beschäftigt sein.

Handele stets so, als wäre es dein eigenes Unternehmen! Das ist die Motivation unserer Mitarbeiter/innen in der GSWG-Gruppe.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage gibt nachfolgende Tabelle weiter:

AKTIVA

	31.12.2020		31.12.2019		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	157	0,2	130	0,2	27	
Sachanlagen	87.681	93,1	85.003	93,7	2.678	3,2
Finanzanlagen	551	0,6	551	0,6	0	
Langfristig gebundenes Vermögen	88.389	93,9	85.684	94,5	2.705	3,2
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.763	2,9	2.689	3,0	74	
Erhaltene Anzahlungen						
auf Betriebs- und Heizkosten	-3.245	-3,4	-3.152	-3,7	-93	
Forderungen aus Vermietung	72	0,1	72	0,1	0	
Forderungen im Verbundbereich	739	0,8	408	0,5	331	
Sonstige Vermögensgegenstände						
und Rechnungsabgrenzungsposten	96	0,1	194	0,2	-98	
Kurzfristig gebundenes Vermögen	425	0,5	211	0,2	214	
Liquide Mittel	5.325	5,6	4.816	5,3	509	10,6
	94.139	100,0	90.711	100,0	3.428	

PASSIVA

	31.12.2020		31.12.2019		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	13.770	14,6	13.611	15,0	159	1,2
Rücklagen	11.327	12,0	10.913	12,0	414	3,7
Jahresüberschuss	1.004	1,1	992	1,1	12	
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-101	-0,1	-100	-0,1	-1	
Eigenkapital	26.000	27,6	25.416	28,0	584	2,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	58.776	62,4	57.332	63,2	1.444	
Langfristiges Fremdkapital	58.776	62,4	57.332	63,2	1.444	2,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	5.758	6,2	5.745	6,3	13	
Übrige Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0		
Mittelfristiges Fremdkapital	5.758	6,2	5.745	6,3	13	0,2
Rückstellungen	295	0,3	260	0,3	35	
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	2.418	2,5	1.424	1,6	994	69,8
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie						
aus anderen Lieferungen und Leistungen	593	0,6	472	0,5	121	
Übrige Verbindlichkeiten	299	0,4	62	0,1	237	
Kurzfristiges Fremdkapital	3.605	3,8	2.218	2,5	1.387	
	94.139	100,0	90.711	100,0	3.428	

Das **Sachanlagevermögen** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.678 T Euro auf 87.681 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere den fertiggestellten Neubau Primelweg sowie Bauvorbereitungskosten für Mietwohn-Projekte in Bielefeld. Ebenfalls wurden umfangreiche aktivierungsfähige Modernisierungen/Kernsanierungen an Bestandsobjekten durchgeführt.

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

Das **Eigenkapital** hat sich durch den Anstieg der Mitgliederzahl und damit einhergehenden gezeichneten Genossenschaftsanteile erhöht. Es wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Mitglieder Geschäftsguthaben“ im Anhang verwiesen.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 64.534 T Euro (31.12.2019: 63.077 T Euro) betrifft ausschließlich Immobilien-Darlehen zur Finanzierung des Wohn-/Sachanlagevermögens.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die **Vermögensstruktur** ist durch einen hohen Anteil des langfristig in Sachanlagen gebundenen Vermögens mit 93,1 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 93,7 %) gekennzeichnet, die **Kapitalstruktur** durch eine Eigenkapitalquote von 27,6 % (Vorjahr: 28,0 %) und kurz-, mittel-/langfristige Verbindlichkeiten, die 72,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 72 %) ausmachen.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Das langfristig gebundene Vermögen von 88.389 T Euro, (Vorjahr 85.684 T Euro) ist durch eigene Mittel und mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten (zusammen 90.534 T Euro, Vorjahr: 88.493 T Euro) zu über 100 % gedeckt (Überdeckung = 2.145 T Euro, Vorjahr 2.809 T Euro).

Das Netto-Umlaufvermögen, definiert als kurzfristig gebundenes Vermögen insbesondere aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, Forderungen im Verbundbereich und anderen Vermögensgegenständen sowie liquiden Mitteln – abzüglich des kurzfristigen Fremdkapitals, beläuft sich zum 31. Dezember 2020

auf 2.145 T Euro (Vorjahr: 2.809 T Euro). Die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens resultiert vor allem aus der Erhöhung der liquiden Mittel aufgrund von Valutierungen bewilligter Darlehen für in der Investitionsphase befindliche Baumaßnahmen.

Die Vermögenslage ist geordnet, sowohl die Vermögens- als auch die Kapitalstruktur sind solide.

FINANZLAGE

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Ende 2020 stehen der Genossenschaft ausreichende Liquiditätsreserven zur Verfügung.

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

Die folgende **Kapitalflussrechnung** zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der für Darlehenstilgungen zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 4.776 T Euro betrug und damit 817 T Euro über dem Cashflow des Vorjahres lag.

Der Finanzmittelfonds von 5.325 T Euro (Vorjahr 4.816 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die liquiden Mittel von 5.325 T Euro (Vorjahr 4.816 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2020 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes wurden die Verbindlichkeiten betrags- und fristenkonform beglichen. Die Zahlungsfähigkeit der GSWG war und ist jederzeit sichergestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beliefen sich zum Ende des Jahres 2020 auf 66,5 Mio. Euro, die im Jahr 2021 planmäßig mit 1,4 Mio. Euro und in den Jahren 2022 - 2025 planmäßig mit 5,8 Mio. Euro getilgt bzw. prolongiert

werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2020 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein zufriedenstellendes Ergebnis.

FINANZLAGE

	2020 in T EURO	2019 in T EURO
Periodenergebnis	1.004	992
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.683	1.565
-/+ Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	35	-6
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderung aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	294	4
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	451	195
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-96
+ Zinssaldo	1.307	1.313
= Cashflow aus laufenden Geschäftstätigkeiten	4.776	3.959
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-59	-132
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	271
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.925	-8.780
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+ Erhaltene Zinsen	6	5
= Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-4.978	-8.636
+ Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	160	360
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	8.277	11.901
- Darlehenstilgung und Abgänge	-5.834	-4.867
- Gezahlte Zinsen	-1.313	-1.318
- Auszahlung Dividende	-579	-524
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	711	5.552
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	509	875
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.816	3.941
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.325	4.816



Tulpenweg 42-44, 33659 Bielefeld

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2020 und 2019 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

ERTRAGSLAGE

	2020		2019		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	9.185		8.860		325	3,7
Bestandsveränderung	78		183		-105	
Andere aktivierten Eigenleistungen	83		118		-35	
Betriebsleistung	9.346	100	9.161	100	185	2,0
Materialaufwand	-3.929	-42,0	-3.989	-43,5	60	-1,5
Personalaufwand	-461	-4,9	-435	-4,7	-26	6,0
Abschreibungen	-1.683	-18,0	-1.565	-17,2	-118	7,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-877	-9,4	-889	-9,7	12	-1,3
Sonstige Steuern	-313	-3,4	-269	-2,9	-44	16,4
Betriebsaufwand	-7.263	-77,7	-7.147	-78	-116	1,6
Sonstige betriebliche Erträge	223	2,4	286	3,1	-63	-22,0
Betriebsergebnis	2.306	24,7	2.300	25,1	6	0,3
Finanzergebnis	-1.302		-1.308		6	
Jahresergebnis	1.004		992		12	

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

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

Die Genossenschaftsmitglieder können auf der Mitgliederversammlung im Juni 2021 solide Ergebnisse aufnehmen.

Die Ertragslage weist ein **Betriebsergebnis** von 2.306 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum

Vorjahr um 6 T Euro geringfügig erhöht. Diese Entwicklung beruht insbesondere auf der Erhöhung der Umsatzerlöse aus Bestandszukaufen. Wesentlich strukturelle Veränderungen haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

Der Anstieg der **Umsatzerlöse** um 325 T Euro auf 9.185 T Euro resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um 252 T Euro. Die in 2020 erfolgten Abrechnungen der Nebenkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 76 T Euro. Die Planung für 2020 sah Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 9.053 T Euro vor. Die Erhöhung begründet sich aus der Zunahme der Sollmiete sowie der Steigung der Umsätze aus Betriebskosten.

Der **Materialaufwand** ist um 60 T Euro auf 3.929 T Euro gesunken; insbesondere als Folge geringerer Instandhaltungskosten von rd. 1.300 T Euro gegenüber 2019.

Die **Abschreibungen** haben sich um rd. 138 T Euro auf 1.683 T Euro durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das **Finanzergebnis** hat sich mit 1.302 T Euro (Vorjahr 1.308 T Euro) geringfügig verändert; trotz hoher Zunahme investitionsbedingter Objektdarlehen. Hier

wirken vorgenommene Finanzierungs-/Beleihungsoptimierungen. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand, der fast vollständig auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern entfällt.

Infolge der oben genannten Veränderungen ergibt sich ein **Jahresergebnis** von 1.004 T Euro (Vorjahr: 992 T Euro). Die Wirtschaftsplanung 2020 sah einen Jahresüberschuss von 1.012 T Euro vor. Die Veränderung begründet sich hauptsächlich aus einmaligen Steuerzahlungen.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Als finanzielle Leistungsindikatoren ziehen wir zur Beurteilung unserer wirtschaftlichen Lage insbesondere die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die Instandhaltungsaufwendungen, die Zinsaufwendungen für unsere Fremdfinanzierungsmittel sowie die Jahresergebnisse der Genossenschaft inklusive der Tochterunternehmen heran.

Kontinuierlich steigende Sollmieten bei Wiedervermietungen, allgemeine Mietanpassungen, ausgelöst durch ein durchschnittlich niedriges Mietpreisniveau an allen GSWG-Vermietungsstandorten, Modernisierungsmieterhöhungen, Erlösschmälerungen auf einem niedrigen Niveau zeigen in 2020 eine erfreuliche Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.

Die Investitionstätigkeit in den letzten Jahren bis 2020 stabilisiert die Ertragslage mit den Wirkungen

aus dem niedrigen Kapitalmarkt-Zinsniveau und der Eigenkapitalstärkung. Die **Investitionsoffensive** in jüngster Zeit geht mit einer Verjüngung des Hausbesitzes einher, die trotz deutlicher Zunahme der Wohnflächen die Instandhaltungskosten auf dem erwarteten Niveau hält. Kapitalschöpfung und -stärkung können weiter ausgelöst werden. Es wird auf die Erläuterungen dieser für uns wesentlichen Kennzahlen der internen Steuerung in den jeweiligen Abschnitten verwiesen.

KREDITRAHMEN TOCHTER-/BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Die GSWG hat in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig beschlossen, den Tochter-/Beteiligungsunternehmen befristete Kreditrahmen mit Laufzeiten von maximal einem Jahr insgesamt in Höhe von 1,2 Millionen Euro für den weiteren Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten einzuräumen. Die Bereitstellung der jeweiligen Kreditrahmen zur Inanspruchnahme durch die Tochter-/Beteiligungsunternehmen liegt in der Entscheidung des Vorstandes mit folgenden Konditionen: ungesichert, Zinsen: 3-Monats-Euribor am Anfang eines jeden Kalendervierteljahres plus 1,3 %, Tilgung jederzeit.

Der Kreditrahmen war am 31. Dezember 2020 mit insgesamt 650.000 Euro, 400.000 Euro durch die OWIS GmbH, 200.000 Euro durch die OWIT GmbH und 50.000 Euro durch die Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH, in Anspruch genommen.



Primelweg 20a, 33659 Bielefeld

MIETERRAT

Am 19. Mai 2020 kamen sechs Genossenschaftsmitglieder aus verschiedenen GSWG-Wohnquartieren im „Mieterrat“ zusammen.

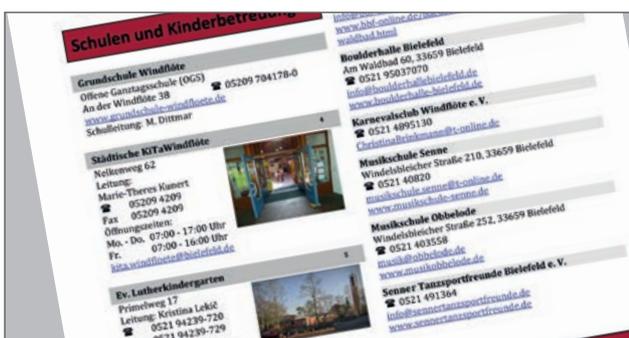
Infolge der Covid-19-Pandemie fand im Betrachtungszeitraum nur eine Sitzung statt, die im Wesentlichen durch dieses Thema bestimmt war: wie die Genossenschaft im „täglichen Geschäft“ damit umgeht und welche insbesondere wirtschaftlichen Wirkungen damit einhergehen. Darüber hinaus informierte Herr Kolodziej über den Tod des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Laux, in GSWG sowie OWIT GmbH Anfang Mai und berichtete, dass der Aufsichtsrat unverändert seinen Aufgaben nachkommt und jederzeit handlungsfähig ist. Die Aufgaben von Herrn Laux wurden durch Herrn Cieplik in der GSWG und Herrn Haupt in der OWIT GmbH übernommen.

