

# 2021

**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](http://www.gswg-senne.de)



# KENNZAHLEN GSWG SENNE eG

		2021	2020	2019	2018
<b>BILANZSUMME</b>	in T Euro	96.426	97.384	93.862	85.811
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	in T Euro	89.527	88.389	85.684	78.512
<b>ANLAGENINTENSITÄT</b>	%	92,9	90,8	91,3	91,5
<b>BESTANDSINVESTITIONEN</b>					
Instandhaltung	in T Euro	1.316	1.300	1.358	1.301
Instandhaltung	€ / qm	14,26	14,08	14,88	14,92
Modernisierung	in T Euro	904	2.162	1.136	1.966
Modernisierung	€ / qm	9,79	23,41	12,45	22,55
Neubau / Erwerb	in T Euro	1.705	1.988	7.669	9.674
Eigenkapital	in T Euro	26.563	26.001	25.416	24.588
<b>EIGENKAPITALQUOTE</b>	%	27,5	26,7	27,1	28,7
<b>CASH-FLOW</b>	in T Euro	2.819	2.687	2.557	2.475
<b>UMSATZERLÖSE</b>					
aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	9.325	9.009	8.695	8.221
Sonstige	in T Euro	178	176	165	155
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	in T Euro	1.061	1.004	992	1.048
<b>WOHNUNGSBESTAND/GEWERBE</b>	WE/GE	1.404	1.404	1.389	1.336
	qm / Wfl.	92.313	92.353	91.227	87.003
<b>DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR</b>	qm / Wfl.	5,74	5,59	5,56	5,49
<b>FLUKTUATIONSQUOTE</b>	%	10,9	10,9	8,6	10,2
davon Wohnungstausch	%	2,0	1,4	1,3	1,4
<b>LEERSTANDQUOTE</b>	%	1,0	0,9	0,5	1,2
davon vermietungsbedingt	%	0,6	0,4	0,4	0,7
davon modernisierungsbedingt	%	0,4	0,5	0,1	0,5
<b>MITGLIEDER</b>	Anzahl	1.951	1.946	2.025	1.875
<b>ANTEILE</b>	Anzahl	51.784	52.805	52.464	50.141

## 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  
QZ - Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH, Bielefeld  
WQL - WohnQuartier Löhne GmbH  
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 Wohnungsgenossenschaften 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

## 07 Lagebericht

- 07 Grundlagen der Genossenschaft
- 14 Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
- 24 Wohnungsmarkt NRW/OWL/Bielefeld
- 28 Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft
- 33 Immobilien-Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung
- 36 Unbebaute Grundstücke
- 37 Mitgliederversammlung/Mitgliederbewegung/Fördermitglieder/ Geschäftsguthaben
- 42 Personelles/Organisation/Unternehmensphilosophie
- 44 Vermögenslage
- 46 Finanzlage
- 47 Ertragslage
- 48 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 48 Kreditrahmen Tochter-/Beteiligungsunternehmen
- 49 Mieterrat
- 50 Gemeinwesenarbeit
- 51 Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
- 52 Beispiele über die Berichterstattung lokaler Medien
- 55 Tochter- und Beteiligungsunternehmen
- 58 Chancen/Risiken/Künftige Entwicklung/Prognose

## 67 Jahresabschluss GSWG Senne eG

- 68 Bilanz zum 31. Dezember 2021
- 70 Gewinn- und Verlustrechnung
- 71 Anhang zum Jahresabschluss

## 83 OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH

- 85 Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021

## 87 OWIS - Ostwestfälische Immobilien Service GmbH

- 89 Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021

## 91 OWID - Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH

- 93 Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021

## 95 QZ - Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH

- 97 Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021

## 99 WQL - WohnQuartier Löhne GmbH

- 101 Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

### VORSITZENDER

Jörg Schmidt, Bilanzbuchhalter  
seit 2016, Vorsitzender seit 08. November 2021,  
stellvertr. Vorsitzender bis 08. November 2021,  
gewählt bis 2022

Andreas Cieplik, Service Manager (IT)  
seit 2004, Vorsitzender bis 08. November 2021

### STELLVERTRETENDER VORSITZENDER

Gerhard Haupt, Bezirksbürgermeister  
seit 2005, gewählt bis 2022  
stellvertr. Vorsitzender seit 22. November 2021

Hartmut Hoffmann, Rentner  
seit 2001, gewählt bis 2022

Ilona Neumann, Erzieherin  
seit 2006, gewählt bis 2022

Wolfgang Wehmeyer, Kaufmann  
seit 1998, gewählt bis 2022

### BAUAUSSCHUSS

Herr Hoffmann  
Frau Neumann  
Herr Wehmeyer

### PERSONAL- UND PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

Herr Haupt  
Herr Hoffmann  
Herr Schmidt



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

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In Erfüllung seiner Pflichten aus § 25 der Satzung hat sich der Aufsichtsrat durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2021 laufend und umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In neun Sitzungen, acht gemeinsam mit dem Vorstand, hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind. Die im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Der Personal-/Prüfungsausschuss und der Bauausschuss tagte einmal; auch in Vorbereitung anstehender Aufsichtsratssitzungen.

Die Sitzungsanzahl unterstreicht die rege Geschäftstätigkeit in der Genossenschaft mit vielfältigen Investitionen, die in gemeinsamen Sitzungen auch kurzfristig einer Entscheidung zugeführt wurden.

Bis November 2021 bestand der Aufsichtsrat aus 6 Mitgliedern mit Herrn Cieplik als Aufsichtsratsvorsitzender. Danach war der Aufsichtsrat mit 5 Mitgliedern unter dem Vorsitz von Herrn Schmidt und seinem Stellvertreter, Herrn Haupt, tätig. Herr Cieplik hat seine Tätigkeit im Aufsichtsrat niedergelegt.

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 2021 insbesondere:

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2020;
  - Verwendung Bilanzergebnis / Rücklagenbildung 2020;
  - Dividendenpolitik/-vorschlag 2020;
  - Wirtschafts-/Investitionsplan 2021;
  - Kontrolle Wirtschaftsplan, Entwicklung Sollmieten/ Erlösschmälerungen, Instandhaltungskosten 2021;
  - Tochterunternehmen
    - OWIT GmbH, OWIS GmbH, OWID GmbH, Quartierzentrum Windflöte Verwaltungs GmbH
    - Prüfung/ Genehmigung Bilanz/ GuV 2020, - personelles/ Investitionen;
    - Planung/ wirtschaftlicher Ausblick 2021;
  - WTM Beteiligungsgesellschaft/ WTM Tochterunternehmen assprofi GmbH
    - Beschlüsse WTM Gesellschafterversammlung;
    - Bilanzen/ GuV 2020;
    - wirtschaftlicher Ausblick 2021, 2022;
  - Prüfung/ Genehmigung Schlussabrechnung, Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierung der Investitionen im Immobilien-Bestand und -Neubau;
  - Aufnahme von Darlehens-/Kreditmitteln zur Investitionsfinanzierung;
  - Analyse und Beschlussfassung zu den Ergebnissen der genossenschaftlichen Prüfung 2020;
  - Analyse und Beschlussfassung zu den Ergebnissen der Prüfung der Tochterunternehmen;
  - GSWG - 10-jährige Unternehmensplanung und Belegungskonzept;
  - Vorbereitung der 73. Mitgliederversammlung am 21.06.2021 im schriftl. Verfahren und Aufarbeitung des Protokolls zur Mitgliederversammlung;
  - Beschlüsse zu Liegenschafts-Erwerbsvorgängen (Wohn-Immobilien-Bestandsobjekte, Grundstücke);
  - Gründung – WohnQuartier Löhne GmbH – zur Wohnprojektentwicklung mit Liegenschaftserwerb;
  - Organbesetzung in Aufsichtsrat, Vorstand, Geschäftsführung in Tochterunternehmen, personelles;
  - Wahlen AR-Vorsitz, Stellvertreter, Schriftführer;
  - Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020;
  - Auftragsvergabe genossenschaftliche Pflichtprüfung und Prüfung Tochterunternehmen für das Geschäftsjahr 2021;
  - Leerstands-/Fluktuationsanalyse im Wohnimmobilienbestand;
  - Mitgliederveränderung; Aufnahme Fördermitglieder;
- Die Mitgliederversammlung GSWG Senne eG für das Geschäftsjahr 2020 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 eine Gesundheitsgefährdung aufgrund der Pandemie ausgeschlossen werden kann.

Die GSWG hat mit ihren Tochter-/Beteiligungsunternehmen alle Vorgaben für den Betrachtungszeitraum erfüllt. Entscheidungen zur ertragreichen und für die Mitglieder zufrieden 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 Verwaltungs-, WohnQuartier Löhne- und WTM GmbH zur vollsten Zufriedenheit der Genossenschaft erledigt.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass mit den unternehmerischen Entscheidungen nicht nur ein wünschenswertes bezahlbares Wohnen für die Mitglieder gesichert und gefördert, sondern die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft weiter gefestigt ist. Die Maßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung des genossenschaftlichen Anlagevermögens lassen, unter Berücksichtigung ständig steigender Markterfordernisse, die satzungsgemäßen genossenschaftlichen Unternehmensziele weiter erfüllbar werden, die für die Unternehmensstabilität und -kontinuität sowie eine wachstumsfördernde Entwicklung zukunftsweisend sind.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 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 ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des

Vorstandes im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss und unterstützt den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns.

Der schriftliche Prüfungsbericht des DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V., der auf der gesetzlichen Prüfung im April 2022 basiert, wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und genehmigt.

Der Mitgliederversammlung 2022 wird vorgeschlagen:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 2021 zu entscheiden.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für ihre treue Unterstützung der Genossenschaft. Dem Vorstand und den Mitarbeitern\*innen dankt er für die geleistete Arbeit.

Bielefeld, den 14. April 2022

Der Aufsichtsrat



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jörg Schmidt', written over a light blue grid background.

**Herr Jörg Schmidt**

Vorsitzender

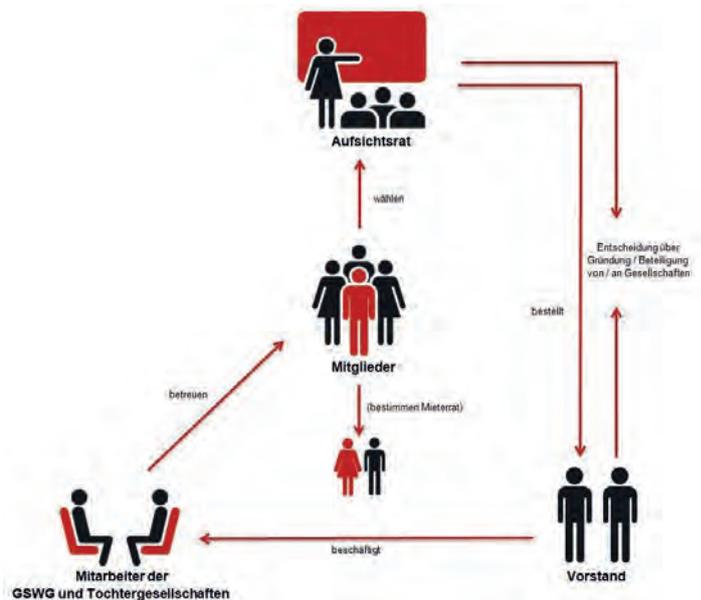
## LAGEBERICHT GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Genossenschaften sind aus unserem Alltag und Wirtschaftsleben nicht wegzudenken. Eine liberale Idee, die auch nach über 150 Jahren unverändert überzeugt. Und die GSWG -Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG mit ihren Wohnungsbeständen gehört seit 1949 als genossenschaftlich ausgerichteter Wohnungsvermieter und Partner für die breiten Schichten der Bevölkerung dazu und bietet tausenden Menschen bezahlbaren Wohnraum und noch viel mehr: ein gutes Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften sowie soziale Zusammenarbeit in den Wohnquartieren mit dem Angebot zahlreicher wohnbegleitender Dienstleistungen. Im Übrigen profitieren auch viele Menschen in den Wohnquartieren davon. Wir sind zudem ein attraktiver Arbeitgeber und geben vielen Menschen ein berufliches Zuhause.

Mit der Unternehmensform „Genossenschaft“ ist eine besondere Form des Kapitalismus entwickelt, der Genossenschafts-Kapitalismus. Ein wunderbarer dritter Weg, den auch wir gehen, zwischen angelsächsischem Finanzkapitalismus und dem Sozialismus. Denn genossenschaftliches Eigentum verpflichtet noch stärker als andere Eigentumsarten und dient dem Wohl der Allgemeinheit. Damit sind wir als Genossenschaft nicht nur eine Rechtsform, sondern auch eine Lebensform. Genossenschaftsanteile sind die am stärksten verbreitete Form bei der Beteiligung der Bevölkerung am Kapital der Volkswirtschaft. Auch wir werden von einer größeren Anzahl investierender Mitglieder getragen.

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

### AUFBAU DER GENOSSENSCHAFT



Wer bei uns wohnt, wohnt dauerhaft gut und sicher. Es steht nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung im Vordergrund, sondern die Qualität des Wohnens. Einnahmen werden in den Bestand, Neubauten und Grundstücke reinvestiert. Wir kümmern uns um unsere Quartiere und Nachbarschaften und übernehmen soziale Verantwortung. Wer in einer Wohnung unserer Genossenschaft lebt, der muss keine Angst haben: keine Angst vor Luxussanierung. Keine Angst vor Eigenbedarfskündigung. Keine Angst vor exorbitanten Mietsteigerungen. Wir als Genossenschaft tragen dadurch auch ein Stückchen zum sozialen Frieden bei.

Wir übernehmen Verantwortung für Menschen und ein gutes Wohnen. Wir sind vielfältig in unseren unternehmerischen Aktivitäten und bieten vielen Menschen ein wünschenswertes Zuhause. In der Genossenschaft verbindet uns der demokratische Gedanke mit den Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, der aus Mietern Mitgliedern macht und für ein bezahlbares Zuhause sorgt. Als große Solidargemeinschaft haben wir mehr Potenziale und setzen Synergien frei. Wir zeichnen uns durch wirtschaftliche Stabilität

## Die Krisenfestigkeit unseres Cash-Flows sorgt dafür, dass unsere Investitionen verstärkt in den bezahlbaren Mietwohnungsbau fließen.

aus. Entgegen mancher Erwartungen sind auch nach mehr als einem Jahr konsequenter Einschränkungen in unserem Geschäftsmodell keine nennenswerten Ertragseinbußen eingetreten.

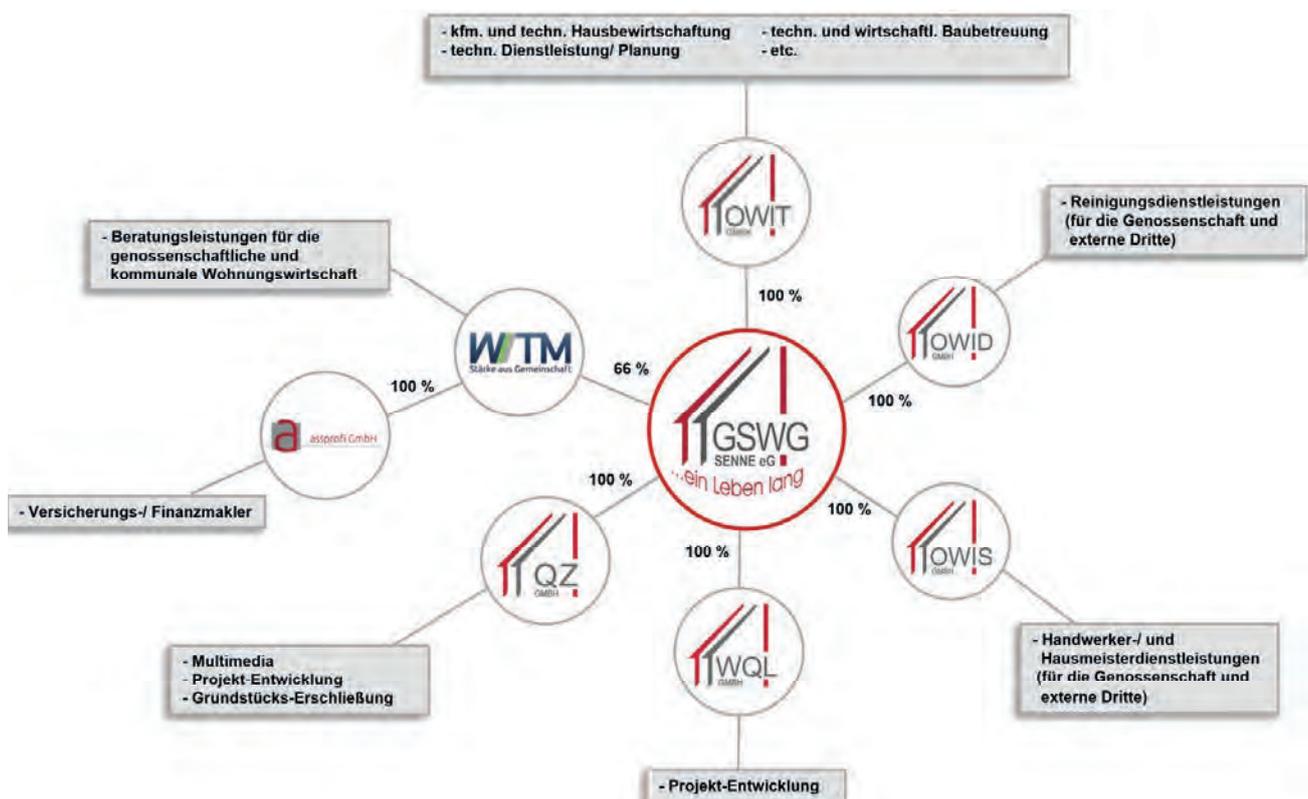
Die Krisenfestigkeit unseres Cash-Flows sorgt dafür, dass unsere Investitionen in den bezahlbaren Mietwohnungsbau fließen.

Umfangreiche wohnungswirtschaftliche Dienst-, Handwerker-, Service- und Unternehmensberatungsleistungen über ausgegliederte Tochter-/Beteiligungsunternehmen ergänzen das Tätigkeitsfeld und Leistungsangebot der GSWG. Wir tragen zur Schaffung von mehr Lebensqualität für die Mitglieder und andere Kunden neben der Bereitstellung von Wohnraum bei und erzeugen Mehrwerte für ähnlich

aufgestellte Wohnungsunternehmen wie die GSWG im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Unternehmensberatung.

Die Qualität und Vielfalt unserer Tätigkeitsfelder in der GSWG-Gruppe, „viele aus einer Hand“, zeigt die besondere Aufstellung der Vermögensgenossenschaft für die Mitglieder, stärkt ihre wirtschaftliche Entwicklung und die von den Mitgliedern erwartete dauerhafte Zuverlässigkeit der GSWG-Leistungen. Wir konzentrieren uns bei allem, was wir tun auf das Wesentliche, lassen auch vieles weg und tun eins nach dem anderen. Das ist unsere Devise.

Mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen, deren Einrichtungen als wohnungswirtschaftlicher Dienstleister sind wir mit einem umfassenden wohnbe-



gleitenden Service-/Handwerkerbetrieb 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. Dabei haben sich für uns drei starke Unternehmenswerte herausgebildet:

**„Mehr erreichen, Menschen mögen, Morgen wagen.“**

Mit diesem Selbstverständnis sind wir bei der Kundenorientierung, beim Betriebsergebnis und im kollektiven Miteinander auch im Betrachtungszeitraum weiter gut vorangekommen. Die Genossenschaft steht auf diesem noch nie so breiten Fundament mit den Vermögenswerten wirtschaftlich gut da und hat alle Chancen, diese Entwicklung erfolgreich fortzusetzen. Das Potenzial ist vorhanden. Die Personenidentität in den Entscheidungsgremien der Genossenschaft von Aufsichtsrat, Vorstand und den Geschäftsführungen der zur GSWG gehörenden verschiedenen Einrichtungen garantiert die Umsetzung der satzungsgemäßen genossenschaftlichen Aufgaben und Unternehmensziele.

Wir erfüllen eine soziale Funktion innerhalb der Gesellschaft an unseren Vermietungsstandorten. Unser vorrangiges Ziel ist nicht Streben nach Gewinn, sondern ein gesellschaftlicher Zweck mit positiver gesellschaftlicher Rendite. Ausschließen müssen sich deshalb monetäre und soziale Rendite nicht.

Unser ganzes Handeln und Tun ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Nachhaltig arbeiten heißt für uns schlicht und einfach: Langfristig erfolgreich wirt-

schaften. Dazu muss ein Unternehmen langfristig denken und planen, eine darauf eingestellte gute Führung und eine gute Kultur haben, seine Eigentümer/ Mitglieder, Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner wertschätzen ebenso sein soziales Umfeld und die Umwelt. Drastisch ausgedrückt: Wer permanent Mist baut, ist langfristig weder erfolgreich noch nachhaltig.

Unser Fokus liegt nicht auf der kurzfristigen Gewinnmaximierung, sondern auf unserem nachhaltigen und langfristigen Geschäftsmodell, in dem wir ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbinden. Unser Anspruch ist unverändert, durch Neubau, energetische Modernisierung und Erwerb von Wohnungsbeständen qualitativ zu wachsen und so den Wert der Genossenschaft im Sinne der Eigentümer zu festigen.

Als starkes und wachsendes Immobilienunternehmen in der Wohnungsbestandsbewirtschaftung und -entwicklung mit umfassenden wohnbegleitenden Dienst- und Unternehmensberatungsleistungen setzen wir als in der Rechtsform Genossenschaft geführte Einrichtung den Maßstab für ein modernes, zukunftsfähig aufgestelltes Immobilienunternehmen.

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

**Gemeinsam handeln, mehr erreichen, mit den Prinzipien Selbstverwaltung, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung. Das ist die starke Botschaft der GSWG.**



Tulpenweg 42, 33659 Bielefeld

Gemeinsam handeln, mehr erreichen mit den Prinzipien Selbstverwaltung, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung. Das ist die starke Botschaft der GSWG.

Als mittelständisch aufgestellte Wohnungsgenossenschaft sind wir weit über das Vermieten hinaus mit unserem Geschäftsmodell tätig; übernehmen seit jeher auch ein Stückchen Verantwortung für den Zusammenhalt der Gesellschaft und den sozialen Frieden in unseren Quartieren und deren Umfeld. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst.

Als Genossenschaft gelten wir zunehmend als letzte Bastion für in einem angemessenen Preis-Leistungsverhältnis stehendes Wohnen. Dabei sehen wir unsere Aufgabe auch darin, sich nicht nur auf „Alt-Mitglieder“ zu konzentrieren und fleißig daran zu arbeiten, neue Mitglieder und Wohnraum zusammenzubringen. Wohnen ist ein Grundrecht, und es wird immer teurer. Mit unserem Geschäftsmodell wirken wir mit, dass Wohnen für die Menschen bezahlbar und für uns wirtschaftlich auskömmlich bleibt.

Unser genossenschaftliches Geschäftsmodell ist auf das Wohl der Mitglieder ausgerichtet, die ein weitreichendes Mitwirkungsrecht haben. Mitbestimmung und Solidarität sind zentrale Grundsätze unseres genossenschaftlichen Wirtschaftens in Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand und Mieterrat. Das ist gelebte Demokratie bis heute – im Übrigen

auch wertvoll für das gesellschaftliche Zusammenleben im Allgemeinen. Die GSWG als Unternehmensgruppe mit seinen Menschen und Akteuren hat niemals nur eine rein wirtschaftliche Dimension, sondern stets auch einen Interessen-Ausgleich zwischen allen Beteiligten – Mitglieder, Mieter, Unternehmen.

Mit unseren konservativen und nachhaltig angelegten Geschäftsgrundsätzen und traditionsreichen, aber zugleich modernen Unternehmensphilosophie, der ostwestfälischen DNA und Verwurzelung leisten wir wertvolle Beiträge zum wünschenswerten, nachgefragten, bezahlbaren Wohnen für Genossenschaftsmitglieder in Bielefeld und an anderen Standorten in NRW. Dazu gehört auch unser Engagement für stabile Nachbarschaften und Integration, für die altersgerechte Anpassung unserer Wohnungsangebote, für den Klimaschutz und viele andere wohnungsbegleitende Aktivitäten, die dem gesellschaftlichen Zusammenhalt ein Stückchen zugutekommen und über die eigentlichen Aufgaben der Wohnraumversorgung hinausgehen.

Im Übrigen unterstreichen unsere Unternehmenskennzahlen aus jüngster Vergangenheit, dass für alle Leistungen der GSWG-Gruppe weiterhin eine rege Nachfrage besteht. Mit unserem besonderen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell in dieser Breite und der dahinterstehenden genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie stellen wir Wettbewerbsvorteile fest.

Es wird zunehmend immer deutlicher spürbar, je länger ein Unternehmen wie wir mit über viele Jahrzehnte gewachsener, qualitativvoller Immobilien-Substanz und wohnungswirtschaftlichem Know-how, das Draußen für ein qualitativvolles, bezahlbares Wohnen und damit erkennbar für das Wohl der Menschen erfolgreich sorgt, desto mehr spricht für dessen guten Zustand, Zukunftsfähigkeit und Chancen; dann lassen sich auch mal weniger gute Rahmenbedingungen aushalten und erledigen.

In unserem Geschäftsmodell Wohnungswirtschaft leben wir inzwischen in einer Zeit, auch ausgelöst durch unsere investitions- und wachstumsausgerichtete Geschäftspolitik in den letzten eineinhalb Dekaden, indem wir kaum noch Probleme, sondern nur noch Herausforderungen kennen und uns ungern mit dem beschäftigen, was nicht geht.

Wir treffen unsere unternehmerischen Entscheidungen zum Wohle unserer Mitglieder, für die wir

durch unser nachhaltiges Wirtschaften mit und um die Wohnimmobilie ein qualitativvolles, bezahlbares Wohnen und zudem Effekte für mehr Lebensqualität des einzelnen Mitglieds erreichen. Solange dieser genossenschaftliche Kreislauf funktioniert, tragen unsere Mitglieder und neu hinzukommenden zur dauerhaften Stärkung unseres Geschäftsmodells bei.

Der GSWG-Geschäftsbericht dokumentiert einmal mehr, dass wir insbesondere unseren sozialverträglichen Traditionen verpflichtet sind; dabei stets innovativ und mit unternehmerischem Gen ausgestattet, aufgeschlossen die Erfüllung unserer genossenschaftlichen Aufgaben angehen und entsprechend agieren.

Am 31.12.2021 befanden sich 1.399 Mietwohnungen, 5 Gewerbeeinheiten, 1.041 Garagen/ PKW-Stellplätze und rund 3.600 qm zu bebauende Grundstücke im genossenschaftlichen Immobilienbestand.

		2021	2020	2019	2010	2005
Wohneinheiten	Anzahl	1.399	1.399	1.389	1.088	1.120
Gewerbe/sonstige Einheiten	Anzahl	5	5	5	6	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	1.041	1.014	1.003	219	219
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	92.313	92.353	91.274	72.019	73.312
Mietwohn-Sachanlagevermögen	T Euro	85.946	86.099	82.660	45.201	43.834
Sollmiete	T Euro	6.497	6.341	6.089	4.102	3.918
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	Euro/m <sup>2</sup>	5,74	5,59	5,56	4,75	4,45
Erlösschmälerungen	T Euro	77	93	72	317	183
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	Anzahl	14	20	7	74	24
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	6	13	2	40	9
Leerstandquote (ohne Modernisierung)	%	0,6	0,9	0,4	6,8	1,3
Mieterwechsel	Anzahl	153	153	120	128	154
Fluktuationsquote	%	10,9	10,9	8,6	11,8	13,8
Mitglieder	Anzahl	1.951	1.946	2.025	1.309	1.336
Geschäftsanteile	Anzahl	51.784	52.805	52.464	3.975	3.986
Mitglieder-Geschäftsguthaben	T Euro	13.463	13.729	13.611	1.151	1.154

## **Wir sind unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen stärker geworden und auch deshalb mit dem Geschäftsjahr 2021 in der Genossenschaft und den angeschlossenen Tochter-/Beteiligungsunternehmen für unsere Mitglieder zufrieden**

Darüber hinaus hat die GSWG-Gruppe Zugriff auf über 17.600 qm Grundstücksflächen an verschiedenen Standorten, die nach Baulandreifmachung mindestens den Neubau von 120 Wohnungen im Geschosswohnungsbau zulassen.

Die genossenschaftlichen Wohnungsbestände und Liegenschaften liegen hauptsächlich in Bielefeld und darüber hinaus in NRW. Die Mitglieder finden bei uns im überwiegend niedrigen Geschoss-Wohnungsbau in durchgrünten und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen mit auskömmlichen infrastrukturellen Einrichtungen und gelebter Nachbarschaft ein bezahlbares Zuhause bei heutigen Wohnansprüchen. Die Vermietungssituation an unseren Standorten ist gut; der Vermietungsgrad mit weiter verbesserten Vermietungsquoten, schnelleren Wiedervermietungen und damit geringeren Leerstandszeiträumen so hoch wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Wir stehen für eine moderate Entwicklung der Mieten. Die Durchschnittsmiete in der Genossenschaft hat sich von 5,59 €/ qm in 2020 im Betrachtungszeitraum maßvoll auf 5,74 €/ qm erhöht. Damit stehen wir für eine moderate Entwicklung der Mieten. Im Wesentlichen sind Mieterhöhungen Folge von Sachwertsteigerungen des Wohnimmobilienbestandes aufgrund 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 Durchschnittsmiete in Bielefeld liegt bei 8,34 €/ qm, in NRW 8,16 €/ qm, bundesweit 8,82 €/ qm.

