

# 2022

**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

		2022	2021	2020	2019
<b>BILANZSUMME</b>	in T Euro	105.296	96.426	97.384	93.862
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	in T Euro	96.411	89.527	88.389	85.684
<b>ANLAGENINTENSITÄT</b>	%	91,6	92,9	90,8	91,3
<b>BESTANDSINVESTITIONEN</b>					
Instandhaltung	in T Euro	1.104	1.316	1.300	1.358
Instandhaltung	€ / qm	11,54	14,26	14,08	14,88
Modernisierung	in T Euro	1.806	904	2.162	1.136
Modernisierung	€ / qm	18,85	9,79	23,41	12,45
Neubau / Erwerb	in T Euro	6.823	1.705	1.988	7.669
Eigenkapital	in T Euro	27.339	26.563	26.001	25.416
<b>EIGENKAPITALQUOTE</b>	%	26,0	27,5	26,7	27,1
<b>CASH-FLOW</b>	in T Euro	3.321	2.819	2.687	2.557
<b>UMSATZERLÖSE</b>					
aus Hausbewirtschaftung	in T Euro	9.802	9.325	9.009	8.695
Sonstige	in T Euro	178	178	176	165
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	in T Euro	1.464	1.061	1.004	992
<b>WOHNUNGSBESTAND/GEWERBE</b>					
	WE/GE	1.454	1.404	1.404	1.389
	qm / Wfl.	95.775	92.313	92.353	91.227
<b>DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSgebÜHR</b>	qm / Wfl.	5,83	5,74	5,59	5,56
<b>FLUKTUATIONSQUOTE</b>					
	%	7,9	10,9	10,9	8,6
davon Wohnungstausch	%	0,8	2,0	1,4	1,3
<b>LEERSTANDQUOTE</b>					
	%	0,3	1,0	0,9	0,5
davon vermietungsbedingt	%	0,2	0,6	0,4	0,4
davon modernisierungsbedingt	%	0,1	0,4	0,5	0,1
<b>MITGLIEDER</b>					
	Anzahl	2.100	1.951	1.946	2.025
<b>ANTEILE</b>	Anzahl	52.565	51.784	52.805	52.464

## GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT

06.03.1949

## EINTRAG IM GENOSSENSCHAFTSREGISTER

GnR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld am 02.04.1949

## 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, Bielefeld

WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Dresden

## FINANZBETEILIGUNGEN

VerbundVolksbank OWL eG,

Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG, Bielefeld

## PRÜFUNGSVERBAND

DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband

für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.

Kajen 12 | 20459 Hamburg

## MITGLIEDSCHAFTEN

Arbeitsgemeinschaft Bielefelder Wohnungsgenossenschaften

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften Ostwestfalen-Lippe

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

Selten hat sich in den letzten 3 Jahrzehnten in Deutschland binnen eines Jahres tiefgreifend so viel verändert wie 2022.

Es war ein Jahr der Erschütterungen, insbesondere ausgelöst durch den Ukraine-Krieg, der größte Landkrieg, den Europa seit Ende des zweiten Weltkrieges erlebt hat. Diesen illegalen Aggressionskrieg kann man nur verurteilen; er hat Annahmen über viele Wunschvorstellungen entlarvt!

Es wurde zunehmend deutlich, dass öffentliche Debatten immer weniger ein rationaler Diskurs sind, sondern emotionalisierte, zum Teil irrationale Erörterungen, die von Träumern beherrscht werden und nicht immer im Einklang mit den Realitäten stehen. Das ist nicht nur nicht ganz ungefährlich für unsere Gesellschaft, sondern auch für die Entwicklung unserer Volkswirtschaft als Wohlstandsmotor. Und dazu gehört auch ein ausreichendes wünschenswertes bezahlbares Wohnen, wozu wir mit unserem genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell seit über 74 Jahren ein Stückchen beitragen und die dahinterstehenden satzungsgemäßen Aufgaben für unsere Mitglieder erledigen.

Tugenden, die wir heute mehr denn je insbesondere von gesellschaftlich Verantwortlichen im „Großen und Kleinen“ brauchen sind **Verlässlichkeit und Wahrhaftigkeit; Leitmotiv der GSWG-Geschäftspolitik.**

Deutschland steht vor der Erledigung von Mammut-Aufgaben. Auch in der Wohnungswirtschaft haben wir einiges zu bewältigen, damit das Wohnen

für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleibt. **Für uns steht das Wohl unserer Mitglieder immer an erster Stelle.**

Unsere Zukunft ist auch mit den vor uns stehenden Aufgaben gut, denn wir haben eine solide Herkunft und stabile Basis durch eine erfolgreiche Tätigkeit in den letzten Jahren. **Die Förderung unserer Mitglieder steht mit Leidenschaft und Verlässlichkeit im Mittelpunkt unserer Arbeit.**

Die GSWG-Gruppe ist unter Zugrundelegung der Unternehmenskennzahlen im Geschäftsjahr 2022 stärker geworden und deshalb mit der Entwicklung in der Genossenschaft und den angeschlossenen Tochter-/Beteiligungsunternehmen zufrieden. **Die Mitglieder können auf ihre GSWG „bauen“.**

Der GSWG-Geschäftsbericht dokumentiert, 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.

Die Zeit durchgängig niedriger Inflationsraten, geringer Zinsschwankungen und geopolitischer Stabilität ist wohl erstmal vorbei, kurz gesagt: dafür ist die Welt zu sehr in Bewegung. Dies war sie zwar immer schon, nur nicht mit dieser besonders hohen Dynamik. In der GSWG-Gruppe wird es aber auch 2023 mit den durch uns zu beeinflussenden Faktoren ordentlich weitergehen; weitere Einschätzungen zu Wirkungen von „draußen“ sind schwierig und zu spekulativ.