Herr Kolodziej erörterte mit den Teilnehmern, dass das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Gesellschafts-/Genossenschaftsrecht einiges an Ausnahmen zur Umsetzung der Mitgliederversammlung zulassen. Dazu gehört auch die Durchführung der Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren, also ohne Präsenz der Mitglieder, in dem die üblichen Tagesordnungspunkte, insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Bilanzgewinns, Entlastung von Vorstand/Aufsichtsrat etc., behandelt werden können. Die Größenordnung der

GSWG lässt Dividendenzahlungen ohne Beschluss der Mitgliederversammlung nur eingeschränkt zu. Die Teilnehmer diskutierten die Möglichkeiten zur Durchführung der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019. Ein einheitliches Bild, ob die Mitgliederversammlung verschoben oder im schriftlichen Verfahren abgewickelt werden soll, kam unter den Teilnehmern nicht zustande. Wie unter Abschnitt Mitgliederversammlung berichtet, wurde die Mitgliederversammlung am 15. Juli 2020 im schriftlichen Verfahren durchgeführt.

Darüber hinaus informierte Herr Kolodziej über Immobilienerwerbsvorgänge im Betrachtungszeitraum, die wirtschaftliche Entwicklung der GSWG-Gruppe in 2019, einen zum Zeitpunkt des Zusammenkommens der Teilnehmer in den Organen von Aufsichtsrat und Vorstand behandelten Vorschlag zur Dividende und gab einen Überblick über die geschäftliche Entwicklung in 2020 auch mit Bezug auf die Corona-Zeit.

Leider konnte die Zusammenarbeit von Mieterrat und GSWG-Verwaltung im Betrachtungszeitraum aus Gründen vorgenannter Ereignisse nicht wünschenswert für die Genossenschaftsmitglieder gestaltet werden. Sobald es die Bereiche des allgemeinen gesellschaftlichen Lebens wieder zulassen, wird das Wirken im Mieterrat mit dem Ziel, fruchtbare Ergebnisse für die Solidargemeinschaft Genossenschaft zu erzielen, fortgesetzt.



Auszüge aus dem Mieter-Info-Brief





GEMEINWESENARBEIT

Wohnen bedeutet Sicherheit, Geborgenheit und Heimat. Schon das Angebot sicherer Wohnverhältnisse mit Langfristperspektive und die damit verbundene relative Stabilität der Bewohnerstrukturen haben wesentliche Bedeutung für die Entwicklung der genossenschaftlichen Wohnquartiere. Unsere grundlegenden Prinzipien genossenschaftlichen Handelns haben Bedeutung für die Standorte, in denen unsere Wohnungsbestände liegen. Dazu gehören das „**Wohnen für alle Lebenslagen**“ und die **Förderung einer Gemeinschaftsorientierung**. Insoweit verstehen wir die Aktivitäten unserer Gemeinwesenarbeit nicht als eine Art „Zusatzleistung“, sondern sie liegt im unmittelbaren Interesse der Genossenschaft und damit ihrer Mitglieder. Es geht auch hier um **Mitgliederförderung als zentraler Unternehmenszweck**, dem Angebote für nachbarschaftliches Zusammenleben, für das Wohnen im Alter oder Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Attraktivität und des Images des Quartieres und vieles mehr dienen. Das Wohnen jenseits der eigenen vier Wände gehört schon seit Jahren zu unseren Zielen. Gemeinschaftsorientierung bringt das ebenso zum Ausdruck wie die Aufmerksamkeit für soziale und alltagspraktische Bedürfnisse unserer Mieter. Damit werden wir ein Stückchen der lebensweltlichen Perspektive unserer Bewohner gerecht.

Kontakte im bewohnten Umfeld und beispielsweise **Hilfestellung für Alte, Bedürftige und Kranke bei den Dingen des täglichen Lebens**, das und vieles mehr organisieren und unterstützen wir mit Mitarbeitern unserer Tochterunternehmen sowie ehrenamtlich Tätigen in den **Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftseinrichtungen der GSWG-Wohnquartiere**. Wir übernehmen diese Leistungen aus Verantwortung für unsere Mitglieder und erfahren in der Genossenschaft für unsere Präsenz die notwendige Unterstützung. Das Woh-

nen wird für viele unserer Mitglieder noch wertvoller, denn damit besteht die Hoffnung, so lange wie möglich selbstständig zu bleiben. Wer nur an den kurzfristigen Profit denkt, wird diese Aufgaben nicht übernehmen. Auch das ist GSWG Senne eG ... ein Leben lang und stärkt die genossenschaftlichen Grundsätze Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung.

Bedingt durch die Corona-Pandemie im Betrachtungszeitraum mussten viele unserer Angebote zu gemeinsamen Aktivitäten, Feierlichkeiten und Ausflügen stark eingeschränkt werden. Bis Anfang März 2020 konnte ein üblicher Normalbetrieb, zum Beispiel mit Angeboten zum gemeinsamen Frühstück, Mittagessen, Spielrunden, Betreuungs-/Gruppen für Demenzzranke, Sonntagscafé etc., in unseren Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftseinrichtungen noch aufrecht erhalten bleiben. Die Zeit danach war im Wesentlichen geprägt von Essenslieferungen vor die Wohnungstür und intensiven telefonischen Kontakten zu unseren Mitgliedern. Leider hat nicht nur „Corona“ die Aktivitäten für unsere Mitglieder behindert. Hinzu kam, dass einer unserer Kooperationspartner, Alt und Jung Süd-West e. V., im Frühjahr 2020 insolvent wurde und ausgefallen ist.

Es ist das Bestreben und Ziel, unser Engagement in der Gemeinwesenarbeit in 2021/2022 trotz vieler Hindernisse 2020 auf ein noch qualitativvolles und breiteres Fundament zu stellen; natürlich unter der Voraussetzung, dass Corona dies zulässt.

Gestatten Sie uns an dieser Stelle ein besonderes Dankeschön an Frau Zimmermann-Henseler, die unserer Gemeinwesenarbeit ein Gesicht gibt und in 2020 oftmals unter erschwerten Bedingungen mit „großem Engagement und Herzen“ insbesondere für viele unserer älteren Mitglieder im Einsatz war.

Kerntreiber unserer **Marke „GSWG“** sind seit Jahrzehnten unverändert **„Vertrauen, Kundenorientierung, Relevanz, Leistungsversprechen, -haltung“** und das auch in belastenden Zeiten für viele Menschen aufgrund der Corona-Pandemie und damit einhergehenden Wirkungen. An vorgenannten „Treibern“ orientieren sich unsere Mitarbeiter aus GSWG und Tochterunternehmen. Die Genossenschaft steht damit für eine besondere Botschaft und wer steht dafür besser als unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter!

In einem seit Jahrzehnten nie dagewesenen coronabedingten Umfeld mit gesellschaftlichen und wirtschaftlichen nicht zu unterschätzenden Herausforderungen müssen wir auch in der Wohnungswirtschaft Veränderungen aufnehmen und uns diesen anpassen. Dabei verkörpern wir aber unverändert Konstanz: unsere Marke **„GSWG ... ein Leben lang“**. Das dahinterstehende Leistungsversprechen haben wir im Betrachtungszeitraum weiter optimiert; wie es der Erfolg unseres Geschäftsmodells aufzeigt.

Unser werbewirksames Erscheinungsbild in der Öffentlichkeit wird sicherlich durch vielfältige Spenden/Sponsoring und unsere Mitgliedschaft in der „Marketinginitiative Deutschland e. V. unter dem Dach des Klötzchen-Logos“, die unsere Stärke und Bekanntheit als Wohnungsbaugenossenschaft herausstellt, erreicht. Die hier geschalteten verschiedenen Kommunikationsmaßnahmen lenken die Aufmerksamkeit auf uns als wohnungswirtschaftlich ausgerichtete „Bielefelder GSWG-Unternehmensgruppe“. Aber insbesondere unsere Investitionsaktivitäten und umge-

setzten Projekte zur Erfüllung unseres satzungsgemäßen Mitgliederauftrags für ein wünschenswertes und bezahlbares Wohnen mit wohnbegleitenden Dienstleistungen für „alte und neue Mitglieder“ sowie den damit sichtbaren Ergebnissen erzeugen ein ständig positives Erscheinungsbild und steigern den Bekanntheitsgrad in einer nie dagewesenen Vielfalt. Es ist gerade für den Betrachtungszeitraum auffällig, dass sich beispielsweise immer mehr öffentlichkeitswirksam tätige Wohnprojektgruppen zur Umsetzung für ein gemeinsames Wohnen mit uns in Verbindung setzen und dies auf uns abfährt.

Leider müssen wir eingestehen, dass es aus unterschiedlichen Gründen in 2020 nicht gelungen ist, das beliebte „GSWGAKTUELL-Mietermagazin“ an unser „Publikum“ zu bringen, das in der Vergangenheit mit einer Auflage von 2.500 Stück erschien. Corona, Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren etc. gehörten neben internen Begleiterscheinungen zu den Ursachen. Wir hoffen und sind zuversichtlich, künftig wieder über unsere Aktivitäten in der GSWG berichten zu können.



Die Tochterunternehmen der GSWG überzeugen mit qualitativem und zuverlässigem Handwerker-/ Dienstleistungsservice und finden bei den Auftraggebern wertschätzende Zustimmung. Die Leistungen der Tochterunternehmen werden von unseren Mitgliedern und anderen Kunden stark angenommen. Jeden Tag erhalten wir Anfragen zu unseren Serviceleistungen, auch über die Grenzen von Bielefeld hinaus. Diese Einrichtungen mit den dahinterstehenden Mitarbeitern können darauf stolz sein. Viele von der GSWG ansonsten initiierte Veranstaltungen konnten aufgrund der Beschränkungen nicht stattfinden. An der jahrelangen Tradition, unseren Mietern Balkonblumen zu spenden, haben wir aber festgehalten. Aufgrund der Corona-Pandemie musste organisatorisch nachgearbeitet werden, damit niemand gesundheitlichen Gefahren ausgesetzt wird. So wurden die bisherigen vier Übergabepunkte entzerrt und auf zwölf Standorte erhöht.

Die Ausgabe der Blumen erfolgte, wie bereits erstmalig im Jahr 2007, nach den Eisleiligen, dieses Mal – aufgrund der aktuellen Lage – zwischen dem 25.05. bis 28.05.2020. Unsere Gärtnerfahrzeuge wurden

mit Blumen beladen und zu den Anlaufstellen transportiert. Unter Beachtung der vorgegebenen Hygienevorschriften wurden die Pflanzen an unsere Mieter verteilt. Auch außerhalb unserer Kerngebiete des GSWG-Wohnungsbestandes haben unsere Hausmeister die Mieter in Brake, Bielefeld-Innenstadt, Oerlinghausen, Ubbedissen, Hagen, Radevormwald mit blühenden Pflanzen versorgt.

Insgesamt wurden im Betrachtungszeitraum rund 6,5 Tausend Blumen kostenfrei den Mietern zur Verfügung gestellt. Auch in der Nähe unserer Wohnquartiere befindliche Einrichtungen, wie Kindergärten etc., wurden mit unserer Blumenaktion bedacht.

Trotz wirtschaftlicher Belastungen und gesellschaftlicher Einschränkungen für viele Menschen im Betrachtungszeitraum haben diese Aktivitäten und Maßnahmen unser Image als Wohnungsbaugesellschaft gestärkt und unser Geschäftsmodell ebenso belebt wie Mitgliederbindung und Mitgliedergewinnung. Auch für das Geschäftsjahr 2020 wird diese Aussage wieder unterstrichen.



IN ALLEN BEREICHEN FÜR SIE IM EINSATZ

Ihr zuverlässiger Handwerks- und Dienstleistungsservice rund um die Immobilie

OWIS GMBH **OWID** GMBH



OWIS Ostwestfälische Immobilien Service GmbH
Tochterunternehmen der GSWG Senne eG

OWID Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
Tel. 05209 910831
Fax 05209 910850
service@owis-gmbh.de
www.gswg-senne.de

Wir beraten Sie gern!

GSWG weiter im Aufschwung

Baugenossenschaft investiert in Senne und in Mitte – vier Prozent Dividende

Von Kerstin Sewöster

Senne (WB). Die Rekordzahlen des vergangenen Jahres wurden zwar nicht ganz erreicht, doch die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) bleibt auf deutlichem Wachstumskurs. Unter Berücksichtigung der Umsatzzahlen war die GSWG-Gruppe, zu der vier Tochter- und ein Beteiligungsunternehmen gehören, noch nie erfolgreicher als 2019, sagte Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziej. Mit 88 Mitarbeitern wurden Umsätze von 14,6 Millionen Euro erwirtschaftet (14,2 im Vorjahr). Die Bilanzsumme stieg 2019 im Vergleich zum Vorjahr um neun Prozent auf 94 Millionen Euro. Die Erträge aus dem operativen Geschäft kletterten um knapp sechs Prozent auf 8,9 Millionen Euro. Den Jahresüberschuss gibt der Vorstand mit 992.000 Euro an, was den 2025 Mitgliedern eine Dividende von vier Prozent beschert.

„Unser Geschäft ist krisenresistent“, meint Kolodziej mit Blick auf die coronabedingt schwächelnde Wirtschaft. Im Gegenteil konnte die GSWG Mietern, die wegen Kurzarbeit oder drohender Arbeitslosigkeit befürchteten, ihre Miete nicht zahlen zu können, entgegenkommen. Das sei aber nur in Einzelfällen, bei 0,6 Prozent aller Mieter, nötig gewesen.