Der vorübergehende vermietungsbedingte Leerstand betrug am 31.12.2021 0,6 %. Die Fluktuationsquote liegt bei 8,9 % - ohne Wohnungswechsel im Bestand - ebenfalls auf einem niedrigen Stand und mit dem erreichten Niveau unter dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen sowie Vermietungsstandorte.

Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage zusammen mit den von uns vorgenommenen hohen Investitionen in den Wohnungsbestand im Betrachtungszeitraum und in erworbene Grundstücke haben den Verkehrswert der Liegenschaften weiter steigen lassen. Der Loan to Value (LTV) bezeichnet das Verhältnis der Immobilienverbindlichkeiten zum Verkehrs-/Marktwert des Immobilienportfolios und liegt bei rund 40 %.

Der Fremdkapital-Zinsanteil an den Netto-Sollmieten ist im Betrachtungszeitraum mit rund 18,7 % und den damit einhergehenden Wirkungen der Verbesserung der Ertragslage zur Finanzierung des GSWG-Wachstumsprozesses weiter zurückgegangen (2021 20,7 %).

Nicht cashwirksam werdende Abschreibungen von jährlich 1,757 Mio. € steht die Fortführung eines ständig steigenden kontinuierlichen Abbaus der Objektverbindlichkeiten gegenüber, in 2021 über 1,7 Mio. €, und eröffnet bei einer Eigenkapitalquote von rund 27,5 % Freiräume für künftige Investitionsentscheidungen.

Die GSWG hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 1.060.917,81 € abgeschlossen.

Im Betrachtungszeitraum standen die Aufwertung, Erweiterung und Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ebenso im Mittelpunkt unserer Aktivitäten wie die Beschaffung von Grundstücken für

künftige Wohnprojekt-Entwicklungen sowie Planungen zu zeitnahen, umfangreichen Mietwohn-Neubauinvestitionen.

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in 2021 stellt sich wie folgt dar:

Im Geschäftsjahr sind in der GSWG 128 Mitglieder mit 710 Geschäftsanteilen eingetreten, hiervon 331 Anteile über die Pflichtanteile hinaus. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 121 Mitglieder mit 1.280 Anteilen.

Wir können auf 12 erfolgreiche Monate im Jahr 2021 in der GSWG-Gruppe zurückblicken und damit die seit Jahren konstante solide Geschäftsentwicklung fortsetzen. Wir sind unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen stärker geworden und auch deshalb mit dem Geschäftsjahr 2021 in der Genossenschaft und den angeschlossenen Tochter-/Beteiligungsunternehmen für unsere Mitglieder zufrieden. Diese Entwicklung unterstreicht die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells mit der dahinterstehenden langfristigen profitablen Wachstumsstrategie.

## AUSBLICK

Wir spüren ein ungebrochenes anhaltendes und steigendes Interesse an unserer Genossenschaft und den Leistungen in den angegliederten Unternehmen. Die Menschen verbinden mit der GSWG-Gruppe Wohnungsbauphantasie, bezahlbare Mieten, wünschenswertes, serviceorientiertes, lebenslanges Wohnen mit viel Sicherheit, großem Vertrauen und damit einhergehend Möglichkeiten zur transparenten Geldanlage. Für uns ist dieses Vertrauen mit der Bereitstellung von Mitgliederkapital die elementare Voraussetzung für eine nachhaltige Wertschaffung durch einen kompetenten wohnungswirtschaftlich tätigen Akteur.

Investitionen in den Wohnungsbestand sowie Wohnungsneubauten und Grundstücksankäufe für einen zeitnahen Eintritt in die Bauphase bleiben auch 2022 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 Mietwohn-Kaufobjekten und unbebauten, auch zu erschließenden, Grundstücksflächen zur Liegenschaftserweiterung im Vordergrund.



Nelkenweg 34-36, 33659 Bielefeld

## ÖKONOMIE

Die Welt steht vor einer Tech-Revolution. Wir werden in den nächsten Jahren mehr technologischen Fortschritt erleben als in den vergangenen 100. Diese ohnehin rasante Entwicklung wird durch Corona und den Klimawandel zusätzlich befeuert. Ohne Technologie, das muss einem nun klarer und bewusster werden denn je, geht auf Dauer nichts voran in Wirtschaft und Gesellschaft.

Nach dem scharfen Einbruch in 2020 hat sich die Weltwirtschaft trotz andauernder Pandemie in 2021 stark erholt. Die Wirtschaftsleistung der beiden größten Volkswirtschaften USA und China ist bereits wieder auf das Vorkrisenniveau gestiegen. Die übrigen Wirtschaftsnationen befinden sich weiterhin im Aufholprozess. So liegt das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone noch etwa 2 % unter dem Niveau 2019. In der zweiten Jahreshälfte 2021 hat der starke Inflationsanstieg die Pandemie als wichtigstes Thema insbesondere an den Finanzmärkten abgelöst und damit die Notenbanken vor neue Herausforderungen gestellt.

Mit 2,7 % Wachstum hat sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach einem Corona-Tief zurückgemeldet, allerdings fiel der vermeldete Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) geringer aus als lange erhofft. In 2020 war die Wirtschaftsleistung in Deutschland auch in Folge der Pandemie nach jüngsten Daten um über 4 % eingebrochen.

Die Lasten der Krise machen Deutschland aber noch eine Weile zu schaffen. Der deutsche Staat hat auch im zweiten Jahr der Pandemie deutlich mehr ausgegeben als eingenommen. Bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung lag das Defizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen 2021 bei 4,3 %. 2020 hatte Deutschland ebenfalls mit 4,3 % erstmals seit 2011 wieder ein Haushaltsdefizit verbuchen müssen.

Aber droht Deutschland aus Brüssel deswegen Ärger? Nein! Die EU-Staaten haben wegen der Co-

rona-Krise die Regeln des Stabilitäts- und Wachstumspakts ausgesetzt, wonach das Haushaltsdefizit nicht über 3 % und die Gesamtverschuldung nicht über 60 % des Bruttoinlandsproduktes steigen darf. Aber 2023 soll der ursprünglich vorgesehene Pakt wieder greifen!

Das Leben in Deutschland hat sich im Betrachtungszeitraum sprunghaft verteuert. Kräftig gestiegene Energiepreise, Lieferengpässe sowie die Rücknahme der zeitweisen Mehrwertsteuersenkung trieben die Jahresinflation nach ersten Schätzungen auf über 3 %. Einen stärkeren Anstieg der Verbraucherpreise im Jahresschnitt wurde zuletzt 1993 mit 4,5 % gemessen. Im Corona-Krisenjahr 2020 lag die Jahrestesuerung noch bei 0,5%. Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise der Schätzung zufolge zum Vorjahresmonat um 5,3 %. Im November 2021 hatte die monatlich gemessene Inflationsrate erstmals seit dem Wiedervereinigungsboom wieder die Marke von 5% übersprungen. Eine höhere Inflation schwächt die Kaufkraft von Verbrauchern, weil sie sich für einen Euro dann weniger kaufen können als zuvor. Besonders hart trifft diese Entwicklung Haushalte, die über nicht so viel Geld verfügen. Wir gehen davon aus, dass unser Geschäftsmodell, insbesondere das Vermietungsgeschäft, hiervon nur unwesentlich betroffen ist; wengleich die Investitionstätigkeit in den Mietwohnungsbau zusätzliche Anstrengungen auslöst.



Einfache Wahrheiten sind oft schwer zu vermitteln. Das gilt besonders, wenn bittere, traurige und

schmerzhaft Botschaften zu überbringen sind. Die Pandemie liefert in Masse Beispiele dafür, wie Ausreden als Schutzzuweisungen, Sündenböcke als politische Blitzableiter und Einzelschicksale als intellektuelle Nebelkerzen instrumentalisiert werden um simple, aber unangenehme Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge zu vertuschen. Hierfür ein Beispiel – zur Abwechslung mal nicht aus dem Erfahrungsschatz der Pandemie: Wenn jetzt die Preise in Deutschland in seit langer Zeit unbekannter Dynamik nach oben schießen, wäre bis vor wenigen Jahren völlig unstrittig gewesen, dass dafür die lockere Politik der EZB mit ihrer ungehemmten Geldmengenexpansion verantwortlich wäre. Wie aber lässt sich dann erklären, dass in den 19 Mitgliedsstaaten der Eurozone die Unterschiede der nationalen Inflationsraten immens ausfallen, obwohl es nur die für alle identische EZB-Geldpolitik gibt? So lagen die Dezemberpreise 2021 gegenüber 2020 in Malta nur um 2,6 %, in Portugal um 2,8 % und in Finnland um 2,8 % höher, in Deutschland waren es wie beschrieben über 5 %, in Litauen 10 % und in Estland sogar 12 %!

Es gibt schon die Sorge vor langfristigen Inflationsstreibern – über alle pandemiebedingten Sondereffekte hinaus:

- da ist der Trend zur Deglobalisierung, der die preisdämpfenden Effekte der internationalen Arbeitsteilung verringert,
- da sind die gigantischen Kosten der Dekarbonisierung, die über die kommenden Jahre und Jahrzehnte in die Volkswirtschaft eingepreist werden,
- da ist der demografische Wandel und der damit einhergehende Arbeitskräftemangel, der die Löhne nach oben treiben kann.

Nichts wird in den kommenden Jahren so teuer sein wie der Kampf gegen den Klimawandel. Die Mehrzahl dessen, was in 250 Jahren Industrialisierung erfunden, entwickelt und erschaffen wurde, soll binnen 25 Jahren durch etwas Neues, Besseres und vor allem Saubereres ersetzt werden.

Ganz offenbar beeinflusst die gemeinsame Geldpolitik der EZB die Inflationsrate nur zu einem geringen Teil. Nationale Besonderheiten erweisen sich als wesentlich dominanter. Zu nennen sind die von Land zu Land unterschiedliche Energiepo-

litik und in welchem Ausmaß Erdöl und Gas eingeführt werden muss. Aber ebenso sicher spielt eine Rolle, mit welchen Maßnahmen und Folgen sich die Pandemie-Bekämpfung auf die nationale Wirtschaft auswirkt. Wer es sich hier einfach macht und über die EZB schimpft, darf somit die durch die nationale (Pandemie-) Politik verursachten Preissteigerungen nicht verschweigen. Hieraus muss man feststellen: Zur einfachen Wahrheit wird somit die simple Feststellung, dass das Zeitalter des einfachen Lebens mit einfachen Antworten für komplexe Herausforderungen Vergangenheit ist. Zunehmende Vielschichtigkeit jedoch verursacht zusätzliche Kosten. Das beginnt bei einer schwieriger werdenden Suche nach neuer Erkenntnis und gangbaren Problemlösungen, deren Finanzierung und Versicherung sowie deren Realisierung. Man denke nur daran, welche gesellschaftlichen Widerstände und juristischen Hürden bei einem Ausbau von Strommasten, Verkehrsnetzen oder dem Ausweis neuer Baugebiete zu überwinden sind. Auch damit wird das Leben nicht nur komplexer, sondern auch teurer – diese einfache Wahrheit der Bevölkerung mitzuteilen gehört zu gesellschaftlicher Verantwortung und politischer Redlichkeit aller öffentlichen Entscheidungsebenen.

Die großen Preissprünge bei Energie- und den Lebenshaltungskosten haben die Konsumlust vertrieben. Schwer aufs Gemüt drückt die Pandemie. Die Bilder von den Migranten an der polnisch-belarussischen Grenze nähren zudem die Furcht vor einer neuen Flüchtlingskrise. Doch die Inflationsangst schlägt derzeit alles andere. Und diese Sorge ist in der Tat nicht unberechtigt. Denn die Menschen spüren tagtäglich im eigenen Portemonnaie, wie ihr Geld momentan an Kaufkraft verliert. Vor allem die enormen Kostensteigerungen für Energie treibt die Menschen um; Energie ist schließlich ein unverzichtbares Gut. Dem Strompreis kommt heute die Bedeutung zu, die im Mittelalter der Brotpreis hatte! Es ist deshalb ein Alarmzeichen, wenn die Hälfte der Bürger angibt, mit Blick auf die hohen Energiekosten in großer Sorge zu sein. Und auch die Furcht vor allgemein weiter steigenden Lebenshaltungskosten ist nicht weniger verbreitet. Denn die Inflationsrate hat inzwischen den höchsten Wert seit 3 Jahrzehnten erreicht und lässt die Bürger um ihre finanzielle Sicherheit bangen. Aber andererseits: Man hält

das Geld zusammen und spart noch mehr – was den Einzelhandel, das Gastgewerbe und andere konsumnahe Dienstleister in der Krise hält. Und angesichts der Rückkehr der Inflation sehen auch viele Deutsche keinen Anlass, das zwanzigste Jahr der Euro-Einführung zu feiern.

Die Verschuldung der Euromitgliedsstaaten liegt bei insgesamt 13 Billionen Euro. Vor 20 Jahren waren es noch weniger als 5 Billionen Euro. Allein seit Ausbruch der Finanzkrise sind die Schulden von 66 % der Wirtschaftsleistung auf aktuell 100 % gestiegen. Besonders bedenklich: Fast 45 % der Verschuldung entfallen auf ganz wenige Euro-Mitgliedsländer. Das heißt: Der Währungsraum steht daher über kurz oder lang vor einem Finanzproblem! Denn die eigentlichen Herausforderungen – die klimafreundliche Umgestaltung der Industrie und die demografischen Probleme – stehen uns ja noch bevor. Auf die Regierungen kommen schwierige Balanceakte zu. Der kräftige Schuldenanstieg in letzter Zeit erhöht darüber hinaus die Anfälligkeit für Krisen.



In Deutschland ist 2021 die Zahl der Erwerbstätigen trotz Corona leicht gestiegen – nachdem 2020 der 14 Jahre anhaltende Anstieg wegen der Pandemie beendet worden war. Das statistische Bundesamt teilt nach vorläufigen Berechnungen mit, dass die Zahl der Erwerbstätigen um ca. 7.000 auf rund 44,9 Mio. zugenommen hat. 2020 war die Zahl noch um 370.000 gesunken. Der seit 2006 andauernde Beschäftigungszuwachs wäre vermutlich aber auch ohne die Corona-Krise bald zum Ende gekommen, da das Erwerbspersonenpotenzial aufgrund des beschriebenen demografischen Wandels schwindet.

Neben dem Klimawandel gehört der Fachkräftemangel wahrscheinlich zu den am besten prognostizierten Krisen in der deutschen Geschichte. Im Jahr 1964 erreichte die Zahl der Geburten in Deutschland ihren Höhepunkt, danach sank sie steil ab. Nun verabschieden sich die Baby-Boomer der 50er und frühen 60er Jahre allmählich in den Ruhestand. Die jungen Arbeitskräfte, die sie ersetzen können, sind zum großen Teil nie geboren worden oder halten sich nicht bei uns auf. Der Rest ist Mathematik – und zwar ziemlich simpel, verglichen mit den Modellen der Klimaforscher. Und doch scheint die Verblüffung groß, dass alle Prognosen eingetreten sind und in Deutschland tatsächlich an jeder Ecke Arbeitskräfte fehlen. Ganz ähnlich wie beim Klimawandel, dessen Auswirkungen wir ja auch erst sehen müssen, um ihn wirklich zu begreifen. Im Unterschied zum Klimawandel hat der Arbeitskräftemangel allerdings auch angenehme Seiten – und zwar für die Arbeitnehmer, die gefragte Qualifikationen besitzen.

In das neue Jahr sind die Deutschen sorgenvoll gegangen. Selten in den vergangenen Jahrzehnten haben wir auf ein neues Jahr mit so viel Unsicherheit, Sorge und auch Angst geschaut wie heute. Wir befinden uns unverändert in der Corona-Pandemie, und niemand weiß, ob sie in 2022 endlich nachhaltig oder wieder nur vorübergehend abklingen oder neue Katastrophen hervorrufen wird. Diese Unsicherheit ist Gift für die Wirtschaft und damit für unsere Wohlstandsentwicklung. Wahrscheinlich müssen wir uns auf ein weiteres Jahr Achterbahnfahrt einstellen. Das größte wirtschaftliche Risiko ist und bleibt die Pandemie. Wenn sie 2022 nicht endgültig unter Kontrolle gebracht werden kann – und zwar nicht nur für Deutschland und Europa, sondern weltweit – dann drohen unweigerlich neue wirtschaftliche Verwerfungen. Es gibt also mit Blick auf den wirtschaftlichen Ausblick 2022 gute Gründe für Optimismus, aber genauso gute Gründe für Pessimismus. Gehen wir davon aus, dass uns die Stagnation nicht das ganze Jahr begleitet? Wirtschaftliche Besserung wird in Sicht kommen, wenn die Virusvariante Omikron keine neuen Lockdowns nach sich zieht. Wir stellen uns in der GSWG-Gruppe mit unseren vielfältigen Leistungsfeldern auf all diese möglichen Wirkungen ein.



Primelweg 20a, 33659 Bielefeld

Das weiter grassierende Corona-Virus inkl. erneuter Beschränkungen insbesondere im Wirtschaftsleben werden unsere Volkswirtschaft zunächst weiter ausbremsen. Reihenweise schraubten Wirtschaftsforschungsinstitute in den vergangenen Wochen ihre Prognosen für dieses Jahr nach unten. Volkswirte gehen inzwischen davon aus, dass die Konjunktur erst im Sommer/ Herbst 2022 wieder richtig anspringen wird. Trotzdem dürfte die deutsche Wirtschaft im laufenden Jahr trotz etwas trüberer Aussichten aber um rund 3,5 % zulegen. Das wäre dann wieder eine Größenordnung wie in den letzten Jahren nach der tiefen Rezession 2009 in Folge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise. Haupttreiber dürfte der private Konsum sein. Aber auch Unternehmen dürften in naher Zukunft wieder mehr investieren, wenn es weniger Unsicherheit bzgl. des weiteren Verlaufs der Corona-Pandemie gibt. Der Export, ebenfalls ein wichtiger Treiber der deutschen Konjunktur und unseres Wohlstands, dürfte dagegen in den kommenden Monaten noch unter Logistikproblemen sowie Lieferengpässen bei Rohstoffen und Vorprodukten leiden.

In Folge der Corona-Pandemie zeigt sich aber auch immer deutlicher, dass diese in Deutschland einen ökonomischen Epochenbruch markiert. Die Rezession des Jahres 2020 und die schleppende Erholung, die wir mit ständigen Unterbrechungen seither erleben, bilden vielleicht den Übergang in eine Ära deutlich reduziertem Wachstums. Die beiden Hauptgründe: Die geburtenstarken Jahrgänge verabschieden sich in Ruhestand, es gibt nicht genug Wachstumskräfte, die sie ersetzen können, oftmals auch wollen. Und der klimafreundliche Umbau der Wirtschaft treibt die Energiepreise, was Bürger wie Unternehmen Kaufkraft

kostet. Fazit: Der erhoffte Post-Corona-Boom fällt aus! Ob Wachstumsraten in der Größenordnung von 3,5 % ausreichen, um unseren Wohlstand aufrecht zu erhalten ist fraglich.

Die gemeinsame Währung bleibt eines der schwierigsten Bereiche der europäischen Zusammenarbeit. Die mit der besonderen Geldpolitik verbundenen Risiken sorgen in vielen finanziell soliden Staaten für wachsenden Unmut. Immer höhere Schulden waren schon immer der Nährboden für Inflation; natürlich auch mit den entsprechenden Wirkungen für unser Geschäftsmodell mit Sachwertstabilität/-steigerungen auf der einen Seite, andererseits bleibt die Frage, ob für die breiten Schichten der Bevölkerung für Mietzahlungen und vor allem für künftige Mietsteigerungen aufgrund vielfältiger Vorgaben des Gesetzgebers, bspw. zur Umsetzung der Klimawende, ausreichend Raum bleibt. Aber trotz aller mystischen Meldungen und auch in Folge von Migration etc. sollte die Mittelschicht stabil bleiben, weshalb wir für unser Vermietungsgeschäft nachhaltig optimistisch sind.

Determinanten des Wachstums jeder Volkswirtschaft sind das Angebot von Kapital und Arbeit sowie der Produktivitätsfortschritt. Arbeitskräfte werden absehbar knapper; ab 2024 dürfte das Arbeitsangebot sinken, weil mehr Erwerbstätige in den Ruhestand gehen als junge nachrücken oder aus dem Ausland zuwandern.

Eine immer mehr auf Wohlstands- und Wachstumsverzicht ausgerichtete Klimapolitik hat das Potenzial, Deutschland zum Vorreiter einer masochistischen Deindustrialisierung zu machen. Die intellektuelle Redlichkeit gebietet es daraufhin zu weisen, dass Klimaschutz und Wirt-

schaftswachstum nicht miteinander harmonisieren. Denn würde sich eine ressourcenschonende Produktion betriebswirtschaftlich rechnen, dann hätten die Unternehmen diese längst realisiert! Hinzu kommt, dass der Klimawandel kein lokales, sondern ein globales Problem ist. Diese Tatsache wird bei dem aggressiven Vorgehen in Deutschland zur Umsetzung der Klimaziele vollkommen außer acht gelassen.

In den vergangenen gut 7 Jahrzehnten war Wirtschaftswachstum nicht nur in Deutschland die Quelle von Einkommens- und Wohlstandszuwächsen. Ohne Wachstum ist der ständig im Ausbau befindliche Sozialstaat nicht finanzierbar.

### **BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG**

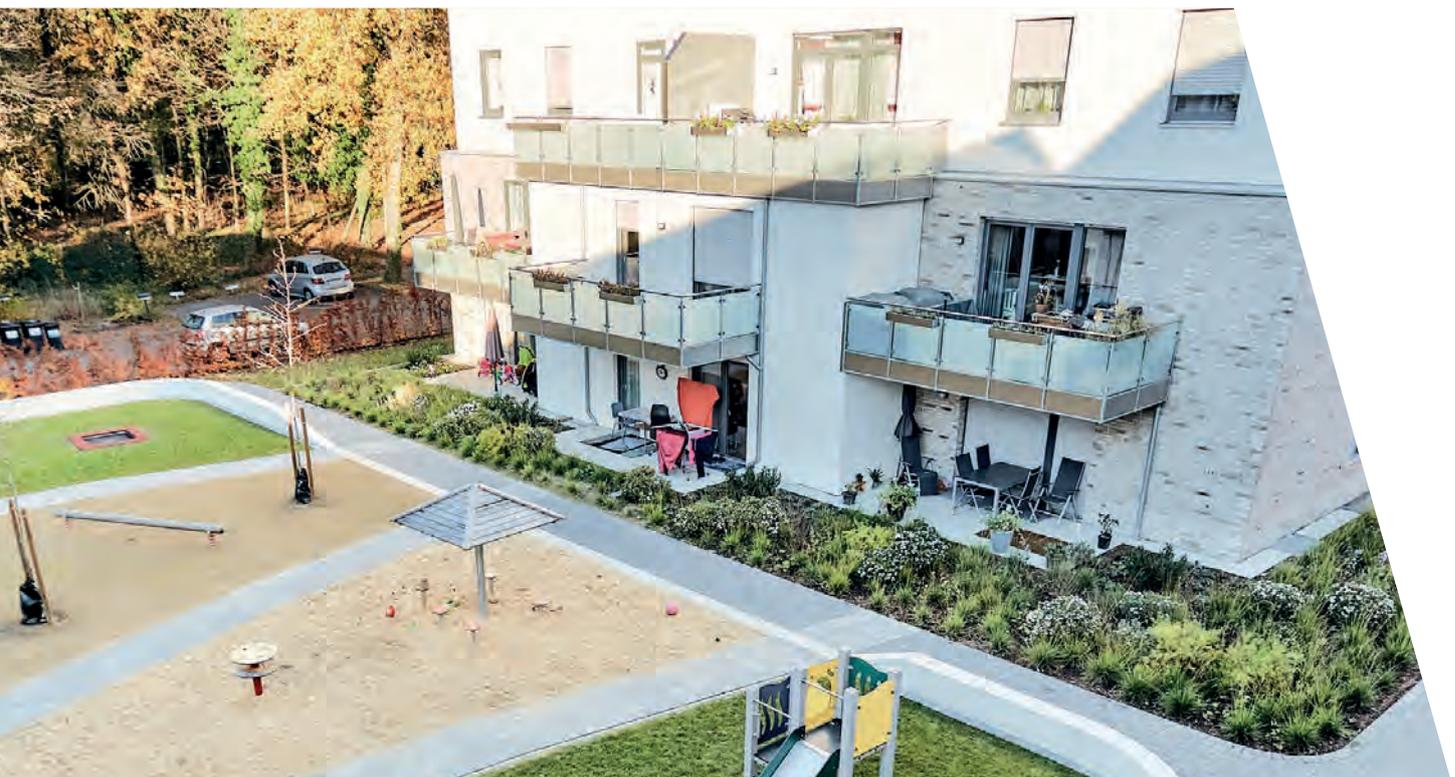
Deutschland ist ein Mieterland. In Deutschland gibt es über 42 Mio. Wohnungen, Mietwohnungen sind mit einem Anteil von 55 % bundesweit in der Überzahl.

Wohnen ist die neue soziale Frage mindestens für die nächsten Jahre. Mehr Single-Haushalte und eine Zuwanderung haben die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt verschärft; niedrige Zinsen und die hohe Nachfrage ausländischer Investoren nach deutschen Immobilien lassen die Immobili-

enpreise in die Höhe schießen. Hinzu kommt eine gewaltige Bürokratie sowie die Angst vor Umweltklagen, die jeden Vorstoß, mehr Wohnraum zu schaffen, lähmt.

Kaum ein Thema beschäftigt die Deutschen so sehr wie die steigenden Mieten. Die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt ist heterogen. Die Wohnwünsche verändern sich, Wohnungsmerkmale wie Balkon, Garten, Arbeitszimmer oder allgemein ein Mehr an Fläche rücken vermehrt ins Blickfeld der Interessenten. Zahlreiche Vorteile des Lebens mitten in der Stadt scheinen – zumindest temporär – weggefallen, während der Nachteil der hohen Wohnkosten dort bestehen bleibt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Wohnungsmarkt als Gewinner aus der Corona-Krise gesehen werden kann.

Der Leerstand stagniert in Wachstumsgebieten, während er in schrumpfenden Gebieten in Ost und West zulegt. Der Leerstand in Schrumpfungsregionen beträgt derzeit über 7 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr gar gestiegen. In Wachstumsgebieten hingegen stagniert der Leerstand bei unterdurchschnittlich knapp 1 %. Das ist weit entfernt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt.



Karl-Oldewurtel-Straße 23-25, 33659 Bielefeld

Deutschlands Städte wachsen immer weiter, während sich die Bevölkerung auf dem Land ausdünnert. Dieser Eindruck kann sich bei oberflächlicher Betrachtung leicht einstellen – vor allem mit Blick auf die Immobilienpreisentwicklung, die insbesondere in den Metropolen in den vergangenen Jahren von rasanten Steigerungen geprägt war. In den Städten wird der Wohnraum knapp, so wirkt es, während die Dörfer veröden. Doch so einfach scheint es nicht zu sein. Auch viele deutsche Städte haben bei der Bevölkerungsentwicklung längst den Rückwärtsgang eingelegt. Nicht weniger als 13 deutsche Großstädte haben seit der Jahrhundertwende einen Rückgang ihrer Bevölkerung von 10.000 Personen oder mehr zu verkraften. Am größten waren die Verluste in Nordrhein-Westfalen in einigen Ruhrgebietsgroßstädten.

Die Bevölkerungsentwicklung folgt der Wirtschaftskraft. So ist das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in einigen Ruhrgebietsstädten zwischen dem Jahr 1999 und dem Beginn der Corona-Krise nur um 44 % gestiegen, davon gehen allerdings rund 33 % auf den Effekt von Preissteigerung. Real, also nach Abzug der Inflation kommen viele Bürger dieser Städte auf einen Bruttoinlandsproduktszuwachs von 11 %, also magere 0,5 % pro Jahr. Zum Vergleich: Bundesweit wuchs die reale Wirtschaftskraft pro Kopf in dem Zeitraum um rund 31 % oder 1,3 % per annum.

Niedrige Zinsen durch die Euro-Rettungspolitik der EZB, knapper Wohnraum, fehlende Anlagealternativen gerade für Großinvestoren und eine hoffentlich mittelfristig wieder zu erwartende robuste Wirtschaft treiben den Immobilienboom an. Zugleich treiben teures Material wie Holz, Zement und Stahl sowie knappe Kapazitäten in der Bauwirtschaft die Baupreise hoch.