# INHALT

02	Kennzahlen GSWG Senne eG
03	Vorwort
04	Inhalt
05	Bericht des Aufsichtsrates
08	Mitglieder des Aufsichtsrates
09	<b>LAGEBERICHT</b>
09	Grundlagen der Genossenschaft
16	Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
24	Wohnungsmarkt NRW/OWL/Bielefeld
27	Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft
32	Immobilien-Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung
34	Grundstücksbevorratungspolitik
35	Mitgliederversammlung/Mitgliederbewegung/Fördermitglieder/ Geschäftsguthaben
39	Vermögenslage
40	Finanzlage
42	Ertragslage
43	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
43	Kreditrahmen Tochter-/Beteiligungsunternehmen
44	Mieterrat
45	Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
46	Beispiele über die Berichterstattung lokaler Medien
50	Personelles/Organisation
52	Tochter- und Beteiligungsunternehmen
55	Chancen/Risiken/Künftige Entwicklung/Prognose
61	<b>Jahresabschluss GSWG Senne eG</b>
62	Bilanz zum 31. Dezember 2022
64	Gewinn- und Verlustrechnung
65	Anhang zum Jahresabschluss

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes und durch die Geschäftsführungen der Tochter-/Beteiligungunternehmen im Geschäftsjahr 2022 entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Regelungen gem. § 25 der GSWG-Satzung sowie den Inhalten der Gesellschaftsverträge laufend und umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und der ihr angeschlossenen Unternehmen unterrichten lassen. In neun gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand/Geschäftsführung hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der genossenschaftlich geführten Unternehmensgruppe ordnungsgemäß vom Vorstand/Geschäftsführung geführt worden sind. Die im Rahmen der Zuständigkeiten obliegenden Entscheidungen wurden

getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Mit der Mitgliederversammlung am 13.06.2022, die erstmal seit 2019 wieder im Präsenzformat stattfand, sind die Herren Hoffmann, Schmidt und Wehmeyer mit Erreichen der satzungsgemäßen Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Den Herren danken wir für ihre über 25-jährige Arbeit im Aufsichtsrat. Die Zeit der Tätigkeit ist geprägt durch Stabilität und Wachstum zum Wohl der GSWG-Gruppe.

Bis Juni 2022 bestand der Aufsichtsrat aus 5 Mitgliedern mit Herrn Schmidt als Aufsichtsratsvorsitzender. Die Mitgliederversammlung hat am 13.06.2022 satzungsgemäß einen neuen Aufsichtsrat mit nachstehenden 6 Mitgliedern gewählt.



**MAIKE STEINKRÖGER**  
Steuerfachangestellte

**Zuständigkeitsbereich:**

- Jahresabschluss
- Bilanzen
- Steuern
- Rechnungswesen



**MANFRED SCHWITTAY**  
Steuerberater

**Zuständigkeitsbereich:**

- Jahresabschluss
- Bilanzen
- Steuern
- Rechnungswesen



**UWE WERNER**  
Dipl.-Ingenieur

**Zuständigkeitsbereich:**

- Technik/Immobilieninvestitionen
- Tochter-/Beteiligungunternehmen



**FABIAN BORGs**  
Dipl.-Immobilienwirt

**Zuständigkeitsbereich:**

- Technik/Immobilieninvestitionen



**ILONA NEUMANN**  
Erzieherin

**Zuständigkeitsbereich:**

- Allg. Wohnungswirtschaft
- Mitglieder
- Vermietung



**GERHARD HAUPT**  
Bezirksbürgermeister  
Senne

**Zuständigkeitsbereich:**

- Allg. Wohnungswirtschaft
- Mitglieder
- Vermietung
- Tochter-/Beteiligungunternehmen

In der anschließenden konstituierenden Sitzung wurde Herr Werner zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Haupt zum Stellvertreter bestellt sowie Zuständigkeitsbereiche für die AR-Tätigkeiten benannt, die als Grundlage der Geschäftsordnung in der Aufsichtsratssitzung am 17.08.2022 beschlossen wurden.

Die Sitzungsanzahl unterstreicht die umfangreichen Aktivitäten und damit einhergehende zu treffende Entscheidungen in der Führung des Geschäftsbetriebes, der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes und zu Immobilieninvestitionen in der Genossenschaft sowie den Tochterunternehmen. In den Zuständigkeitsbereichen der Aufsichtsratsmitglieder wurden die Sitzungen für den Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand/Geschäftsführungen der Tochter-/Beteiligungsunternehmen entscheidungsreif vorbereitet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand/Geschäftsführungen hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der GSWG-Unternehmensgruppe befasst.

Darüber hinaus gehörten im Betrachtungszeitraum zu den Schwerpunkten die personelle Besetzung des Vorstandes/Geschäftsführungen sowie die Erarbeitung von Kandidatenvorschlägen zur Wahl in den Aufsichtsrat durch die Mitgliederversammlung. Hierzu nahm der Aufsichtsrat Empfehlungen des DHV e.V. zu „Führungsorganisation und Strategie“ in Anspruch.

Es wurde das WTM-Beteiligungs-Verhältnis mit dem Ergebnis erörtert, die Stammkapital-Erhöhung zum Ausbau des WTM-Geschäftsbetriebes nicht zu zeichnen. Damit soll auch weiterhin dem Ziel des Aufbaus einer sog. „WTM-Publikums-GmbH“ mit einer weiteren Zunahme von Gesellschaftern aus der Wohnungswirtschaft begegnet und tiefere demokratische Strukturen in der Gesellschafterversammlung zur Ausrichtung der Geschäftspolitik geschaffen werden. Die Beteiligung reduziert sich von 66 % auf 46 %.

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

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt. Das trifft auch in der Zusammenarbeit mit den Organvertretern der Tochter /Beteiligungsunternehmen zu. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigen kritischen Dialog im Interesse der **„Vermögensgenossenschaft GSWG“** aus.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetzlichen 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 Mai 2023 basiert, wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und genehmigt.

Der Mitgliederversammlung 2023 wird vorgeschlagen:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 2022 zu entscheiden.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 13.06.2022 statt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Die Mitgliederversammlung stimmte dem Jahresbericht zum 31.12.2021 sowie dem Gewinnverwendungs-Vorschlag zu.

Die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes fanden die breite Zustimmung der Mitglieder.

Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt.

Bielefeld, den 24. April 2023



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Uwe Werner', written in a cursive style.

**Uwe Werner**

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES



v.l. Frau Steinkröger, Frau Neumann, Herr Borgs, Herr Werner, Herr Haupt, Herr Schwittay

### **FABIAN BORGS**

Dipl. - Immobilienwirt  
seit 13. Juni 2022,  
gewählt bis 2024

### **GERHARD HAUPT**

Bezirksbürgermeister  
seit 2005,  
gewählt bis 2025  
(stellvertretender Vorsitzender)

### **HARTMUT HOFFMANN**

Rentner  
ausgeschieden am 13. Juni 2022

### **ILONA NEUMANN**

Erzieherin  
seit 2006;  
gewählt bis 2025  
(Schriftführerin)

### **JÖRG SCHMIDT**

Bilanzbuchhalter  
ausgeschieden am 13. Juni 2022  
(Vorsitzender bis 13. Juni 2022)