Und der Wachstumskurs wird fortgesetzt, wie Rainer W. Kolodziej und Vorstandsmitglied Daniel Daldrup versichern. An der Gustavstraße in Senne entstehen zum Beispiel neun Wohnungen, davon vier öffentlich gefördert. Zwei Millionen Euro investiert die GSWG; Baubeginn soll im Frühjahr 2021 sein. Das 1235 Quadratmeter große Grundstück gehört der Genossenschaft bereits. Den Mietern in dem existierenden Haus aus den 60er Jahren konnte etwas anderes angeboten werden. Das Haus wird abgerissen.

Ein weiteres Neubauprojekt visiert die GSWG in Bielefeld-Mitte an der Straße Auf dem langen Kampe an. Dort wurde bereits ein 3621 Quadratmeter großes Grundstück erworben. Mit der Stadt sei man in Vorgesprächen für den Neubau von 30 Wohnungen. Wie bei allen Objekten setzt die GSWG auf eine gemischte Förderung, also auf sozial geförderten und freien Wohnungsbau. An der Karl-Oldewurte-Strasse zum Beispiel sind von 31 Wohnungen 24 gefördert.



So soll das Mehrfamilienhaus aussehen, das die GSWG an der Gustavstraße in Senne bauen möchte. Vier der insgesamt neun Wohnungen

sollen öffentlich gefördert werden. 37 Prozent der 1389 Genossenschaftswohnungen sind öffentlich gefördert.

In Sennestadt übernahm die GSWG zwölf Wohneinheiten an der Vennhofallee.

Auch am Bestand wird investiert: Am Kornblumenweg wurden

„Wenn Politik wirklich Wohnraum schaffen will, sollte sie sich intensiv und verbindlich mit Wohnungsbaugenossenschaften austauschen.“

Rainer W. Kolodziej,
Vorstandsvorsitzender

bereits 19 Wohnungen renoviert und mit einem größeren Balkon ausgestattet. Die restlichen 24 Wohnungen sollen in diesem Jahr folgen. Das Investitionsvolumen: zwei Millionen Euro. „Es ist genug Arbeit da, wenn man uns bauen lässt“, zeigt sich Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziej voll Tatendrang. Allerdings mangle es an personellen Kapazitäten,

meint der 68-Jährige und nennt als Beispiel Wohnungswirtschaftler und Techniker. Handlungsbedarf sieht er allerdings auch bei der Politik und der Verwaltung. So befinde man sich seit eineinhalb Jahren in der Abstimmung für die 40 bis 50 Wohnungen zuzüglich Gemeinschaftseinrichtungen, die an der Lutherkirche entstehen sollen. Es sei bislang an der Abwicklung des Bauverfahrens gescheitert. Kolodziej: „Wenn Politik wirklich Wohnraum schaffen will, sollte sie sich intensiv und verbindlich mit Wohnungsbaugenossenschaften austauschen.“

Besonders froh sind Kolodziej und Daldrup darüber, dass die Mitgliederinformation zwar unter besonderen Vorzeichen, aber doch erfolgreich durchgeführt werden konnte. Weil wegen der Pandemie eine Versammlung nicht möglich war, wurden alle 2025 Mitglieder schriftlich informiert. „Sie konnten ankreuzen, ob sie zustimmen oder nicht. 570 Briefe sind zu-

rückgekommen. Das sind 28 Prozent, eine tolle Quote“, freut sich Kolodziej, dass die GSWG „die Mitgliederversammlung so elegant hinkommen“ hat. Zu den Versammlungen kommen in der

Regel 120 bis 130 Mitglieder. Eine Präsenzversammlung inklusive Ehrung langjähriger Mitglieder soll Ende des Jahres nachgeholt werden – wenn Corona dies zulässt.



Modernisieren am Bestand, wie hier am Kornblumenweg, gehört neben dem Investment in neue Wohnungen zum Tagesgeschäft der GSWG. Vorstandschef Rainer W. Kolodziej (rechts) und Vorstand Daniel Daldrup stellen jetzt die Bilanz 2019 vor. Foto: Sewöster

100 neue Wohnungen für bis 2024

GSWG Senne so erfolgreich wie nie in ihrer mehr als 70-jährigen Geschichte. Um dem Wohnungsmangel ernsthaft zu begegnen, appelliert der Vorstand an die Stadt, sich mehr und schneller mit den Wohnungsbaugesellschaften abzustimmen.

Susanne Lahr

Bielefeld. Die Erfolgsgeschichte geht weiter: Seit gut fünf Jahren kennt die „Fieberskurve“ der GSWG Senne, der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft, nur einen Weg – nach oben. „Wir stehen auf einem wirtschaftlich breiten und soliden Fundament wie noch nie in den mehr als 70-jährigen wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten“, betont Vorstand Rainer W. Kolodziej. „Wir nähern uns mit großen Schritten der 100-Millionen-Euro-Bilanzsumme“, ergänzt Geschäftsführer Daniel Daldrup. Für die 2.025 Mitglieder schlägt sich der Erfolg in einer 4- bis 4,5-prozentigen Dividende nieder.

VOTUM PER POST

Die Corona-Pandemie konnte der Genossenschaft nichts anhaben. Die GSWG und ihrer vier Tochterunternehmen mussten nach eigenen Angaben weder Staatshilfen in Anspruch nehmen, noch haben sie Mitarbeiter in Kurzarbeit geschickt. Im Gegenteil, es wird händeringend nach neuem Personal gesucht. Für die zwei, drei Mieter, die in Not gekommen sind, habe man Lösungen gefunden.

Besonders stolz ist man in Senne darauf, die Mitgliederversammlung in einem schriftlichen Verfahren erfolgreich über die Bühne gebracht zu haben. 28 Prozent der Mitglieder haben sich beteiligt und der Geschäftsführung gute Arbeit attestiert.

WOHNUNGSBESTAND

Die GSWG besitzt Ende 2019 insgesamt 1.389 Wohnung (2011: 1.000) mit einer Wohnfläche von 91.300 Quadratmetern. 37 Prozent des Bestandes sind öffentlich gefördert. Die Durchschnittsmiete beträgt 5,56 Euro pro Quadratmeter und liegt an allen Standorten unter dem Mietpreispegel. Die Mietentnahmen werden sich 2020 voraussichtlich auf 6,3 Millionen Euro belaufen. Die Genossenschaft plant weitere Neubauten – in den nächsten vier Jahren sollen rund hundert Wohnungen bezugsfertig werden. Das Investitionsvolumen dafür beträgt 24 Millionen Euro.



Geschäftsführer Daniel Daldrup (l.) und Vorstand Rainer W. Kolodziej sind stolz auf den Erfolg der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Senne (GSWG) im Jahr 2019. Im Quartier Kornblumenweg wurden 48 Einheiten modernisiert, gab es neue, großzügige Balkone. FOTO: S. LAHR

friedenheit drückt sich auch in der geringen Fluktuation aus und in der extrem niedrigen Leerstandsquote von nur 0,6 Prozent aus.

Die Durchschnittsmiete beträgt 5,56 Euro pro Quadratmeter und liegt an allen Standorten laut GSWG unter dem Mietpreispegel. Die Mietentnahmen werden sich 2020 voraussichtlich auf 6,3 Millionen Euro belaufen. Die Genossenschaft plant weitere Neubauten – in den nächsten vier Jahren sollen rund hundert Wohnungen bezugsfertig werden. Das Investitionsvolumen dafür beträgt 24 Millionen Euro.

PROJEKTE

An der Karl-Oldewurtel-Straße in Senne wurde 2019 ein Bauvorhaben mit 31 Mietwohnungen (davon 24 gefördert)



An der Gustavstraße 4 sollen in einem Neubau neun Mietwohnungen entstehen, vier davon öffentlich gefördert. VISUALISIERUNG: GSWG

in drei Häusern sowie einer Arztpraxis fertiggestellt. (Investitionsvolumen: 7,1 Millionen). Am Kornblumenweg wurden ein Quartier mit zwölf Wohnungen für eine Million

Euro modernisiert. Für die Gustavstraße in Senne sind die Pläne eines Neun-Parteien-Hauses fertig, das etwa 2 Millionen Euro kosten wird. An der Vennhofallee in Senne-

stadt hat die GSWG von privat 22 Bestandsmietwohnungen sowie mehrere Ladenlokale übernommen. Und auf dem Langen Kampe hat sich die Genossenschaft ein rund 3.600 Quadratmeter großes Grundstück gesichert, das sie nach Abriss des Altbaus bebauen will (ca. 30 Wohneinheiten). Zudem wurden 1,4 Millionen Euro für die Modernisierung des Wohnungsbestandes ausgegeben.

Das Vorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Johanneskirche in Senne, wo rund 50 Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche entstehen sollen, geht zögerlich voran. „Wir sind mittlerweile seit mehr als eineinhalb Jahren mit der Stadt in der Abstimmung“, sagt der Vorstandsvorsitzende Kolodziej, der keinen Hehl daraus

macht, dass ihm das zu lange dauert. Die Genossenschaft würde zudem gerne noch mehr Ideen umsetzen, „denn die Bedarfe sind da“, Kolodziej glaubt, dass es gut wäre, wenn sich die Verwaltung intensiver und verbindlicher mit allen Wohnungsbaugesellschaften austauscht, wenn sie wirklich mehr für den Wohnungsmarkt in Bielefeld erreichen will.

GENERATIONENPROJEKTE

Die GSWG ist Partner eines Wohnprojektes in Minden, ein Grundstück ist nach den Worten von Vorstand Rainer W. Kolodziej bereits gekauft. Auch mit dem Verein „Wohnlinde“ aus Bielefeld sei man als Partner im Gespräch, in diesem Fall habe man ein Grundstück in Sennestadt im Auge. Gerne würde die Genossenschaft auch mit dem Schilddescher Mehrgenerationenprojekt bauen. „Wir haben jedenfalls unser Interesse bekunden“, so der Vorstand.

Interesse hätte die GSWG auch an der sogenannten Historischen Mitte in Brackwede an Germanen- und Götterstraße mit dem ehemaligen griechischen Lyzeum, für die die Stadt einen Käufer sucht. „Natürlich ist das interessant, aber es kommt auf den Preis an.“

BILANZ

Dies Bilanzsumme ist 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 9 Prozent auf rund 94 Millionen Euro gestiegen. Das Sachanlagevermögen hat sich im Zeitraum von 2015 bis 2019 um 23 Millionen Euro auf rund 85 Millionen gesteigert. Die Eigenkapitalquote der GSWG liegt Ende 2019 bei 25,4 Millionen Euro (27 Prozent). Die Genossenschaft mit ihren 100-prozentigen Tochtergesellschaften und einer 66-Prozent-Beteiligung an einer wohnwirtschaftlichen Unternehmensrichtung in Dresden hat mit 88 Mitarbeitern einen Umsatz von 14,6 Millionen Euro erwirtschaftet (2018: 14,2 Millionen Euro). Der Überschuss liegt bei 992.000 Euro.

Nach Insolvenz von „Alt und Jung“

GSWG und Diakonieverband Brackwede kooperieren



Bewohner der GSWG-ServiceWohnanlage an der Karl-Oldewurtel-Straße können sich an den Diakonieverband Brackwede wenden. (Foto: GSWG)

Brackwede/Senne. Im Mai hat der insolvente Bielefelder Pflegeverein „Alt und Jung Südwest“ das Scheitern im Oktober 2019 verkündet. Sanierung bekannt gegeben. Davon betroffen sind neben 280 Mitarbeitern rund 400 Kunden, darunter eine nicht geringe Anzahl von Mietern und Mitgliedern der Wohnungsbaugesellschaft GSWG. Auch „Alt und Jung“-Kunden, die über die Wohnprojekteberatung e.V. mit altersgerechtem und preisgünstigem genossenschaftlichen Wohnraum versorgt werden, sind betroffen. Sie stehen nun vor dem Problem, innerhalb kürzester Zeit einen neuen Pflegedienst bzw. eine neue Betreuungseinrichtung zu finden. Eine Kooperation zwischen GSWG und dem Diakonieverband Brackwede soll diese Situation auffangen. Sie ist im Juli gestartet. „Durch unsere Zusammenarbeit sichern wir die Versorgungssicherheit pflege- und hilfsbedürftiger Menschen im Bielefelder Süden“, so GSWG-Vorstandschef Rainer W. Kolodziej, und Diakonieverband-Geschäftsführer Björn Neßler. Eine weitere Herausforderung neben der pflegerischen Versorgung: die Aufrechterhaltung der Gemeinwesenarbeit,

die durch die GSWG mit und für „Alt und Jung“ organisiert sowie finanziell, räumlich und personell unterstützt worden ist. Diese drohte zum Erliegen zu kommen, mindestens aber stark eingeschränkt zu werden. Aus Sicht von GSWG-Vorstandsvorsitzendem Rainer W. Kolodziej sei hier vor allem die Zeitschiene ein Problem: „Bis Ende Mai 2020 sind alle beteiligten Akteure davon ausgegangen, dass das in 2020 eingeleitete Insolvenzverfahren den Übergang in einen Normalbetrieb wieder ermöglicht“, sagt er. „Das war nicht der Fall.“ Schnell musste also für die GSWG-Standorte in den Bereichen Windelschiele (Karl-Oldewurtel-Straße) und Windflöte (Tulpenweg/Kornblumenweg/Primbeweg) eine Lösung gefunden werden. „Es ist das Bemühen der GSWG, die für viele Menschen unglückliche Situation, insbesondere unter dem beschriebenen Zeitdruck, einer für alle befriedigenden und damit sicheren Lösung zuzuführen“, so Rainer W. Kolodziej. Dieses sei umso schwieriger, als dass die verschiedenen Beteiligten mit Detailwissen erst ein Bewusstsein für die schwierige