Wenn 2021 vom Immobilienmarkt die Rede war, dann ging es in der Regel um neue Preisrekorde und die trotz aller politischen Versprechungen nicht enden wollende Wohnungsknappheit. Tatsache ist, dass die Preise für Wohnungen stärker gestiegen sind als die Mieten; aber inzwischen in vielen Bereichen des deutschen Immobilienmarktes nicht mehr so stark anziehen. Es ist zu konstatieren, dass sich die Prei-

sentwicklung für Wohnimmobilien von jener ihrer alternativen Vermögenswerte abgekoppelt hat. Ebenfalls bewegten sie sich schneller als die Geldmenge. Daran ließen sich durchaus Preisblaseneffekte erkennen. Die Preise informieren nicht mehr über die realen Werte der Wohnimmobilien, sondern „unterliegen in weiten Teilen bereits der Preisillusion“. Unseren Erfahrungen und Einschätzungen zufolge liegen die Preise von Wohnimmobilien um 10 – 30 % über dem Wert, der durch Fundamentaldaten gerechtfertigt ist. Das gilt unseres Erachtens auch außerhalb der Ballungsräume. Auf die Probe gestellt wird die Stabilität des Immobilienmarktes bei steigenden Zinsen! Trotzdem wird die hohe Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes weiter anhalten. Deutschland bleibt einer der gefragtesten und liquidesten Wohninvestmentmärkte überhaupt.

Aber eine „kleine Wende“ scheint sich am deutschen Immobilienmarkt doch abzuzeichnen!

An vielen Standorten sind die Kaufpreise so stark gestiegen, dass die Schmerzgrenze erreicht wurde – und das hat Folgen: Die allgemeine Annahme, dass aktuell quasi alles verkauft bzw. vermietet werden kann, was angeboten wird, ist so pauschal nicht mehr haltbar. Die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen in vielen Bereichen am Immobilienmarkt steigen zwar noch – aber längst nicht mehr so stark wie in jüngster Vergangenheit. Und in manchen Städten geht es sogar abwärts, wenn auch nur leicht. Die Gründe hierfür: Rückgang der Zuwanderung in den Metropolen, das gebremste Wirtschaftswachstum, die deutlich anziehende Inflation, drohende Belastungen für Hauseigentümer durch weitere Klimaschutzregulierungen, die Nachrichten um Schwierigkeiten einzelner Großunternehmen sowie Berichte über den kompletten Rückzug einiger ausländischer Investoren vom deutschen Markt. Damit scheint sich erstmals seit vielen Jahren sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment der deutsche Wohnungsmarkt ein wenig zu beruhigen. Es bleibt die Frage, ob es zu deutlichen Preiskorrekturen kommt, also zum Platzen von Immobilienblasen! Andererseits zeigt die Entwicklung, dass die Preise beim Platzen einer Blase nicht so tief sinken, wie sie gewesen waren.

Die vielen verschiedenen Wohnungsmärkte in Deutschland benötigen nicht pauschale, sondern jeweils spezifische, passgenaue Lösungen. Mietendeckel, Vergesellschaftung von Immobilienunternehmen, aber auch Einschränkungen und Verbote bringen keine Erleichterungen auf dem Markt. Im Gegenteil. Deutschland hat inzwischen das schärfste Mietrecht weltweit, langsame Planungs- und Genehmigungsverfahren mit ausufernden Bauvorschriften.

Die geplante Neubauoffensive der neuen Bundesregierung könnte zu einem größeren Angebot an Wohnungen führen und dazu beitragen, den Preisdruck zu dämpfen. Trotz allem wird der Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt binnen kurzer Zeit nicht entscheidend eingedämmt und das Problem der Wohnungsnot in vielen Großstädten gelöst werden können. Spürbar ist das für Wohnungssuchende besonders im unteren Preissegment auf vielen weiterhin vorhandenen angespannten Mietmärkten. Denn es wird beim Fordern „bauen, bauen, bauen“ übersehen, dass es einige Jahre dauert, bis sich ein Neubau auf dem Markt als Angebotserhöhung auf die Mieten und damit auf die Preise auswirkt.

Die Entspannung auf den Wohnungsmärkten macht sich unseres Erachtens zunächst vor allem im Luxusbereich und nicht im unteren Preissegment bemerkbar, wo das gesellschaftliche Problem am dringendsten ist. In den mittleren und unteren Segmenten des Wohnungsmarktes ist die Mieterschaft unverändert sehr breit und die Nachfrage groß. Das trifft auch für uns in der Genossenschaft mit einer Durchschnittsmiete von 5,74 €/qm zu.

Der deutsche Wohnungsmarkt gehört lt. Definition des EU-Parlaments zu den bezahlbaren Wohnungsmärkten in Europa. Die Wohnkosten liegen hierzulande mit durchschnittlich rd. 30 % des Einkommens unter der vom EU-Parlament genannten Obergrenze von 40 %. Es besteht in Deutschland also weniger Handlungsbedarf für mehr Regulierung, sondern für mehr bezahlbaren Wohnungsbau. Weitere regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt führen nicht zu einem größeren Angebot und machen die Situation für viele Mieter nur schlimmer.

In der Klimaschutzdebatte steht aktuell die Immobilienwirtschaft besonders im Fokus. Das überascht insoweit nicht, denn die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser in Wohngebäuden hat einen Anteil am jährlichen Gesamtenergieverbrauch in Deutschland von rund 22 %. Zudem hat der Gebäudesektor im Jahr 2020/2021 als einziger die Ziele des Klimaschutzes gerissen.

Bisher hat Brüssel Hausbesitzer und Mieter im Kampf gegen den Klimawandel weniger stark in die Pflicht genommen als etwa Autofahrer. Das soll sich jetzt allerdings ändern. Die europäische Kommission hat einen Gesetzesvorschlag vorgelegt, der Millionen von Hausbesitzern in der ganzen EU zu energetischen Sanierungen oder zu praktisch autarken Neubauten zwingen wird. Die Überarbeitung der „Richtlinie über die gesamte Energieeffizienz von Gebäuden“ gehört zu einem Paket von Klimagesetzen, die umgesetzt werden sollen. Für die meisten Wohnhäuser im nördlichen Europa ist der Energie-Autarkie-Gedanke utopisch. Im Übrigen läuft eine bedingungslose Pflicht zur Erreichung bestimmter Effizienzstandards mit Bestrafung bei Nichterreichung auf einen enteignungsgleichen Eingriff hinaus.

Das im Sommer 2021 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz der Bundesregierung soll einiges ändern. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Gebäuden soll bis 2030 um 43 % sinken. Um dieses Ziel zu erreichen, sieht der Staat vor allem die Hauseigentümer in der Pflicht. Er will zwar die Investitionen fördern, aber auch wenn sich der Staat beteiligt bleibt der Komplettumbau aufwendig und teuer für alle Beteiligten, nämlich Vermieter, Mieter und alle anderen Bürger.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einem schwierigen Spagat: Mehrere Milliarden Euro – diese Summe wird pro Jahr bis 2030 benötigt, um alle vermieteten Wohnungen alleine in NRW entsprechend den Klimaschutzziele energetisch zu sanieren. Dabei ist es Aufgabe, die Vorhaben so umzusetzen, dass die Miete für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleibt. Die hohen Klimaziele beim Wohnen müssen verträglich umgesetzt werden, das ist unser Ziel für die Genossenschaft. **Es wird eine jahrzehntelange Aufgabe, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen miteinander so zu vereinbaren, dass es verkraftbar bleibt.**



GSWG Geschäftsstelle

Klimaschutz wird in der Wohnungswirtschaft auf Biegen und Brechen vorangetrieben – auch mit Inkaufnahme von Kollateralschäden! Dabei wird zu wenig die Frage gestellt, ob wohnungswirtschaftliche Investoren und künftige Mieter dem Ausbau für die Wohnungswirtschaft dauerhaft aufgeschlossen gegenüberstehen, wenn man auf andere, spürbarere Wohnannehmlichkeiten/-wünsche verzichten muss. Denn letztlich geht es um die Frage, wie effizient die Maßnahmen im Gebäudesektor eigentlich sein werden. **Traditionell kümmert sich der Gesetzgeber für die Wohnungswirtschaft wenig darum, ob beschlossene Klimaschutzmaßnahmen effektiv wirken.** Was es kosten könnte oder was es kosten darf, wird häufig ausgeklammert. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechende Investitionen immer ein wirtschaftlicher Gewinn für alle sind. Aber so einfach liegen die Dinge nicht, wie wir im Rahmen unserer Investitionstätigkeit feststellen. Wenn auch eine Energiewende in der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden soll, muss auch daran gedacht werden, die Leistungsfähigkeit der Mieter zu erhalten.

Wie man es dreht und wendet: Nachhaltigkeit kostet Geld, das Klima lässt sich nur retten, wenn Investoren auf Rendite verzichten und Verbraucher auf anderen Wohlstand. Ohne Einbußen für alle wird es nicht gehen. **Eine „bessere Welt“ kostet mehr, Geld oder Verzicht.**

Wenn in den vergangenen Jahren gefragt wurde, welche drei Faktoren, neben Rendite sind entscheidend für die Wert-/Preisfindung einer Immobilie, lautete die Antwort stets „Lage, Lage, Lage“. Dieser Dreiklang hat sich ein Stück überlebt und lautet „Lage, Lage, Zinsen“. Denn die Höhe der

Kapitalmarktzinsen und damit die Finanzierungskosten spielen ebenfalls eine Rolle bei der Preisfindung. Das muss je nach Betrachtung bewertet werden. Aber jetzt kommt ein dritter Faktor hinzu – „Lage, Zinsen, Energiewende“. Denn zunehmend spielen die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes eine Rolle. **Man wird zur Kenntnis nehmen müssen, dass der „gefühlte Reichtum“ als Immobilienbesitzer von der Energiewende abgeschmolzen werden kann.** Gebäude mit schlechten Energie-Klassen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit an Wert verlieren.

Die Herausforderungen rund um das bezahlbare Wohnen und Bauen vervielfältigen sich in hohem Tempo. Die Baukosten explodieren und steigen so stark wie seit 50 Jahren nicht mehr. Die aktuellsten Zahlen zeigen einen Anstieg von über 14 % im November 2021 gegenüber dem Vorjahresmonat. Mit dem sehr ambitionierten Ziel der Klimaneutralität bis 2045 und der EU-Renovierungswelle rollt eine Bau- und Sanierungswelle auf die Wohnungswirtschaft zu, obwohl jetzt schon die Handwerkerkapazitäten bei weitem nicht ausreichen. Durch die steigenden energetischen Anforderungen an die Gebäude im Zuge der geplanten EU-Gebäuderichtlinie wird sich das Bauen und Wohnen noch weiter drastisch verteuern. All das steht in absolutem Widerspruch zum Ziel, möglichst schnell bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten.

Es gibt also für immer mehr Geld in Deutschland immer weniger Wohnungen! Mit dem Investitionsbetrag, mit dem man 2011 noch 100 Wohnungen bauen konnte, bringt man 10 Jahre später nur noch 70 Wohnungen auf den Weg. Die steigenden



Baukosten sind ein wesentlicher Grund für die getrübbten Aussichten im Wohnungsneubau. Dem großen Neubaubedarf an bezahlbaren Mietwohnungen stehen aktuell also gewaltige Probleme entgegen: rasant steigende Baukosten, fehlende Baustoffe, ein Mangel an bautechnischen Elementen und zu geringe Kapazitäten insbesondere im Bauhandwerk. Hinzu kommt, dass der Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP – wie bereits seine Vorgänger – viele regulatorische Maßnahmen vorsieht, die einen Neubauschub eher verhindern als fördern. Dann der Schlüssel zu bezahlbarem Wohnraum liegt nicht nur im Mietrecht sondern auch im Baurecht.

Die Herausforderungen von Bau- und Energiekostenexplosion, Handwerkerangel und steigenden Effizienzvorgaben treffen auf eine Situation insbesondere beim sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau, die in Deutschland seit langem mangelhaft ist. Statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen sind bspw. 2020 nur gut 85.000 Wohnungen und damit lediglich 61 % des eigentlichen Bedarfs fertiggestellt worden. Auch der soziale Wohnungsbau wird seit zwei Jahrzehnten deutlich vernachlässigt. Während es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Sozialwohnungen gab, hat sich ihre Zahl bis zum Jahr 2021 auf knapp unter 1 Mio. verringert. Die Genossenschaft hat sich in den letzten 20 Jahren nie aus dem sozialen Wohnungsbau zurückgezogen; ganz im Gegenteil - der Bestand an Sozialwohnungen ist deutlich gewachsen.

Um den hohen Bedarf an sozialem Wohnraum zu decken, hat die neue Bundesregierung die Zielmarke bei 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr gesetzt. 2020 wurde aber mit 30.000 Sozialwohnungen nur 1/3 der benötigten Einheiten erreicht. Sollte sich diese Entwicklung unverändert

fortsetzen, werden also bis 2030 rund 700.000 weitere Sozialwohnungen fehlen. Insgesamt sollen lt. Regierung pro Jahr 400.000 neue Wohnungen entstehen. Das ist eine Mammutaufgabe, die entscheidendes Handeln fordert.

Die Mieten steigen massiv, so heißt es immer, aber ganz so dramatisch ist es wohl doch nicht; insbesondere nicht für unsere Mitglieder in der Genossenschaft. Erzählungen von generellen Mietenexplosionen sind nicht immer richtig. Seit 2018 schwächt sich die Dynamik bei der Mietentwicklung ab. 2019 und 2020 stiegen die Mieten kaum mehr als die Inflation, selbst in den Ballungsräumen.

11,5 Mio. Haushalte in Deutschland bezahlen eine Netto-Kaltmiete von unter 7 €/qm. Damit beträgt die Größe des Mietwohnungsmarktes mit Mieten, die in etwa dem Mietniveau neugebauter Sozialwohnungen entsprechen, gut 60 %. 43 % aller Mietwohnungen in Deutschland waren demnach sogar zu einer Nettokaltmiete von weniger als 6 €/qm vermietet. Der Sozialwohnungsbestand ist nur ein Teil des preisgünstigen Mietwohnungsmarktes. Auch außerhalb der Sozialwohnungsbestände gibt es preisgünstigen Wohnraum. Dabei handelt es sich sowohl um Sozialwohnungen, deren Bindung ausgelaufen ist, als auch um frei finanzierte Wohnungen. In der Genossenschaft zahlen 74 % der Mieter eine Miete unter 6 €/qm.

Nach neusten Untersuchungen zur Entwicklung von Löhnen und Mieten bei einem Vergleich muss auch festgehalten werden: Während die durchschnittlichen Löhne sozialversicherungspflichtig Beschäftigter bspw. von 2015 bis 2020 bundesweit um knapp 11,5 % gestiegen sind, kletterten die Bestandsmieten um 6 % und die Neuvertragsmieten um 6,5 %. Daraus ergibt sich im

Bundesdurchschnitt eine positive Differenz. Der Vollständigkeit halber oder fairerweise muss natürlich dazu gesagt werden, dass diese Betrachtung auch davon abhängt, ob man Brutto- oder Nettolöhne vergleicht. Auch steigende Wohnnebenkosten bleiben bei dieser Feststellung unberücksichtigt. Etwa 1/5 der Mieter in Deutschland empfinden ihre Wohnkosten als zu hoch.

Schneller als von vielen erwartet holt Deutschland sein demografisches Schicksal ein. Das Wachstum der Bevölkerung ist mindestens zum Stillstand gekommen. Damit scheint der Trend der vergangenen Jahre gebrochen, der durch die stärkste Zuwanderungsdynamik seit Jahrzehnten und damit Bevölkerungswachstum geprägt war. In 2021 lebten rund 83,2 Mio. Menschen in Deutschland; das war ein leichtes Minus zu 2020. Während dieses kleine Minus statistisch für sich genommen wenig aussagt, sind die Ursachen für die Stagnation der Bevölkerung hochinteressant. Zum einen gibt es einen deutlichen Rückgang der Migration im Pandemiejahr 2020/2021, zum anderen sind auf dem Gebiet der Bundesrepublik mehr Menschen gestorben als in den Vorjahren, gleichzeitig war die Zahl der Geburten tendenziell rückläufig.

Bevölkerungszuwachs hat in Deutschland in den vergangenen Jahren nur noch stattgefunden, wo es Zuwanderung gab. Ohne Migration würde die heimische Bevölkerung bereits seit den 1970er Jahren schrumpfen. Aber auch trotz Zuwanderung werden in Deutschland im Jahr 2030 eine halbe Million Einwohner weniger leben, so jüngste Prognosen. Trotz der erhöhten Sterblichkeit in den Corona-Jahren nimmt der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung weiter zu. Die Zahl der über 80-jährigen steigt zugleich bis 2030 bundesweit um fast 50 % auf über 6 Millionen. Das wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren bleibt mit über 15 Mio. dagegen nahezu unverändert.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird auch bis zum Jahr 2040 leicht sinken. Die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu – besonders deutlich die der Single-Haushalte. In Regionen mit deutlich abnehmenden Bevölkerungszahlen nimmt auch die Anzahl der Haushalte ab.

Die Baby-Boomer werden zwar aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden, nicht aber aus dem Wohnungsmarkt. Somit kann man daraus zwingend folgern: Wenn der deutsche Arbeitsmarkt erfolgreich eine große Anzahl ausländischer Erwerbstätiger anwerben könnte oder gar muss, würde ein erheblicher Mehrbedarf an Wohnungen entstehen. Auch durch den Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße kann die Zahl der Haushalte wachsen und damit die Nachfrage nach Wohnungen, selbst wenn die Bevölkerungszahl insgesamt rückläufig ist. Auch ein Wunsch nach mehr Wohnfläche geht damit einher. So stieg der durchschnittliche Wohnraum je Person von 35 qm zu Beginn der 1990er Jahre auf 41 qm Mitte der Nuller Jahre und auf 47 qm bis heute, was allein in den letzten 10 Jahren einer Zunahme von fast 15 % entspricht.

Klar ist, dass wir in vielen Regionen mehr Wohnraum brauchen und angesichts der Klimaschutzziele den Wohnungsbestand in Deutschland noch verbessern müssen. Es ist aber auch klar, dass das nicht zum Nulltarif zu haben ist. Insofern stellt sich die Frage, wer die Zeche bezahlen muss?

Wir in der Genossenschaft glauben, dass können weder die Mieter sein, die bereits jetzt einen großen Teil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben, noch wäre es fair, die Last allein den Hauseigentümern zuzuschreiben, die weder für die starke Zuwanderung in die Städte noch für die gestiegenen Anforderungen an die Qualität von Neubau und Modernisierung verantwortlich sind. Es handelt sich hier um eine gesellschaftliche Herausforderung, für die auch die Gesellschaft geeignete Finanzierungs- und Umsetzungsinstrumente finden muss.



## WOHNUNGSMARKT NRW/OSTWESTFALEN/BIELEFELD

In Deutschlands bevölkerungsreichstem Bundesland leben knapp 18 Mio. Menschen und NRW ist mit 526 Einwohnern/km<sup>2</sup> zugleich der am dichtesten besiedelte deutsche Flächenstaat, abgesehen von den Stadtstaaten.

Die Wohnungsmarktlage ist regional sehr unterschiedlich. Wachstumsstarke Regionen mit Wohnungsknappheiten stehen ländliche oder strukturschwache Regionen gegenüber, in denen die Mieten stagnieren oder aufgrund von Bevölkerungsrückgang und Leerstand gar sinken. Der Großteil der Bevölkerung lebt in Klein- und Mittelstädten.

Aber trotz staatlicher Förderprogramme sind auch in OWL an vielen Standorten günstige Wohnungen zunehmend Mangelware. Es ist oftmals schwierig, eine Wohnung zu finden, die für viele Menschen bezahlbar bleibt. Als Regionen, in denen der Wohnungsmarkt in OWL besonders angespannt ist, sind die Städte Bielefeld, Paderborn sowie der Kreis Gütersloh zu nennen. Man kann davon ausgehen, dass mehrere Tausend eine Wohnung suchen.

Das jahrelange Wachstum der Großstädte in NRW scheint vorerst ein wenig gestoppt zu sein. Im Betrachtungszeitraum ging die Zahl der Menschen in den kreisfreien Städten erstmals seit längerer Zeit zurück – wenn auch nur geringfügig. Dahinter stecken wie immer vor allem Wanderungsbewegungen. Einerseits hält die Abwanderung aus Städten ins Umland an. Familien mit Zuwachs und gestresstem

Home-Office-Arbeiter möchten mehr Wohnfläche und Freiraum haben, den sie aber unmittelbar in der City nicht finden oder zu mindestens nicht zu adäquaten Preisen. Andererseits ist im Zuge der Pandemie die Zuwanderung aus dem Ausland in die Städte deutlich zurückgegangen.

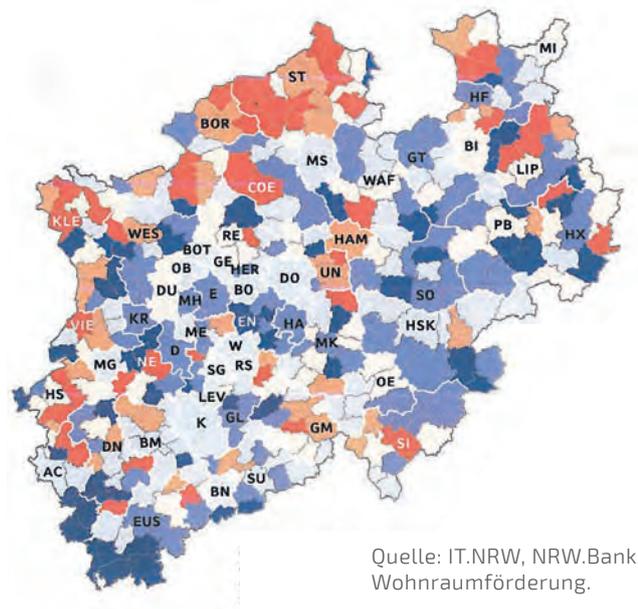
Rd. 63 % der Mietwohnungen in NRW befindet sich im Besitz privater Vermieter, 22 % gehören Genossenschaften, 13 % privatwirtschaftlichen Unternehmen und 2 % öffentlichen Einrichtungen. Die Quote der privaten Vermieter nimmt mit der Größe der Stadt ab – im Kommunen mit weniger als 20.000 Einwohnern lag der Anteil bei 82 %, in Städten mit mehr als 500.000 Menschen bei rd. 55 %.

Nach neuesten Ministeriumsangaben werden bis 2025 im Schnitt rd. über 50.000 Wohnungen jährlich in NRW benötigt; im Zeitraum bis 2040 ist eher davon auszugehen, dass der Bedarf abnimmt. Davon müssten 25.000 Wohnungen mietpreisgebunden sein. Zuletzt kostete der qm einer Bestandswohnung in NRW im Durchschnitt 8,16 €, in der GSWG 5,74 €.

Über 450.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen verzeichnete das Land NRW zum Jahresende des Betrachtungszeitraums. Damit konnte auch im Jahr 2021 ein Rückgang des geförderten Wohnungsbaus in der gesamten Fläche des Landes nicht verhindert werden. Es ist andererseits festzustellen, dass in den Großstädten des Landes der Anteil der geförderten Wohneinheiten wieder steigt. Das der Rückgang hier weiterhin

abgedämmt werden konnte, ist vor allem auf die hohe Zahl der Neubewilligungen zurückzuführen.

### ANTEIL DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS AM GESAMTEN WOHNUNGSBESTAND IN GEBÄUDEN MIT DREI UND MEHR WOHNUNGEN



- bis 5,0 % (57)
- mehr als 5,0 bis 7,5 % (93)
- mehr als 7,5 bis 10,0 % (91)
- mehr als 10,0 bis 12,5 % (62)
- mehr als 12,5 bis 15,0 % (42)
- mehr als 15,0 % (51)

Durschnitt Nordrhein-Westfalen: 9,1 %

In Klammern ist die Zahl der jeweils zugeordneten Gemeinden angegeben.

Es wird deutlich, dass auch weiterhin hohes Niveau bei der Förderung des Wohnungsneubaus notwendig ist, um den Wegfall preisgebundener Wohnungen zu kompensieren. Denn es befinden sich unverändert rd. 40 % der geförderten Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, die in den nächsten Jahren nicht mehr der Förderbindung unterliegen. Neueste Modellrechnungen gehen sogar von einem Wegfall von 46 % der Wohnungen in der Zeit von 2030 – 2035 und damit nahezu der Hälfte der Wohnungsbestände aus. Neben der Nachwirkungsfrist spielen hier planmäßige Darlehensausläufe hinein. Ohne ein mögliches Entgegenwirken einzubeziehen, unterstreicht die Entwicklung somit einmal mehr den starken Neubaubedarf im öffentlichen geförderten Segment. Die Genossenschaft will sich mit Neubauten hieran stark beteiligen.

Die Zahl der Wohnungen in der Region OWL/ Bielefeld ist in den vergangenen 10 Jahren um über 5 % oder rd. 52.000 Einheiten auf über 1 Mio. gestiegen. Der Wohnungszuwachs lag in OWL über dem

Landesdurchschnitt. Für ganz NRW wurde in einer 10-Jahresbetrachtung ein Wohnungsplus von über 4 % auf 9,1 Mio. Wohnungen registriert. Auffällig: In keiner anderen Region im Land sind die Wohnungen im Schnitt so groß wie in OWL. Im Durchschnitt sind es hier knapp 100 qm, in ganz NRW nur 90 qm. Auffallend ist weiterhin, dass in OWL vor allem kleine Wohnungen mit 1-2 Zimmern neugebaut worden sind.

Die Bundesbürger wohnen im Schnitt auf immer mehr Raum. Gerade in den ländlichen Gebieten ist die Fläche pro Kopf in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Hier ist das Wohnen relativ günstig und Abwanderung treibt die Fläche pro Kopf nach oben. Doch selbst in vielen Großstädten leben die Menschen auf mehr Platz als vor Jahren – trotz steigender Mieten. Wer mag es nicht gerne hell, luftig und möglichst großzügig in seinem privaten Umfeld! Viele Menschen streben danach, pro Kopf möglichst viel Wohnraum zu haben. Und sie setzen diesen Wunsch auch mehr und mehr in die Tat um. So hatte jede Person pro Kopf im Jahr 2021 bundesweit rechnerisch knapp 46 qm Wohnfläche zur Verfügung. Diese Fläche stieg seit 2015 um 1,5 % im städtischen Umfeld und um 3,7 % in den ländlichen Räumen. Ein Trend, der auch Ostwestfalen und NRW erfasst hat. Noch 1995 hat die durchschnittliche Wohnfläche bei 36 qm pro Kopf gelegen, die Menschen hatten also gut 20 % weniger Wohnfläche als 2021.



Quelle: empirica regio

Auch die Pandemie hat dazu geführt, dass z.B. mehr Wohnfläche für Gäste-/Arbeitszimmer gefragt sind als bisher. In Bielefeld ist die Wohnfläche pro Kopf auf gut 43 qm gestiegen. In den anderen OWL-Kommunen haben die Menschen zum Teil noch mehr Platz zum Wohnen. In NRW wuchs die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf auf rd. 45 qm. Ein Blick auf die größten Kommunen in NRW zeigt eine durchaus unterschiedliche Entwicklung. In den Großstädten sind Menschen mit der rechnerisch kleinsten Wohnfläche zufrieden. Auch bundesweit müssen sich die meisten Menschen in den Metropolen mit weniger Wohnfläche zufriedengeben. Für OWL werden im Schnitt rd. 48 qm ausgewiesen. Am wenigstens sind es in Bielefeld mit rd. 43 qm, am meisten im Kreis Höxter mit 52 qm. Dazwischen liegen die Kreise Gütersloh, Paderborn, Herford und Lippe sowie Minden-Lübbecke.

Das Wohnen auf immer mehr Platz ist ein langjähriger Trend. Mit Ausnahme des Jahres 2015, als in der Flüchtlingskrise außergewöhnlich viele Menschen zuwanderten, ist der Flächenverbrauch stetig gestiegen. Zudem wohnen immer weniger Menschen in einer Wohnung, auch weil die Gesellschaft überaltert und die Zahl der Singlehaushalte steigt. Seit Beginn der 1990-er Jahre ist der Anteil der Ein-Personenhaushalte deutlich gewachsen. Auf eine Wohnung kamen 2021 im Schnitt weniger als 2 Menschen.

Viele Haushalte geben mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aus. Wohnen in NRW wird immer

teurer. Die Mietkosten sind bei Neubauten in den letzten Jahren um über 30 % gestiegen.

Die Mieten der preisgebundenen Wohnungen liegen in ganz NRW im unteren Bereich der Preisskala. Im Schnitt zahlt der Mietende einer öffentlich geförderten Wohnung 2,60€ je/qm weniger als Mieter auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt. Dabei variieren die Mietpreisobergrenzen in 2021 je nach Gemeinde von 5,80 – 6,80 €/qm.

Auch in Bielefeld steigt das Mietniveau. Umfragen zum neuen qualifizierten Mietspiegel 2022 ergaben im Mittel eine Steigerung zwischen 5 % und 9 % gegenüber der letzten Erhebung 2018. Für Neubauwohnungen liegen die Mieten inzwischen bis zu über 11 €/qm. Die Preisveränderungen in den letzten 10 Jahren bei den Neuvertragsmieten in Bielefeld machen rd. 35 % aus, in der Genossenschaft 19 %.