### **MANFRED SCHWITTAY**

Steuerberater  
seit 13. Juni 2022,  
gewählt bis 2024

### **MAIKE STEINKRÖGER**

Steuerfachangestellte  
seit 13. Juni 2022,  
gewählt bis 2024

### **WOLFGANG WEHMEYER**

Kaufmann  
ausgeschieden am 13. Juni 2022

### **UWE WERNER**

Dipl.-Ingenieur  
seit 13. Juni 2022,  
gewählt bis 2025  
(Vorsitzender seit 13. Juni 2022)

## LAGEBERICHT GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

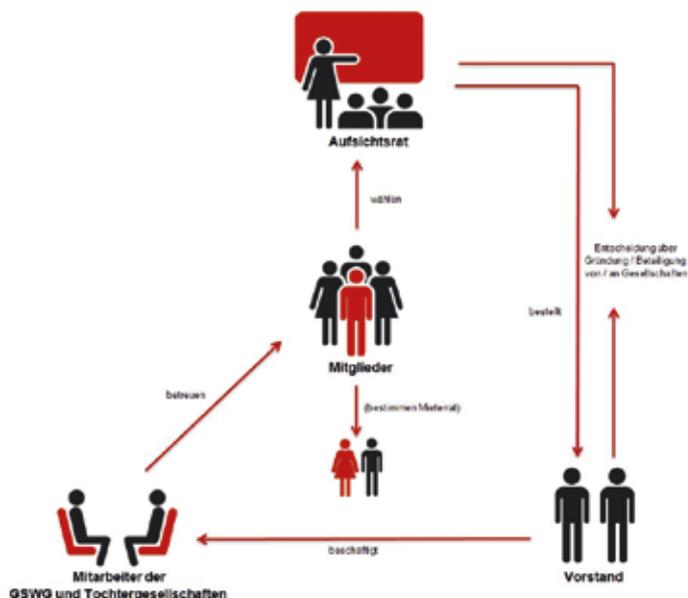
Als Wohnungsbaugenossenschaft sind wir Akteur in der Grundstücks-/Wohnungswirtschaft und gehören zur Immobilienbranche, die volkswirtschaftlich eine größere Rolle spielt als viele bekanntere Industrien und dabei insbesondere die lokale Wirtschaft stärkt.

Solange Menschen die Erde bevölkern, haben sie sich, wenn es galt, wirtschaftliche oder andere Bedürfnisse zu befriedigen, und dies die Kräfte des Einzelnen überstieg, in Gruppen oder Gesellschaften zusammengeschlossen. **Sich zu gegenseitiger Hilfe in einer Genossenschaft zu verbinden, das ist der einfache Sinn des Genossenschaftsgedankens. Nicht Wohlfahrt, sondern Selbsthilfe ist der Grundgedanke beim genossenschaftlichen Wohnen.** Dies zu organisieren, fühlen sich alle Mitarbeiter der GSWG-Gruppe verpflichtet.

Die Genossenschaft, eine über 1 ½ Jahrhunderte alte Unternehmensform, basiert auf der Idee der Selbsthilfe. Die wichtigsten Regeln: Mitglieder sind quasi Eigentümer und Nutzer des Unternehmens, denn sie beteiligen sich mit Geschäftsanteilen an der Genossenschaft. So kommt diese zu Eigenkapital und ist handlungsfähig. Als „Anteilseigner“ wirken die Mitglieder über Gremien auf die Unternehmensstrategie und die Gewinnverwendung ein. Unabhängig von der Höhe ihrer Einlage jedoch nur mit einer Stimme. **Alles Tun läuft auf die Förderung der Mitglieder hinaus.**

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



Die Genossenschaft ist Vorbild der sozialen Marktwirtschaft, sie ist die gelebte soziale Marktwirtschaft. Und: Von dieser Wirtschaftsweise kann man nach wie vor lernen. Denn allen Anfechtungen zum Trotz hat keine Institution so viel Wohlstand generiert wie der Markt. Das trifft auch für die Geschäftspolitik der Genossenschaft zum Wohl der Mitglieder zu. **Als Genossenschaft haben wir viel zu bieten.**

Das „Grundgesetz für Genossenschaften ist das Genossenschaftsgesetz“. Dabei handelt es sich um einen echten Oldtimer. Zwar wurde es im Lauf der Jahre immer wieder reformiert, im Wesentlichen beruht es aber noch auf der Gesetzesfassung von 1889. Jede Genossenschaft ist verpflichtet, sich auf dieser Basis eine Satzung zu geben, in der der Unternehmenszweck festgeschrieben wird. **Schauen Sie bitte in die GSWG-Satzung.** Es ist vorgesehen, die GSWG Satzung in nächster Zeit zu überarbeiten. Die Satzung kann nur mit Zustimmung der Mitgliederversammlung geändert werden. Die Mitglieder können ein besonderes Leitbild entwickeln.

Die Begriffe **Selbsthilfe**, **Selbstverwaltung** und **Selbstverantwortung** gehören zu den unveränderlichen Grundprinzipien und machen den Unterschied, das Besondere unserer Unternehmensform aus. Dabei ist die Genossenschaft wirtschaftlich zunächst ein Selbsthilfeverein zusammengefasster Mitglieder. Denn alle Mitglieder treten der Genossenschaft gleichsam in doppelter Funktion gegenüber: Einerseits als Anteilseigner, folglich eine Art Gesellschafter, und andererseits als Kunde, nämlich Mieter der Genossenschaft.

Das Stimmrecht der Mitglieder in der Mitgliederversammlung bestimmt sich nicht wie sonst üblich nach den Kapitalanteilen, sondern ausschließlich nach Köpfen. Kein Anteilseigner kann durch hohe Kapitalinvestitionen die Genossenschaftsorgane demontieren. Dabei besteht auch nicht die Gefahr, dass einzelne Mitglieder von einem Mitglied in eine Richtung gelenkt werden, die sie nicht gehen wollen. Unabhängig davon gibt die GSWG-Satzung hierzu Beschränkungen vor.