Situation entwickelt hätten, als der Konkursverwalter die „Alt und Jung“-Leistungen Ende Mai mit Monatsfrist gekündigt hatte. Mit dem Diakonieverband Brackwede hat die GSWG daher eine Kooperation auf den Weg gebracht, die die missliche Situation auffangen soll, so dass in einem ersten Schritt die zwingend notwendigen Angebote erhalten bleiben und im Sinne der Betroffenen erledigt werden.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der GSWG-Wohnanlage an der Karl-Oldewurtel-Straße in insgesamt 60 Wohnungen wurde inzwischen eine Lösung gefunden. Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Senne eG kooperiert dort mit dem Diakonieverband Brackwede, der auf Kundenwunsch nahtlos die pflegerische Versorgung übernehmen kann. Ähnliches ist im Bereich weiterer Wohnanlagen geplant. In den 60 Wohnungen an der Karl-Oldewurtel-Straße leben überwiegend ältere Menschen, viele davon mit Pflege- und Unterstützungsbedarf. „Natürlich steht es unseren Mietern und Mitgliedern frei, ob sie zum Diakonieverband Brackwede wechseln oder zu einem anderen Dienst“, erklärt Rainer W. Kolodziej. Aber denjenigen, die möchten, ermöglichen wir auf Basis der Kooperation einen unkomplizierten Übergang und sichern somit kurzfristig die weitere Versorgung. Das ist uns wichtig, da die Suche nach einem neuen Pflegedienst mit einem Aufwand verbunden ist, der von vielen unserer älteren pflegebedürftigen Mitgliedern nicht geleistet werden kann.“ Neben der pflegerischen Versorgung sei ein Quartiersmanagement mit Angeboten für die Mahlzeitbereitung und Aktivitäten in Gemeinschaftscafés für die Bewohner wichtig und muss künftig sichergestellt werden.

Auch Diakonieverband-Geschäftsführer Björn Neßler begrüßt die Zusammenarbeit mit



Auch der Lutherkindergarten (Foto) und die Kita Windflöte erhielten in diesem Jahr wieder eine Blumenspende der GSWG Senne.

Blumen von der GSWG

Gärtner liefern Mietern kostenfrei 6.400 Pflanzen

Senne (WB). Gut 6.400 Balkon- und Beertuben, darunter allein 4000 Geranien, hat die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSWG) kostenlos an ihre Mieter verteilt. Nutznießer sind überwiegend Familien in Bielefeld, aber auch weitere in Oerlinghausen, Hagen und Radevormwald. Seit 2007 schon wiederholt die GSWG diese Aktion jedes Frühjahr.

Aufgrund der Corona-Pandemie musste bei der Verteilung jetzt organisatorisch erstmals nachgearbeitet werden, damit niemand

gesundheitlichen Gefahren ausgesetzt wird. Somit wurden die bisherige vier Übergabepunkte entzerrt und auf zwölf neue Aufnahmestellen erhöht. Dort konnten sich interessierte Mieter ihre Pflanzen jeweils abholen.

Aufgrund der positiven Resonanz der vergangenen 13 Jahre nehmen immer mehr Hauseigentümer, für die die GSWG-Tochterfirma OWIT GmbH die Hausverwaltung durchführt, an der Aktion teil und spendieren ihren Mietern ebenfalls kostenfreie Blumen für Balkon und Gärten.

der GSWG. „Es ist uns ein Anliegen, dass wir unseren Teil zur Versorgungssicherheit in den Quartieren beitragen“, sagt er. Die Lage des Wohnparks in der Senne sei optimal – künftige Kunden können sowohl über die Diakoniestation Senne als auch über die Diakoniestation Friedrichsdorf der Muttergesellschaft Diakonie Gütersloh versorgt werden.

„Dadurch ist es uns direkt möglich, zusätzliche Klienten zu versorgen“, erklärt Björn Neßler. „Wir verstärken aber auch unsere Mitarbeiterschaft und ehemalige Kollegen von „Alt und Jung.“ Es sei erklärtes Ziel, die Kooperation von GSWG und Diakonieverband Brackwede über die bis heute eingeleiteten Möglichkeiten am Standort Karl-Oldewurtel-Straße

hinaus für andere Standorte auszubauen, teilen beide Partner mit. So wurden auch viele GSWG-Mieter im Tulpenweg von „Alt und Jung“ versorgt. Hier werden ebenfalls kurzfristig andere Lösungen erforderlich, die neben der Pflege auch die Betreuungs- und Gemeinwesenarbeit betreffen. Die GSWG will den Diakonieverband Brackwede dabei unterstützen.

TOCHTER- UND BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN



OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH



OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH



OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH



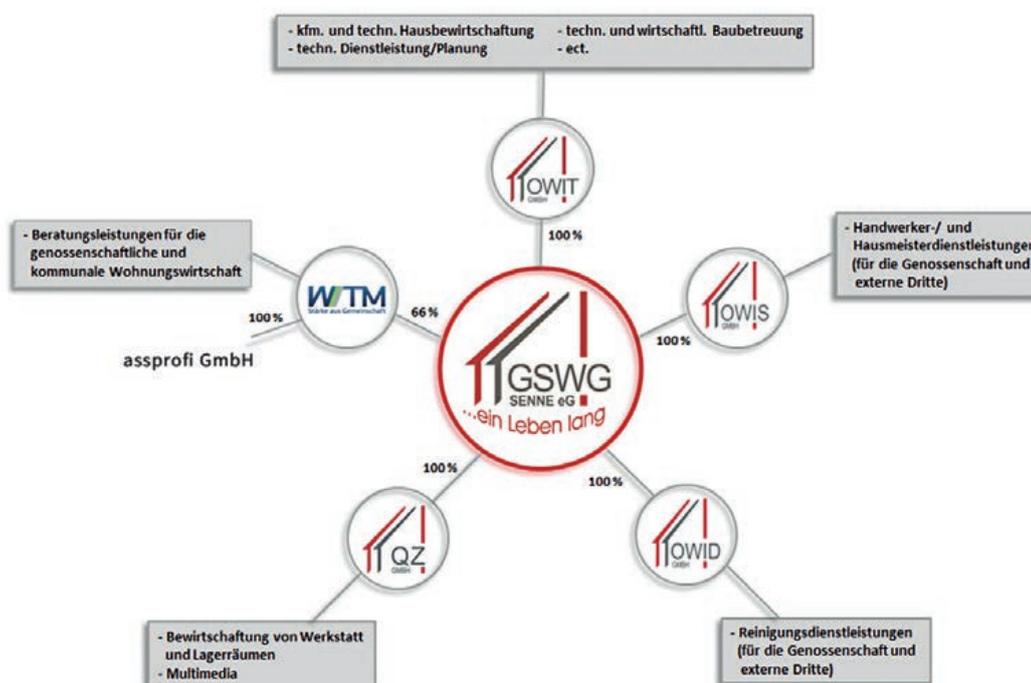
Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH



Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

Die **Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau-genossenschaft Senne eG** ist mit dem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell als „**reine Vermögensgenossenschaft**“ aufgestellt. Die Umsetzung der satzungsgemäßen Aufgaben, die in der Genossenschaft vorgegebenen Ziele und getroffenen unternehmerischen Entscheidungen werden mit der dazugehörigen Infrastruktur eines modernen immobilienwirtschaftlichen Bürobetriebes in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen bearbeitet. Hiermit agieren wir insbesondere für die Tätigkeitsfelder der kaufmännischen und technischen wohnungswirtschaftlichen Bewirtschaftungs- und Investitionstätigkeit sowie damit einhergehenden weiteren Aufgaben eines immobilienwirtschaftlichen Verwaltungsbetriebes. Darüber hinaus erledigen die Unternehmen die im Gesellschaftsvertrag geregelten wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für sogenannte „fremde Dritte“.

Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der OWIT GmbH, OWIS GmbH, OWID GmbH und Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH. Aufsichtsrat und Geschäftsführung in den Tochterunternehmen sind mit Organmitgliedern aus der Genossenschaft besetzt. Diese weitestgehende Personenidentität in den maßgeblichen Entscheidungsgremien gewährleistet die gewünschte Wir-



GSWG mit allen Tochter-/Beteiligungsunternehmen

kung auf das operative Geschäft in den selbstständigen Einrichtungen, deren geschäftliche Prozesse und Abläufe innerhalb der GSWG-Gruppe. Die Geschäftsführung in den Tochterunternehmen ist mit den im GSWG-Vorstand tätigen Herren Kolodziej und Daldrup besetzt. Die nach genossenschaftlichen Grundsätzen ausgerichtete Geschäftspolitik ist damit gewährleistet.

Der Gesellschafterkreis in der WTM setzt sich aus mehreren genossenschaftlich ausgerichteten Wohnungsunternehmen zusammen. Die GSWG ist mit 66 % Mehrheitsgesellschafterin und besetzt mit Herrn Krimling die Geschäftsführung und mit Herrn Kolodziej den WTM-Aufsichtsratsvorsitz.

Diese besondere organisatorische Aufstellung der GSWG mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen begründen sich mit haftungs-, steuerrechtlichen betriebswirtschaftlichen und allgemeinen Überlegungen und Entscheidungen zur Optimierung organisatorischer Prozesse, Arbeitsabläufe und Zuständigkeiten für die Betriebsteile und Leistungsbereiche innerhalb der GSWG-Gruppe.

In einer Gesamtbetrachtung kann festgehalten werden, dass alle Tochter-/Beteiligungsunternehmen die für 2020 gesteckten Ziele erreicht haben. Es wurden Maßnahmen ergriffen, die eine nachhaltig gewünschte geschäftliche Entwicklung fördern. Die mit der Corona-Pandemie im Betrachtungszeitraum eingetretenen Unterbrechungen und Störungen in einigen Leistungsbereichen der Tochter-/Beteiligungsunternehmen hatten verkraftbare wirtschaftliche Folgen und haben auf die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells kaum Auswirkungen. Die durch den Staat zahlreich bereitgestellten Instrumente zur Milderung der Krise wurden „direkt“ nicht in Anspruch genommen.

In den Tochter-/Beteiligungsunternehmen wurden 2020 Umsatzerlöse in Höhe von 5,75 Millionen € erzielt, gegenüber 2019 eine Verminderung um rund 100 T€.

Die Umsatzerlöse von 4,2 Millionen € in den Tochterunternehmen reduzierten sich um 208 T€, (4,7 %) gegenüber 2019 und wurden maßgeblich durch Leistungen für die Genossenschaft bestimmt; „andere Auftraggeber“ haben jedoch weiter zugenommen.

In der Unternehmensberatungs-Gesellschaft WTM/assprofi verteilen sich die Beratungshonorare/Provisionsumsätze auf eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen und andere Kunden. Aus dem Kreis der Wohnungswirtschaft können gegenwärtig über 100 Unternehmen gezählt werden. Der Anteil der GSWG-Gruppe am Umsatz in der WTM GmbH liegt im unteren einstelligen Prozentbereich. Fehlende personelle Kapazitäten begrenzen das Wachstum.

Für die WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH, das als Versicherungsmakler für Privatkunden, die der Immobilienwirtschaft verbunden sind, tätig ist, war die Entwicklung im Geschäftsjahr 2020 erfolgreich und zukunftsweisend. Die Vertreter der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Alle WTM-Leistungsbereiche wurden 2020 stark nachgefragt. Die personellen Kapazitäten konnten ausgebaut werden. Die Umsätze sind 2020 auf über 1,3 Millionen € weiter gestiegen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit legte mit einer Steigerung von rund 19,5 % auf rund 217 T € deutlich zu. Hieraus resultiert ein gesteigerter Jahresüberschuss nach Steuern von rund 163 T €. Die Planungen für 2021 lassen zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung von Sondereinflüssen auf diesem Niveau stagnierende Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten.

Im Betrachtungszeitraum hat die WTM für das Geschäftsjahr 2019 eine 4%ige Dividende auf das Stammkapital ausgeschüttet; das sind auch künftige Erwartungen.

Die WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland ist ein erfahrener, engagierter und zuverlässiger, auf die Immobilienwirtschaft ausgerichteter Unternehmensberater, der zielgerichtet und erfolgsorientiert mit oben aufgeführten Leistungsfeldern vornehmlich die mittelständisch aufgestellte genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft mit ihrem Geschäftsmodell unterstützt und nachhaltig begleitet. Die WTM steht genau dort mit gebündeltem Knowhow zur Seite, wo sich Wohnungsunternehmen heute mit einer Vielzahl neuer Aufgaben konfrontiert sehen, die sie in zunehmendem Maße weder aus eigenen Personalressourcen und/oder in der nötigen Qualität bewältigen können oder wollen.



Ein wesentlicher Grundpfeiler der WTM-Geschäftsphilosophie ist die absolute Unabhängigkeit, die sich aus der für die Wohnungswirtschaft besonderen und einmaligen Eigentümerstruktur für die WTM ergibt.