Fast 2/3 der Bielefelder wohnen zur Miete. Es fehlen kleine als auch große bezahlbare Wohnungen. Als bezahlbar gelten Mietwohnungen mit einem Mietpreis von 6,50 €/qm. Die Durchschnittsmiete in der GSWG liegt bei 5,74 €/qm. Ein Problem ist sicherlich, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen zurückgeht. Entgegen diesem Trend verhält sich die Genossenschaft mit ihrer Geschäftspolitik: Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen hat in jüngster Vergangenheit zugenommen und das soll auch in Zukunft erreicht werden.





Tulpenweg 39, 33659 Bielefeld

In Bielefeld sind die Preise bei Wiedervermietung einer Wohnung in den letzten 10 Jahren um 43 % gestiegen. Konkret bedeutet das: wurde 2011 eine freigewordene Wohnung für durchschnittlich 5,59 € vermietet, müssen heute hierfür inzwischen rd. 8,00 € bezahlt werden. In der Genossenschaft wurden 2011 Wohnungen im Durchschnitt für 4,81 € vermietet, in 2021 für durchschnittlich 5,74 € (Steigung von rd. 19 %).

Während der Corona-Pandemie ist die Nachfrage am Bielefelder Wohnungsmarkt ungebrochen. Seit einigen Jahren sind insbesondere Mietwohnungen im unteren Preissegment schwer zu finden. Auch im preisgebundenen Wohnraum ist die Nachfrage weiterhin höher als das Angebot. Wir bestätigen diese Marktanspannung in den meisten Segmenten und prognostizieren keine nennenswerte Entspannung bis 2024.

Gerade bei aktuell schrumpfendem Bestand an geförderten Mietwohnungen wird mehr bezahlbarer Wohnraum benötigt. Deshalb sehen wir in dem Mix von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, auch unter Berücksichtigung der Förderkonditionen in NRW, eine gute Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum im bezahlbaren Preissegment für die breiten Schichten der Bevölkerung. Was uns oft dran hindert, dies auch in der nötigen Anzahl

wünschenswert umzusetzen, ist fehlendes Bauland, um bezahlbaren Geschoss-Wohnungsbau zu errichten. Aber die GSWG ist hier inzwischen bestens aufgestellt. Es ist gelungen, in den letzten Jahren 11.000 qm Grundstücksfläche in Bielefeld zu erwerben, bzw. Zugriffsrechte auf zu entwickelndes Bauland zu vereinbaren. Darüber hinaus weitere Flächen in der Größenordnung von rd. 10.000 qm außerhalb Bielefelds.

Bielefeld verfügt in 2021 über einen Wohnungsbestand von über 172.000 Wohnungen bei einem Leerstand von etwas über 500 Wohnungen. Der Bielefelder Leerstand kann in den Beständen ähnlich aufgestellter Anbieter wie unsere Genossenschaft mit 0,5 % auf weiterhin sehr niedrigem Niveau angegeben werden. Ähnlich wie in der Genossenschaft beläuft sich die Mieterfluktuation auf rd. 9 %; im geförderten Wohnungsbau etwas niedriger.

Die wenigsten Wohnungen in Bielefeld sind seniorengerecht. Häufig wird schon ein Rollator zum Problem.

Es gibt über 4.000 barrierearme Wohnungen in Bielefeld, über 8.000 Seniorenwohnungen sollen fehlen. Bezogen auf den genossenschaftlichen Wohnungsbestand von 1.399 Wohnungen können 303 Wohnungen (22 %) als barrierearm bezeichnet werden.

# GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GENOSSENSCHAFT

## HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

### WOHNUNGSBESTAND, GEWERBEEINHEITEN, PKW-STELLPLÄTZE

Am 31. Dezember 2021 umfassten die GSWG-Liegenschaften nachstehenden Bestand:

<b>1.399</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>mit</b>	<b>91.179,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>5</b>	<b>Gewerbereinheiten</b>	<b>mit</b>	<b>1.133,45 m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>
<b>243</b>	<b>PKW-Garagen/-Tiefgaragen-Stellplätze</b>		
<b>798</b>	<b>offene PKW-Stellplätze / Carports</b>		

Die o.g. Bestände zzgl. 238 (149 Wohnungen | 89 Garagen/ Stellplätze) für „Dritte verwaltete Einheiten“ befinden sich zu 94 % in Bielefeld. Die Nachfrage an unseren Wohnungen in Bielefeld und weiteren genossenschaftlichen Vermietungsstandorten ist unverändert auf wünschenswertem Niveau und werden stark gesucht. In Zeiten von Homeworking bekommt die Wohnung mit den eigenen vier Wänden zusammen mit den Freiflächen in den genossenschaftlichen Quartieren nochmals eine neue Wertschätzung.

Unser Wohnungsportfolio an den verschiedenen Standorten ist die Basis für unser erfolgreiches Bewirtschaftungsgeschäft in der Genossenschaft.

Der größte Wohnungsbestand der Genossenschaft liegt in Bielefeld-Senne mit 1.194 Wohnungen; davon 372 mietpreisgebundene Einheiten. Insgesamt gibt es in Senne rd. 713 preisgebundene Wohnungen, bei einem Gesamtbestand von knapp 10.000 Wohnungen im Stadtbezirk; das ist eine Quote von 7 %, in der Genossenschaft über 31 %.

Die Stadt Bielefeld hat viele schöne Ecken – insbesondere auch im Süden der Stadt mit den meisten genossenschaftlichen Wohnungsbeständen – und ist als Wohngegend beliebt. Aber inzwischen nicht mehr nur billig, es sei denn, man wohnt in der Genossenschaft mit einer Durchschnittsmiete im Bestand von 5,74 €/qm. Die mietpreisgebundenen Wohnungen sind für durchschnittlich 5,13 €/qm und die freifinanzierten Wohnungen für 6,12 €/qm vermietet. Die niedrige geförderte Durchschnittsmiete begründet sich auch aus umgesetzten zinsgünstigen Finanzierungen objektbezogener Kapitalmarktdarlehen. Im Übrigen sind rd. 74 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes für unter 6,00 €/qm vermietet. Damit wirken wir insbesondere in Bielefeld mit unserem Wohnungsangebot beruhigend auf den Wohnungsmarkt und sind die gelebte Mietpreisbremse. Am häufigsten gefragt sind Wohnungen zwischen 45 und 60 qm zu Preisen von 5,80 € bis 6,50 €/qm; somit treffen wir bei einer Durchschnittsmiete von 5,74 €/qm auf eine breite Nachfrage.

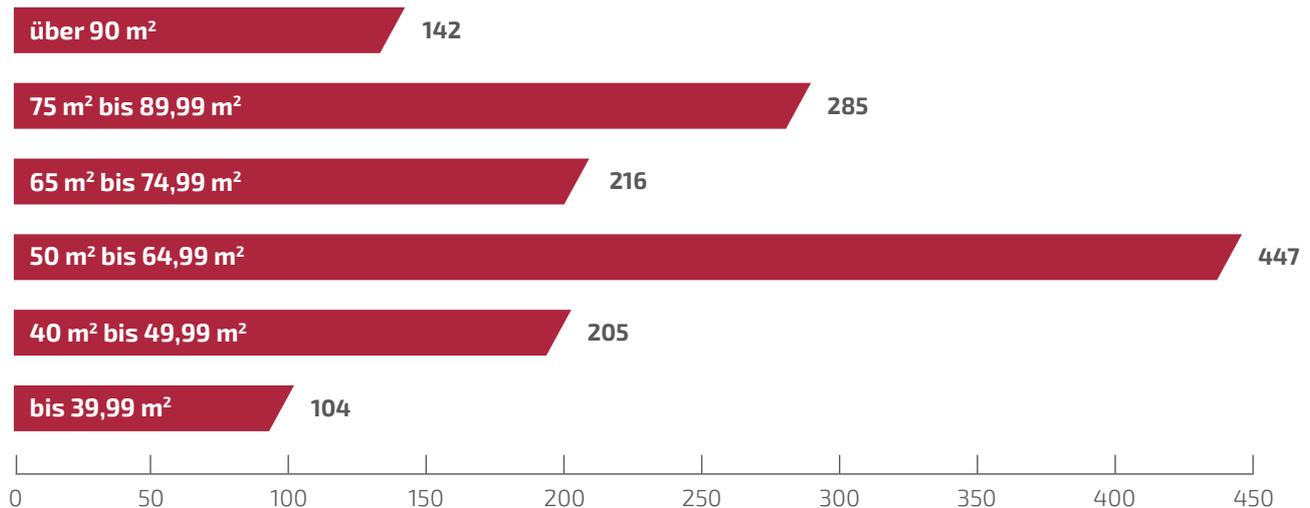
### MIETSPIEGEL DER GSWG

Stand 31.12.2021



## GRÖSSENKLASSENGLIEDERUNG DER WOHNUNGEN

Stand 31.12.2021



Eine Entspannung an unseren Vermietungsstandorten ist nicht in Sicht. Wir profitieren von steigender Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot und können die Mieten, auch ohne gleichzeitig investieren zu müssen, weiter erhöhen. Die Mietspiegel-Mieten lassen weiteres Erhöhungspotenzial zu.

Bei vielen Mietinteressenten haben sich die Kriterien bei der Wohnungssuche verändert – noch häufiger als bisher wird nach Balkon, Garten (-Anteil) und ruhiges Umfeld gefragt. Das kann der GSWG-Wohnungsbestand an vielen Vermietungsstandorten bieten. Wenn immer wieder Ausgangssperren drohen und Hobbys nicht mehr ausgeübt werden können, wird die Möglichkeit, Freiflächen zu nutzen, immer wichtiger. Dazu tragen die Wohnquartiere der GSWG auf überwiegend üppigen Grundstücksflächen bei.

Die Zahl der häuslichen und nachbarschaftlichen Konflikte sowie Mieterbeschwerden überhaupt haben in unseren Wohnquartieren auch in Folge der Corona-Pandemie nicht nennenswert zugenommen. Es werden zwar unverändert Alltagsprobleme und kleinere Störungen gemeldet, die aber nicht die große Bedeutung für unser Vermietungsgeschäft haben. Abgesehen hiervon sind wir da, wenn es unseren Mietern schlecht geht. Wenn wir mit sozialen Konflikten konfrontiert werden, entwickeln wir hierfür Lösungen. Unsere direkte und sofortige Ansprache ist meistens erfolgreich, Streit aufzulösen. Ein Stückchen sorgen wir damit für den sozialen Frieden in den Quartieren. Unsere Hausmeister und Quartiersmanager leisten hier hervorragende Dienste. Danke an die Mitarbeiter\*innen der Serviceeinrichtungen in der GSWG-Gruppe.

Die Anzahl der Wohnungen sind im Betrachtungszeitraum unverändert geblieben; hat sich aber verändert. Das Bestandsobjekt Gustavstraße 4, Baujahr 1949, mit 4 Wohnungen wurde abgerissen. Auf dem Grundstück ist mit dem Bau von 9 Mietwohnungen begonnen worden, die im Sommer 2022 bezugsfertig werden sollen. Es wurde ein Mietobjekt, Baujahr 1980, mit 4 Wohnungen in Bielefeld erworben. Darüber hinaus konnte Ende 2021 der Kaufvertrag zum Erwerb von 12 Wohnungen, Baujahr 1994, abgeschlossen werden, die in 2022 bilanzwirksam werden.

Viele Menschen haben sich in 2021 wieder mit genossenschaftlich gemanagtem Wohnraum versorgen lassen. Aus zahlreichen Gesprächen mit Mitgliedern und Kunden können wir zur Kenntnis nehmen, dass es zur Genossenschaft nicht viele Alternativen gibt.

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“ auch in 2021 bestens bewährt. Unser Modell „Wohnungsbaugenossenschaft“ ist im Betrachtungszeitraum erfolgreicher denn je und erobert, auch mit Unterstützung der Leistungsfelder in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen, immer neue Bereiche.

Bezahlbares, stadtnahes und überwiegend ruhiges, auf großzügigen Grundstücken angelegtes Wohnen erfüllt die Wünsche der breiten Schichten der Bevölkerung. Wir stellen nicht nur angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung, sondern gestalten auch ein lebenswertes Wohnumfeld.

Unser aktives Sozialmanagement macht nicht nur gesellschaftspolitisch Sinn, sondern bietet für uns auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht einen nicht zu unterschätzenden Mehrwert. Der Vandalismus hat in der Genossenschaft kaum eine Bedeutung, und die Mitglieder-/Mieterbindung ist hoch.

Unsere sozialen Projekte und Aktivitäten tragen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren bei: Quartiersmanagement, Mietschuldenberatung, soziale Beratung älterer und hilfebedürftiger Menschen, Konfliktmanagement und vieles mehr findet sich im Spektrum unserer sozialen Arbeit wieder. Das erfolgt auch gemeinsam mit lokalen sozialen Trägern, um gemeinsam bestehende Probleme, Maßnahmen zur Steigerung der Mieterzufriedenheit und zur Schaffung eines attraktiven Lebensraums zu lösen. All das hat positive Effekte auf jedes einzelne Wohngebiet und letztlich auf das Bewirtschaftungsergebnis.

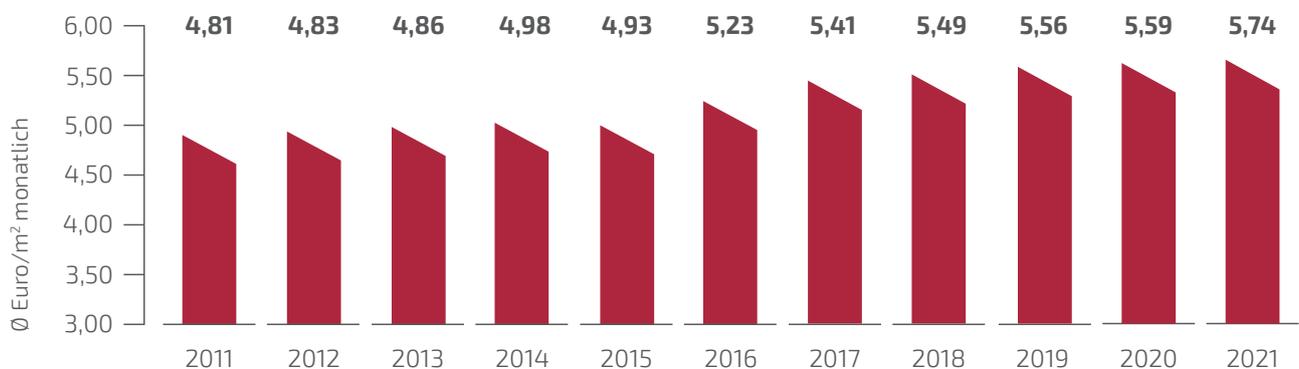
Mit unseren Kernkompetenzen – nachhaltige Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands, -Auf-

wertungen und -Mehring, wohnbegleitende Dienstleistungen und dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbstverwaltung – haben wir in 2021 alle Bereiche des Wohnens gut gestaltet. Zudem sind wir so aufgestellt, dass die GSWG auf Veränderungen am Markt, neue technische Erfordernisse oder gesetzliche Vorgaben flexibel und zielgerichtet reagiert. Für unsere Mitglieder ist das Wohnen damit verlässlich und unser Angebot für Wohnungssuchende interessant.

Wir ermöglichen Wohnen in allen Lebensphasen, sodass Mitglieder auch bei veränderter Lebenssituation das passende „Zuhause“ finden.

Unser Vermietungsgeschäft hat sich in 2021 bei weiter gestiegemem Auslastungsgrad, geringeren Leerstandszeiträumen, durch schnellere Wiedermietungen und gestiegene Mieterlöse auf hohem Niveau stabilisiert. Die Netto-Sollmiete wurde gegenüber 2020 um 2,5 % auf 6.497 Mio. € gesteigert. Hiervon entfallen rd. 22.800 € auf allgemeine Mieterhöhungen im Betrachtungszeitraum, durchschnittlich

## ENTWICKLUNG DER KALTMieten



## ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2015 - 2021

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 %
2021	6.496.564,01	2,5 %	76.770,01	-17,8 %



Kornblumenweg 13/15, 33659 Bielefeld

1,5 % auf Bestandswohnungen. Darüber hinaus führten Wohnungsbestandszuwächse und Modernisierungsmieterhöhungen zur erhöhten Sollmiete.

Zum Juli 2021 erfolgten allgemeine Mieterhöhungen im Bestand von durchschnittlich 1,74 %; darüber hinaus Mietanpassungen nach Komplettmodernisierungen und bei Neuvermietungen. Im Zuge von Modernisierungsinvestitionen konnten die kalkulierten Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen reibungslos umgesetzt werden. In 2020 abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen führten mit Beginn 01.02.2021 für 12 Wohnungen zu Mieterhöhungen. Auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden die Kostenmieten 2021 im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten um ca. 0,07 €/qm/mtl. angepasst.

Die Erlösschmälerungen sind im Betrachtungszeitraum auf rd. 77.000 € zurückgegangen. Auch im 4-Jahreszeitraum von 2018 – 2021 sind die Erlösschmälerungen rückläufig, und zwar um über 6 %.

Am 31.12.2021 waren 14 Wohnungen, 1,0 % des Bestandes nicht vermietet; bereinigt um die für eine Wiedermietung innerhalb von 4 – 6 Wochen herzurichtenden Wohnungen betrug der Leerstand lediglich 4 Wohnungen, 0,28 %. Damit liegen wir unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsanbieter, auch im Wohnungsmarkt Bielefeld.

Die Menschen verbinden mit uns bezahlbare Mieten und wünschenswertes, serviceorientiertes Wohnen mit viel Sicherheit, großem Vertrauen und Erreichbarkeit für Ihre Anliegen. Dass uns

das alles gut gelingt, unterstreicht das Hausbewirtschaftungsgeschäft im Betrachtungszeitraum für über 1.500 wohnende von insgesamt 1.951 Mitgliedern.

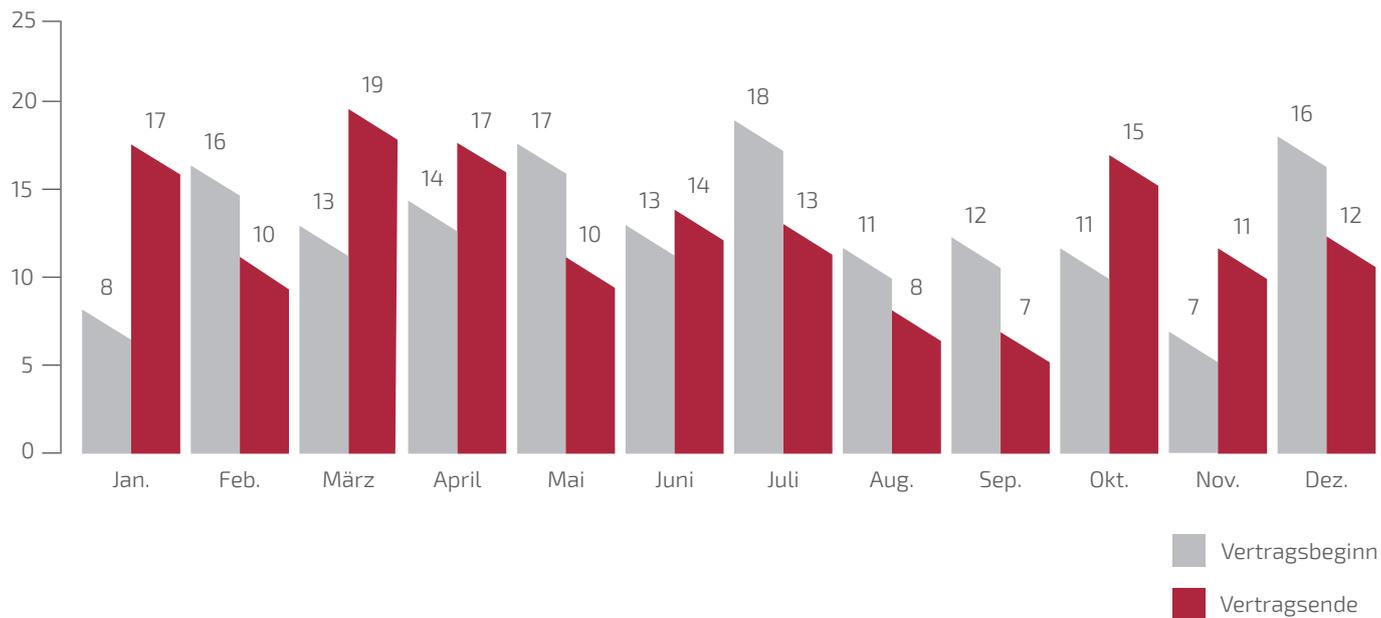
Die Standorte unserer Wohnimmobilien weisen langfristig eine stabile Miet- und Wertentwicklung auf und zwar aus heutiger Sicht unabhängig von Konjunkturzyklen; das beweist auch die Pandemie in Betrachtungszeitraum, die kaum Einfluss hatte. Viele neu hinzukommende Mitglieder nehmen Leistungen der GSWG-Gruppe „Wohnen und drumherum“ in Anspruch.

Unser Vermietungsgeschäft hat sich 2021 bei weiter gesteigertem Auslastungsgrad über rd. 99 %, geringeren Leerstandszeiträumen von durchschnittlich 1,4 Monaten und durch zügige Wiedermietungen und gestiegene Mieterlöse stabilisiert.

In 2021 ist die Zahl der Wohnungskündigungen bei 153 stagniert. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang, dass ca. 18,3 % (Vorjahr 13,07 %) unserer Mieter durch einen Wohnungswechsel im GSWG-Bestand das Mietverhältnis mit der Genossenschaft fortgesetzt haben. Der allgemeine Trend zu Wohnungskündigungen ist konstant.

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

## KÜNDIGUNGEN/VERMIETUNGEN 2021 | GESAMT WE: 1.399/GEWERBE: 5



## KÜNDIGUNGSGRÜNDE

	2021		2020	
	ANZAHL	%	ANZAHL	%
Ortswechsel (beruflich, privat)	11	7,19	20	13,07
andere Wohnung GSWG	28	19,30	20	13,07
Tod	9	5,88	17	11,11
Wohnung zu teuer/zu klein/zu groß	20	13,07	23	15,03
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen	22	14,38	26	16,99
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	5	3,27	7	4,58
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	16	10,46	18	11,76
Zuzug zum Partner	20	13,07	5	3,27
Rückzug nach Trennung	1	0,65	4	2,61
Umfeld/Ärger mit Mitmietern	3	1,96	2	1,31
Wohnungsbezogen	8	5,23	4	2,61
Zurück in die Heimat	2	1,31	0	0,00
Sonstiges	8	5,23	7	4,58
	<b>153</b>	<b>100 %</b>	<b>153</b>	<b>100 %</b>

## IMMOBILIEN-INVESTITIONEN, MODERNISIERUNGEN, INSTANDHALTUNG

### ■ **Neubau, Modernisierung, Instandhaltung von Mietwohnungen, Mietwohnungsbestands-/ Grundstückserwerb**

Während der Corona-Krise hat sich die Bauindustrie als Konjunkturmotor gezeigt: Als Restaurants und Einzelhandel geschlossen oder mindestens stark eingeschränkt tätig waren, herrschte in vielen Bereichen der Wohnungswirtschaft und auf deutschen Baustellen Hochbetrieb. Es wurde „ausgehoben, betoniert und verputzt“ wie lange nicht mehr; mit den Wirkungen kräftiger Preiserhöhungen, eklatanter Baumaterial-Knappheit und ungenügenden Kapazitäten. Wegen fehlendem Material mussten Unternehmen bei vollen Auftragsbüchern oftmals sogar Kurzarbeit anmelden! Mit unserer bereits vor Jahren gegen den allgemeinen Trend in der Branche getroffenen Entscheidung, in der GSWG-Gruppe Handwerker-, Service-Kapazitäten mit inzwischen 65 Mitarbeitern\*Innen aufzubauen, konnten wir dieser Situation ein wenig entgegenwirken.

Die Tatsache, dass wir „viele 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.

Im Betrachtungszeitraum haben wir Investitionen in die Aufwertung und Erweiterung unseres Immobilienbestandes, teilweise über Tochter-/Beteiligungsunternehmen, Planungsleistungen

für die Errichtung von Geschoss-Wohnungsbau sowie den Erwerb zu bebauender Grundstücke mit einem Volumen von rd. 4 Mio. Euro erbracht; bei einer für die GSWG-Gruppe und deren Mitglieder gesunden Finanzierungsstruktur. Damit wurde wieder ein Schritt zum größeren und vielfältigeren Wohnungsangebot bei gleichzeitig nachhaltiger verbesserter Wohnqualität getan; gleichzeitig wurden insbesondere für die Jahre 2023 - 2025 die Möglichkeiten zur Umsetzung umfangreicher Miet-Neubau-Projekte mit einem Volumen von bis zu 100 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Im Betrachtungszeitraum haben wir - in der GSWG-Gruppe:

- 2 Mio Euro in die Instandhaltung, Wohnimmobilien-Substanz-Pflege und Modernisierung aufgewendet;
- 1,2 Mio Euro in die Erstellungsphase eines Neubaus mit 9 Mietwohnungen investiert, Fertigstellung Sommer 2022;
- Planungsleistungen für Wohnungsbauprojekte mit 36 Wohnungen in Höhe von 207 T Euro erbracht;
- 584 T Euro in den Erwerb von Mietwohnbestandsobjekten und Grundstücken investiert.

Das Investitionsvolumen für das Sachanlagevermögen in der GSWG wächst, unabhängig von den Aktivitäten zu Immobilien-Investitionen in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen, im Betrachtungszeitraum um 1,2 % von 87. 681 T Euro auf 88.693 T Euro. Es wurde im ausgewogenen Verhältnis mit Fremdkapital bei langfristigen Zinsbindungen und Eigenkapital finanziert. Das Fremdkapital reduziert sich trotz der Investitionen um 2,5 % auf 67,6 % der Bilanzsumme.

Mit diesen Investitionen in Immobilien, und hier vornehmlich in den Wohnungsmarkt, beteiligen wir uns in einem relativ konjunkturunabhängigen Binnenmarkt an wirtschaftlich stabilen Vermietungsstandorten.

Alle diese Investitionen erfüllen den Anspruch auf eine durchschnittliche Verjüngung der genossenschaftlichen Gebäudesubstanz. Mit unserer Re-Investitionsquote dokumentieren wir unseren großen Wert auf eine kontinuierliche Substanzerhaltung des Immobilienbestandes. Damit einher geht die Vermeidung von Instandhaltungs-/ Sanierungsstaus. Insbesondere die getätigten Grundstückskäufe, teilweise über Tochterunternehmen, zur Erstellung neuer Wohnungen dokumentieren unser Ziel, die Genossenschaft langfristig als einen wettbewerbsfähigen Vermieter zu platzieren.

Ein Haus heute ist nicht mehr das, was es vor 30 Jahren einmal war. In den letzten Jahren findet immer mehr Technik Einzug in ein Mietwohnobjekt. Durch entsprechende gesetzliche Vorgaben beim Energieverbrauch und bzgl. der verwendeten Materialien, wie z.B. Dämmstoffe, gab es einen Schub an technischer Entwicklung: Wärmepumpe, Solartechnik, KfW-Haus bis hin zum Plusenergiehaus etc.

Die wachsenden Anforderungen beim Klimaschutz im Wohnungsbau treiben die Bau- und Sanierungskosten nach oben. Um die gleiche Anzahl an Gebäuden herzustellen bzw. zu sanieren, müssen immer mehr Finanzierungsmittel einge-

setzt werden; d.h. letztendlich, unser Geschäftsmodell muss auch Chancen haben, Geld zu verdienen.

Der Bau einer Wohnung war im Betrachtungszeitraum fast doppelt so teuer wie im Jahr 2000. Eine beträchtliche Rolle spielen dabei die mehrmaligen Verschärfungen der Energiesparverordnung. Allein zwischen 2010 und 2020 sind die durchschnittlichen Kosten für den Bau einer Wohnung um 40 % gestiegen; die Baulandpreise in NRW binnen 10 Jahren um durchschnittlich 80 %. Die Preise für den Bau von Wohnungen sind binnen eines Jahres um fast 13 % nach oben gegangen. Einen solchen Anstieg gab es zuletzt vor mehr als einem halben Jahrhundert. Damals, im Herbst 1970, lagen die Wohnbaupreise auch 13 % über dem Wert des Vorjahres. Praktisch alles, was für den Ausbau benötigt wird, ist zuletzt massiv teurer geworden. Der Baukostenindex, der die Preisentwicklungen misst, ist binnen Jahresfrist von 120 auf 132,3 angestiegen. Vorhandenen Liefer-schwierigkeiten bei anhaltend hoher Nachfrage quer durch die Branchen treiben weiter die Preise.

Die Idee einer maximalen Energieeffizienz von Wohngebäuden wird in Deutschland mit fast schon religiösem Eifer verfolgt. Und, als wenn es nicht schon genug ist, sollen ab 2025 lt. neuem Koalitionsvertrag noch einmal strengere Vorschriften für Sanierung und Neubau gelten. Aber unterm Strich müssen sich alle Akteure darüber im Klaren sein, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen müssen miteinander vereinbar bleiben. Ankündigungen zur Klimawende machen sich gut



und treffen den gesellschaftlichen Geist dieser Zeit. Doch wenn die damit verbundenen Konsequenzen Realität werden, wird den Bürgern im Land einiges abverlangt werden und in diesem Zusammenhang auch den vielen Mietern.