Eine Unternehmensform, wo jeder den gleichen Einfluss auf die inneren Geschehnisse hat, ist etwas ganz Besonderes. Folglich ist die Wohnungsgenossenschaft die einzige Rechtsform deutscher Provenienz, die absolut übernahmeresistent ist. Das eine ist die Rechtsform, das andere, was man daraus machen kann. Aus der Genossenschaft kann man eine Menge machen; die GSWG-Gruppe unterstreicht das. Sie bietet Partizipationsmöglichkeiten, die andere Rechtsformen nicht, oder nicht in dieser Intensität, eröffnen. **Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter der GSWG-Gruppe sind der festen Überzeugung, dass die GSWG auf dieser Grundlage unverändert eine große Zukunft hat.**

Die genossenschaftlichen Prinzipien sorgen dafür, dass unser traditionsreiches genossenschaftliches

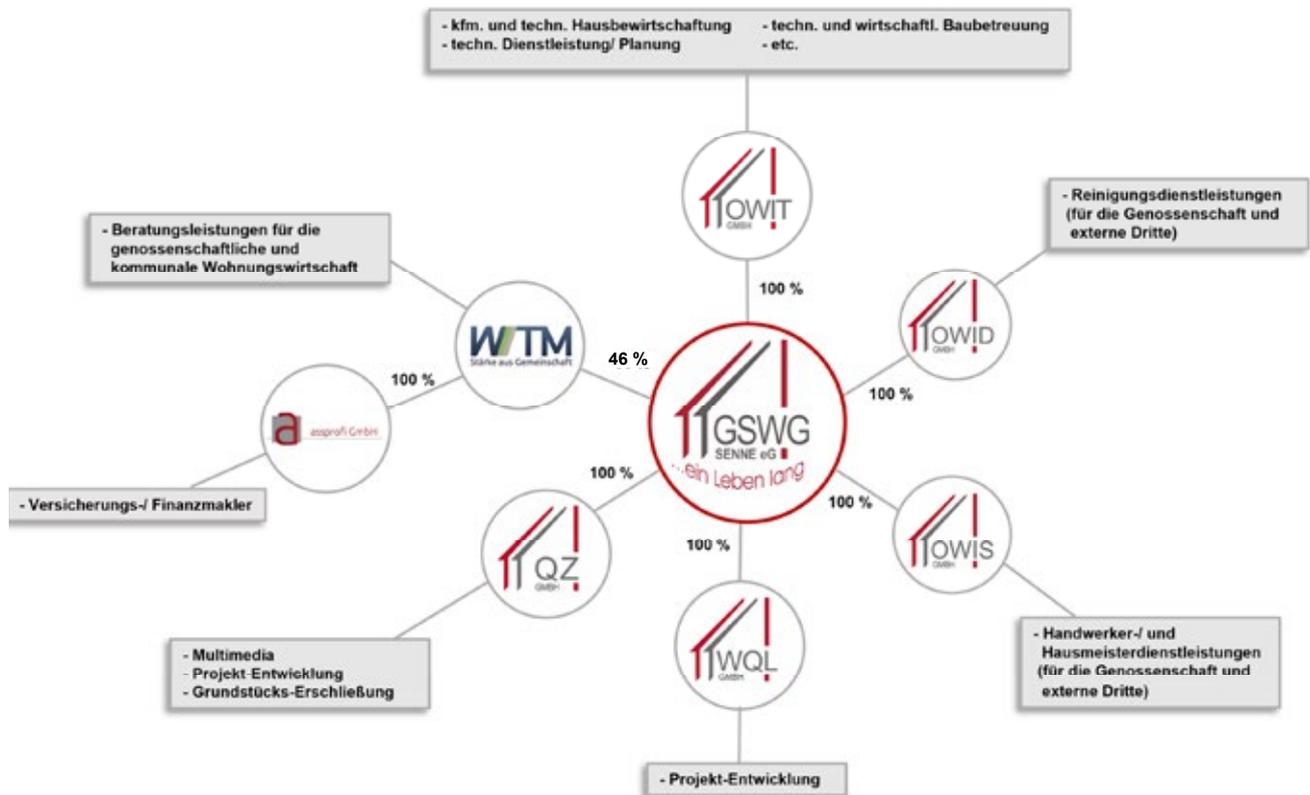
Geschäftsmodell auch in turbulenten Zeiten wie ein Fels in der Brandung steht und erfolgreich ist. Als Genossenschaft sind wir nicht nur eine Rechtsform, sondern auch eine Lebensform. Unser genossenschaftliches Wohnen steht für ein gutes Umfeld, funktionierende Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt in den Wohnquartieren. Als Genossenschaft beweisen wir immer wieder aufs Neue, dass Wohnen mehr ist als ein Dach über dem Kopf. Die Gesellschaft braucht uns als Genossenschaft. Engagierte Mitglieder können das Ruder selbst in die Hand nehmen und ihren Beitrag für ein wünschenswertes Wohnen nach genossenschaftlichen Grundsätzen leisten.

**Das Unternehmensziel der GSWG ist eine sichere und für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbare Versorgung mit Wohnraum.** Im Vordergrund steht die Wohnungsvermietung an die Mitglieder zu einem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis; so wie die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Modernisierung, Um-/Ausbau im Gebäudebestand, Neubau, Erwerb von Wohnungsbeständen und zu bebauender Grundstücke.

Mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen und deren Einrichtungen sind wir wohnungswirtschaftlicher Dienstleister mit einem umfassenden wohnbegleitenden Service-/Reparaturbetrieb und als maßgebliche Gesellschafterin der „WTM-GmbH“ insbesondere für die mittelständisch aufgestellte genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft als Unternehmensberater tätig.

Wohnraum schaffen, zusammenhalten, Gemeinschaft fördern im Dienst unserer Mitglieder und vieler Menschen, die unsere Leistung in Anspruch nehmen möchten, so verstehen wir unseren Auftrag.

**Das Unternehmensziel der GSWG ist eine sichere und für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbare Versorgung mit Wohnraum.**



Auf den Punkt gebracht: **Wir arbeiten dafür, dass die Menschen bei uns zu Hause sind, „... ein Leben lang“.**

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

Dieses breit aufgestellte Geschäftsmodell in der GSWG-Gruppe ist die Messlatte für all unser Tun. Wir setzen in unserem Stil auf Umsetzungsorientierung, also: Weniger planen, mehr machen, klare Ziele in kürzeren Abständen, um sich auch schnell anpassen zu können.