Wir konnten im Betrachtungszeitraum auch wieder zahlreiche Leistungen zur Aufgabenerledigung in der GSWG in Anspruch nehmen, die über das Tagesgeschäft eines genossenschaftlichen Wohnungsanbieters in Zusammenarbeit mit unseren Tochterunternehmen hinausgehen; dies zu günstigen Marktbedingungen, da die WTM viele ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen hiermit bedient und damit für die Kunden Kostendegressionen und Mehrwerte erzeugt.

Die in allen Gesellschaften erzielten Jahresüberschüsse trugen zur erfreulichen Entwicklung der GSWG im Geschäftsjahr bei und haben vor allem die wachstumsausgerichtete Investitionspolitik in der Genossenschaft unterstützt. Im Betrachtungszeitraum gehörten hierzu insbesondere Planungen für komplexe Mietneubauvorhaben. Der Personalbestand 2020 hat sich in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen von 88 auf 83 Mitarbeiter/innen reduziert.

Ausdruck finden die vielfältigen Tätigkeiten der Tochterunternehmen nicht nur in Zahlen, sondern vor allem auch in der Qualität unterschiedlichster Dienstleistungen für die Vermögensgenossenschaft und die Mitglieder, Mieter und Kunden. Die Bereitstellung dieser Leistungen der Tochterunternehmen für sogenannte fremde Dritte führt immer mehr zu Möglich-

keiten der Inanspruchnahme von Kostendegressionsaspekten für unsere Mitglieder. **Die umfangreichen Beratungs-, Dienst- und Serviceleistungen der Tochterunternehmen ergänzen die interessante Vermögens- und Renditeanlage in der Genossenschaft.** Es ist ständiges Ziel, zur Umsetzung unseres Geschäftsmodells benötigte Leistungen und personelle Kapazitäten, bei möglichst geringer Abhängigkeit, durch Eigeninitiiieren oder durch Zukauf von Einrichtungen in der GSWG-Gruppe zur Förderung der Genossenschaft und damit der Mitglieder zu integrieren.

Mit den Beteiligungen als „Vermögensgenossenschaft“ zur Erledigung unserer ureigensten Aufgaben der „Wohnraumschaffung und nachhaltigen Bewirtschaftung zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen und Renditeerzielung“ verfolgen wir darüber hinaus unsere Mehrwertstrategie, mit qualifizierten Mitarbeitern und Einrichtungen wohnungsnaher Dienstleistungen für uns als Unternehmen und für die Mieter umzusetzen und konsequent weiterzuentwickeln. **Gleichzeitig sichern wir uns langfristig Handwerkerkapazitäten in dem von Ressourcenknappheit gekennzeichneten Markt.** So schaffen wir ein zusätzliches Plus an Servicequalität für unsere Mieter und Kostendegressionen für unser wohnungswirtschaftliches Geschäftsmodell. Darunter ist die Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH ebenso einzugruppiert wie die WTM mit ihrem Tochterunternehmen assprofi GmbH als immobilienwirtschaftlich ausgerichteter Unternehmensberater für ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen wie die GSWG mit den Schwerpunkten Betriebs-, Finanz- und Versicherungswirtschaft.

Der Geschäftsbericht 2020 gibt einen Überblick über die gesamtwirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen/-politischen Rahmenbedingungen, die prägnantesten und brisantesten wohnimmobilienwirtschaftlichen Themen, die vielschichtigen erfolgswirksamen und nachhaltigen wachstumsgreifenden Aktivitäten sowie die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bilanz-/Gewinn-/Verlustrechnung der GSWG für den Betrachtungszeitraum; auch ausgelöst durch die besondere Aufstellung als **Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe**. Damit dokumentieren wir das Potenzial der Genossenschaft für eine Fortsetzung der bisherigen erfolgreichen Entwicklung; die im Übrigen auch in der Lageberichterstattung der letzten Jahre zu diesem Abschnitt mit der jahrzehntelangen praktischen Erfahrung der GSWG in unserem Geschäftsmodell zum Ausdruck kommt.

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

Wir sind als Genossenschaft demokratisch organisiert, nicht renditemaximierend ausgerichtet, bieten unseren Mitgliedern guten und sicheren Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen – „ein Leben lang“. Wir fördern unsere Mitglieder, gleichzeitig investieren wir unsere Gewinne ausschließlich zum Wohle unserer Mitglieder, die auch die Eigentümer sind.

Geprägt durch unsere besondere Rechtsform haben wir immer schon, und besonders in den letzten anderthalb Jahrzehnten, als nachhaltiger Wohnungsbewirtschafter, Vermieter, Bauherr und wohnungswirtschaftlicher Investor zum Vermögenserhalt immer größere Verantwortung übernommen und das soll fortgesetzt werden. Es wird aufmerksam zu beobachten sein, inwieweit der teilweise Lockdown

im Zuge der Covid-19-Pandemie zu einem noch stärkeren Bewusstsein für die Wohnqualität führt. Denn eine vermehrte Inanspruchnahme von Homeoffice könnte für die Qualität der nachgefragten Wohnungen wichtiger werden.

Die Corona-Krise zeigt keine negativen Wirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt. Deshalb blicken wir weiter mit Optimismus auf den Wohnsektor; wenngleich wir uns an der ein oder anderen Stelle hinsichtlich der Investmentstrategien anpassen müssen. Die Menschen werden aber immer in „ordentlichen Wohnungen“ wohnen müssen. **Gerade die jetzige Zeit unterstreicht, dass die Wohnung nicht nur ein „Dach über dem Kopf“ ist, sondern verstärkt auch ein Ort der Arbeit und Kindererziehung.** In dieser Kombination und Intensität kommen auf uns neue Herausforderungen zu.

Bei uns zeigt sich deutlich, dass eine Genossenschaft weit mehr kann als nur zu bauen und zu verwalten. **Wir sind und bleiben auch für die Zukunft ein Erfolgsmodell**, weil wir wesentlich zu guten, preisgünstigen Wohnstandards, intakten Wohnquartieren und damit zu einem guten sozialen Klima in der Gesellschaft beitragen.

Wir wollen trotz kostenintensiven Neubaus und komplexer werdenden Aufgaben bei der Aufwertung unserer Wohnungsbestände unseren Mitgliedern auch künftig mit sozialverträglichen Mieten bezahlbares Wohnen anbieten. Unsere Mitglieder erkennen, dass wir mit bezahlbaren Mieten und einem darüber hinaus großen Dienstleistungsangebot neben dem Wohnen einen kaum schlagbaren Mehrwert bieten; sie nehmen uns als die ideale Einrichtung in unserem marktwirtschaftlichen System wahr. Als Wohnungsgenossenschaft stellen wir den besonderen Mittelweg zwischen Miete und individuellem Eigentum dar. Gerade durch unsere nachhaltige Wirtschaftsweise werden wir mit unseren altbewährten Prinzipien als Vorbild für viele Wirtschaftsbereiche mit unserer Krisenfestigkeit wahrgenommen.

Der Sektor Wohnen ist ausgesprochen stabil. Die Auswirkungen der Pandemie auf Wohnimmobilien

sind deutlich geringer als im Gewerbesektor und das nahezu vollständige Ausbleiben von Mietausfällen oder -stundungen im Wohnbereich hat gezeigt, dass man sich auf diesen Hafen verlassen kann. Nach heutigem Stand wird die Corona-Krise dem Wohnsektor nicht nachhaltig schaden, eher im Gegenteil – **deutsche Wohnimmobilien werden noch begehrt**. Dennoch muss man als Investor die Zeichen der Zeit erkennen, dass der Markt regulierter wird.

Ganz abgesehen von der Corona-Krise ist bemerkenswert, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt trotz zuletzt stärkerer politischer Regulierungen – etwa die Mietpreisbremse, der Berliner Mietendeckel oder die geplante CO₂-Abgabe – nicht an Anziehungskraft verloren hat. Das ist ein Zeichen enormer Stärke. Nichtsdestotrotz können wir diese Entwicklungen nicht ignorieren. Es bleibt und wird zunehmend spannender, wie sich die Balance zwischen sozialer Verträglichkeit und Rendite wahren lässt. **Wir haben schon immer den sozialen Wohnungsbau stark in den Blick genommen, das wird auch künftig der Fall sein.** Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist riesig, neues Angebot entsteht aber eher im hochpreisigen Bereich. Eine „sicherere Anlagemöglichkeit als das geförderte Wohnungssegment“ lässt sich im Immobilienbereich kaum finden. Sicherlich sind die Renditen unterm Strich etwas schmal, aber dafür nachhaltig mit Potenzial der Steigerung.

Wir werden weiterhin in den Wohnungsneubau investieren. Einerseits ist die Nachfrage nach wie vor groß, andererseits sind die politischen Risiken dann letztlich doch kalkulierbar. Dass uns energetische

Anforderungen und Wünsche im Bestand nicht überfordern, halten wir im Auge. Aber klar ist, dass Investitionen im Neubau streng nach dem langfristigen Bedarf bewertet werden – und der findet sich eben eher im bezahlbaren Bereich.

Informationen über Risiken und Chancen sowie deren finanzielle Auswirkung sind bedeutsam für unsere Unternehmenssteuerung. Unser etabliertes Risikomanagementsystem deckt alle unternehmensrelevanten Bereiche ab und liefert dadurch eine frühzeitige Erkennung möglicher Risikofelder. Die monatlichen Auswertungen und Bestandsanalysen über die Entwicklung der Mietrückstände und Mietausfälle, Erlösschmälerungen, Vermietungsstand und Instandhaltungskosten sind die wesentlichen internen Beobachtungsfelder. Dadurch ist gewährleistet, dass der Fortbestand der Genossenschaft sowie eine stabile Vermögensstruktur gesichert wird. Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in die betrieblichen Abläufe integriert.

Unser Finanzmanagement umfasst das Zahlungs- und Liquiditätsmanagement sowie die Beobachtung von Risiken durch Zinsänderungen. Besonders intensiv überwacht und gesteuert wird die Unternehmensliquidität. Aufbauend auf dem monatlichen Risikoreport wird die Liquiditätsplanung an laufende Veränderungen angepasst.

Das Finanzmanagement ist vorrangig darauf ausgerichtet, die Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit termingerecht zu erfüllen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu

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

gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die wohnungswirtschaftlichen Investitionen zur Verfügung stehen.

Gegenüber den finanzierenden Banken war der Kapitaldienst jederzeit gesichert. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, Währungsrisiken bestehen nicht. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken im kalkulierbaren Rahmen. Die Zinsbelastung für die Darlehen betrug im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 2,02 %. Für rund 14 Millionen € Objektverbindlichkeiten mit einem Durchschnittszins von 2,95 % stehen im Zeitraum von 2021 bis 2025 Darlehensverhandlungen an.

Der Geschäftsverlauf des Betrachtungszeitraumes und auch über einen längeren Abschnitt verdeutlicht die gute wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft. Die Risikobeurteilung des Vorstandes geht von weitgehend unveränderten Bedingungen für unser Geschäftsmodell aus. Mögliches Risikopotenzial beschränkt sich daher ausschließlich auf die originäre Vermietung der Wohnungsbestände. Um dieses Risiko auszuschließen beziehungsweise zu minimieren, verfolgen wir auch weiterhin die Strategie der kontinuierlichen Verbesserung und Erweiterung der Bestände. Hinzu kommt, mit unserer ständigen Investitionstätigkeit in Instandhaltung, Modernisierung, Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen verjüngen wir laufend unseren Wohnungsbestand. Unsere Investitionsoffensive erzeugt Nachfrage. Daneben stellt die überwiegende Konzentration der Wohnungsbestände auf „gute Lagen“ einen Wettbewerbsvorteil dar.

Wir profitieren an unseren Vermietungs-Standorten von steigender Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot und können die Mieten, auch ohne gleichzeitig investieren zu müssen, heraufsetzen. Es werden einige Jahre vergehen, bis ein spürbares Angebot von Wohnungen den Preisanstieg von selbst bremst. Denn so schnell wie möglich neue Wohnungen bauen, dazu sind die Genehmigungsbehörden nicht in

der Lage – nicht zuletzt, weil Deutschland die wohl strengsten Bebauungsvorschriften der Welt hat. Politik und Verwaltung sind mit dem Wachstum der Städte überfordert.

Menschen möchten gleichzeitig die Möglichkeit haben, „wohnbegleitende Dienstleistung“ in Anspruch nehmen zu können und verkehrstechnisch gut erschlossen zu leben. Der hohe Vermietungsgrad im genossenschaftlichen Wohnungsbestand des Betrachtungszeitraumes, abgesehen von vorübergehendem fluktuations-/modernisierungsbedingtem Leerstand, dokumentiert, dass die Wohnungsbestände der Genossenschaft diese Anforderungen in hoher Quote erfüllen. Deshalb wird es auch künftig nicht an Mietern mangeln.

Ausgehend vom Wohnungsbestand 2010 mit 1.088 Einheiten ist die Anzahl der Wohnungen bis in den Betrachtungszeitraum hinein trotz zahlreicher Abrisse durch Neubau, auch im Zusammenwirken mit Verdichtungen, Wohnraum-Dachgeschossausbauten, Veräußerung älteren Wohnungsbestandes zur Portfolio-Bereinigung und Erwerb von Wohnungsbeständen um rund 37 % auf 1.404 Einheiten gewachsen.

Unser unverändertes Unternehmensziel ist die gute, sichere und für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbare Versorgung mit Wohnraum.