Der Klimaschutz darf Deutschland nicht in ein soziales Wohn-Dilemma stürzen. Weiter verschärfte Klimaziele machen noch höhere Investitionen notwendig, um den CO<sup>2</sup>-Ausstoß in Wohngebäuden weiter zu senken. Das Geld hierfür fällt nicht vom Himmel, vor allem nicht bei Wohnungsvermietern wie wir, die nach genossenschaftlichen Prinzipien unternehmerisch tätig sind.

Aber hiervon losgelöst sind wir unseren vor Jahren gesetzten Investitionszielen zur Wohnimmobilienverbesserung und -erweiterung und einer ständigen Verjüngung des Gebäudebestandes im Betrachtungszeitraum wieder nähergekommen. Unabhängig hiervon werden wir diese jährlich in den Organen der Genossenschaft unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der organisatorischen Aufstellung in der GSWG-Gruppe bei zu erhaltender Unabhängigkeit anpassen. Dazu gehört der **langfristig dokumentierte technische Zustandsbericht der Wohnobjekte mit den Investitionsanfordernissen und -wünschen**. Ebenso gehört dazu eine **langfristig ausgerichtete Unternehmensplanung für die GSWG-Gruppe**, die als Entscheidungshilfe Möglichkeiten für künftige Investitionen aufzeigt.

Es wird auch für den Betrachtungszeitraum 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 Nachfrage nach genossenschaftlich bewirtschafteten Wohnungen und auch 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.

Bei all unseren Investitionsentscheidungen, die wir überlegen und tätigen, gilt: Rationalität ja, Angst vor der eigenen Irrationalität nein und für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbare Wohnungsqualität ist selten von Leerstand betroffen. Gibt es zu dem, was wir investieren, viel Besseres?

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

**Mit unseren Investitionen in 2021 geben wir der Genossenschaft in Zukunft ein Zuhause.**

### IMMOBILIENBOOM HYPOTHEKENZINSEN IN DEUTSCHLAND

in Prozent, Zinsbindung 10 Jahre



## UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE/ FREIFLÄCHEN/VERDICHTUNGEN

Während in den klassischen Mechanismen des Marktes die Vermehrbarkeit von Gütern die Knappheit überwinden kann, ist das Gut Boden nicht vermehrbar – und obendrein ist es räumlich gebunden. Um eine gemeinwohlorientierte und bezahlbare Wohnraumversorgung auf dem begrenzten Gut Boden auch künftig sicherzustellen, betreiben wir neben einer aktiven Wohnungspolitik auch eine aktive Bauland-/Bodenpolitik auf allen administrativen Ebenen. Denn der zentrale Faktor für Wohnraummengpässe ist der Mangel an verfügbarem, geeignetem und spekulationsbefreitem Bauland samt dazugehörigem Baurecht. Deshalb tätigen wir seit Jahren Anstrengungen und Transaktionen zum Erwerb von Grundstücken. Ein Teil davon soll in einem überschaubaren Zeitraum zu Bauland erschlossen werden.

Wir haben von 2017 bis in den Betrachtungszeitraum hinein an 5 Standorten in Bielefeld und darüber hinaus rund 21.000 qm Grundstücksflächen durch GSWG und -Tochterunternehmen erworben bzw. kaufvertragliche Ansprüche zum Eigentumserwerb für eine Wohnbebauung gesichert. B-Plan-/Baugenehmigungs-Verfahren und -abläufe sind in Bearbeitung.

In 2021 hat das 100%ige GSWG-Tochterunternehmen „WohnQuartier Löhne GmbH“ ein ehemalig genutztes städtisches Schulgelände mit 5.537 qm Grundstücksfläche und für den Abriss geplantes Schulgebäude kaufvertraglich gesichert. Im Rahmen eines in der Entwicklung befindlichen Planverfahrens sollen mehrere überwiegend wohnlich genutzte Gebäude errichtet werden.

Die Vereinbarungen aus 2020 zum Grundstückserwerb von 4.612 qm durch das 100%ige GSWG-Tochterunternehmen „Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH“ konnten im Januar 2022 umgesetzt werden. Nach Abriss der Altsubstanz ist der Neubau von ca. 30 Wohnungen geplant.

Im Betrachtungszeitraum wurden Verhandlungen zum Erwerb weiterer unbebauter Grundstücksflächen mit

dem Ziel geführt, gemeinsam mit den Eigentümern Bauland für den Wohnungsbau zu entwickeln. Es ist beabsichtigt, in der GSWG-Gruppe Erschließungsmaßnahmen zu betreiben.

Darüber hinaus können eine Vielzahl zu genossenschaftlichen Mietwohnungsbestandsobjekten 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 auch künftig zu realisieren.

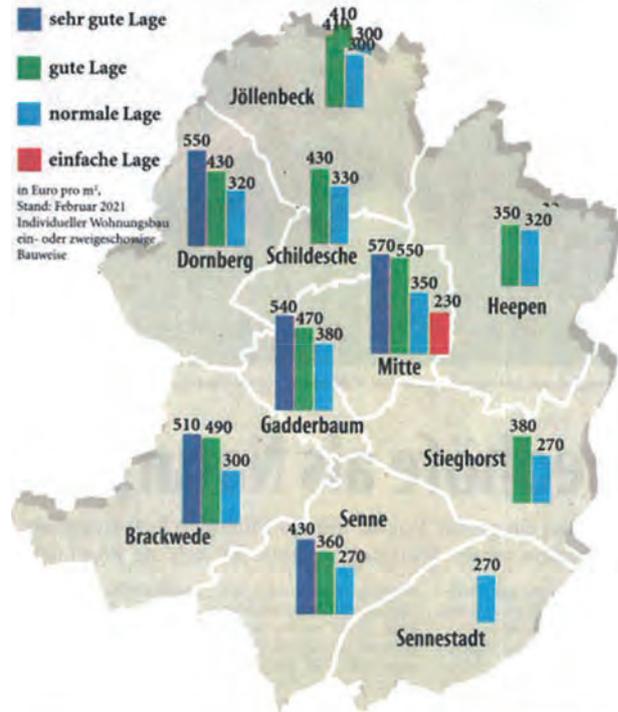
Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. **Wer bezahlbaren Wohnraum schaffen will, braucht Land auf dem er bauen kann. Mit Blick auf die Perspektiven der Genossenschaft und die Erwartungen zur Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist eine angemessene Grundstücks-Bevorratungs-Politik ständiges Unternehmensziel.**

### Bodenrichtwerte

Durchschnittliche Preise für Baugrundstücke

- sehr gute Lage
- gute Lage
- normale Lage
- einfache Lage

in Euro pro m<sup>2</sup>,  
Stand: Februar 2021  
Individualeller Wohnungsbau  
ein- oder zweigeschossige  
Bauweise



QUELLE: GÜTACHERAUSSCHUSS BIELEFELD / GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2021

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

Am 24.06.2019 fand die letzte Mitgliederversammlung in Präsenzform statt, am 15.06.2020 erstmalig die Mitgliederversammlung mit schriftlicher Beschlussfassung.

Auch die 73. Mitgliederversammlung zum Geschäftsjahr 2020 der GSWG am 21.06.2021 wurde durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat mit Rücksicht auf die außergewöhnlichen Zeiten mit bestehenden Kontaktrestriktionen ohne physische Anwesenheit unserer Mitglieder im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Der Gesetzgeber hat dazu die erforderlichen Grundlagen abweichend von § 43, Abs. 7, Satz 1 Genossenschaftsgesetz und Regelungen in der Satzung geschaffen.

Die Mitgliederversammlung am 21.06.2021 fand mit folgenden 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;
- TOP 2** Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020 und Vorlage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 sowie Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns;
- TOP 3** Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020;

- TOP 4** Beschlussfassungen:
  - 4.1** über den Lagebericht des Vorstands,
  - 4.2** über den Bericht des Aufsichtsrat,
  - 4.3** über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020,
  - 4.4** über die Verwendung des Bilanzgewinns;

- TOP 5** Bericht über die vom DHV-Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V., Hamburg, durchgeführte Prüfung des Geschäftsjahrs 2020 und Beschlussfassung zum Prüfungsbericht (§ 43 der Satzung in Verbindung mit § 59 des Genossenschaftsgesetzes);

- TOP 6** Beschlussfassung über die Entlastungen für das Geschäftsjahr 2020:
  - 6.1** Entlastung des Vorstands,
  - 6.2** Entlastung des Aufsichtsrates.

Von den am 12.05.2021 versendeten Einladungen mit Abstimmungsbögen kamen bis zum angekündigten Fristablauf am 18.06.2021 12 Uhr 494 ausgefüllte Abstimmungsbögen zurück. 7 Abstimmungsbögen waren ungültig. Für die Auswertung der einzelnen Beschlussvorlagen wurden 487 Abstimmungsbögen als „Präsenz-Grundgesamtheit“ zugrunde gelegt. Danach wurden die nach Genossenschaftsgesetz und Satzung vorgegebenen, zustimmungspflichtigen Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit beschlossen.

Mit der Einladung zur Mitgliederversammlung wurde wie auch schon am 15.06.2020 darüber informiert, dass anstehende Aufsichtsratswahlen bis zur nächsten Mitgliederversammlung im Rahmen einer Präsenzveranstaltung verschoben werden. Die auslaufenden Mandate werden fortgesetzt.



Mit der beschriebenen Durchführung der Mitgliederversammlung wurde gemäß §§ 34, 38, 38 a und 40 der GSWG-Satzung bei 481 stimmberechtigten Mitgliedern mit 408 Ja-Stimmen, 20 Nein-Stimmen und 53 Enthaltungen eine Dividende für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 3,5 % auf die Pflichtanteile zuzüglich 1/8 der Dividende für die freiwillig übernommenen Anteile beschlossen. Am 29.06.2021 wurde eine Dividende in Höhe von 524.070,49 € abzüglich Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer an die Mitglieder ausgeschüttet.

Das Geschäftsguthaben belief sich am 31. Dezember 2021 auf 13.795.251,34 € und teilt sich wie folgt auf:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 335.899,55 €,
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 13.459.351,79 €,
- das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich im Geschäftsjahr um 143.466,82 € (1,05 %).

Am 31. Dezember 2021 waren in der Liste der Genossen 1951 Mitglieder mit 51.784 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 0,3 %. Die Anteile reduzierten sich um 1,93 %; hiervon

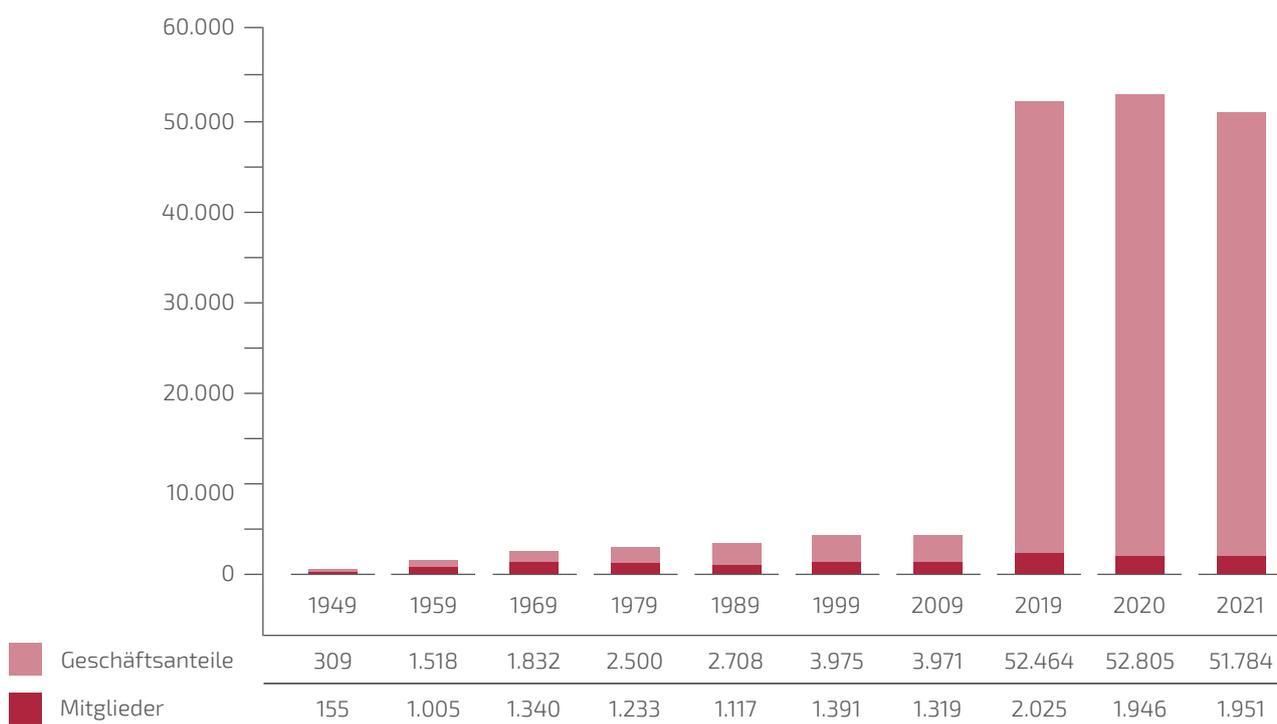
10 Anteile über die Pflichtanteilszeichnungen hinaus. 5 der neuen Mitglieder können im Moment sogenannten „Fördermitgliedern“ zugerechnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 121 Mitglieder mit 1.280 Anteilen. Am 31. Dezember 2021 waren rund 90 % der 1.399 Wohnungen an Mitglieder vermietet.

287 (Vorjahr 309 Mitglieder mit 43.245 Anteile) Fördermitglieder haben 41.615 Anteile gezeichnet mit durchschnittlich 140 Anteilen von rd. 36,4 T€.

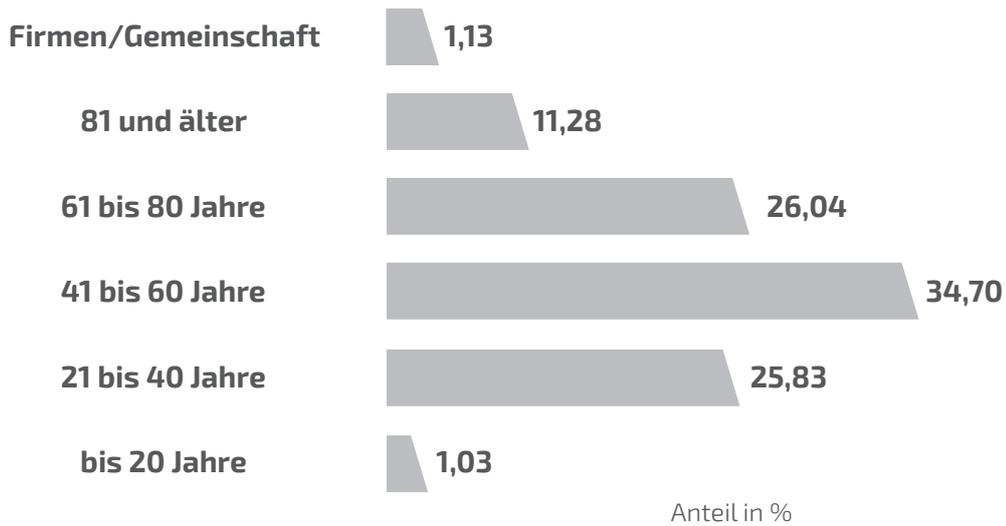
Von den Mietwohnungs-Bestandszuwächsen durch Erwerb in den Geschäftsjahren 2017 bis 2021 konnten bis heute rund 92 % der Mieter als Mitglied, teilweise mit Anteilszeichnungen über die Pflichtgrenze hinaus, gewonnen werden. Das ist ein Zeichen großen Vertrauens in unsere im 8. Jahrzehnt ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der neuen Mieter mit übernommenen Mietverträgen und für alle anderen Mitglieder der Genossenschaft.

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

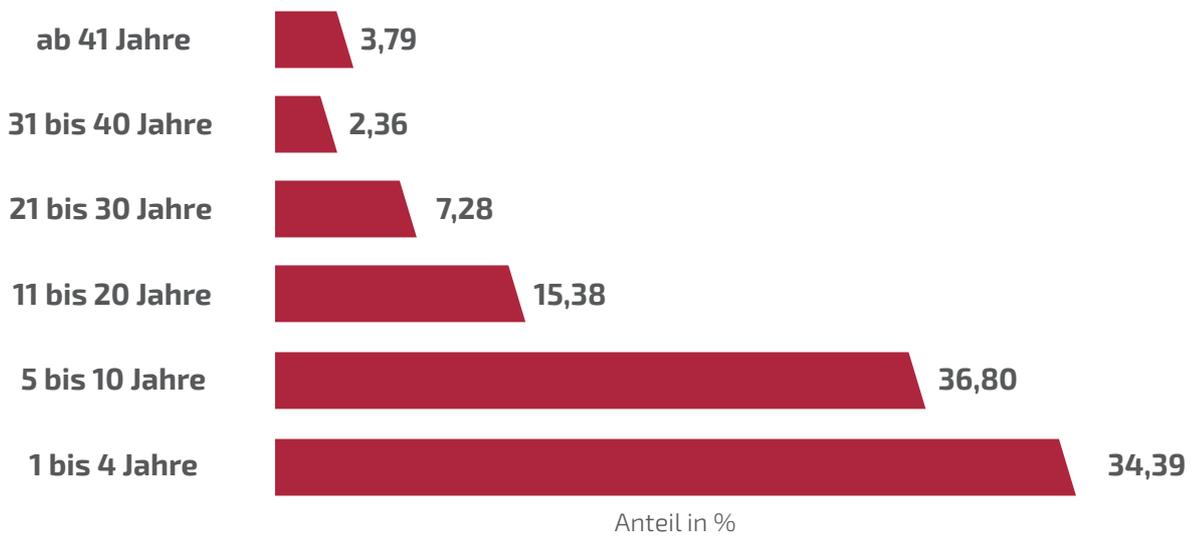
## ENTWICKLUNG MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE



## ALTERSSTRUKTUREN DER MITGLIEDSCHAFT



## DAUER DER MITGLIEDSCHAFT



Es ist erkennbar, wir können weiterhin auf unsere Mitglieder und ein starkes Interesse an unserer Genossenschaft mit dem dahinterstehenden, breit aufgestellten Geschäftsmodell der GSWG-Gruppe „bauen“.

Der genossenschaftliche Wohnimmobilienbestand mit einem für die Mieter und die Solidargemeinschaft Genossenschaft ausgewogenen rentablen Bewirtschaftungsgeschäfts sowie einer damit einhergehenden sicherheitsorientierten, betriebswirtschaftlich nachhaltig begründeten wachstumsausgerichteten Investitionspolitik und eine ständig steigende sowie im Markt- und Unternehmensvergleich angemessene Eigenkapital- und hohe Solvabilitätsquote machen die GSWG für ein wünschenswertes Wohnen der Mieter und Zeichner von Genossenschaftsanteilen jederzeit zu einem verlässlichen Partner. In diesem Sinne wird die Genossenschaft im Markt wahrgenommen.

Die unverändert lockere Geldpolitik hat im Betrachtungszeitraum dazu beigetragen, dass 2021 zum Jahr der Sachwerte, und dazu gehören unsere Wohnimmobilien-Liegenschaften ebenso wie bebaubare Grundstücke, avancierte. Die Vermögenswerte bestehen zu 92 % aus Immobilien; dazu gehören im Rahmen unserer Finanzanlagen auch Immobilien der Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Der Flug der modernen Notenbankpolitik – die „Negativ-Zinsen“ hat in 2021 immer mehr Sparer getroffen. Eine ständig zunehmende Zahl von Banken hat für die Konten der Kunden „Verwahr-Entgelte“ einbehalten, sollten die Anlagen einen bestimmten Betrag übersteigen. Auch die Rendite für langlaufende sichere Anleihen haben negative Renditen seit 2019 trotz erkennbar werdender steigender Inflationsrisiken nicht verlassen.

Rettungs- und Stimulierpakete in historischer Dimension, eine ultralockere Geldpolitik und eine nahezu ausgelastete Wirtschaft – das konnte nicht gut gehen. Das Ergebnis ist eine Inflation Richtung 5 % – 6 %. Vor einigen Jahren hätte diese Dimensionen niemand für möglich gehalten. Und auch all jene, die immer behaupten, es handelt sich um ein vorübergehendes Phänomen, werden stiller.

Für Zinssparer war das Jahr 2021 dürftig; sie waren unverändert Verlierer der ultralockeren Geldpolitik. Die Niedrigzinsen führen damit seit Jahren zu einer gigantischen Umverteilung zwischen Gläubigern und Schuldnern. Wenn es so weiter geht, wird man es sich bald leisten können müssen, Geld auf der Bank zu haben. Also bleibt nur die Sachanlage! Selbst wenn sich jüngste Prognose bewahrheiten, dass Staatsanleihen in naher Zukunft eine positive Rendite abwerfen, werden diese nicht ausreichen, um die Kaufkraftverluste des Geldes zu kompensieren.

Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen durch die „Unternehmensform Genossenschaft“ macht deutlich, dass damit eine Reihe genossenschaftsspezifischer Finanzierungsmöglichkeiten verbunden sein kann und so muss es insbesondere in der Zeit einer außergewöhnlichen „Geld- und Kapitalmarkt-Zins-Politik“ auch sein! Diese leisten für uns einen wichtigen Beitrag zur anteiligen Finanzierung genossenschaftlich ausgerichteter Mietwohninvestitionen und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis; mit den einhergehenden positiven Wirkungen für die nach rentablem Wachstum ausgerichtete Entwicklung der Genossenschaft. Es werden bankenmäßige Kapitalmarktabhängigkeiten verringert. Mit alternativen Finanzierungsmöglichkeiten können Investitionsmöglichkeiten behandelt werden, die ausschließlich in der Kompetenz- und Entscheidungshoheit der genossenschaftlichen Organe liegen.

Viele Menschen haben aktuell das Gefühl, in der Finanzwelt sei alles auf den Kopf gestellt. Sparer müssen auf Guthaben Zinsen zahlen und hoch verschuldete Staaten bekommen das Geld hinterhergeworfen oder machen mit den Schulden sogar noch Gewinn. Einige wenige Gewissheiten bleiben von den Paradoxien oder scheinbaren Paradoxien unberührt. Bei der Geldanlage lautet die Wichtigste: Wenn die Rendite höher ist als die Teuerung, bleibt das Finanzvermögen mindestens erhalten – oder mehrt sogar seine Kaufkraft. Der hohe Wert der Inflationsrate gerade in den letzten Wochen und Monaten könnte in der Bevölkerung alte Ängste wecken. Die Geldentwertung war als gesellschaftliches Problem aus dem Bewusstsein vieler Bundesbürger verschwunden. Ein nahezu 6 %-Schock, gefolgt von weiter hohen Ziffern, kann



Tulpenweg 64-70, 33659 Bielefeld

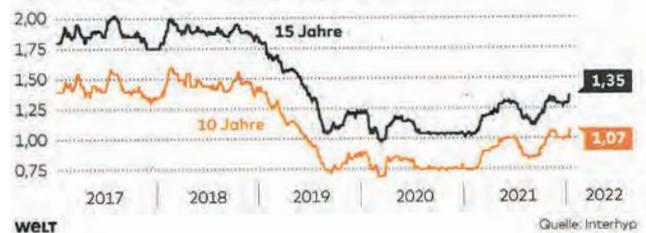
dazu führen, dass sich die Inflationserwartungen verstetigen. Das wiederum könnte deutliche Verhaltensänderungen nach sich ziehen. Das Vertrauen in die Europäische Zentralbank droht ebenfalls Schaden zu nehmen. Deutschland ist ein Land der Sparer, die Inflationsdebatte hängt mit der Debatte zusammen, dass die Menschen sich ohnehin bebraut fühlen durch die Negativzinsen.

Die Bundesbürger halten allein 2,6 Billionen € auf Giro-/Tagesgeldkonten. Dieses Geld ist der Inflation schutzlos ausgeliefert. Nach jüngsten Berechnungen erleiden die Deutschen in 2021 durch die Inflation auf ihre Zinsanlagen einen Kaufkraftverlust von über 63 Milliarden €. In 2020 lag der Schwund gerade mal bei 1/10, nämlich über 6 Milliarden €!

Bei mauen Zinsen und erhöhter Inflation bleiben viele Geldanlagen die Stiefkinder der Anlage. Noch mehr sollten Anleger auf Genossenschaftsanteile schauen, die der Notenbank nicht zutrauen, die Inflation in den Griff zu bekommen.

#### Baugeld so teuer wie vor der Pandemie

Durchschnittliche Konditionen für zehnjährige und 15-jährige Hypothekendarlehen in Prozent, \* Stand 13.1.2022



## PERSONELLES/ORGANISATION/ UNTERNEHMENSPHILOSOPHIE

In unserer Unternehmensform sind wir als „reine Vermögensgenossenschaft“ aufgestellt. Die satzungsgemäßen Aufgabenfelder zur kaufmännischen, technischen Immobilienbewirtschaftung, Aufwertung, Erweiterung und Neubau von Miet-Wohnimmobilien mit umfassenden Planungs-, Betreuungs-, Service-, Beratungsaufgaben, Liegenschaftsan-/verkäufen und allgemeinen Vorgängen eines wohnungswirtschaftlich ausgerichteten Verwaltungsbetriebes werden durch GSWG-Tochter-/Beteiligungsunternehmen ausgeführt.

Die dokumentierte Zusammenarbeit sowie Zuständigkeiten und organisatorischen Abläufe garantieren jederzeit zügige Entscheidungen in der Genossenschaft und darüber hinaus in allen Bereichen der GSWG-Gruppe. Durch die weitestgehende Personenidentität in der Organbesetzung der zur GSWG-Gruppe gehörenden Unternehmen ist die Umsetzung unserer Ziele jederzeit gewährleistet.

Für unsere Mitarbeiter ist der Betrachtungszeitraum im Verhältnis zu anderen Branchen ohne große Einbußen und Veränderungen verlaufen. Obwohl sich die Anforderungen im Job verändern, steht die berufliche Existenz in unserem Geschäftsmodell nicht auf dem Spiel. Dafür sorgt auch der wachsende Mangel an Fachkräften in allen Leistungsbereichen der GSWG-Gruppe; man kann inzwischen von einer Belastung beim Agieren für unsere unternehmerische Wirtschaftstätigkeit sprechen. Denn das Interesse an unseren Leistungen ist so groß, dass die Wachstumschancen der GSWG-Gruppe hoch eingestuft werden können. Aufgehalten wird dieser Prozess in unserem Geschäftsmodell durch betriebliche und von außen wirkende personelle Engpässe. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Aber verantwortungsvolles und gutes Management besteht zu einem Bruchteil auch daraus, die richtigen Erkenntnisse zu ziehen, diese umzusetzen und dabei die eigene Mannschaft hinter sich zu bringen. Das ist im Betrachtungszeitraum gelungen.

Wir haben im Betrachtungszeitraum ständig an Lösungen zur Optimierung in den Leistungsbe-

reichen und der Personalveränderungen gearbeitet, um dem traditionellen Immobilien-Bewirtschaftungs-Geschäft ebenso zu begegnen, wie der ständig erforderlichen Investitions-Tätigkeit und damit einhergehenden Zielvorgaben des Wachstumsprozesses sowie dem allgemeinen Wandel in der Arbeitswelt.

Die 100%-igen Tochterunternehmen OWIT-Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, OWIS Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, OWID-Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, QZ-Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, WQL-WohnQuartier Löhne GmbH und das Beteiligungsunternehmen WTM-Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH haben wesentlich zur Erreichung der GSWG-Ziele und zum erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen. Ausdruck findet dies nicht nur in den Zahlen, sondern auch in der Qualität unserer vielfältigen Leistungen für Mitglieder, Mieter und weitere Kunden und Geschäftspartner.

Der Personalbestand in der GSWG-Gruppe am Standort Bielefeld hat am 31.12.2021 um 2 auf 65 Mitarbeiter\*innen zugenommen:

- OWIT GmbH: 22 Mitarbeiter\*innen (davon 8 in Teilzeit),
- OWIS GmbH: 28 Mitarbeiter\*innen (davon 1 in Teilzeit),
- OWID GmbH: 15 Mitarbeiter\*innen (davon 15 in Teilzeit).

Die Arbeiten in der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH und WohnQuartier Löhne GmbH werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungen durch die genannten GSWG-Tochterunternehmen erledigt.

Durchschnittlich waren 2021 67 Mitarbeiter\*innen in den 100%-igen Tochterunternehmen der Unternehmensgruppe GSWG beschäftigt. Die WTM GmbH (inkl. assprofi GmbH) beschäftigte am 31. Dezember 2021 17 Mitarbeiter\*innen.