Gerade in komplexen wohnungspolitischen, oftmals ideologisch geprägten Diskussionen zu immobilienwirtschaftlichen Themen sind wir ständig bemüht, mit unseren leistungsorientierten Teams der GSWG-Gruppe kreative, wirtschaftlich beachtbare und sozial orientierte Lösungen zu erarbeiten, um

damit die Interessen der Mitglieder umzusetzen. Bewusst agieren wir in unseren Zielen nicht ausschließlich renditemaximierend; dennoch müssen Faktoren wie Ertragsfähigkeit, Leistbarkeit und Wirtschaftlichkeit höchste Priorität haben. Nur wenn dies gewährleistet ist, können wir unseren originären genossenschaftlichen Förderauftrag nachhaltig erfüllen. **Als genossenschaftlicher Investor sind wir selbstbestimmt, denn wir verstehen was wir tun, und wissen, warum wir es tun.**

Am 31.12.2022 befanden sich 1.449 Mietwohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 1.099 Garagen/PKW-Stellplätze im Immobilienbestand der GSWG-Gruppe. Damit finden die Mitglieder in der Genossenschaft im überwiegend niedrigen Geschoss-Wohnungsbau in ruhigen und verkehrstechnisch gut erschlossenen Umgebungen, mit gelebter Nachbarschaft, an allen Vermietungs-Standorten ein bezahlbares Zuhause bei heutigen Wohnansprüchen. Dazu kommen rund 8.200 qm zu bebauende Grundstücksflächen in GSWG und dem Tochterunternehmen Quartierszentrum Windflöte GmbH, die nach Abriss der Altbau-Substanz für den Geschoss-Mietwohnungs-Neubau von mind. 60 Wohnungen bereitstehen. Bei weiteren 750 qm handelt es sich um Bauerwartungs-Flächen, die in Zusammenhang mit angrenzenden Flächen Chancen auf Bauland-Entwicklung haben. Die

Genossenschaft und das Tochterunternehmen Wohnquartier Löhne GmbH haben Zugriff auf über 13.700 qm Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung mit mind. 100 Wohnungen; hiervon können 6.200 qm durch den Abriss leergezogener Gebäude und Bebauungsplanung zeitnah für den Geschoss-Mietwohnungsbau entwickelt werden.

Einmal mehr standen im Betrachtungszeitraum die Aufwertung, Erweiterung, Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie im besonderen Maße Arbeiten für eine angemessene Grundstücksbevorratungspolitik, wie zuvor beschrieben, zur Umsetzung mit Geschoss-Wohnungsbauten im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik. Es wurden Investitionen in Höhe von über 10 Mio. € für Modernisierung, Neubauten, Erwerb von Mietwohnungen, Grundstückskäufe sowie Instandhaltungen getätigt.

Der Loan-to-Value (LTV) bezeichnet das Verhältnis der Immobilienverbindlichkeiten zum Verkehrs-/Marktwert des Immobilien-/Liegenschaftsportfolios und liegt bei rund 42 %. Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien durch unsere Mitglieder, die von uns vorgenommenen Investitionen in den Wohnungsbestand, in Neubau, Liegenschaftserwerbe im Betrachtungszeitraum und in den vorangegangenen Geschäftsjahren, zusammen mit nachfrage- und inflationsbedingten ausgelösten Steigerungen haben den Verkehrswert des

Immobilienbestandes weiter gehoben.

Der Fremdkapital-Zinsanteil an den Netto-Soll-Mieten ist im Betrachtungszeitraum mit rund 18 % und den damit einhergehenden Wirkungen auf die Ertragslage, auch zur Finanzierung des weiteren GSWG-Wachstumsprozesses, zurückgegangen. Der mehr oder weniger krisenfeste Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3,640 Mio € eröffnet die Chancen, darauf abgestellte Investitionen in den Mietwohnungsbau zu tätigen.

Nicht cashwirksam werdenden Abschreibungen von jährlich 1,85 Mio. € steht zudem die Fortführung eines ständig steigenden kontinuierlichen Abbaus der Objekt-Verbindlichkeiten gegenüber, in 2022 über 1,5 Mio. € und eröffnet bei einer Eigenkapital-Quote von rund 26 % ebenfalls Freiräume für künftige Investitionsentscheidungen. **Wir zeichnen uns durch wirtschaftliche Stabilität aus.** Entgegen mancher Erwartungen sind in unserem Geschäftsmodell auch aufgrund der besonderen Ereignisse im Betrachtungszeitraum 2022 keine nennenswerten Ertragseinbußen eingetreten.

Die GSWG hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 1,464 Mio. € abgeschlossen.

Das in vielen Jahren erreichte niedrige Niveau im Leerstand, bei Fluktuationen sowie Erlösschmälerungen setzte sich im Betrachtungszeitraum nicht



Bielefeld, Tulpenweg 8, Architektenvisualisierung - Modernisierung

nur weiter fort, sondern konnte nochmals verbessert werden. Die vorübergehende marktbedingte Leerstandsquote im Wohnungsbestand am 31.12.2022 von 0,2 % (Vorjahr 0,6 %) ist stichtagsbezogen weiter gesunken. Dabei ist herauszustellen, dass die vermieteten Flächen gegenüber 2021 im Betrachtungszeitraum um 3,6 % auf 95.619 qm und zu 2018 um 10 % gestiegen sind.

Die **Netto-Durchschnittsmiete** in der Genossenschaft hat sich von 5,74 €/qm in 2021 maßvoll auf **5,83 €/qm** im Betrachtungszeitraum erhöht. Dies im Wesentlichen in Folge von Sachwertsteigerungen des Wohn-Immobilienbestandes aufgrund durchgeführter Werterhöhungen/Modernisierungen und Erwerb von Wohnungsbeständen sowie Vermietung neu erstellter Wohnungen. Allgemeine Mieterhöhungen bei Bestands-Mietverhältnissen an den Mietspiegel wurden im Betrachtungszeitraum nicht vorgenommen, um die Mitglieder in 2022 neben allgemeinen Teuerungen nicht noch weiter zu belasten.

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

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

		2022	2021	2020	2019	2010	2005
Wohneinheiten	Anzahl	1.449	1.399	1.399	1.389	1.088	1.120
Gewerbe/sonstige Einheiten	Anzahl	5	5	5	5	6	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	1.099	1.041	1.014	1.003	219	219
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	95.775	92.313	92.353	91.274	72.019	73.312
Mietwohn-Sachanlagevermögen	T Euro	94.314	85.946	86.099	82.660	45.201	43.834
Sollmiete	T Euro	6.764	6.497	6.341	6.089	4.102	3.918
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	Euro/m <sup>2</sup>	5,83	5,74	5,59	5,56	4,75	4,45
Erlösschmälerungen	T Euro	72	77	93	72	317	183
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	Anzahl	4	14	20	7	74	24
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	1	6	13	2	40	9
Leerstandsquote (ohne Modernisierung)	%	0,2	0,6	0,9	0,4	6,8	1,3
Mieterwechsel	Anzahl	114	153	153	120	128	154
Fluktuationsquote	%	7,9	10,9	10,9	8,6	11,8	13,8
Mitglieder	Anzahl	2.100	1.951	1.946	2.025	1.309	1.336
Geschäftsanteile	Anzahl	52.565	51.784	52.805	52.464	3.975	3.986
Mitglieder-Geschäftsguthaben	T Euro	13.637	13.463	13.729	13.611	1.151	1.154



Bielefeld , Kornblumenweg 13/15

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes stellt sich 2022 wie folgt dar:

- Am 31.12.2022 gehörten der Genossenschaft 2.100 Mitglieder (Vorjahr 1.951) mit 52.565 Geschäftsanteilen (Vorjahr 51.784 Anteile) an.
- Im Geschäftsjahr sind in der GSWG 151 Mitglieder mit 650 Geschäftsanteilen eingetreten, zusätzlich 138 Genossenschaftsanteile über die Pflichtzeichnungen hinaus. Ausgeschieden durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 96 Mitglieder mit 610 Anteilen.