Dabei bleibt der genossenschaftlich ausgerichtete Geschäftsbetrieb auf die ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zum Wohle der Mitglieder ausgerichtet. Im Vordergrund stehen die Wohnungsvermietung an die Mitglieder zu einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis sowie die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Um-/Ausbau, Modernisierung, Neubau und Erwerb von Liegenschaften. **Denn Wohnungswirtschaft ist ein skalierendes Geschäft, das immer günstiger und effizienter wird, wenn man größer ist.** Umso stärker wirkt auch die Wertschöpfungskette über unsere Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Wohnraum schaffen, zusammenhalten, Gemeinschaft fördern im Dienst unserer Mitglieder und vieler Menschen, die unsere Leistung in Anspruch nehmen möchten, so verstehen **wir unseren Auftrag. Auf den Punkt gebracht: wir arbeiten dafür, dass die Menschen bei uns zu Hause sind, „... ein Leben lang“.**

Der Sinn unternehmerischen Handelns ist das Unvollendete. Unternehmerisch tätig zu sein, ist Arbeit im unerschöpflichen Steinbruch. Es gibt „kein Ende, keinen Anfang, sondern immer nur ein Weiter“. So sehen wir unsere Arbeit in der Genossenschaft.

Wir sehen nicht, dass das Bewirtschaftungsgeschäft und unsere Investitionsbereitschaft kurz- und mittelfristig durch wirtschaftliche Einflüsse oder Corona gebremst werden. Es ist unser Ziel, weiterhin auf gleichbleibend hohem Niveau wie die Jahre zuvor zu investieren. Das betrifft den Neubau genauso wie die Instandhaltung und Modernisierung. Diesen Willen haben wir; vorausgesetzt die wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sichern die marktwirtschaftliche Ordnung. Angedachte Verschärfungen auf politischer Ebene, wie zum Beispiel bei Umlagemöglichkeiten der Investitionen, sind Hemmnisse und gehen letztendlich zu Lasten der Mieter und Wohnungsnachfrager. Jede Investition kommt dem Mitglied unserer Genossenschaft als Beteiligtem am Unternehmen zugute und fließt nicht „Dritten in die Tasche“.

Aktuelle und geplante Investitionen in Wohnimmobilien werden die Attraktivität der Wohnungen und des Wohnumfeldes für unsere Mitglieder auch in Zukunft weiter verbessern. Dabei sind und bleiben der enge persönliche Kontakt und Austausch mit unseren Mitgliedern in Kombination mit solidem Wirtschaften die Basis für den 72-jährigen Erfolg der GSWG mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen und der Mangel an „bezahlbarem Wohnraum“ sowie in deren Folge nach Wohnimmobilien und hierfür vorgehaltenen unbebauten Grundstücken als „Kapitalanlage“ zusammen mit den vorgesehenen Investitionen in den Wohnungsbestand werden die Verkehrswerte des Immobilienbestandes weiter steigen lassen.

Klar ist für uns: billig bauen zulasten der Qualität ist für uns keine Alternative. Denn dabei zahlt man hinterher immer drauf. Es geht uns in der Solidarge-

meinschaft Genossenschaft also nicht darum, kurzfristig viele Versäumnisse der Politik zu heilen oder deren zumindest wirtschaftlich nicht zu Ende gedachten „Träume“ umzusetzen, sondern um „aus unternehmerischer Sicht zu Ende gedachte, gerechnete und marktwirtschaftlich refinanzierbare Lösungen“.

Wir sehen die Entwicklung der Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe positiv. Das Interesse an unserer Genossenschaft ist groß, so dass die Wachstumschancen der GSWG-Gruppe hoch eingestuft werden können. Die Rahmenbedingungen für uns in der Wirtschaft sind unter Abwägung aller Parameter ordentlich bis gut. Unsere Unternehmenskennzahlen unterstreichen das ebenso. Der Wohnungsmarkt an unseren Mietwohn-Objektstandorten kann als sicher und gewinnbringend betrachtet werden. Die Zunahme der Mieteinnahmen und demzufolge der Geldmittel bei einer zukünftig weiteren Reduzierung der Zinsanteile und steigender Eigenkapitalquote sind Grundlagen für ein weiteres erfolgreiches wirtschaftliches Handeln mit der Chanceneröffnung für profitables Wachstum. Mit unseren Investitionen in den Neubau, Wohnimmobilien-Zukäufe, Abriss und damit Verjüngung unseres Wohnungsbestandes sowie der Modernisierung sorgen wir dafür, dass die Basis ständig weiter gestärkt wird.

Wir investieren am Ende des Tages viel und direkt in Wohnimmobilien und pflanzen dazu parallel auch viel in unser breites Geschäftsmodell. Daraus wachsen wir. Die wirtschaftliche Substanz, dies verstärkt fortzusetzen, ist vorhanden. Oftmals mangelt es am Bauland, das in vielen Fällen nur sehr zeitaufwändig zu entwickeln ist, und personellen Kapazitäten zur noch zügigeren Umsetzung der Bereitstellung genossenschaftlichen Wohnraumes für die breiten Schichten der Bevölkerung. Als sozial orientiertes

Wohnungsunternehmen würden wir uns freuen, wenn Politik und Verwaltung sich verstärkt ein Lösen der Baubremse zur Aufgabe machen würden. **Immobilienvermögen erhalten, erweitern, ständig den Wohnwert erhöhen zur Weiterentwicklung des Unternehmens, Rendite erzielen und Potenziale zu heben, dieser gleichermaßen simple wie komplexe Vorsatz** hat sich seit der Genossenschaftsgründung nicht verändert. Er ist Teil der Unternehmens-DNA.

Die zufriedenstellenden Ergebnisse in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen sollen insbesondere durch den Aufbau weiterer personellen Kapazitäten ausgebaut werden und begründen sich mit der steigenden Nachfrage der angebotenen Leistungsfelder.

Unsere Zukunft ist gut, denn wir haben eine solide Herkunft und starke Wurzeln durch die erfolgreiche Tätigkeit in den letzten Jahren. Wir sind verpflichtet, Tradition und Innovation zu vereinbaren sowie Vertrauen auszubauen. Dabei ist Tradition gut, aber letztlich erhält man einen Bonus nur für die Zukunft. Und wenn kein Vertrauen da ist, hilft alles Messbare, Bewertete und mit Ratings unterlegte nichts. **Die Förderung unserer Mitglieder sowie das Werben neuer Mitglieder stellen wir stets in den Mittelpunkt, mit Leidenschaft und Verlässlichkeit.**

Wer sich fair, sachlich und objektiv verhält, wird erkennen müssen, dass wir uns seit 72 Jahren mit großen Anstrengungen und höchstem Stellenwert aller

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GSWG-Gruppe für Sicherheit, Qualität und die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum einsetzen, bei Betreiben einer sozial orientierten Wohnungsbewirtschaftungspolitik. Dabei ist es oft ein schwieriger Spagat, das magische Viereck aus Nachhaltigkeit, Kundenzufriedenheit, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu bedienen. Wir fühlen uns auch aus gesamtgesellschaftlichen Gründen zur Anstrengung verpflichtet; dies allerdings immer im Hinblick auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft und der Mitglieder.

In der äußerst hitzig geführten Diskussion um Mietendeckel, Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen sowie sogar Enteignung von „größeren Wohnungsunternehmen“ wird die wohnungspolitische und gesellschaftliche Bedeutung „gemeinwohlorientierter Unternehmen“, wie unsere Genossenschaft, leider oft nicht ausreichend gewürdigt. Dabei können gerade wir als mittelständisch aufgestellte Genossenschaft und den demokratischen Strukturen der Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung zur Entspannung der Wohnungsmärkte mindestens in unseren Geschäftsgebieten beitragen. Alle Akteure sollten dieses Potenzial nutzen.

Auf der Grundlage unserer Wirtschafts-, Liquiditäts- und Projektplanung geht der Vorstand davon aus, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend den vergangenen Geschäftsjahren

Wir konzentrieren uns auf das Wesentliche, lassen auch Vieles weg und tun Eins nach dem Anderen. Das ist unsere Devise zusammen mit dem Motto: gemeinsam handeln, mehr erreichen – mit den Prinzipien Selbstverwaltung, -bestimmung, -verantwortung. Dabei haben wir immer das strategische Rational ganz oben, also die Frage, wo und wie investieren wir. Das ist die starke Botschaft der GSWG.

mit Jahresüberschüssen fortgesetzt wird. Unterstützt wird diese Prognose durch unsere bis 2029 angelegte langfristige Unternehmensplanung, die ständig mit neuen Erkenntnissen angepasst wird.

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

Bei weiterhin „niedrigem Zinsniveau“, planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und unseren in Planung befindlichen Modernisierungen rechnen wir 2021 mit Gesamterträgen von rund 9,6 Millionen € bei Umsatzerlösen aus den Sollmieten von rund 6,46 Millionen €, Zinsaufwendungen von 1,31 Millionen € und planen Kosten für die Instandhaltung von rund 1,3 Millionen € ein.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich 2021 voraussichtlich im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 900 T€ und 1,1 Millionen € bewegen. Dies unter der Prämisse, dass es keine nicht von uns beeinflussbaren großen Veränderungen in unseren Tätigkeitsfeldern geben wird.

Bei Dividendenzahlungen in Größenordnungen wie bisher, ist von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals auszugehen. Für 2021 sind aus derzeitiger Sicht außergewöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar. Der Cashflow für 2021 wird sich bei rund 4 Millionen € bewegen.

Die grundsätzlich positiven Entwicklungen für das Geschäftsjahr 2021 beinhalten keine möglichen Aus-

wirkungen der sich auch in Deutschland weiter hinziehenden und ausbreitenden Covid-19-Pandemie. Deutschland ist durch die Corona-Virus-Krise mit schwer einschätzbaren Herausforderungen konfrontiert. Die bislang getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Infektionszahlen werden Konsequenzen auf die deutsche Wirtschaft auslösen und ein Abgleiten in eine zumindest kurzzeitig angelegte Rezession bewirken. Insoweit sind hieraus resultierende Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft nicht zuverlässig einzuschätzen. Es können Anstiege der Mietausfälle mit höheren Erlösschmälerungen eintreten. Weiterhin kann es durch den Wegfall von Personalkapazitäten und Materialknappheit bei Handwerks- und Dienstleistungspartnern zu Verzögerungen bei unseren geplanten Maßnahmen im Bereich Neubau, Modernisierung und Instandhaltung kommen und sich negativ auf Mieterlöse auswirken.

Wir präsentieren heute eine GSWG-Gruppe, die in allen Bereichen besser, effizienter, profitabler geworden und gewachsen ist. Unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen sind wir stärker und deshalb freuen wir uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 für unsere Mitglieder.

Bielefeld, 31. März 2021

Der Vorstand



DANIEL DALDRUP
Betriebswirt,
hauptamtlich

RAINER W. KOLODZIEY
Dipl.-Betriebswirt
Vorsitzender des Vorstandes,
hauptamtlich

UWE WERNER
Dipl.-Ingenieur,
nebenamtlich



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2020

GSWG Senne eG
Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		156.612,00	130.503,73
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	86.098.540,42		82.659.883,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	918.727,68		946.409,68
Grundstücke ohne Bauten	103.298,23		103.298,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.638,00		68.712,00
Anlagen im Bau	492.457,77	87.681.662,10	1.224.667,44
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	550.500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		88.388.774,10	85.683.974,10
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.754.353,14		2.676.485,78
Andere Vorräte	8.832,12	2.763.185,26	12.296,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	71.867,00		71.901,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	739.015,08		407.845,75
Sonstige Vermögensgegenstände	36.223,63	847.105,71	146.314,05
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.325.076,28	4.815.739,07
Umlaufvermögen insgesamt		8.935.367,25	8.130.582,20
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	53.340,29		44.090,91
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.957,65	60.297,94	3.783,95
BILANZSUMME		97.384.439,29	93.862.431,16

Treuhandvermögen

20.170,28

62.704,92

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	159.312,48		168.740,00
der verbleibenden Mitglieder	13.602.818,61		13.438.481,06
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.060,00	13.770.191,09	3.380,00
Rückständige fällige Einzahlungen: 8.561,39 €			[29.938,94]
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.746.000,00		1.645.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
des Geschäftsjahres eingestellt: 101.000,00 €			[100.000,00]
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.369.268,04	11.327.268,04	4.055.922,19
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 313.345,85 €			[418.783,55]
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.004.361,35		992.251,18
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	-101.000,00	903.361,35	-100.000,00
Eigenkapital insgesamt		26.000.820,48	25.415.774,43
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	142.853,63	294.853,63	107.993,14
Verbindlichkeiten			
- gegenüber Kreditinstituten	50.533.423,78		51.368.448,01
- gegenüber anderen Kreditgebern	16.418.694,92		13.132.898,49
- erhaltene Anzahlungen	3.244.942,26		3.151.544,22
- aus Vermietung	349.118,44		100.919,86
- aus Lieferungen und Leistungen	244.066,19		370.854,13
- sonstige Verbindlichkeiten	298.519,59	71.088.765,18	61.998,88
davon aus Steuern: 47.982,62 €			[6.731,57]
BILANZSUMME		97.384.439,29	93.862.431,16

Treuhandverbindlichkeiten

20.170,28

62.704,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
UMSATZERLÖSE			
- aus der Hausbewirtschaftung	9.008.733,82		8.695.484,71
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.130,82	9.184.864,64	164.763,53
Verminderung/Erhöhung			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		77.867,36	183.310,39
Andere aktivierte Eigenleistungen		83.582,04	118.579,69
Sonstige betriebliche Erträge		223.244,57	286.721,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Hausbewirtschaftung		3.929.170,64	3.989.089,46
ROHERGEBNIS		5.640.387,97	5.459.770,73
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	422.599,83		400.440,76
- soziale Abgaben	37.996,32	460.596,15	34.947,66
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.683.328,52	1.565.392,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		876.874,26	889.094,78
Erträge aus Beteiligungen		5.000,00	5.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: 5.000,00 €			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		47,50	60,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.631,42	4.660,17
- davon aus verbundenen Unternehmen: 5.631,42 €			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.313.219,92	1.318.084,89
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.295,03	1.318,75
Sonstige Steuern		311.391,66	267.960,00
JAHRESÜBERSCHUSS		1.004.361,35	992.251,18
Einstellungen in die Ergebnismrücklagen		101.000,00	100.000,00
BILANZGEWINN		903.361,35	892.251,18

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2020 der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld, eingetragen im GenR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 238, 264 ff HGB i.V.m. § 336 ff HGB unter Beachtung branchenspezifischer Vorschriften unter teilweiser Verwendung des Jahresüberschusses aufgestellt.