Mit unseren Tochter-/Beteiligungsunternehmen als aufgestellte Vermögensgenossenschaft sind wir im Betrachtungszeitraum dem Ziel, mit unter-



Karl-Oldewurtel-Straße 13, 33659 Bielefeld

schiedlichen Aufgabenfeldern als selbstständige Einrichtungen in Profit-Centern zu agieren, weiter nähergekommen. Stärken und Schwächen werden schnell erkannt, um darauf gezielt zu agieren.

**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 die Wohnungswirtschaft immer schneller erfasst, anzufreunden und aus einem immer schwieriger werdenden Sicherheitsgedanken rauszukommen.**

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 verantwortliches, 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 GSWG-Gruppe angelegt. Die 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.

Handel stets so, als wäre es Dein eigenes Unternehmen! Das ist die Motivation unserer Mitarbeiter\*innen in der GSWG-Gruppe.

**Handel 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

	31.12.2021		31.12.2020		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	134	0,2	157	0,2	-23	
Sachanlagen	88.693	95,2	87.681	93,1	1.012	1,2
Finanzanlagen	700	0,8	551	0,6	149	
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>89.527</b>	<b>96,1</b>	<b>88.389</b>	<b>93,9</b>	<b>1.138</b>	<b>1,3</b>
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.981	3,2	2.763	2,9	218	
Erhaltene Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten	-3.306	-3,6	-3.245	-3,4	-61	
Forderungen aus Vermietung	75	0,1	72	0,1	3	
Forderungen im Verbundbereich	854	0,9	739	0,8	115	
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	113	0,1	96	0,1	17	
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>717</b>	<b>0,5</b>	<b>425</b>	<b>0,5</b>	<b>292</b>	
<b>Liquide Mittel</b>	<b>2.877</b>	<b>5,6</b>	<b>5.325</b>	<b>5,6</b>	<b>-2.448</b>	<b>-46,0</b>
	<b>93.121</b>	<b>100,0</b>	<b>94.139</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.018</b>	

## PASSIVA

	31.12.2021		31.12.2020		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	13.795	14,8	13.770	14,6	25	0,2
Rücklagen	11.814	12,7	11.327	12,0	487	4,1
Jahresüberschuss	1.061	1,1	1.004	1,1	57	
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-107	-0,1	-101	-0,1	-6	
<b>Eigenkapital</b>	<b>26.563</b>	<b>28,5</b>	<b>26.000</b>	<b>27,6</b>	<b>563</b>	<b>2,1</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten und anderen Kreditgebern	56.830	61,0	58.766	62,4	-1.936	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>56.830</b>	<b>61,0</b>	<b>58.766</b>	<b>62,4</b>	<b>-1.936</b>	<b>-3,4</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten und anderen Kreditgebern	6.966	7,5	5.758	6,1	1.208	21,0
Übrige Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0		
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>6.966</b>	<b>7,5</b>	<b>5.758</b>	<b>6,2</b>	<b>1.208</b>	<b>17,3</b>
Rückstellungen	348	0,4	295	0,3	53	
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten und anderen Kreditgebern	1.464	1,6	2.418	2,5	-954	-65,2
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen	325	0,3	593	0,6	-268	
Übrige Verbindlichkeiten	625	0,4	299	0,4	326	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2.762</b>	<b>3,0</b>	<b>3.605</b>	<b>3,8</b>	<b>-843</b>	
	<b>93.121</b>	<b>100,0</b>	<b>94.139</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.018</b>	

Das **Sachanlagevermögen** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.012 T Euro auf 88.693 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere den Zukauf eines Objektes in Bielefeld 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 um 563 T Euro auf 26.563 T Euro in 2022 insbesondere aufgrund der Rücklagenbildung aus den Jahresüberschüssen der Jahre 2020 und 2021 erhöht.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 63.796 T Euro (31.12.2020: 64.524 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 95,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 93,1 %) gekennzeichnet, die **Kapitalstruktur** durch eine Eigenkapitalquote von 28,5 % (Vorjahr: 27,6 %) und kurz-, mittel-/langfristige Verbindlichkeiten, die 71,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 72,4 %) ausmachen.

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Das langfristig gebundene Vermögen von 89.527 T Euro, (Vorjahr 88.389 T Euro) ist durch eigene Mittel und mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten (zusammen 90.359 T Euro, Vorjahr: 90.534 T Euro) zu über 100 % gedeckt (Überdeckung = 832 T Euro, Vorjahr 2.145 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 2021 auf 832 T Euro (Vorjahr: 2.145 T Euro). Die Verände-

rung des Netto-Umlaufvermögens resultiert vor allem auf der stichtagsbezogenen Betrachtung der liquiden Mittel aufgrund von vorzeitig abgelösten Darlehen bei Neuaufnahme in 2022.

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

## FINANZLAGE

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Ende 2021 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 3.850 T Euro betrug und damit 325 T Euro niedriger als im Vorjahr.

Der Finanzmittelfonds von 2.877 T Euro (Vorjahr 5.325 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die liquiden Mittel von 2.877 T Euro (Vorjahr 5.325 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 auf 65,2 Mio. Euro, die im Jahr 2022 planmäßig mit 1,4 Mio. Euro und in den Jahren 2023 - 2026 planmäßig mit 7,2 Mio. Euro getilgt bzw. prolongiert

werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2021 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein zufriedenstellendes Ergebnis.

## FINANZLAGE

	2021 in T EURO	2020 in T EURO
Periodenergebnis	1.061	1.004
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.758	1.683
-/+ Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	53	35
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderung aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-351	-307
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	117	452
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+ Zinssaldo	1.212	1.308
<b>= Cashflow aus laufenden Geschäftstätigkeiten</b>	<b>3.850</b>	<b>4.175</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-26	-58
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.720	-4.329
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-150	0
+ Erhaltene Zinsen	5	6
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-2.891</b>	<b>-4.381</b>
+ Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	25	160
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	6.119	8.277
- Darlehenstilgung und Abgänge	-7.810	-5.834
- Gezahlte Zinsen	-1.217	-1.313
- Auszahlung Dividende	-524	-575
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.407</b>	<b>715</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.448	509
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.325	4.816
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.877</b>	<b>5.325</b>



Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2021 und 2020 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

## ERTRAGSLAGE

	2021		2020		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	9.502		9.185		317	3,5
Bestandsveränderung	185		78		107	
Andere aktivierten Eigenleistungen	43		83		-40	
<b>Betriebsleistung</b>	<b>9.730</b>	100	<b>9.346</b>	100	384	4,1
Materialaufwand	-4.296	-44,2	-3.929	-40,4	-367	9,3
Personalaufwand	-500	-5,1	-461	-4,7	-39	8,5
Abschreibungen	-1.758	-18,1	-1.683	-17,3	-75	4,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-944	-9,7	-877	-9,0	-67	7,6
Sonstige Steuern	-280	-3,4	-313	-3,4	33	-10,5
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-7.778</b>	-79,9	<b>-7.263</b>	-77,7	-515	7,1
Sonstige betriebliche Erträge	316	3,2	223	2,3	93	41,7
Betriebsergebnis	2.268	23,3	2.306	23,7	-38	-1,6
Finanzergebnis	-1.207		-1.302		95	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.061</b>		<b>1.004</b>		<b>57</b>	

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 langfristige 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 2022 solide Ergebnisse aufnehmen.

Die Ertragslage weist ein **Betriebsergebnis** von 2.268 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum

Vorjahr um 38 T Euro geringfügig verringert. Diese Entwicklung beruht insbesondere auf der Erhöhung der Abschreibungen aus Bestandszukaufen. Wesentlich strukturelle Veränderungen haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

Der Anstieg der **Umsatzerlöse** um 317 T Euro auf 9.502 T Euro resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um 172 T Euro. Die in 2021 erfolgten Abrechnungen der Nebenkosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 142 T Euro. Die Planung für 2021 sah Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 9.216 T Euro vor.

Der **Materialaufwand** ist um 367 T Euro auf 4.296 T Euro gestiegen; insbesondere als Folge höherer Instandhaltungskosten von insgesamt 1.316 T Euro sowie erhöhter Aufwand für Betriebskosten von 309 T Euro auf 2.897 T Euro gegenüber 2020.

Die **Abschreibungen** haben sich um rd. 75 T Euro auf 1.758 T Euro durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das **Finanzergebnis** hat sich mit 1.207 T Euro (Vorjahr 1.302 T Euro) um 95 T Euro vermindert; trotz hoher Zunahme investitionsbedingter Objektdarlehen. Hier wirken vorgenommene Finanzierungs-/Beleihungs-

optimierungen. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand, der vollständig auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern entfällt.

Infolge der oben genannten Veränderungen ergibt sich ein **Jahresergebnis** von 1.061 T Euro (Vorjahr: 1.004 T Euro). Die Wirtschaftsplanung 2021 sah einen Jahresüberschuss von 1.027 T Euro vor. Die Veränderung begründet sich hauptsächlich aus den gestiegenen Erträgen aus Sollmieten.

## **FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Als finanzielle Leistungsindikatoren ziehen wir zur Beurteilung unserer wirtschaftlichen Lage insbesondere die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die Instandhaltungs-, 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 2021 eine erfreuliche Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.

Die Investitionstätigkeit in den letzten Jahren bis 2021 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 2021 mit insgesamt 570 T Euro, 250 T Euro durch die OWIS GmbH, 270 T Euro durch die OWIT GmbH und 50 T Euro durch die Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH, in Anspruch genommen.





## MIETERRAT

Am 12. Mai 2021 kamen 5 Genossenschaftsmitglieder, von 7 in der Mitgliederversammlung in den Mieterrat gewählt, aus den unterschiedlichen genossenschaftlichen Wohnquartieren mit Vertretern der GSWG-Verwaltung zusammen. Die Teilnehmer bedauerten die Coronabedingten Einschränkungen der Zusammenkünfte. Aber es bestand Einvernehmlichkeit, dass die Zusammenarbeit zwischen Mieterrat und Verwaltung künftig wieder intensiver gestaltet werden soll. Der regelmäßige Austausch fördert Verständnis für Überlegungen und Wünsche der anderen Seite.

Es wurde herausgestellt, dass der Austausch im Mieterrat für die Solidargemeinschaft Genossenschaft förderlich ist. Die Mieterratsvertreter als Sprachrohr für die Mitglieder als Eigentümer der Genossenschaft werden unabhängig von der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung laufend über die geschäftliche Entwicklung und insbesondere zu Investitions-Vorhaben im Mietwohnungsbau informiert; andererseits erfahren die Mitarbeiter\*innen der GSWG-Verwaltung und damit die Organmitglieder in Vorstand und Aufsichtsrat Anliegen der Basis zu Zielen und Wünschen der Mehrheit der Mitglieder.

Die Teilnehmer werden vom Vorstand zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft und der ihr angeschlossenen Tochter-/Beteiligungunternehmen in 2020 und zu personellen Anpassun-

gen in der GSWG-Gruppe informiert. Ein Schwerpunkt waren anstehende Veränderungen in der bisher ausschließlich in Eigenregie organisierten und durchgeführten Gemeinwesenarbeit, die künftig durch Dritte unterstützt und ausgebaut wird.

Im Rahmen der Informationen zur Mitgliederversammlung, die auch 2021 wieder im schriftlichen Verfahren stattfinden musste, wurde das Thema Dividende behandelt und Vorschläge hierzu aufgenommen. Mit den Überlegungen zur Dividenden-Reduzierung um 0,5 % gegenüber den Vorjahren nahm dieser Tagesordnungspunkt größeren Platz ein. Es wurden Mieterhöhungen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand ebenso behandelt wie die Notwendigkeit zur weiteren innenfinanzierten Eigenkapitalschöpfung durch die Genossenschaft zur nachhaltigen Bereitstellung von wünschenswertem bezahlbarem Wohnraum.

Die Teilnehmer sprachen die Hoffnung aus, dass dieser Kreis wieder regelmäßiger und häufiger zusammenkommt, um an der Entwicklung der Solidargemeinschaft Genossenschaft weiter mitzuwirken.

**Im Namen aller Mitglieder bedanken wir uns bei den Vertretern im Mieterrat für die konstruktive Zusammenarbeit.**



## GEMEINWESENARBEIT

Unser Potenzial als Wohnungsbaugenossenschaft nutzen wir auch als Akteur im Quartier zur Umsetzung einer mitgliedergewünschten Gemeinwesenarbeit. Damit wird für viele unserer Mitglieder das Wohnen in der Genossenschaft noch wertvoller, denn sie verbinden damit die Hoffnung, so lange wie möglich bei ihrer Genossenschaft selbstständig wohnen bleiben zu können. Das ist „**GSWG Senne eG... ein Leben lang**“ und stärkt die genossenschaftlichen Grundsätze „**Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung**“.

Wohnen heißt für unsere Solidargemeinschaft „Genossenschaftlern“ nicht nur wünschenswerten bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Wohnen bedeutet auch Kontakte im vorhandenen Umfeld. Wir tragen dazu bei, dass unsere Mieter Sicherheit, Geborgenheit, Heimat spüren und sorgen für die Möglichkeit, der Einsamkeit zu entkommen, indem wir Kontakte in den Wohnquartieren ebenso organisieren wie Hilfestellungen für unsere älteren Mitglieder zum lebenslangen Wohnen in der Genossenschaft. Wenngleich einige Zusammenkünfte im Veranstaltungskalender pandemiebedingt zurückgefahren werden mussten, ist es nachhaltiges Ziel, hier künftig wieder aktiver zu agieren.

Angesichts einer zunehmend individualisierten, mobilen und digitalisierten Gesellschaft kümmern sich Mitarbeiter\*innen aus den genossenschaftlichen Tochterunternehmen und aus Kooperationspartnerschaften mit sozialen Dienstleistern gemeinsam mit ehrenamtlich Tätigen, der Einsamkeit vorzubeugen und Vereinsamung zu bekämpfen. An dieser Stelle ein „**Danke an die Ehrenamtler**“.

Schon das Angebot sicherer Wohnverhältnisse mit Langfrist-Perspektive und die damit verbundene Stabilität der Bewohnerstrukturen hat eine wesentliche Bedeutung für die Qualität von Quartieren und für die

Zufriedenheit unserer Mitglieder. Darüber hinaus ist die verlässliche Pflege und Entwicklung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ein Beitrag zur Stabilisierung und Entwicklung von Wohnquartieren, letztlich sogar von Stadtteilen. Hinzu kommt unsere Gemeinwesenarbeit, die im unmittelbaren Interesse unseres Unternehmens sowie unserer Bewohner liegt. Letztlich geht es auch hier um Mitgliederförderung als zentraler Unternehmenszweck, dem Angebot für nachbarschaftliches Zusammenleben, für das Wohnen im Alter und Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Attraktivität und des Images des Quartiers und vieles mehr. Auch das Wohnen jenseits der eigenen vier Wände entspricht immer der genossenschaftlichen Perspektive. Gemeinschaftsorientierung bringt das ebenso zum Ausdruck, wie die Aufmerksamkeit für soziale, kulturelle und alltagspraktische Bedürfnisse der eigenen Bewohnerschaft. **Mit unseren Beiträgen zur Quartiersentwicklung werden wir den lebensweltlichen Perspektiven unserer Bewohner gerecht.** Unsere Quartiere prägen langfristig das Zuhause vieler Menschen unterschiedlichster Lebenslagen. Wichtig ist es für uns, Potenziale zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Quartieren einzusetzen.

Bedingt durch die Corona-Pandemie im Betrachtungszeitraum mussten viele lieb gewonnene Angebote stark eingeschränkt werden. Hinzu kam, dass sich unsere Mitarbeiterin Frau Zimmermann-Henseler, die unsere Gemeinwesenarbeit über viele Jahre aufgebaut hat und ihr ein Gesicht gab, im Sommer 2021 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedete. An dieser Stelle ein besonderes Dankeschön an Frau Zimmermann-Henseler für ihren unermüdlichen Einsatz; viele Mitglieder vermissen Sie! Es bleibt unser Bestreben und Ziel, die Gemeinwesenarbeit in anderer organisatorischer Form unverändert fortzusetzen und zu erweitern.

## ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND WERBUNG

Hinter der Marke GSWG mit dem Slogan „Wohn' Dich glücklich“ verbirgt sich ein Leistungsversprechen, das in den letzten Jahren kräftig mit Bekanntheit, Qualität und Wert in der Öffentlichkeit gesteigert wurde. Die Genossenschaft mit den vielfältigen wohnungswirtschaftlichen Leistungsfeldern in der **GSWG-Gruppe, ... ein Leben lang, rund um die Immobilie ...**, ist in Bielefeld und darüber hinaus zu einer Adresse geworden, mit der man gerne zusammenarbeitet. Insbesondere über bekannt gewordene aufgelegte Wohnprojekte im Betrachtungszeitraum in Bielefeld, Minden und Löhne, auch im Zusammenwirken mit vor Ort agierenden Wohnprojekt – Gruppen, ist die GSWG mit den Dienstleistungs-/ Serviceunternehmen in den Blick und Fokus der Öffentlichkeit und Presse gekommen, die von der Ausstrahlung und Qualität vor anderen Werbemaßnahmen rangieren. Das war 2021 für uns Grund, neben pandemie-bedingten Beschränkungen, über die üblichen Werbemaßnahmen hinaus keine weiteren Aktivitäten zu installieren.

Im Bereich Spenden/ Sponsoring engagieren wir uns weiterhin mit zahlreichen Aktionen. So werden unter anderem die Institutionen: Senner Gemeinschaft e.V., Seniorennetzwerk der Emmaus-Gemeinde Senne e.V., Lesepatenschaft der Grundschule Windflöte, Senner Ferienspiele und viele weitere gefördert. Seit 2017 ist die Genossenschaft zudem Hauptsponsor des Handballvereins Sportfreunde Senne. Mehrere Mannschaften laufen in Trikots der GSWG Senne eG auf. Außerdem wird der DSC Arminia Bielefeld, Damenbereich, seit nunmehr 3 Jahren von der Genossenschaft gesponsort.

Mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften sind wir zudem in der „Marketinginitiative Deutschland e.V.“ unter dem sog. Dach des „Klötzchenlogos“ zusammengeschlossen, die unsere Stärke und Bekanntheit als Genossenschaften herausstellen. Die gestalteten verschiedenen Kommunikationsmaßnahmen lenken die Aufmerksamkeit auf uns als „Bielefelder GSWG – Unternehmensgruppe“.



## Offenes Wohnquartier ersetzt Grundschulgebäude

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem neuen Konzept der Genossenschaft zu. Es überzeugt die meisten Politiker mit seiner offenen Gestaltung. Damit ist ein Erhalt der Grundschule Löhne-Bahnhof vom Tisch.



Entwurf Architekt Robert Weißbach - Gebäudekonzeption Baugebiet 1+3

Für den neuen Vorschlag muss das Schulgebäude weichen. Auf diesem Plan ist außerdem noch ein weiteres Baugebiet in Richtung Königstraße mit drei Gebäuden eingezeichnet (oben rechts). Es könnte das Quartier in Zukunft noch ergänzen.

Grafik: GSWG Senne

Judith Gladow

■ **Löhne.** Dort, wo jetzt noch die ehemalige Grundschule Löhne-Bahnhof steht, soll in Zukunft ein modernes Mehrgenerationen-Quartier entstehen. Das Grundschulgebäude selbst spielt dabei nun keine Rolle mehr. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung nun beschlossen, für das neue Konzept der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft (GSWG) Senne grünes Licht zu geben. Es gab jedoch auch Einwände.

Rainer Kolodziej, Vorstandsvorsitzender der GSWG, war dieses Mal selbst gekommen, um das Konzept zu begründen und zu verteidigen. Nach den neuen Planungen sollen nun sieben Einzelgebäude ein kleines Quartier bilden, in dem die unterschiedlichen Nutzungen ihren Platz finden können. Im alten Konzept wären es zwei Gebäude gewesen, eines hätte die alte Grundschule integriert. Dass die Genossenschaft nun anders plane als zu Beginn, habe viele Gründe erklärt er. „Wir haben uns angeschaut: Welche Bedarfe sind denn überhaupt da?“ Hier liege

eine echte Herausforderung für die Planer: Öffentlich geförderter und frei finanzierter Wohnraum, Familien- und Senioren-Wohnungen, Gemeinschaftsräume und Pflege – alles soll dort seinen Platz finden.

„All diese unterschiedlichen Nutzungstypen in einem Gebäude unterzubringen, ist nicht möglich“, erklärte Kolodziej den Ausschussmitgliedern. Zudem wolle die Genossenschaft möglichst viele Fördertöpfe anzapfen, um die Mieten bezahlbar zu halten. Dem stehe eine nicht wirtschaftlich vertretbare Erhaltung der Grundschule entgegen. Auch werde so mit weniger Platzverbrauch mehr Wohnfläche geschaffen. „Außerdem glauben wir auch, dass diese Bebauung der Nachbarschaft näher kommt.“

Apropos Nachbarschaft: Kolodziej berichtete bei dieser Gelegenheit den Ausschussmitgliedern auch, dass verschiedene Nachbarn der Grundschule Kontakt mit der GSWG aufgenommen hätten, um in Erfahrung zu bringen, ob ihre eigenen Grundstücke in das Quartiersprojekt integriert werden könnten. Näheres könne er da allerdings noch

nicht sagen. Noch nicht weiter seien jedoch die Verhandlungen mit der AWO. Angedacht war, dass die AWO in das Quartier integriert wird und das jetzige anliegende Grundstück mit Vereinshaus in die Planungen aufgenommen wird. „Es liegt jetzt an der AWO zu sagen, was sie will.“

Die meisten Ausschussmitglieder zeigten sich durchaus wohlwollend dem Konzept gegenüber. Robert Wiehofscky (CDU) hob die Innenhöfe als Treffpunkte hervor, wo „wirklich ein generationenübergreifendes Miteinander stattfinden

kann“. Wolfgang Böhm (SPD) meinte: „Wir sind überzeugt davon, dass diese Planung das umsetzt, was wir haben wollen.“ Und Silke Glander-Wehmeier (Grüne) fand das neue Konzept besser als das vorherige, betonte aber auch, dass dann der einstige Mitbewerber der GSWG, die B&S Herford den Zuschlag hätte bekommen können.

Eine Gegenstimme kam von Hermann Ottensmeier (LBA). Seine Fraktion habe sich seinerzeit für das Konzept der GSWG ausgesprochen, auch weil dadurch das Grundschul-

gebäude erhalten geblieben wäre. „Das hat auch was mit Heimat zu tun“, sagte er. Er kritisierte vor allem, dass diese Kursänderung erst nach dem Zuschlag kam.

„Diese Dinge sind in der Entwicklung nicht zu Ende gedacht worden“, gab Kolodziej daraufhin zu, stellte aber in Frage, ob das bei einem Wettbewerbsentwurf den Planern vorzuwerfen sei. „Noch ist nichts in den Brunnen gefallen. Es liegt an Ihnen das zu entscheiden“, sagte Kolodziej, wies aber zugleich noch einmal darauf hin, dass ein Erhalt deutlich schwieriger zu finanzieren sei. „Wir brauchen ja auch unsere Sicherheiten.“

Weitere Kritik kam im Ausschuss auch von Ralf König vom Imkerverein Löhne, der als sachkundiger Bürger im Ausschuss sitzt. Er wies auf den alten Baumbestand auf dem Grundschulgelände hin. Die Bäume prägten das Quartier und seien ökologisch wertvoll. „Die müssten dann fallen.“

Am Ende stimmt der Planungs- und Umweltausschuss der Weiterführung nach dem neuen Konzept mit vier Gegenstimmen und einer Enthaltung zu.



Anstelle des alten Grundschulgebäudes soll ein neues Quartier entstehen. Foto: Felix Eisele

GSWG stellt Jahresbilanz vor – Vorstandsvorsitzender: „Bürokratie behindert und macht Bauen unnötig teuer“

## Genossenschaft investiert „auswärts“

Von Burgit Hörtrich

**SENNE (WB).** „Uns geht es gut“, sagt Rainer W. Kolodziej, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbau-genossenschaft Senne (GSWG), die knapp 1400 Wohnungen, fünf Gewerbeobjekte und 1014 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet. Der Jahresüberschuss 2020 habe bei einer runden Million Euro gelegen, an die rund 2000 Genossenschaftsmitglieder wurde eine Dividende von 3,5 Prozent ausbezahlt. Und dennoch ist Kolodziej nicht zufrieden, denn: „Die langwierigen Genehmigungsverfahren machen es immer schwieriger, neu zu bauen.“ Der Vorstandsvorsitzende: „Die Bürokratie im Rathaus behindert und macht Investitionen unnötig teuer.“

Dennoch, betont Vorstandsmitglied Daniel Daldrup, werde weiter neuer Wohnraum geschaffen. Allerdings nicht ausschließlich in Bielefeld. So entstünden in Minden und in Löhne auf 4200 und 5500 Quadratmeter großen Grundstücken Mehrgenerationen-Wohnhäuser. Die GSWG hätte ein solches Projekt zwar auch gern in Bielefeld umgesetzt, aber: „Löhne und Minden waren da schneller.“

Vor zwei Jahren habe die Genossenschaft ein Grundstück an der Straße Auf dem Langen Kampe (Bielefeld-Mitte) gekauft. Das Grund-



An der Gustavstraße in Senne entsteht ein Haus mit neun Wohnungen, investiert werden 2,8 Millionen Euro.

Repros: Burgit Hörtrich

stück werde überplant, errichtet werden solle ein Neubau mit 30 Wohnungen. Die ersten Planungen dazu seien in Arbeit. Im Bebauungsplanverfahren befindet sich bereits ein Projekt am Sonnentauweg in Senne. Auf einem 7500 Quadratmeter großen Grundstück sollen 50 bis 60 Wohneinheiten entstehen. 2,8 Millionen Euro investiert die Genossenschaft in den Bau eines

Hauses mit fünf frei finanzierten und vier geförderten Wohnungen an der Gustavstraße in Senne. Dort sei ein Gebäude aus den 1950er Jahren abgerissen worden. Daniel Daldrup: „Eine Modernisierung hätte sich nicht mehr gelohnt.“

Bezugsfertig gewesen seien im Herbst 2020 neun neue Wohnungen am Primelweg, im Quartier Kornblumenweg seien in den vergangenen vier Jahren 60 Wohnungen modernisiert worden; Investitionssumme: 4,5 Millionen Euro. Die beiden Vorstandsmitglieder plädieren dafür, die Einkommensgrenze für Mieter geförderter Wohnungen herauf zu setzen, damit, so Kolodziej, „auch Handwerker oder Angestellte, die mit ihrem Lohn gerade über der aktuell gültigen Grenze liegen, eine Chance auf günstigen Wohnraum haben.“ In Gesprächen mit der Stadt

verhandele die GSWG über mögliche Ausgleichszahlungen zwischen 50 Cent und drei Euro pro Quadratmeter und Monat.

Nach Überzeugung von Rainer W. Kolodziej zahle es sich aus, dass die GSWG 35 eigene Handwerker beschäftige und über ein eigenes Materiallager verfüge: „Die Mieter können sich da-

rauf verlassen, dass Reparaturen schnell erledigt werden.“

Die Fluktuationsquote habe 2020 bei 10,9 Prozent gelegen, die Leerstandsquote bei 0,4 Prozent. Kolodziej: „Während des Corona-Lockdowns sind den Menschen die eigenen vier Wände noch wichtiger geworden als ohnehin schon.“

### Zahlen & Fakten

Die GSWG erwirtschaftete 2020 mit Tochter- und Beteiligungsunternehmen Umsätze von 15 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss lag bei einer Million Euro. Die Bilanzsumme stieg um vier Prozent auf 97,4 Millionen Euro. Die durchschnittliche Netto-Kaltemiete liegt bei 5,59

Euro pro Quadratmeter und Monat. Die GSWG-Gruppe beschäftigt 83 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Genossenschaft bewirtschaftet 1399 Wohnungen mit 92.400 Quadratmetern Gesamt-Nutzfläche, fünf Gewerbeobjekte und 1014 Garagen und Stellplätze.



30 Neubauwohnungen sollen auf einem Grundstück Auf dem Langen Kampe entstehen, das die Siedlungs- und Wohnungsbau-genossenschaft Senne bereits 2019 erworben hat. Die ersten Planungen dazu seien in Arbeit.

## GSWG macht bei Aktionstag mit



(v.l.) Nils Zeppenfeld (NRW.Bank), Jens Hagedorn (Stadt Bielefeld), Benjamin Wandres (NRW.Bank), Daniel Daldrup (Vorstand GSWG), Simon Börtz (NRW.Bank), Hong Hue Dierksmeier (NRW.Bank), André Hildebrandt (GSWG), Andreas Helmig (NRW.Bank), Rainer W. Kolodziej (Vorstand GSWG).

**Senne.** Zahlreiche landesgeförderte Wohnbauprojekte haben am „WohneNRW-Tag“ ihre Türen geöffnet und die Vielfalt und den Erfolg der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen gezeigt. Der Aktionstag fand am Freitag, den 13. August, statt. Der „WohneNRW-Tag“ wurde

auf Initiative der Landesregierung im Jahr 2020 ins Leben gerufen. „Geförderter Wohnraum in Nordrhein-Westfalen ist modern, nachhaltig und bezahlbar. Deshalb widmen wir ihm einen eigenen Tag, an dem wir zeigen, was öffentliche Wohnraumförderung alles kann“, erklärte Ina Scharren-

bach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW.