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

In der GSWG-Mitgliederversammlung, den nachgeordneten Organen sowie Ausschüssen und Mieterrat wird Demokratie gelebt und in eine zukunftsorientierte Wohnungsbewirtschaftung mit umfassenden Investitionen in den Wohnungs-

bestand, Wohnungsneubau sowie Mietobjekt-/Grundstückszukäufe umgesetzt.

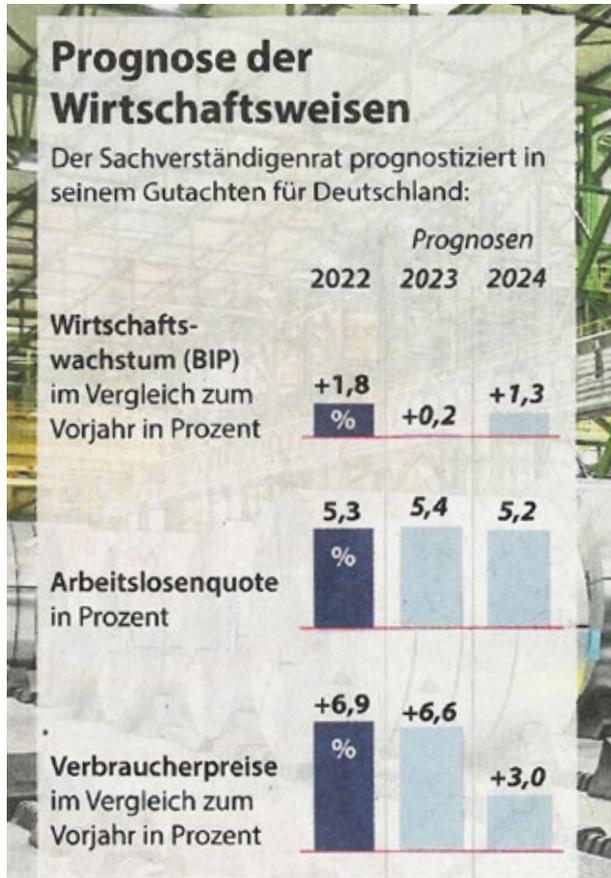
Wir sind mit dem Geschäftsjahr 2022 zufrieden und setzen die seit Jahren konstante solide Geschäftsentwicklung fort. Unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen sind wir stärker und stabiler geworden, sodass wir mit unseren Mitgliedern auf erfolgreiche 12 Monate 2022 in der GSWG-Gruppe zurückblicken. Diese Entwicklung unterstreicht die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells mit der dahinterstehenden, langfristigen, profitablen Wachstumsstrategie.

**Das in der GSWG-Gruppe gebündelte Immobilien-Vermögen, weitere Substanz und Kräfte machen uns immer stärker, eigenständiger und damit unabhängiger.** Mit unternehmerischem Gen, leistungsfähigen Mitarbeitern und verlässlichen Partnern können wir einen wesentlichen Beitrag zur sicheren und wünschenswerten Wohnraum-Versorgung für unsere Mitglieder und die es werden wollen, leisten.

**Liebe Mitglieder, Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesen Ausführungen werden Sie umfassend und transparent über die GSWG-Gruppe informiert, denn zuverlässige Informationen sind letztlich die Grundlage der vertrauensvollen Zusammenarbeit.**

## AUSBLICK

Wir sind der Auffassung, dass uns eine harte Rezession erspart bleibt, auch Zuversicht Raum einnehmen darf und begründen dies mit dem steigenden Ifo-Beschäftigungsbarometer, sowie nachstehenden Prognosen:



Quelle: WB, 23. März 2023

Einen schwindenden Pessimismus sehen wir mit der Einstellungsbereitschaft der Firmen; hierzu gehören auch wir in der GSWG-Gruppe. Andererseits könnte ein eingeknickter privater Konsum mit zurückgehendem Wohnungsbau das Wachstum der deutschen Wirtschaft belasten.

Der Wohnungsmarkt an unseren Vermietungs- und Investitions-Standorten wird für einen überschaubaren Zeitraum stabil bleiben. Hierfür sprechen Bevölkerungsentwicklung und mangelnde Investitionstätigkeit in Mietwohnungs-Neubau.

Im Betrachtungszeitraum wurde für die GSWG-Gruppe erneut spürbar, je länger ein Unternehmen wie wir mit über viele Jahrzehnte gewachsener, qualitativvoller Immobiliensubstanz, laufender wohnungswirtschaftlicher Investitionstätigkeit

sowie dazugehörigem Know-How, das für ein qualitativvolles, bezahlbares Wohnen und damit erkennbar für das Wohl der Menschen erfolgreich sorgt, desto mehr spricht für dessen guten Zustand und Zukunftsfähigkeit mit den Chancen, als zuverlässiger wohnungswirtschaftlicher Akteur am Markt wahrgenommen zu werden.

Wir spüren ein ungebrochenes anhaltendes und steigendes Interesse an unserer Genossenschaft und den Leistungen in der GSWG-Gruppe. Die Menschen verbinden mit uns Wohnungsbaugqualität, bezahlbare Mieten, wünschenswertes, serviceorientiertes, lebenslanges Wohnen mit viel Sicherheit, großem Vertrauen sowie Zuverlässigkeit, Investitionsfreudigkeit und damit einhergehend Möglichkeiten zur transparenten Geldanlage. Für uns ist dieses Vertrauen die elementare Voraussetzung für eine nachhaltige Wertschaffung im Interesse unserer Mitglieder.

Darüber hinaus werden wir mit dem 2010 gegründeten Beteiligungsunternehmen WTM GmbH als ein kompetenter Akteur in der wohnungswirtschaftlichen Unternehmensberatung immer stärker wahrgenommen.