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

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

Die Bilanzierungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2019 übernommen.

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu den Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear über 5 Jahre abgeschrieben.

SACHANLAGEVERMÖGEN

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

ABSCHREIBUNGEN

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

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

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

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

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

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.



Karl-Oldewurtel-Straße 13a, 33659 Bielefeld

UMLAUFVERMÖGEN

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Geldbeschaffungskosten werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

RÜCKSTELLUNGEN

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

Von dem Beibehaltungswahlrecht der Rückstellung für Bauinstandhaltung nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

ERLÄUTERUNG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

AKTIVA

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN					RESTBUCHWERTE	
	01. JANUAR 2020	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31. DEZEMBER 2020	01. JANUAR 2020	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31. DEZEMBER 2020	31. DEZEMBER 2019	
I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS												
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	142.742,38	58.904,70	0,00	0,00	201.647,08	12.238,65	32.796,43	0,00	0,00	45.035,08	130.503,73	156.612,00
SACHANLAGEN	142.742,38	58.904,70	0,00	0,00	201.647,08	12.238,65	32.796,43	0,00	0,00	45.035,08	130.503,73	156.612,00
Grundstücke und grundstücksgleiche												
Rechte mit Wohnbauten	107.668.920,60	2.205.187,57	0,00	2.819.771,45	112.693.879,62	25.009.037,58	1.530.157,56	0,00	56.144,06	26.595.339,20	82.659.883,02	86.098.540,42
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	1.640.316,00	11.667,34	0,00	0,00	1.651.983,34	693.906,32	39.349,34	0,00	0,00	733.255,66	946.409,68	918.727,68
Grundstücke ohne Bauten	103.298,23	0,00	0,00	0,00	103.298,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.298,23	103.298,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.909,28	25.420,56	0,00	0,00	140.329,84	46.197,28	24.917,88	-613,43	-36,75	71.691,84	68.712,00	68.638,00
Bauvorbereitungskosten	1.224.667,44	2.087.561,78	0,00	-2.819.771,45	492.457,77	0,00	56.107,31	0,00	-56.107,31	0,00	1.224.667,44	492.457,77
	110.752.111,55	4.329.837,25	0,00	0,00	115.081.948,80	25.749.141,18	1.650.532,09	-613,43	0,00	27.400.286,70	85.002.970,37	87.681.662,10
FINANZANLAGEN	550.000,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00	550.000,00
Anteile an verb. Unternehmen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
Andere Finanzanlagen	550.500,00	0,00	0,00	0,00	550.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.500,00	550.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	111.445.353,93	4.388.741,95	0,00	0,00	115.834.095,88	25.761.379,83	1.683.328,52	-613,43	0,00	27.445.321,78	85.683.974,10	88.388.774,10

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen entgeltlich erworbene Lizenzen.
(Umstellung ERP Wodis Sigma)

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 2021 gegen die von den Mietern 2020 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

FORDERUNGEN

Die Forderungen stellen sich folgt dar:

	2020 €	2019 €
Forderungen aus Vermietung	71.867,00	71.901,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	739.015,08	407.845,75
Sonstige Vermögensgegenstände	36.223,63	146.314,05
	847.105,71	626.061,26

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 89.015,08 Euro (Vorjahr 107.845,75 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 650.000,00 Euro (Vorjahr 300.000,00 Euro) aus Kreditrahmen dar. Hierin sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 74.300,97 Euro (Vorjahr 54.435,59 Euro) enthalten.

PASSIVA

ERGEBNISRÜCKLAGEN

	2020 €	2019 €
Gesetzliche Rücklagen	1.746.000,00	1.645.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.369.268,04	4.055.922,19
	11.327.268,04	10.912.922,19

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden 313.345,85 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

RÜCKSTELLUNGEN

	2020 €	2019 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00	152.000,00
Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	10.000,00	8.500,00
- Prüfungskosten	16.500,00	13.900,00
- Urlaubsansprüche	22.524,79	17.980,66
- Instandhaltung bis 3 Monate	66.866,00	44.970,00
- Bilanzarbeiten	15.680,25	15.544,48
- Aufbewahrung	9.330,00	5.280,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	1.600,00	1.300,00
- Künstlersozialkasse	352,59	518,00

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

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

VERBINDLICHKEITEN 2020

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

		davon				GPR
		RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
		BIS ZU 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR	ÜBER 5 JAHRE		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.533.423,78	1.992.048,68	48.541.375,10	44.521.807,47	50.533.423,78	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.418.694,92	426.417,30	15.992.277,62	14.253.729,20	16.418.694,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.244.942,26	3.244.942,26				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	349.118,44	349.118,44				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	244.066,19	244.066,19				
Sonstige Verbindlichkeiten	298.519,59	298.519,59				
GESAMTBETRAG	71.088.765,18	6.555.112,46	64.533.652,72	58.775.536,67	66.952.118,70	GPR

Alle Angaben in €

TREUHANDVERMÖGEN UND TREUHANDVERBINDLICHKEITEN

Das ausgewiesene Treuhandvermögen sowie die entsprechenden Treuhandverbindlichkeiten betreffen die von Mietern erhaltenen Mietkautionen unserer neu erworbenen Objekte.



Karl-Oldewurtel-Straße 13a, 33659 Bielefeld

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2020 €	2019 €
UMSATZERLÖSE		
aus Sollmieten abzgl. Erschlösschmälerungen, Umlagen	9.008.733,82	8.695.484,71
aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.130,82	164.763,53
	9.184.864,64	8.860.248,24
BESTANDVERÄNDERUNGEN		
Bestandserhöhungen	77.867,36	183.310,39
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		
Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	83.582,04	118.579,69
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- Schadensersatzleistungen	112.691,89	62.914,80
- Kostenerstattungen	69.068,33	67.030,48
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	4.914,00	5.856,50
- Eintrittsgeldern	1.920,00	3.140,00
- allen übrigen Vorgängen	34.650,35	147.780,09
	223.244,57	286.721,87
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
für Betriebskosten	2.596.128,86	2.581.597,43
Instandhaltungskosten	1.289.159,66	1.358.255,22
Vermietungskosten	23.482,12	31.053,31
Gemeinwesenarbeit	20.400,00	18.183,50
	3.929.170,64	3.989.089,46

	2020 €	2019 €
PERSONALAUFWAND		
Löhne und Gehälter	422.599,83	400.440,76
soziale Abgaben	37.996,32	34.947,66
	460.596,15	435.388,42
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	32.796,43	6.776,03
auf Grundstücke mit Wohnbauten	1.625.614,21	1.542.506,21
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.917,88	16.110,64
	1.683.328,52	1.565.392,88
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
Abschreibungen und Wertberichtigung		
auf Forderungen aus Vermietung	53.172,03	53.526,83
sächliche Verwaltungsaufwendungen	137.828,25	136.171,65
Werbung/Marketing/Sponsoring	100.810,48	118.476,55
Nebenkosten der Geldbeschaffung	4.223,50	7.385,45
Geschäftsbesorgung OWIT	458.117,38	436.203,43
Mieterrat	770,00	1.400,00
Aufsichtsrat	17.690,18	12.742,55
Prüfungs- und Beratungskosten	72.365,05	52.214,12
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	31.897,39	70.974,20
	876.874,26	889.094,78
ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS		
aus Genossenschaftsguthaben	47,50	60,00
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN	5.000,00	5.000,00
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	5.631,42	4.660,17
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.306.309,30	1.311.983,95
für Geldbeschaffung	6.910,62	6.100,94
	1.313.219,92	1.318.084,89
STEUERN		
Kapitalertragssteuer, Soli	1.295,03	1.318,75
Grundsteuer	275.501,12	267.960,00
Umsatzsteuer	35.890,54	0,00
	312.686,69	269.278,75

SONSTIGE ANGABEN

BETEILIGUNGEN

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld mit einem Stammkapital von 200.000,00 Euro. Die OWIT GmbH hat am 31.12.2020 ein Eigenkapital von 243.567,69 Euro.

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 6.496,82 Euro.

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 Euro.

Die Quartierszentrum GmbH hat am 31.12.2020 ein Eigenkapital von 24.132,77 Euro.

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die Quartierszentrum GmbH einen Jahresüberschuss von 542,42 Euro.

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der in 2017 gegründeten OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 100.000,00 Euro. Die OWIS GmbH hat am 31.12.2020 ein Eigenkapital von 108.240,70 Euro.

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die OWIS GmbH einen Jahresüberschuss von 4.328,45 Euro.

Des Weiteren ist die GSWG 100%ige Gesellschafterin der ebenfalls in 2017 gegründeten OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Die OWID GmbH hat am 31.12.2020 ein Eigenkapital von 27.990,89 Euro.

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die OWID GmbH einen Jahresüberschuss von 3.181,41 Euro.

Zudem ist die GSWG am 31.12.2020 mit rd. 66 % an der WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Maxstraße 8, 01067 Dresden mit einem Stammkapital von 190.000 Euro (nach Abzug von eigenen Anteilen) mit 125.000,00 Euro beteiligt. Die WTM GmbH hat am 31.12.2020 ein Eigenkapital von 988.033,28 Euro.

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die WTM GmbH einen Jahresüberschuss von 163.552,57 Euro.

NACHTRAGSBERICHT

Im August 2017 und Mai 2019 wurden die Kaufverträge zum Erwerb eines ca. 7.700 m² großen Grundstücks in Bielefeld abgeschlossen. Die vertraglichen Vereinbarungen für einen Eigentümerwechsel sind noch nicht erfüllt. Dazu gehört im Wesentlichen ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in Arbeit ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Vertragspartner den Kaufvertrag bis 2022 erfüllen. Der Kaufpreis soll bis zum Beginn der Bauinvestitionsphase mit Eigenkapital finanziert werden.

Anfang 2020 wurde der Kaufvertrag durch die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH zum Erwerb eines ca. 4.600 m² großen Grundstücks in Minden zur Erstellung von Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Die vertraglichen Vereinbarungen zur geplanten Eigentumsübernahme in 2021 sind in Bearbeitung. Der Kaufpreis soll zunächst mit Eigenkapital finanziert werden.

Seit Beginn des Jahres 2020 breitet sich die Corona-Pandemie weltweit aus. Dieses führt in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Es ist mindestens kurz- bis mittelfristig von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage und Entwicklung auszugehen.

Wir planen bei längerer Dauer der Pandemie mit den daraus beschlossenen Maßnahmen für unsere Mieter durch die Bundes- und Landesregierung einen Anstieg der Mietausfälle, Risiken aus Verzögerungen von Instandhaltungs-, Modernisierungs-/Baumaßnahmen und Kostensteigerungen mit den entsprechenden Wirkungen auf das Jahresergebnis der Folgejahre.

Weitere Vorgänge und Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die dargestellte Ertrags-/Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

AUFSICHTSRAT

ULRICH LAUX (†)

Vorsitzender bis
04. Mai 2020
Rechtsanwalt

ANDREAS CIEPLIK

Vorsitzender seit
05. Mai 2020
Service Manager (IT)

JÖRG SCHMIDT

stellv. Vorsitzender seit
05. Mai 2020
Bilanzbuchhalter

GERHARD HAUPT

Bezirksbürgermeister

HARTMUT HOFFMANN

Rentner

ILONA NEUMANN

Erzieherin

WOLFGANG WEHMEYER

Kaufmann

VORSTAND

RAINER W. KOLODZIEY

Dipl.-Betriebswirt
hauptamtlich

DANIEL DALDRUP

Betriebswirt
hauptamtlich

UWE WERNER

Dipl.-Ingenieur
nebenamtlich

MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN

	ZAHLE DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2020	1.906	51.769
Zugang von neuen Mitgliedern	129	1.612
Abgang von Mitgliedern	89	576
Bestand am 01.01.2021	1.946	52.805



Karl-Oldewurtel-Straße 23-25, 33659 Bielefeld

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 164.337,61 Euro vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme aller Mitglieder beträgt 13.729.300,00 Euro.