Im Rahmen des Aktionstags besuchten Vertreter der NRW.Bank – Wohnungsmarktbeobachtung sowie der Stadt Bielefeld die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungs-

baugenossenschaft Senne eG (GSWG), um ausgewählte Objekte zu besichtigen. Dazu gehörten der Neubau im Primelweg 20a, das Objekt Karl-Oldewurzel-Straße 23-29 und das im Bau befindliche Objekt in der Gustavstraße

## Neue Wohnungen in Senne

Baugenossenschaft setzt auf Investitionen und komfortable Ausstattung. Für Menschen mit Wohnberechtigungsschein fallen die Mieten deutlich günstiger aus.

Sebastian Kaiser

■ **Bielefeld-Senne.** Sie haben Terrassen oder Balkone zur Sonnenseite, Gäste-WC's, Belüftungsanlagen, Keller, Abstellräume, Erdwärmeheizung und sind barrierefrei: Neun neue Wohnungen schafft die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau genossenschaft Senne in Windelsbleiche nahe des Senner Ortszentrums.

• Auf einem fast 1.500 Quadratmeter großen Grundstück an der Gustavstraße hat die Genossenschaft im letzten Jahr ein altes Mietshaus aus dem Jahr 1949 abreißen lassen. Dort entsteht jetzt ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Wohnungen werden zwischen 76 und 104 Quadratmeter groß. Vier werden mit öffentlichen Fördermitteln gebaut, fünf frei finanziert, also mit Krediten vom Kapitalmarkt. Zwei der Wohnungen sollen als Maisonette-Wohnungen über zwei Etagen im ersten und zweiten Geschoss reichen. Je nach Finanzierungsart unterscheiden sich die Mieten. Bei sieben Euro pro Quadratmeter liegen sie im geförderten Bereich für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. 9,25 Euro pro Quadratmeter werden im freien Bereich veranschlagt, mit der GSWG mit

Wohnungen. „Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist riesig“, heißt es im Geschäftsbericht der GSWG. Der Wohnungsmarkt brauche einen Mix aus öffentlich geförderten und bezahlbaren frei finanzierten Wohnungen für die Mittelschicht. Projekte, in denen beide Finanzierungsmodelle zu finden sind, habe man in den letzten Jahren bereits mehrfach umgesetzt.

Derzeit plant die GSWG den Neubau von rund 100 weiteren neuen Wohnungen in Bielefeld, Minden und Löhne. Das Haus an der Gustavstraße soll im Sommer 2022 fertig werden. Das ruhig gelegene Grundstück soll als Grünanlage mit Pkw-Abstellplätzen in

einem Carport gestaltet werden.

Auch die Mieten der GSWG sind in den letzten Jahren gestiegen. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter entwickelte sich von 4,81 Euro im Jahr 2010 auf 5,59 Euro im letzten Jahr.

Die GSWG profitiere derzeit von steigender Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot und könne die Mieten weiter steigern, heißt es im Geschäftsbericht 2020. Die Mietspiegel-Mieten ließen weiteres Erhöhungspotenzial zu. Allerdings: Allgemeine Mietanpassungen im rund 1.400 Wohnungen umfassenden Bestand seien 2020 nur bei Modernisierungen und Neu-

vermietungen vorgenommen worden.

„Darüber hinaus haben wir im Geschäftsjahr 2020 keine allgemeinen Mieterhöhungen vorgenommen. Auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden die Kostenmieten 2020 trotz bestehender gesetzlicher Möglichkeiten nicht angepasst“, so der Geschäftsbericht.

Wegen coronabedingter Einschnitte und Belastungen sei man den Mitgliedern bei Anfang 2021 entgegengekommen. Die Dividende von 3,5 Prozent auf die Genossenschaftsanteile fällt für das letzte Jahr jedoch etwas geringer aus als in den Jahren davor.



# TOCHTER- UND BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN



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



**QZ –**  
Quartierszentrum Windflöte  
Verwaltungs GmbH



**OWIS –**  
Ostwestfälische Immobilien  
Service GmbH



**WQL –**  
WohnQuartier Löhne  
GmbH



**OWID –**  
Ostwestfälische Immobilien  
Dienstleistung GmbH

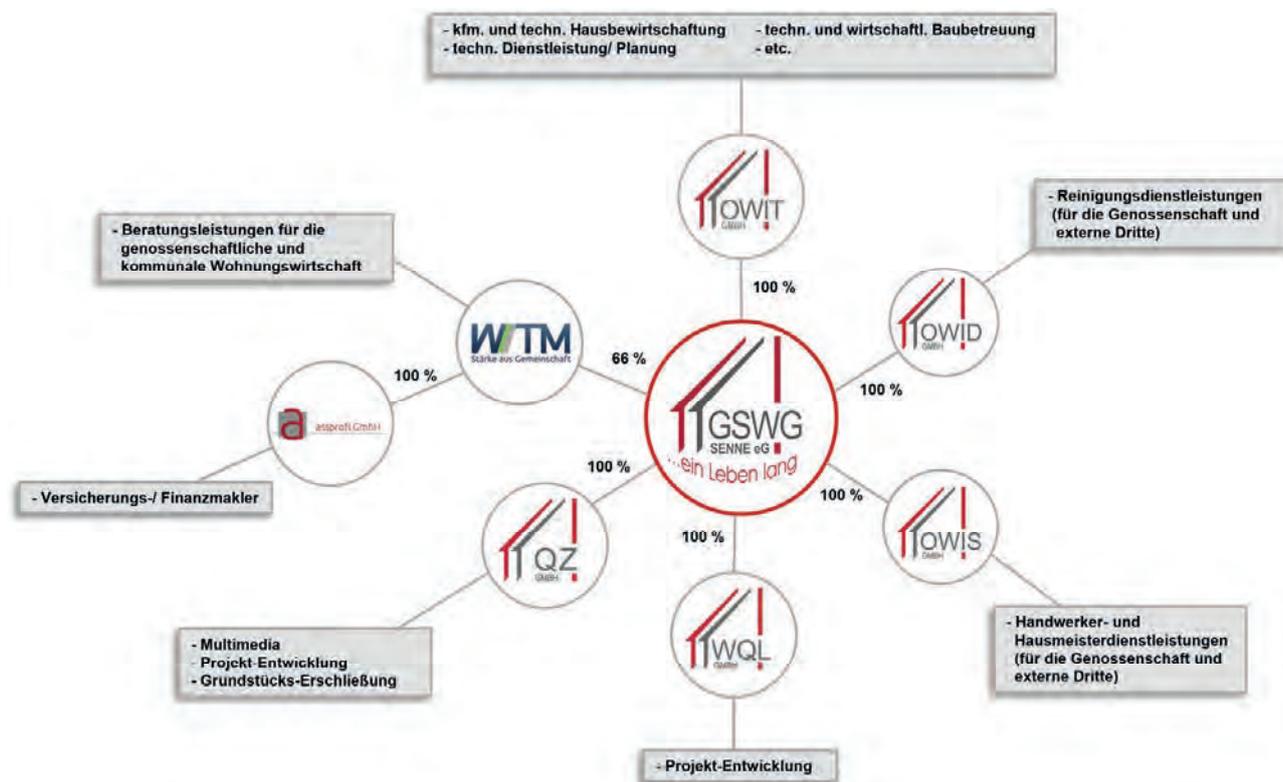


**WTM –**  
Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand  
Mitteldeutschland GmbH

Die GSWG agiert im 73. Geschäftsjahr als Wohnungsanbieter und ist seit 2013 als „reine Vermögensgenossenschaft“ aufgestellt.

Wir agieren zur Erfüllung unserer genossenschaftlichen satzungsgemäßen Aufgaben und in diesem Zusammenhang für die Tätigkeitsfelder der kaufmännischen und technischen Gebäudebewirtschaftung und immobilienwirt-

schaftlichen Investitionstätigkeit sowie den damit einhergehenden Aufgaben eines Geschäftsbetriebes mit Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Darüber hinaus erledigen die Unternehmen die in den Gesellschaftsverträgen geregelten immobilien-/wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für „sog. fremde Dritte“.



GSWG mit allen Tochter-/Beteiligungsunternehmen

Im Rahmen unseres komplexen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells in der GSWG-Gruppe werden die Aufgaben zur Wohnungsbestands-Sicherung, -Aufwertung, -Erweiterung und damit zur Vermögensstabilisierung und -steigerung für die Genossenschaft immer vielfältiger; d.h. tiefer und breiter in den einzelnen Phasen durch uns erledigt. Dies mit dem Ziel, in allen Abschnitten unseres genossenschaftlichen Auftrags unabhängiger, optimierter und kosteneffizienter zu agieren. Die Tochter-/Beteiligungsunternehmen sind in Gebäude-/Grundstückskäufe ebenso eingebunden wie in Grundstücks-Erschließungs- und Projekt-Entwicklungen.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Tochter-/Beteiligungsunternehmen 2021 sind wir sehr zufrieden; sie leisten wertvolle Beiträge zur Aufgabenerfüllung und zum wertsteigernden Wachstumskurs in der Genossenschaft.

In den Tochter-/Beteiligungsunternehmen wurden 2021 Umsatzerlöse in Höhe von 5,599 Mio. € erzielt, gegenüber 2020 eine geringfügige Minderung von rd. 10 T €, 0,2 %. Die Umsatzerlöse in den Tochterunternehmen wurden maßgeblich durch Leistungen für die Genossenschaft bestimmt; „fremde Auftraggeber“ haben zugenommen. Eine starke Nachfrage kann hier wegen Personalmangels oftmals nicht bedient werden. In der Unternehmensberatungs-Gesellschaft WTM verteilen sich die Umsätze auf eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen. Der Anteil mit der GSWG-Gruppe liegt im unteren einstelligen Prozentbereich.

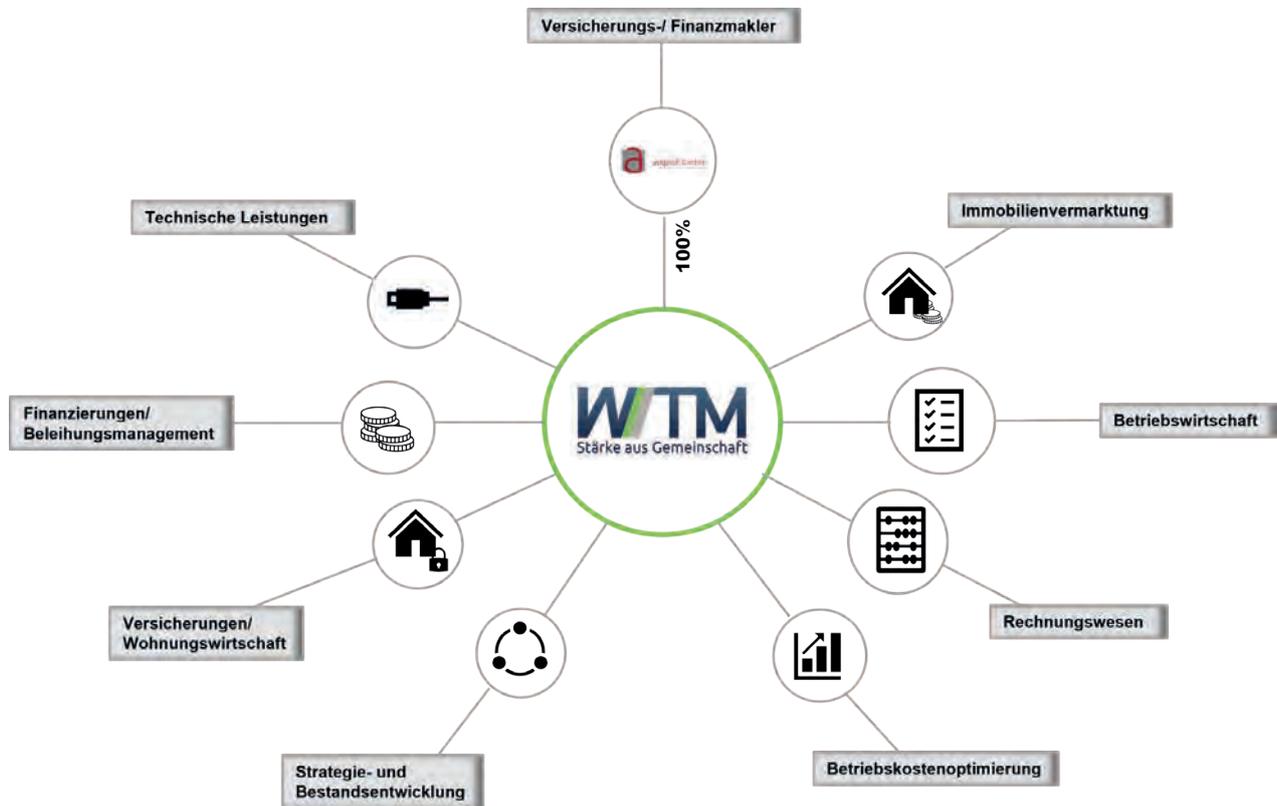
Die in allen Gesellschaften erzielten Ergebnisse trugen zur erfreulichen Entwicklung der Genossenschaft im Betrachtungszeitraum bei und haben die wachstumsausgerichtete Investitionspolitik in der Genossenschaft begleitet. Der Personalbestand 2021 hat sich in den Tochter-/Beteiligungsgesellschaften von 2020 mit 83 Mitarbeiter\*innen auf 82 geringfügig reduziert.

Im März 2021 hat die Genossenschaft das 100%ige Tochterunternehmen „Wohnquartier Löhne GmbH“ gegründet und den Kaufvertrag zum Erwerb eines ehemals genutzten Schulgeländes mit 5.537 qm Grundstücksfläche und Gebäude-Altsubstanz zur Projektentwicklung für eine umfangreiche Bebauung abgeschlossen. Im Rahmen einer B-Plan-Neuaufstellung sollen Wohnungen unterschiedlichster Nutzungen, Gemeinschaftsflächen und damit teilweise einhergehende gewerblich zu nutzende Flächen geschaffen werden.

Für die WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH, dass als Versicherungs-/Finanzierungs-Makler für Privatkunden, die insbesondere der Immobilienwirtschaft verbunden sind, tätig ist, war die Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich und zukunftsweisend. Die Vertreter der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Alle WTM-Leistungsbereiche wurden 2021 stark nachgefragt. Die personellen Kapazitäten konnten optimiert werden. Die Beratungsumsätze sind 2021 auf 1,375 Mio € gestiegen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt rund 175 T €. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss nach Steuern von rund 118 T €. Die Planungen für 2022 lassen zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung von Sondereinflüssen in etwa gleichbleibende Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten. Diese Vorsicht begründet sich aus der Tatsache, dass Beratungsgespräche coronabedingt oftmals nicht stattfinden und eine Baukostenexplosion die Wohnungsunternehmen in der Investitionstätigkeit zurückhält.

Im Betrachtungszeitraum wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine 4%ige Dividende auf das Stammkapital ausgeschüttet; das sind auch künftige Erwartungen.

Im Juli 2021 konnte der WTM-Geschäftsbetrieb neu gestaltete Büroflächen im 2020 erworbenen Verwaltungsgebäude nach umfangreicher Umbau-Maßnahme beziehen; diese Arbeiten sind zu  $\frac{3}{4}$  abgeschlossen.



Mit den Beteiligungen als „Vermögensgenossenschaft“ zur Erledigung unserer ureigensten Aufgaben der „Wohnraumschaffung und nachhaltigen Bewirtschaftung zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen und Renditeerzielung“ verfolgen wir unsere Mehrwertstrategie, die wir mit qualifizierten Mitarbeitern und Einrichtungen wohnungsnaher Dienst-/Beratungsleistungen für uns als Unternehmen und damit für die Mitglieder um-

setzen und konsequent weiterentwickeln. Gleichzeitig sichern wir uns für alle Leistungsbereiche benötigte personelle Kapazitäten in einem von Ressourcenknappheit gekennzeichneten Markt. So schaffen wir ein zusätzliches Plus an Qualität bei der Umsetzung unserer vielschichtigen Aufgaben im Rahmen unseres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells.

Der Geschäftsbericht 2021 gibt einen Überblick zu den vielschichtigen erfolgswirksamen und nachhaltigen wachstumsgreifenden Kennzahlen der Bilanz-/Gewinn- und Verlustrechnung der GSWG im Zusammenwirken mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen für den Betrachtungszeitraum. Hierdurch kommt die besondere Aufstellung der GSWG in der Unternehmens-Gruppe als „reine Vermögensgenossenschaft“ zum Ausdruck.

Wir präsentieren heute eine GSWG-Gruppe, die in allen Bereichen weiter besser, effizienter, profitabler geworden und gewachsen ist. Unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen sind wir stärker und deshalb freuen wir uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 für unsere Mitglieder.

Der Geschäftsverlauf des Betrachtungszeitraumes und auch über einen längeren Abschnitt verdeutlicht die gute wirtschaftliche, 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 bzw. zu minimieren, verfolgen wir auch weiterhin die Strategie der kontinuierlichen Verbesserung und Erweite-

rung der Bestände. Hinzu kommt, mit unserer ständigen Investitionstätigkeit in Instandhaltung, Modernisierung, Neubau, Erwerb von Wohnungsbeständen und Grundstücken zur Errichtung von Neubauten verjüngen wir laufend unseren Wohnungsbestand. Unsere Investitionsoffensive erzeugt Nachfrage. Daneben stellt die Konzentration der Wohnungsbestände auf „gute Lagen“ einen Wettbewerbsvorteil dar.

Für die langfristige Entwicklung sind für uns Fundamentaldaten entscheidend. Eine wichtige Rolle spielen die Annahmen zur langfristigen demografischen Entwicklung. Werte zu Bevölkerungszahlen, Haushaltsstruktur, Alter, Erwerbstätigkeit und verfügbarem Einkommen sowie prognostizierte Veränderungen im Nachfrage- und Investitionsverhalten im Wohnungs-/Bausektor bilden die Grundlage für unsere Unternehmensentwicklung und die nachstehenden Ausführungen.

Wir haben einen sehr wirtschaftsorientierten Blick auf die demografische Entwicklung und auf Wanderungsbewegungen in den Ballungszentren und den von uns bevorzugten Wohnstandorten. Wir haben einen langen Planungshorizont, den wir überblicken und abwägen, ob Wohnungen, die wir heute neu bauen und vermieten, auch in Zukunft gefragt sind.



**Deutschland steht vor immensen Herausforderungen: Klimawandel, Digitalisierung und sozialer Zusammenhalt sind die Megathemen der kommenden Jahre. Aber nicht nur die Politik steht vor einer Mammutaufgabe, sondern auch wir in der Wohnungswirtschaft. Dabei liegt an erster Stelle für uns das Wohl unserer Mitglieder.**

Deutschland steht vor immensen Herausforderungen: Klimawandel, Digitalisierung und sozialer Zusammenhalt sind die Megathemen der kommenden Jahre. Aber nicht nur die Politik steht vor einer Mammutaufgabe, sondern auch wir in der Wohnungswirtschaft. Dabei liegt an erster Stelle für uns das Wohl unserer Mitglieder.

Der gewünschte energetische Umbau von Wohngebäuden stellt uns auch in der Genossenschaft vor große Herausforderungen, sowohl in finanzieller Hinsicht als auch angesichts begrenzter Kapazitäten im Bauhandwerk. Wohl selten zuvor allerdings dürfte im Namen des Umweltschutzes ein solch riesiger Bürokratieapparat entstanden sein wie mit der aktuellen Energiewende. Er erhält Zugriff auf fast alle Lebensbereiche, bspw. auf Energieversorgung, Wohnen, Mobilität, Ernährung. Weitreichende Regulierungsmöglichkeiten machten Umweltthemen schon immer attraktiv für Regierungen, die mit dem Thema den Staatsapparat ausweiten und Stellen schaffen konnten.

**Das grüne Lebensgefühl ist zu einer Anklage des allgemeinen Wachstumsversprechens geworden.**

Die geplanten Verschärfungen der EU-Gebäuderichtlinie sehen unter anderem vor, dass bis zum Jahr 2030 alle Wohngebäude eine vorgegebene Energieeffizienzklasse erreichen müssen. Hinzu kommen steigende Anforderungen an Heizungssysteme. Hoffentlich steuern wir

beim Klimaschutz für Wohngebäude finanziell und technologisch nicht in eine Sackgasse! Einerseits werden die Ansprüche für Wärmedämmung, Steuerungsanlagen und erneuerbare Energien weiter nach oben geschraubt. Andererseits steigen die Bau- und Materialkosten immer weiter an und der Staat stellt kaum zusätzliche Mittel bereit, um Eigentümer, Vermieter, Mieter und Wohnungsunternehmen dabei zu unterstützen, die zum Teil lebensfernen Ziele der Politik umzusetzen.

Wir werden verstärkt an eigenen Lösungen für alternative Wärmeerzeugung arbeiten müssen. Dabei stehen für uns Quartiere im Zentrum, sie bilden die Kraftwerke der Zukunft. Nicht das einzelne Gebäude, Quartiere müssen als zentraler Bestandteil der Mobilitäts-, Energie- und Klimawende verstanden werden. Wir werden künftig verstärkt auf Strom aus erneuerbaren Energien setzen, der auf unseren Dächern erzeugt und vom Mieter verbraucht wird. Auch muss der Umstieg auf grünen Wasserstoff für unseren Strom- und Wärmeverbrauch Teil von Überlegungen sein.

Einer deutlichen Steigerung der Sanierungsrate auch in Folge der gewünschten Energiewende stehen sehr knappe Handwerkerkapazitäten im Weg. Wenn die Sanierungsrate allerdings nicht schnell erhöht werden kann, kann in wenigen Jahren ein Sanierungsstau entstehen. Andererseits wird der zunehmende Nachfragedruck die Preise weiter hochtreiben. Als Wohnungsunternehmen

werden wir dann unter Druck geraten, da neben der Modernisierung der Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch kaum noch Mittel für den Wohnungsbestand und -neubau da sein werden.

Für eine wirtschaftliche und vor allem sozialverträgliche Energiewende beim Wohnen gilt: Wenn der Staat die Qualität des Wohnens für seine Bürger bestimmen will, muss gefördert werden, was gefordert wird.

Darüber hinaus gibt es von der Regierung Überlegungen zu einem angestrebten Konzept der Teilwärmiete. Dabei zahlen Mieter nicht mehr nur eine Kaltmiete, sondern sie einigen sich mit dem Vermieter auf eine bestimmte Raumtemperatur und bezahlen einen pauschalen Gesamtbetrag, inklusive Heizkosten. Wenn die Mieter weniger heizen als vereinbart, bekommen sie Geld zurück. Wenn Vermieter mehr von den gezahlten Mieten behalten wollen, müssen sie sanieren und ihrerseits die Heizkosten senken.

Die Energiewende wird hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Klimarisiken mit sich bringen und auch unser Geschäftsmodell, insbesondere das Vermietungsgeschäft, treffen. Deshalb brauchen wir auf jeden Fall schnell Klarheit über die nachhaltigen Rahmenbedingungen. Vor allem ist die Frage zu beantworten, auf welchen Schultern die Lasten der energetischen Sanierung der Gebäude in den nächsten Jahren ruhen werden.

Als Wohnungsunternehmen muss man natürlich im Auge behalten, dass wegen verschärfter Klimaziele, steigender Baupreise und Handwerker-mangel das letztendlich schlechte Folgen für die Mieter hat. Deshalb wird eine Beschränkung von

Mieterhöhungen bei gleichzeitiger Vorgabe verschärfter Klimaziele und mangelnden Wohnungsbauzuschüssen nicht funktionieren. Teilweise ist es sinnfrei, was von der Politik hier vorgeschlagen wird.

Um die vorgegebenen und auch künftig erwarteten Klimaschutzziele zu erreichen, muss wahrscheinlich verstärkt darüber nachgedacht werden ältere Mehrfamilienhäuser abzureißen und durch Neubau zu ersetzen.

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, Vermietungsgrad und Instandhaltungskosten sind die wesentlichen internen Beobachtungsfelder. Unsere Investitionen begleiten wir mit einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung von Kosten, Qualitäten, Terminen und einer nachhaltigen Rentabilität. Dadurch ist gewährleistet, dass der Fortbestand der Genossenschaft sowie eine stabile Vermögensstruktur gesichert sind. Unser 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 Liquiditätspla-

**Der Mangel an Wohnungen in Deutschland wird nicht über Nacht verschwinden. So spricht wenig dafür, dass der Markt in Deutschland und auch an unseren Standorten vor einem Rückschlag steht.**



Kornblumenweg 15, 33659 Bielefeld

nung 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 gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass 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. 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 Bereich. Die Zinsbelastung für die Darlehen betrug im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 1,83 %, ohne Einschluss der öffentlichen Förderdarlehen. Für rund 5 Mio. € Objektverbindlichkeiten mit einem Durchschnittszins von 3,6 % sind bereits Darlehensprolongationen/ -umschuldungen mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,8 % vereinbart, die ab 2024 wirksam werden.

Die Mieten in Deutschland sind längst zu einem immer stärkeren Politikum geworden, das Eigentümer und viele Mieter in Wallung bringt. Die ei-

nen fordern sogar einen bundesweiten Mietestopp; andere warnen davor, Vermieter und Bauherren durch weitere Verschärfungen im Mietrecht davon abzuhalten, in neue Mietwohnungen zu investieren.

Das Mietwachstum wird künftig nicht mehr so hoch ausfallen wie in den vergangenen Jahren: Es wird mehr gebaut, die Politik greift zunehmend in den Mietermarkt ein, zudem werden mehr Mieter aus der Stadt ins Umland ausweichen. Und auch die Zuwanderung nach Deutschland zwischen 2015 und 2020 flaut ab. Fazit: **Der Boom am Immobilienmarkt ist noch nicht zu Ende. Aber er läuft aus. Die Mieten werden sich künftig im Einklang mit der Inflationsrate entwickeln, einen Mietrückgang erwarten wir nicht.**

**Der Mangel an Wohnungen in Deutschland wird nicht über Nacht verschwinden. So spricht wenig dafür, dass der Markt in Deutschland und auch an unseren Standorten vor einem Rückschlag steht.**

Der Koalitionsvertrag enthält zum Wohnungsmarkt ein paar starke Signale, viele positive, aber nicht nur. Positiv sind die Bestrebungen zu entbürokratisierten Planungs- und Genehmigungsverfahren. Auch, dass man versucht, modulares und serielles Bauen zu fördern, kann sinnvoll sein. Skeptisch muss man bei neuen Kernpunktthemen zur Mietentwicklung sein, weil es sich hier um einen starken Eingriff in den Markt handelt. Knappheitssignale werden so unklarer. Es wird verkannt,

dass der Schlüssel zu bezahlbarem Wohnraum weniger im Mietrecht, sondern im Baurecht liegt. Was alles davon Gesetz wird, bleibt abzuwarten.

Das Ziel hört sich gut an: 400.000 neue Wohnungen sollen in Deutschland pro Jahr gebaut werden. Auf den Marktplätzen gibt es viel Beifall für solche Forderungen, zumal gerne hinzugefügt wird, dass bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten besondere Aufmerksamkeit gilt. Ja, es stimmt schon lange: Ein steigendes Angebot dämpft die Preise. Soweit die Theorie. Wer sich detailliert mit der Materie, wie wir in der Wohnungsgenossenschaft beschäftigt, bemerkt allerdings schnell, dass die Lücke zwischen flotten Wahlkampfpapieren und der Realität groß ist und die Lösung der Probleme einer Quadratur des Kreises gleichkommt. Denn wer 400.000 neue Wohnungen bauen will, braucht Unternehmen und Handwerker. Vor allem die fachkundigen Hände am Bau fehlen. Die Lücken werden aktuell durch eine besondere Form der Wanderarbeit geschlossen, die in vielen Fällen wenig bis nichts mit jenen Standards zu tun haben, an die wir uns in den vergangenen Jahren gewöhnt haben und in einer sozialen Marktwirtschaft üblich sein sollten.

Wir rechnen im bezahlbaren Wohnungsbau mittelfristig mit rückläufigen Fertigstellungszahlen, wenn die Rahmenbedingungen so bleiben. Durch die ambitionierten Klimaschutzgesetze wird die Situation noch verschärft. Die Politik überfordert die Investitionstätigkeit der wohnungswirtschaftlichen Branche. Mit gesetzlichen Anforderungen aus der Bundes- und Landespolitik wird

der Bogen des gleichzeitig Leistbaren für uns Wohnungsunternehmen oftmals überspannt. Im schlimmsten Fall werden Neubauprojekte nicht durchgeführt, weil die wirtschaftlich erforderlichen Mieten am lokalen Wohnungsmarkt nicht darstellbar sind.

Nach unserem genossenschaftlichen Förderauftrag handeln wir nachweislich gemeinwohlorientiert, so dass wir eigentlich keine weiteren politischen Regulierungen brauchen, sondern vielmehr Unterstützung zur Umsetzung unserer Ziele.