Die Genossenschaft steht mit den Vermögenswerten auf einem breiten Fundament wirtschaftlich gut da und hat alle Chancen, diese Entwicklung erfolgreich fortzusetzen. Das Potential ist vorhanden. Die Personenidentität in den Entscheidungsgremien der Genossenschaft von Aufsichtsrat, Vorstand und Geschäftsführungen sowie Aufsichtsräten der zur GSWG gehörenden verschiedenen Einrichtungen garantiert die Umsetzung der satzungsgemäßen genossenschaftlichen Aufgaben und Unternehmensziele.

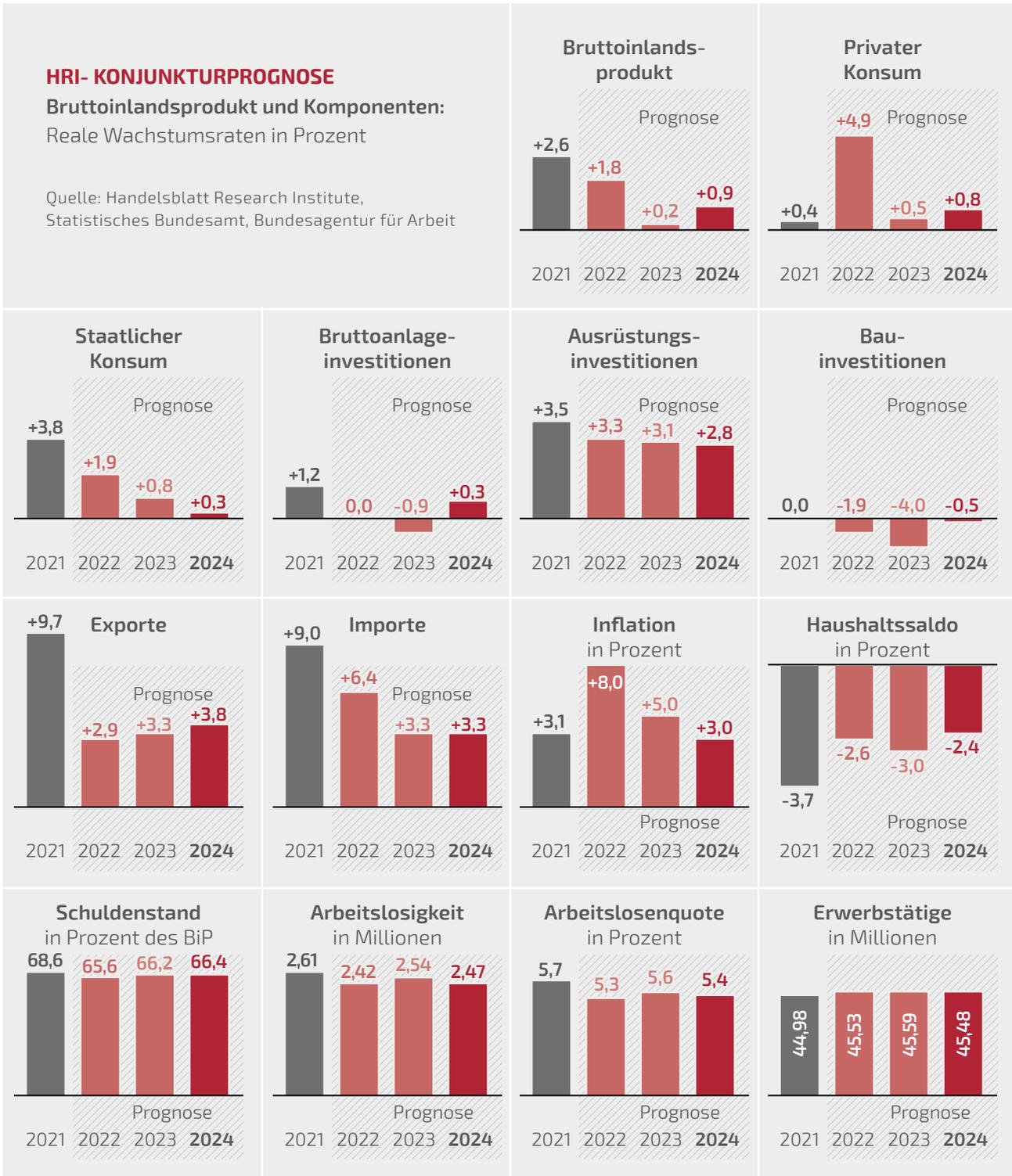
**Unser ganzes Handeln und Tun ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Nachhaltig arbeiten heißt für uns schlicht und einfach: langfristig erfolgreich wirtschaften.** Dazu muss ein Unternehmen mit unserem Geschäftsmodell langfristig denken und planen und sich durch eine darauf eingestellte gute Führung und motivierte Fachkräfte immer wieder auszeichnen.

# ÖKONOMISCHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

## ÖKONOMIE

Die „Zeitenwende“, nicht nur eine geopolitische, sondern auch ökonomische, hat uns neue Unwägbarkeiten gebracht. Von der Pandemie zum Ukrainekrieg schoben sich die Gewichte mit Energieknappheit und einer gehörigen Portion

Inflation. 2022 konnte noch mit 1,8 % Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts abgeschlossen werden, wie nachstehende Grafiken zur wirtschaftlichen Entwicklung und weiteren Komponenten aufzeigen.



Allerdings ist die Wirtschaftsleistung im Schlussquartal des Betrachtungszeitraumes mit 0,4 % ins Minus gerutscht. Ein entscheidender Grund für den Rückgang war der Einbruch bei der Baukonjunktur, die zuvor jahrelang – meist eher unauffällig – einer der Stützpfeiler der ökonomischen Entwicklung war. Andererseits ist der viel prophezeite Einbruch, 2022 von einigen Akteuren mit 6% der Wirtschaftsleistung beziffert, ausgeblieben und wir sind damit dann doch glimpflich davongekommen. Die Wirtschaftsleistung in NRW ist in 2022 preisbereinigt um 1,1 % gestiegen und damit geringer als im Bundesdurchschnitt.

Der Krieg in der Ukraine machte die Hoffnung auf einen kräftigeren Aufschwung nach zwei von Corona-Einschränkungen geprägten Jahren zunichte. Dennoch lieferte Europas größte Volkswirtschaft Wachstum ab, trotz Schwächung im vierten Quartal 2022. Die Probleme in den weltweiten Lieferketten haben sich zuletzt etwas entspannt und der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich 2022 widerstandsfähig. Das spricht dafür, dass es in den nächsten Monaten mit der Wirtschaft doch nicht allzu schmerzlich weitergeht.