PRÜFUNGSVERBAND

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

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	€
Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes vor:	903.361,35
3,5 % Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. der Dividende gem. §4a bzw. §17 Abs. 3 der Satzung auf freiwillig gezeichnete Anteile	524.070,49
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	379.290,86

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

Bielefeld, 31. März 2021

Der Vorstand



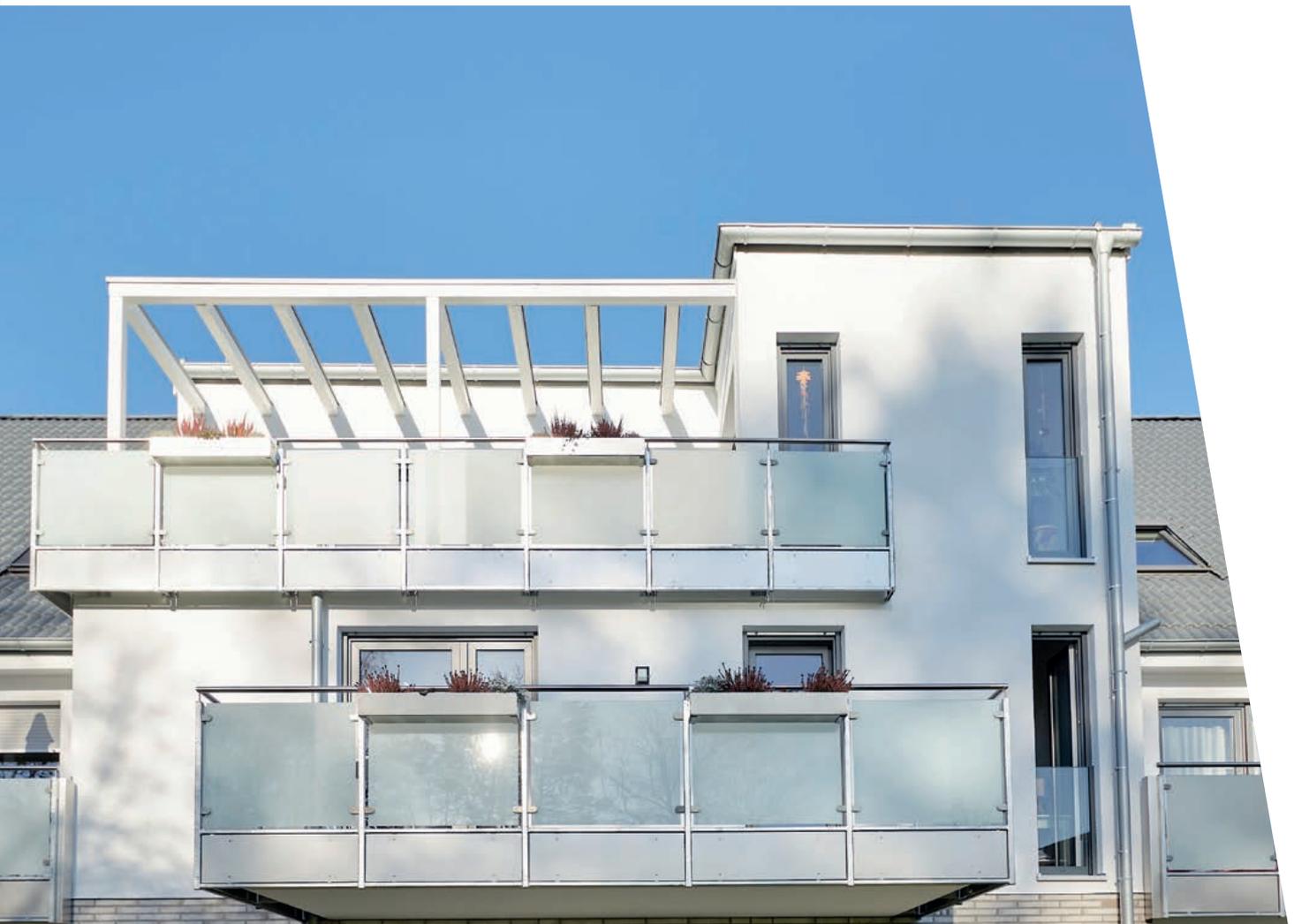
RAINER W. KOLODZIEY



DANIEL DALDRUP



UWE WERNER



Primelweg 20a, 33659 Bielefeld



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2020

OWIT –
Ostwestfälische Immobilien-
und Treuhand GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



OWIT UNTERNEHMENS DATEN

SITZ DER GESELLSCHAFT

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

KONTAKT

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

GESELLSCHAFTER

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

STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT

200.000,00 Euro gezeichnetes Kapital
75.000,00 Euro Kapitalrücklage

AUFSICHTSRAT

Ulrich Laux, Rechtsanwalt (†)
Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 04. Mai 2020

Gerhard Haupt, Bezirksbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 05. Mai 2020,
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 04. Mai 2020,
gewählt bis 2025

Uwe Werner, Dipl.-Ingenieur
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 05. Mai 2020,
gewählt bis 2025

Ilona Neumann, Erzieherin
gewählt bis 2025

GESCHÄFTSFÜHRER

Rainer W. Kolodziey, Dipl.-Betriebswirt
bestellt bis 2022

Daniel Daldrup, Betriebswirt
bestellt bis 2023

GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

10. Oktober 2005

RECHTSFORM DER GESELLSCHAFT

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

EINTRAG IM HANDELSREGISTER

HRB 38528 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 04. November 2005

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €	
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.524,46		0,00
Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		60.712,10		255.546,39
Anlagevermögen insgesamt		63.236,56		255.546,39
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte				
Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		153.500,00		26.800,00
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	13.903,30			30.728,93
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.778,69			51.088,47
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.434,26			22.802,99
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	39.654,00			169.554,56
Sonstige Vermögensgegenstände	1.120,08	103.890,33		29.586,46
FLÜSSIGE MITTEL				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		130.590,14		111.193,35
Umlaufvermögen insgesamt		387.980,47		441.754,76
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00		4.342,43
BILANZSUMME		451.217,03		701.643,58

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €	
EIGENKAPITAL				
Gezeichnetes Kapital				
		200.000,00		200.000,00
Kapitalrücklage				
		75.000,00		75.000,00
Verlustvortrag				
		-37.934,13		-40.877,73
Jahresüberschuss				
		6.496,82		2.943,60
Eigenkapital insgesamt		243.562,69		237.065,87
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen		35.056,34		31.853,32
Verbindlichkeiten				
- aus Lieferungen und Leistungen	3.163,50			32.754,37
- gegenüber verbundenen Unternehmen	167.499,99			392.459,50
- Sonstige Verbindlichkeiten	1.934,51	172.598,00		7.510,52
BILANZSUMME		451.217,03		701.643,58

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	42.190,72		43.736,34
- aus Betreuungstätigkeit	435.851,66		560.886,77
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	721.276,15	1.199.318,53	1.321.295,47
Bestandsveränderungen		126.700,00	26.800,00
Sonstige betriebliche Erträge		92.073,87	62.945,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		100.372,44	560.387,05
Rohergebnis		1.317.719,96	1.455.277,38
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	846.991,44		826.629,26
- soziale Abgaben	191.681,95	1.038.673,39	193.880,22
Abschreibungen		21.317,97	68.953,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		245.166,13	385.453,29
Zinsen und ähnliche Erträge		18,50	1.227,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.052,60	3.521,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5,20	0,00
Sonstige Steuern		3.036,75	-24.875,39
JAHRESÜBERSCHUSS		6.496,82	2.943,60



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2020

OWIS –
Ostwestfälische Immobilien
Service GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



SITZ DER GESELLSCHAFT

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

KONTAKT

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

GESELLSCHAFTER

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

STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT

100.000,00 Euro gezeichnetes Kapital

GESCHÄFTSFÜHRER

Rainer W. Kolodziey, Dipl.-Betriebswirt
bestellt bis 2022

Daniel Daldrup, Betriebswirt
bestellt bis 2023

GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

29. März 2017

RECHTSFORM DER GESELLSCHAFT

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

EINTRAG IM HANDELSREGISTER

HRB 42558 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 25. April 2017

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	74,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		236.414,70	83.707,00
Anlagevermögen insgesamt		236.414,70	83.781,00
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		110.639,28	121.973,88
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		518,58	47,54
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		4.350,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände		760,51	4.849,45
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		286.130,38	109.004,89
Umlaufvermögen insgesamt		469.964,55	235.875,76
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.786,55	0,00
BILANZSUMME		709.165,80	319.656,76

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
Gewinn-/Verlustvortrag		3.912,25	-2.631,04
Jahresüberschuss		4.328,45	6.543,29
Eigenkapital insgesamt		108.240,70	103.912,25
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	1.270,23		0,00
Sonstige Rückstellungen	15.311,92	16.582,15	22.485,39
Verbindlichkeiten			
- aus Lieferungen und Leistungen	19.685,88		2.126,62
- gegenüber verbundenen Unternehmen	550.688,56		172.723,81
- Sonstige Verbindlichkeiten	13.968,51	584.342,95	18.408,69
BILANZSUMME		709.165,80	319.656,76

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
Umsatzerlöse		2.295.891,43	1.918.323,82
Sonstige betriebliche Erträge		7.853,13	2.592,94
Materialaufwand		551.333,90	388.763,20
Rohergebnis		1.752.410,66	1.532.153,56
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	909.469,59		861.748,88
- soziale Abgaben	223.130,22	1.132.599,81	276.369,65
Abschreibungen		95.956,76	16.001,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen		512.698,96	368.020,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.197,45	956,18
Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	49,46
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.922,23	0,00
Sonstige Steuern		2.707,00	2.562,93
JAHRESÜBERSCHUSS		4.328,45	6.543,29



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2020

OWID –
Ostwestfälische Immobilien
Dienstleistung GmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



SITZ DER GESELLSCHAFT

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

KONTAKT

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

GESELLSCHAFTER

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

STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT

25.000,00 Euro gezeichnetes Kapital

GESCHÄFTSFÜHRER

Rainer W. Kolodziey, Dipl.-Betriebswirt
bestellt bis 2022

Daniel Daldrup, Betriebswirt
bestellt bis 2023

GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

29. März 2017

RECHTSFORM DER GESELLSCHAFT

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

EINTRAG IM HANDELSREGISTER

HRB 42566 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 02. Mai 2017

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
ANLAGENVERMÖGEN		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.450,09	0,00
UMLAUFVERMÖGEN		
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderung aus Lieferung und Leistungen	518,58	20,10
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.796,12	37.817,62
Sonstige Vermögengegenstände	1.131,73	814,83
FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.526,03	15.614,20
BILANZSUMME	65.422,55	54.266,75

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Verlustvortrag	-190,52	-2.393,54
Jahresüberschuss	3.181,41	2.203,02
Eigenkapital insgesamt	27.990,89	24.809,48
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	6.821,86	6.780,93
Verbindlichkeiten		
- aus Lieferungen und Leistungen	108,15	48,23
- gegen verbundene Unternehmen	28.821,77	0,00
- Sonstige Verbindlichkeiten	1.679,88	22.628,11
BILANZSUMME	65.422,55	54.266,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
Umsatzerlöse	336.185,99	300.173,62
Sonstige betriebliche Erträge	4.996,05	212,40
Materialaufwand	29.911,69	15.000,00
Rohergebnis	311.270,35	285.386,02
Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	177.750,01	176.117,55
- soziale Abgaben	42.345,04	44.832,53
Abschreibungen		
- auf das Anlagevermögen	4.682,20	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	82.900,69	62.247,75
Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	14,83
Sonstige Steuern	411,00	0,00
JAHRESÜBERSCHUSS	3.181,41	2.203,02



JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2020

QZ –
Quartierszentrum Windflöte
VerwaltungsGmbH

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld



QZ UNTERNEHMENS DATEN

SITZ DER GESELLSCHAFT

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

KONTAKT

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

GESELLSCHAFTER

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

STAMMKAPITAL DER GESELLSCHAFT

25.000,00 Euro gezeichnetes Kapital

GESCHÄFTSFÜHRER

Rainer W. Kolodziej, Dipl.-Betriebswirt
bestellt bis 2022

Daniel Daldrup, Betriebswirt
bestellt bis 2023

GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

11. Mai 2010

RECHTSFORM DER GESELLSCHAFT

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

EINTRAG IM HANDELSREGISTER

HRB 40026 des Amtsgerichtes Bielefeld
am 20. Juli 2010

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte		
Bauvorbereitungskosten	47.959,20	0,00
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderung aus anderen Lieferung und Leistungen	29.981,63	19.355,34
FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	24.801,08	58.659,27
BILANZSUMME	102.741,91	78.014,61

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Verlustvortrag	-1.409,65	-1.607,37
Jahresüberschuss	542,42	197,72
Eigenkapital insgesamt	24.132,77	23.590,35
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	2.720,00	800,00
Verbindlichkeiten		
- aus Lieferungen und Leistungen	0,00	30.502,50
- gegen verbundene Unternehmen	75.889,14	23.121,76
BILANZSUMME	102.741,91	78.014,61

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
Umsatzerlöse	155.821,32	190.394,37
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	103.316,96	103.052,10
Rohergebnis	52.504,36	87.342,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	51.580,57	87.144,55
Sonstige Zinsen	381,37	0,00
JAHRESÜBERSCHUSS	542,42	192,72

2020

GSWG Senne eG

**Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft
Senne eG**

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