Während in den klassischen Mechanismen des Marktes die Vermehrbarkeit von Gütern die Knappheit überwinden kann, ist das Gut Boden nicht vermehrbar – und obendrein ist es räumlich gebunden. Um eine gemeinwohlorientierte und bezahlbare Wohnraumversorgung auf dem begrenzten Gut Boden sicherzustellen, ist neben einer aktiven Wohnungspolitik auch eine aktive Bauland-/Bodenpolitik auf allen administrativen Ebenen erforderlich. Ein zentraler Faktor für Wohnraumpässe ist der Mangel an verfügbarem, geeignetem und spekulationsbefreitem Bauland mit dazugehörigem Baurecht. Seit Jahren betreiben wir intensive Suche nach Grundstücken und haben einige Transaktionen zum Erwerb solcher Liegenschaften getätigt, die in einem überschaubaren Zeitraum bebaut oder als Bauland erschlossen werden sollen. Hierzu bedienen wir uns auch unserer Tochterunternehmen.

**Unsere Zukunft ist gut, denn wir haben eine solide Herkunft und starke Wurzeln durch die erfolgreiche Tätigkeit in den letzten Jahren. Die Förderung unserer Mitglieder sowie das Werben neuer Mitglieder stellen wir stets in den Mittelpunkt, mit Leidenschaft und Verlässlichkeit.**

In einer Gesamtbetrachtung sind für das Geschäftsjahr 2022 und die künftigen Jahre keine wesentlichen Risiken in der GSWG erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten.

Der Fortbestand der Genossenschaft ist langfristig gewährleistet. Ein Risikomanagement ist eingerichtet und wird laufend erweitert. Ständige Informationen hieraus dienen dazu, unverzüglich notwendige Maßnahmen zu ergreifen.

Für unsere Genossenschaft bestehen aufgrund der Marktentwicklung und der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur gute Perspektiven, die erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahre fortzuführen und auszubauen. Durch umfangreiche Investitionen in unser Geschäftsmodell werden wir uns zukunftsorientiert als wichtiger Marktteilnehmer mit genossenschaftlich-sozialem Hintergrund weiter positiv darstellen und positionieren. Hierdurch wird ein stetiges und gesundes Wachstum unserer Genossenschaft und der GSWG-Gruppe gewährleistet.

Der Sektor Wohnen ist ausgesprochen stabil und wir blicken weiter mit Optimismus hierauf; wenn-

gleich wir uns an der einen oder anderen Stelle hinsichtlich der Investment-Strategien anpassen müssen. Die Auswirkungen der Pandemie auf Wohnimmobilien sind gering. 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. Aber wir sehen nicht, dass das Bewirtschaftungsgeschäft und unsere Investitionsbereitschaft kurz- und mittelfristig durch wirtschaftliche Einflüsse deutlich erkennbar gebremst werden. Es ist unser Ziel, weiterhin auf gleichbleibend hohem Niveau wie die Jahre zuvor zu investieren. Diesen Willen haben wir; vorausgesetzt die wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sichern die marktwirtschaftliche Ordnung. 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. Hinzukommt unser verstärktes Engagement, unbebaute Grundstücke zu erwerben, um das Geschäftsmodell „Wohnen in der Genossenschaft“



Tulpenweg 42-52, 33659 Bielefeld

in den nächsten Jahren weiterhin auszubauen. Der Bedarf an Wohnungen und auch das politische Ziel, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu schaffen, gibt uns im Rahmen unseres Geschäftsmodells viele Chancen, hier mitzuwirken. Es ist als genossenschaftlich ausgerichteter Akteur möglich, hierzu unseren Beitrag zu leisten. Aber es ist auch kein Selbstläufer. Der Mangel an neuem Wohnraum an vielen gezielt auszusuchenden Standorten beruht auf vielen Aspekten. Es fehlt an bebaubaren Grundstücken. Wir haben eine extrem langsame Bearbeitung von Baugenehmigungen, weil die Regulierung in Deutschland so komplex ist. Und dann mangelt es an Baukapazitäten, um nur ein paar Punkte zu nennen. Die entscheidende Frage ist darum, welche dieser Hürden schafft die Politik jetzt aus dem Weg? Es sind zwar Ambitionen da, aber Fortschritte sehen wir noch nicht.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen und der Mangel an „bezahlbarem Wohnraum“ sowie in deren Folge nach Wohnimmobilien und hierfür vorgehaltene unbebaute Grundstücke als Kapitalanlage zusammen mit den vorgesehenen Investitionen in den Wohnungsbestand werden die Verkehrswerte des Immobilienbestandes weiter steigen lassen. Auch die Inflation sollte die Bewertungen sachwertorientierter Anlagen heben. Deutsche Wohnimmobilien sind begehrt. Dennoch muss man als Investor die Zeichen der Zeit erkennen, dass der Markt regulierter wird.

Die Ergebnisse in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen sollen insbesondere durch den Aufbau weiterer personeller 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. Die Förderung unserer Mitglieder sowie das Werben neuer Mitglieder stellen wir stets in den Mittelpunkt, mit Leidenschaft und Verlässlichkeit.

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 mit Jahresüberschüssen fortgesetzt wird. Unterstützt wird diese Prognose durch unsere bis 2030 angelegte langfristige Unternehmensplanung, die ständig mit neuen Erkenntnissen angepasst wird.

Bei weiterhin „niedrigem Zinsniveau, planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und unseren in Planung befindlichen Investitionen in Modernisierung und Neubau rechnen wir 2022 mit Gesamterträgen von rund 10 Mio. Euro, bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rund 6,655 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 1,34 Mio. Euro und planen Kosten für die Instandhaltung von 1,3 Mio. Euro ein.



Die Auswirkungen einer Zinswende dürfte auf unser Unternehmen keine das Geschäftsmodell wesentlich beeinflussende Faktoren haben. Wir haben nie der Versuchung unterlegen, das niedrige Zinsniveau dazu zu nutzen, um jeden Preis zu wachsen. Insoweit können wir hier ruhig schlafen. Das GSWG-Sachanlagevermögen ist langfristig finanziert. Eine allgemeine Kapitalmarktzinserhöhung schlägt sich bei uns nicht sofort durch, da wir lange Zinsbindungszeiträume vereinbart haben.

Bei Dividendenzahlungen in der Größenordnung wie 2021 ist von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals auszugehen. Für 2022 sind aus derzeitiger Sicht außergewöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar; wenn man davon absieht, dass das altersbedingte Ausscheiden eines Vorstandsmitglieds Abfindungs-/Pensionszahlungen auslöst. Der Cash-Flow für 2022 wird sich bei rund 4 Mio. Euro bewegen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich 2022 voraussichtlich im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 950 T Euro und 1,1 Mio. Euro bewegen. Dies unter der Prämisse, dass es keine nicht von

uns beeinflussbaren größeren Veränderungen in unseren Tätigkeitsfeldern geben wird.

Die Inhalte zum Geschäftsbericht 2021 mit seinen Jahresabschlüssen waren bereits in den ersten Wochen 2022 weitestgehend fertiggestellt, so dass insbesondere die wirtschaftlichen Wirkungen des Angriffs Russlands gegen die Ukraine noch nicht eingeschätzt werden konnte. Wir sehen für unser Unternehmen im Moment kein nennenswertes Risiko, dass nicht beherrschbar ist und unsere Vermögens-, Finanz- sowie Ertragslage beeinträchtigt.

Bielefeld, 14. April 2022

Der Vorstand



**DANIEL DALDRUP**

Betriebswirt,  
hauptamtlich

**RAINER W. KOLODZIEY**

Dipl.-Betriebswirt  
Vorsitzender des Vorstandes,  
hauptamtlich

**UWE WERNER**

Dipl.-Ingenieur,  
nebenamtlich





# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2021

**GSWG Senne eG**

Gemeinnützige Siedlungs- und  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Senne eG

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

## AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		134.106,00	156.612,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	85.946.012,82		86.098.540,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	878.971,68		918.727,68
Grundstücke ohne Bauten	180.691,25		103.298,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.316,00		68.638,00
Bauvorbereitungskosten	1.640.765,66	88.692.757,41	492.457,77
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	700.500,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>89.527.363,41</b>	<b>88.388.774,10</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.971.720,31		2.754.353,14
Andere Vorräte	8.926,07	2.980.646,38	8.832,12
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	74.842,32		71.867,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	853.594,60		739.015,08
Sonstige Vermögensgegenstände	60.179,41	988.616,33	36.223,63
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.876.901,08	5.325.076,28
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>6.846.163,79</b>	<b>8.935.367,25</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	48.265,67		53.340,29
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.153,95	52.419,62	6.957,65
<b>BILANZSUMME</b>		<b>96.425.946,82</b>	<b>97.384.439,29</b>

Treuhandvermögen

18.104,60

20.170,28

## PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	335.899,55		159.312,48
der verbleibenden Mitglieder	13.459.351,79		13.602.818,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	13.795.251,34	8.060,00
Rückständige fällige Einzahlungen:	8.561,39 €		[29.938,94]
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.853.000,00		1.746.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.748.558,90	11.813.558,90	4.369.268,04
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.060.917,81		1.004.361,35
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	-107.000,00	953.917,81	-101.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>26.562.728,05</b>	<b>26.000.820,48</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	196.195,12	348.195,12	142.853,63
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- gegenüber Kreditinstituten	48.736.588,23		50.533.423,78
- gegenüber anderen Kreditgebern	16.523.571,39		16.418.694,92
- erhaltene Anzahlungen	3.305.614,25		3.244.942,26
- aus Vermietung	85.372,21		349.118,44
- aus Lieferungen und Leistungen	239.321,67		244.066,19
- sonstige Verbindlichkeiten	624.555,90	69.515.023,65	298.519,59
davon aus Steuern:	33.143,30 €		[47.982,62]
<b>BILANZSUMME</b>		<b>96.425.946,82</b>	<b>97.384.439,29</b>

Treuhandverbindlichkeiten

18.104,60

20.170,28

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	9.291.935,87		9.008.733,82
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	177.512,02	9.469.447,89	176.130,85
Erhöhung			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		217.367,17	77.867,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		42.777,22	83.582,04
Sonstige betriebliche Erträge		315.926,59	223.244,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Hausbewirtschaftung		4.295.640,52	3.929.170,64
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>5.749.878,35</b>	<b>5.640.387,97</b>
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	418.127,97		422.599,83
- soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersvorsorgung	81.912,83	500.040,80	37.996,32
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.757.779,85	1.683.328,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		944.051,83	876.874,26
Erträge aus Beteiligungen		35,00	47,50
Erträge aus verbundenen Unternehmen		5.000,00	5.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.547,15	5.631,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.216.579,88	1.313.219,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.677,35	1.295,03
Sonstige Steuern		278.412,98	311.391,66
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.060.917,81</b>	<b>1.004.361,35</b>
Einstellungen in die Ergebnismrücklagen		107.000,00	101.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>953.917,81</b>	<b>903.361,35</b>

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2021 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 2020 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.



Kornblumenweg 13-15, 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 2021	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31. DEZEMBER 2021	01. JANUAR 2021	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31. DEZEMBER 2021	31. DEZEMBER 2020	
<b>I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b>												
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>												
SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche												
Rechte mit Wohnbauten	112.693.879,62	1.487.673,27	0,00	0,00	114.181.552,89	26.595.339,20	1.640.200,87	0,000,00	0,00	28.235.540,07	86.098.540,42	
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	1.651.983,34	0,00	0,00	0,00	1.651.983,34	733.255,66	39.756,00	0,00	0,00	773.011,66	918.727,68	
Grundstücke ohne Bauten	103.298,23	77.393,02	0,00	0,00	180.691,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.298,23	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.329,84	6.486,21	6.397,41	0,00	140.418,64	71.691,84	28.808,21	6.397,41	0,00	94.102,64	68.638,00	
Bauvorbereitungskosten	492.457,77	1.148.307,89	0,00	0,00	1.640.765,66	0,00	0,00	0,00	0,00	1.640.765,66	492.457,77	
	<b>115.081.948,80</b>	<b>2.719.860,39</b>	<b>6.397,41</b>	<b>0,00</b>	<b>117.795.411,78</b>	<b>27.400.286,70</b>	<b>1.708.765,08</b>	<b>6.397,41</b>	<b>0,00</b>	<b>29.102.654,37</b>	<b>87.681.662,10</b>	
<b>FINANZANLAGEN</b>												
Anteile an verb. Unternehmen	550.000,00	150.000,00	0,00	0,00	700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00	
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	
	<b>550.500,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>700.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>550.500,00</b>	
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>115.834.095,88</b>	<b>2.896.369,16</b>	<b>12.029,68</b>	<b>0,00</b>	<b>118.718.435,36</b>	<b>27.445.321,78</b>	<b>1.757.779,85</b>	<b>12.029,68</b>	<b>0,00</b>	<b>29.191.071,95</b>	<b>88.388.774,10</b>	

## 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 2022 gegen die von den Mietern 2021 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

### FORDERUNGEN

Die Forderungen stellen sich folgt dar:

	2021 €	2020 €
Forderungen aus Vermietung	74.842,32	71.867,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	853.594,60	739.015,08
Sonstige Vermögensgegenstände	60.179,41	36.223,63
	<b>988.616,33</b>	<b>847.105,71</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 283.594,60 Euro (Vorjahr 89.015,08 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 570.000,00 Euro (Vorjahr 650.000,00 Euro) aus Kreditrahmen dar. Hierin sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 101.782,07 Euro (Vorjahr 74.300,97 Euro) enthalten.

## PASSIVA

### ERGEBNISRÜCKLAGEN

	2021 €	2020 €
Gesetzliche Rücklagen	1.853.000,00	1.746.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.748.558,90	4.369.268,04
	<b>11.813.558,90</b>	<b>11.327.268,04</b>

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden 379.290,86 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

### RÜCKSTELLUNGEN

	2021 €	2020 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00	152.000,00
Sonstige Rückstellungen für:		
- Geschäftsbericht	10.000,00	10.000,00
- Prüfungskosten	16.500,00	16.500,00
- Urlaubsansprüche	19.323,00	22.524,79
- Instandhaltung bis 3 Monate	76.684,00	66.866,00
- Bilanzarbeiten	18.121,55	15.680,25
- Aufbewahrung	9.330,00	9.330,00
- Berufsgenossenschaftsbeiträge	2.100,00	1.600,00
- Künstlersozialkasse	385,57	352,59
- sonstiges	43.751,00	0,00

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

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

### VERBINDLICHKEITEN 2021

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	48.736.588,23	1.031.256,89	47.705.331,34	42.430.393,54	48.736.588,23	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.523.571,39	432.999,66	16.090.571,73	17.399.347,74	16.523.571,39	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.305.614,25					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.372,21					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239.321,67					
Sonstige Verbindlichkeiten	624.555,90					
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>69.515.023,65</b>	<b>1.464.256,55</b>	<b>63.795.903,07</b>	<b>59.829.741,28</b>	<b>65.260.159,62</b>	GPR

Alle Angaben in €

## TREUHANDVERMÖGEN UND TREUHANDVERBINDLICHKEITEN

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



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2021 €	2020 €
<b>UMSATZERLÖSE</b>		
aus Sollmieten abzgl. Erschlösschmälerungen, Umlagen	9.291.935,87	9.008.733,82
aus anderen Lieferungen und Leistungen	177.512,02	176.130,82
	<b>9.469.447,89</b>	<b>9.184.864,64</b>
<b>BESTANDVERÄNDERUNGEN</b>		
Bestandserhöhungen	<b>217.367,17</b>	<b>77.867,36</b>
<b>ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>		
Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	<b>42.777,22</b>	<b>83.582,04</b>
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- Schadensersatzleistungen	98.764,78	112.691,89
- Kostenerstattungen	65.694,39	69.068,33
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	3.549,00	4.914,00
- Eintrittsgeldern	2.040,00	1.920,00
- allen übrigen Vorgängen	145.678,42	34.650,35
	<b>315.726,59</b>	<b>223.244,57</b>
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
für Betriebskosten	2.899.044,48	2.596.128,86
Instandhaltungskosten	1.314.169,40	1.289.159,66
Vermietungskosten	29.497,75	23.482,12
Gemeinwesenarbeit	52.928,89	20.400,00
	<b>4.295.640,52</b>	<b>3.929.170,64</b>

	<b>2021 €</b>	<b>2020 €</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
Löhne und Gehälter	418.127,97	422.599,83
soziale Abgaben	81.912,83	37.996,32
	<b>500.040,80</b>	<b>460.596,15</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	49.014,77	32.796,43
auf Grundstücke mit Wohnbauten	1.679.956,87	1.625.614,21
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.808,21	24.917,88
	<b>1.757.779,85</b>	<b>1.683.328,52</b>
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
Abschreibungen und Wertberichtigung		
auf Forderungen aus Vermietung	29.657,89	53.172,03
sächliche Verwaltungsaufwendungen	201.819,25	137.828,25
Werbung/Marketing/Sponsoring	118.433,06	100.810,48
Nebenkosten der Geldbeschaffung	8.963,00	4.223,50
Geschäftsbesorgung OWIT	468.617,81	458.117,38
Mierrat	660,00	770,00
Aufsichtsrat	20.530,70	17.690,18
Prüfungs- und Beratungskosten	59.889,52	72.365,05
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	35.480,60	31.897,39
	<b>944.051,83</b>	<b>876.874,26</b>
<b>ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS</b>		
aus Genossenschaftsguthaben	<b>35,00</b>	<b>47,50</b>
<b>ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN</b>	<b>5.000,00</b>	<b>5.000,00</b>
<b>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>		
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	<b>4.547,15</b>	<b>5.631,42</b>
<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.209.465,26	1.306.309,30
für Geldbeschaffung	7.114,62	6.910,62
	<b>1.216.579,88</b>	<b>1.313.219,92</b>
<b>STEUERN</b>		
Kapitalertragssteuer, Soli	1.677,35	1.295,03
Grundsteuer	278.412,98	275.501,12
Umsatzsteuer	0,00	35.890,54
	<b>280.090,33</b>	<b>312.686,69</b>

## SONSTIGE ANGABEN

### BETEILIGUNGEN

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld mit einem Stammkapital von 200.000,00 Euro. Die OWIT GmbH hat am 31.12.2021 ein Eigenkapital von 225.731,19 Euro.

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresfehlbetrag von 17.831,50 Euro.

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

Die Quartierszentrum GmbH hat am 31.12.2021 ein Eigenkapital von 25.347,51 Euro.

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die QZ GmbH einen Jahresüberschuss von 1.214,74 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 31.12.2021 ein Eigenkapital von 101.657,15 Euro.

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die OWIS GmbH einen Jahresfehlbetrag von 6.583,55 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 31.12.2021 ein Eigenkapital von 30.406,76 Euro.

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die OWID GmbH einen Jahresüberschuss von 2.415,87 Euro.

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der in 2021 gegründeten WQL-WohnQuartier Löhne GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Die WQL GmbH hat am 31.12.2021 ein Eigenkapital von 23.232,10 Euro.

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die WQL GmbH einen Jahresfehlbetrag von 1.767,40 Euro.

Zudem ist die GSWG am 31.12.2021 mit rd. 66 % an der WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Anne-Frank-Straße 1a, 01445 Dresden mit einem Stammkapital von 375.000 Euro (nach Abzug von eigenen Anteilen) mit 250.000,00 Euro beteiligt. Die WTM GmbH hat am 31.12.2021 ein Eigenkapital von 1.266.968,15 Euro.

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die WTM GmbH einen Jahresüberschuss von 118.473,37 Euro.

### NACHTRAGSBERICHT

Im August 2017 und Mai 2019 wurden die Kaufverträge zum Erwerb eines ca. 7.700 qm 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 qm großen Grundstücks in Minden zur Erstellung von Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Die vertraglichen Vereinbarungen zur geplanten Eigentumsübernahme in 2022 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

### JÖRG SCHMIDT

stellv. Vorsitzender bis  
08. November 2021  
Vorsitzender seit  
09. November 2021  
Bilanzbuchhalter

### ANDREAS CIEPLIK

Vorsitzender bis  
08. November 2021  
Service Manager (IT)

### GERHARD HAUPT

stellv. Vorsitzender seit  
22. November 2021  
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

	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2021	1.946	52.356
Zugang von neuen Mitgliedern	128	710
Abgang von Mitgliedern	121	1.280
Bestand am 01.01.2022	<b>1.951</b>	<b>51.784</b>



Karl-Oldewurtel-Straße 23-25, 33659 Bielefeld

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 143.466,82 Euro vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme aller Mitglieder beträgt 13.463.840,00 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:	953.917,81
3,5 % Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. der Dividende gem. §4a bzw. §17 Abs. 3 der Satzung auf freiwillig gezeichnete Anteile	529.710,89
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	424.206,92

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, 14. April 2021

Der Vorstand



**RAINER W. KOLODZIEY**



**DANIEL DALDRUP**



**UWE WERNER**



Primelweg 20a, 33659 Bielefeld





# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2021

**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**

Gerhard Haupt, Bezirksbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
gewählt bis 2025

Uwe Werner, Dipl.-Ingenieur  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates  
gewählt bis 2025

Ilona Neumann, Erzieherin  
gewählt bis 2025

## **GESCHÄFTSFÜHRER**

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

Daniel Daldrup, Betriebswirt  
bestellt bis 2026

## **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 2021

## AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €	
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.308,74		2.524,46
<b>Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		57.809,98		60.712,10
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>62.118,72</b>		<b>63.236,56</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
Zum Verkauf bestimmte				
Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		223.000,00		153.500,00
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>				
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	1.874,25			13.903,30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00			22.778,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	93.003,06			26.434,20
Sonstige Vermögensgegenstände	1.120,00	95.997,31		40.774,08
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		155.130,81		130.590,14
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>474.128,12</b>		<b>387.980,47</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>536.246,84</b>		<b>451.217,03</b>

## PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €	
<b>EIGENKAPITAL</b>				
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		200.000,00		200.000,00
<b>Kapitalrücklage</b>		75.000,00		75.000,00
Verlustvortrag		-31.437,31		-37.934,13
Jahresfehlbetrag/-überschuss		-17.831,50		6.496,82
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>225.731,19</b>		<b>243.562,69</b>
<b>Rückstellungen</b>				
Sonstige Rückstellungen		31.385,73		35.056,34
<b>Verbindlichkeiten</b>				
- aus Lieferungen und Leistungen	5.530,17			3.163,50
- gegenüber verbundenen Unternehmen	272.801,58			167.499,99
- Sonstige Verbindlichkeiten	798,17	279.129,92		1.934,51
<b>BILANZSUMME</b>		<b>536.246,84</b>		<b>451.217,03</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	31.042,95		42.190,72
- aus Betreuungstätigkeit	424.799,46		435.851,66
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	676.321,36	1.132.163,77	721.276,15
<b>Bestandsveränderungen</b>		69.500,00	126.700,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		52.045,39	92.073,87
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		29.596,16	100.372,44
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.224.113,00</b>	<b>1.317.719,96</b>
<b>Personalaufwand</b>			
- Löhne und Gehälter	799.525,23		846.991,44
- soziale Abgaben, Aufwendung für Altersversorgung	187.766,15	987.291,38	191.681,95
<b>Abschreibungen</b>		21.481,10	21.317,97
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		231.472,46	245.166,13
<b>Zinsen und ähnliche Erträge</b>		0,00	18,50
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.699,56	3.052,60
<b>Steuern von Einkommen und Ertrag</b>		0,00	5,20
<b>Sonstige Steuern</b>		0,00	3.036,75
<b>JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>-17.831,50</b>	<b>6.496,82</b>



# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2021

**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 2026

## **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 2021

## AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		164.789,95	236.414,70
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>164.789,95</b>	<b>236.414,70</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		120.200,46	110.639,28
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		73.944,38	67.555,42
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		907,47	4.350,00
Sonstige Vermögensgegenstände		4.201,16	1.289,47
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		275.969,43	286.130,38
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>475.222,90</b>	<b>469.964,55</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.202,97	2.786,55
<b>BILANZSUMME</b>		<b>643.215,82</b>	<b>709.165,80</b>

## PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		100.000,00	100.000,00
<b>Gewinnvortrag</b>		8.240,70	3.912,25
<b>Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		-6.583,55	4.328,45
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>101.657,15</b>	<b>108.240,70</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		1.270,23
Sonstige Rückstellungen	24.773,65	24.773,65	15.311,92
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- aus Lieferungen und Leistungen	21.655,72		19.685,88
- gegenüber verbundenen Unternehmen	485.939,66		550.688,56
- Sonstige Verbindlichkeiten	9.189,64	516.785,02	13.968,51
<b>BILANZSUMME</b>		<b>643.215,82</b>	<b>709.165,80</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
<b>Umsatzerlöse</b>	2.254.240,22	2.295.891,43
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	36.976,81	7.853,13
<b>Materialaufwand</b>	486.663,19	551.333,90
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.804.553,84</b>	<b>1.752.410,66</b>
<b>Personalaufwand</b>		
- Löhne und Gehälter	1.001.261,65	909.469,59
- soziale Abgaben, Aufwendungen für die Altersvorsorge	276.470,87	1.277.732,52
<b>Abschreibungen</b>		
- auf das Anlagevermögen	85.684,91	95.956,76
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	441.433,00	512.698,96
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	2.468,96	2.197,45
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,00	1.922,23
<b>Sonstige Steuern</b>	3.818,00	2.707,00
<b>JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>-6.583,55</b>	<b>4.328,45</b>



# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2021

**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 2026

## **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 2021

## AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
<b>ANLAGENVERMÖGEN</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.155,29	18.450,09
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
Forderung aus Lieferung und Leistungen	3.908,86	518,58
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	17.796,12
Sonstige Vermögengegenstände	142,44	1.131,73
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	133.235,51	27.526,03
<b>BILANZSUMME</b>	<b>149.442,10</b>	<b>65.422,55</b>

## PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00	25.000,00
<b>Gewinnvortrag</b>	2.990,89	-190,52
<b>Jahresüberschuss</b>	2.415,87	3.181,41
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>30.406,76</b>	<b>27.990,89</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	6.583,48	6.821,86
<b>Verbindlichkeiten</b>		
- aus Lieferungen und Leistungen	215,93	108,15
- gegen verbundene Unternehmen	110.580,58	28.821,77
- Sonstige Verbindlichkeiten	1.655,35	112.451,86
<b>BILANZSUMME</b>	<b>149.422,10</b>	<b>65.422,55</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>Umsatzerlöse</b>		324.852,00	336.185,99
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		3.946,61	4.996,05
<b>Materialaufwand</b>		6.524,75	29.911,69
<b>Rohergebnis</b>		<b>322.273,86</b>	<b>311.270,35</b>
<b>Personalaufwand</b>			
- Löhne und Gehälter	183.984,52		177.750,01
- soziale Abgaben	44.064,22	228.048,74	42.345,04
<b>Abschreibungen</b>			
- auf das Anlagevermögen		6.294,80	4.682,20
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		85.316,45	82.900,69
<b>Sonstige Steuern</b>		198,00	411,00
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.415,87</b>	<b>3.181,41</b>



# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2021

**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. Kolodziey, Dipl.-Betriebswirt  
bestellt bis 2022

Daniel Daldrup, Betriebswirt  
bestellt bis 2026

### 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 2021

## AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Vorräte</b>		
Bauvorbereitungskosten	75.959,20	47.959,20
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	29.981,63
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	278,08	0,00
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	29.052,91	24.801,08
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>105.290,19</b>	<b>102.741,91</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>105.290,19</b>	<b>102.741,91</b>

## PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00	25.000,00
<b>Verlustvortrag</b>	-867,23	-1.409,65
<b>Jahresüberschuss</b>	1.214,74	542,42
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>25.347,51</b>	<b>24.132,77</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	3.470,00	2.720,00
<b>Verbindlichkeiten</b>		
- gegen verbundene Unternehmen	76.472,68	75.889,14
<b>BILANZSUMME</b>	<b>105.290,19</b>	<b>102.741,91</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	<b>GESCHÄFTSJAHR €</b>	<b>VORJAHR €</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	149.284,38	155.821,32
<b>Materialaufwand</b>		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	110.743,66	103.316,96
<b>Rohergebnis</b>	<b>38.540,72</b>	<b>52.504,36</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	37.325,98	51.961,94
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.214,74</b>	<b>542,42</b>



# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2021

**WQL –**  
**WohnQuartier Löhne**  
**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. Kolodziej, Dipl.-Betriebswirt  
bestellt bis 2022

Daniel Daldrup, Betriebswirt  
bestellt bis 2026

## **GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT**

04. Mai 2021

## **RECHTSFORM DER GESELLSCHAFT**

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

## **EINTRAG IM HANDELSREGISTER**

HRB 44281 des Amtsgerichtes Bielefeld  
am 29. März 2021

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

## AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	
Bauvorbereitungskosten	9.523,25
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>9.523,25</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.919,48
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>15.919,48</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>25.442,73</b>

## PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €
<b>EIGENKAPITAL</b>	
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00
<b>Jahresfehlbetrag</b>	-1.767,90
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>23.232,10</b>
<b>Rückstellungen</b>	
Sonstige Rückstellungen	500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	
- gegen verbundene Unternehmen	1.710,63
<b>BILANZSUMME</b>	<b>25.442,73</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 04. Mai bis 31. Dezember 2021

	GESCHÄFTSJAHR €
Umsatzerlöse	0,00
Materialaufwand	0,00
Rohergebnis	<b>0,00</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.767,90
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-1.767,90</b>



# 2021

**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](http://www.gswg-senne.de)