Es ist aber auch festzustellen, dass viele Arbeitsplätze vakant bleiben, im Übrigen auch bei uns in der Wohnungswirtschaft, und Deutschland eine Wertschöpfung von mehreren Milliarden Euro entgeht. Zu oft können Unternehmen offene Stellen nicht besetzen, wodurch die Wettbewerbsfähigkeit vieler Betriebe in Gefahr gerät. Hinzu kommt, dass der Preis der Arbeit steigt, dem aber nicht immer ein Wert folgt.

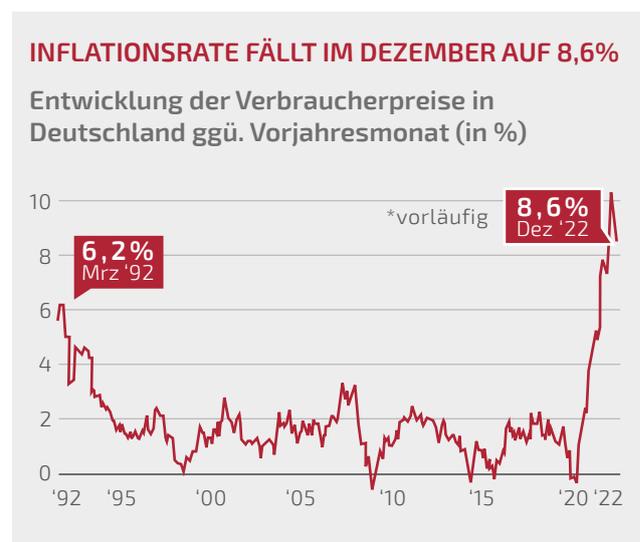
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat 2022 rund 10 % der Bruttowertschöpfung erzeugt und konnte gegenüber dem Vorjahr trotz widriger Umstände leicht zulegen. Diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Betrachtungszeitraum eine Brutto-Wertschöpfung von rund 350 Milliarden Euro.

In 2022 haben Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen mehr Geld ausgegeben als eingenommen. Dazu beigetragen haben unter anderem viele staatliche Hilfsprogramme. Das Minus summierte sich auf über 100 Milliarden Euro. Damit hielt Deutschland nach zwei Ausreißern in den Corona-Jahren 2020 mit 4,3 % und 2021 mit 3,7 % Defizit

wieder die europäische Verschuldungsregel ein: bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung betrug das Defizit demzufolge in 2022 rund 3,6 %. Dabei soll nicht unerwähnt bleiben, dass sich ausschließlich der Bund verschuldete, während Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen Überschüsse erzielten; natürlich deutlich unterschiedlich verteilt und ein gegenwärtiger Zustand.

Die deutlich gestiegenen Lebenshaltungskosten waren eine schwere Last für die Menschen, auch für viele unserer Mitglieder. Die Verbraucherpreise sind lt. statistischem Bundesamt im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat auf 8,6 % gestiegen; erstmals seit September 2022 unter 10 %. Den Anstieg für das Gesamtjahr beziffert die Behörde auf rund 8 % - 2021 waren es rund 3 %. Für NRW gelten ähnliche Werte. Als Grund für die erheblich gestiegene Inflationsrate wird der von Russland Ende Februar 2022 begonnene Angriffskrieg genannt.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel merklich angestiegen und beeinflussen die Inflationsrate erheblich. Im Dezember 2022 wirkte sich jedoch die einmalige Übernahme des Monatsabschlags für Gas und Wärme durch den Bund preisenkend aus.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statista

Die Energie-Krise hat viele Bürger ärmer gemacht. Allein durch Wachstumseinbußen verlor Deutschland 169 Mrd. Euro an Wohlstand, die höheren Energieimporte führten zu Mehrkosten von 100 Mrd. Euro. Bei der Kaufkraft entstand den

Bürgern durch die hohe Inflation ein Verlust von rund 70 Mrd. Euro. Hinzu kommen staatliche Hilfsprogramme, die sich zusammen auf 300 Mrd. Euro belaufen. Sie federn zwar die Wohlstandsverluste etwas ab, werden aber über Schulden finanziert. Einen derart substanziellen Verlust an Kaufkraft innerhalb weniger Jahre hat es seit Bestehen der Bundesrepublik nicht gegeben. Wird das auch Wirkungen auf die Kosten fürs Wohnen haben?

Trotz bescheidener wirtschaftlicher Dynamik und immer wieder auftretender kurzfristiger Unwägbarkeiten ist die Entwicklung am Arbeitsmarkt umso bemerkenswerter. Der deutsche Arbeitsmarkt konnte 2022 stellenweise einen kräftigen Aufbau an Stellen verzeichnen. Trotz Krise suchen viele Unternehmen händeringend nach Personal. Die Zahl der offenen Stellen liegt bei annähernd zwei Millionen. Die Arbeiterlosigkeit hat den deutschen Arbeitsmarkt erreicht. Das beschränkt sich längst nicht mehr nur auf sehr spezialisierte Profile. Stark gefragt sind mittlerweile die, die das alltägliche Leben am Laufen halten.

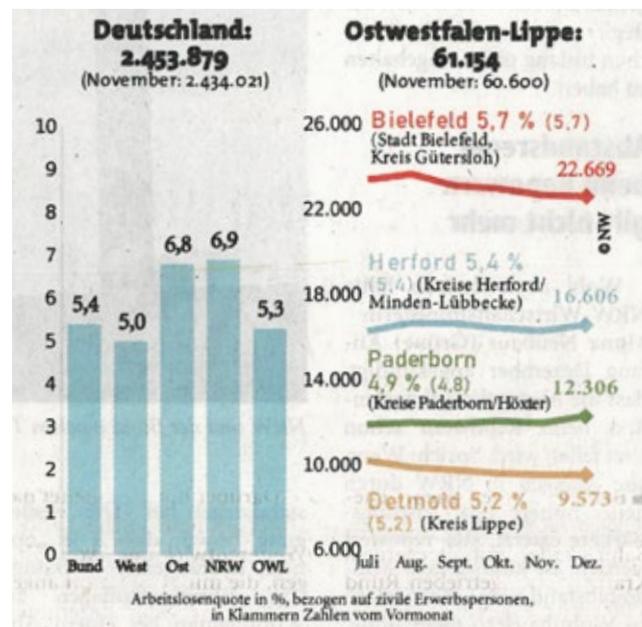
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ist in 2022 deutlich gestiegen: um über 600.000 auf annähernd 34,5 Mio. Sie liegt damit auch über dem Wert aus der Vor-Corona-Zeit. Die gesamte Erwerbstätigkeit liegt bei rund 45,6 Mio. im Jahresdurchschnitt 2022 und stieg damit um rund 590.000 an. Angesichts der vielen Unsicherheiten zeigte sich der Arbeitsmarkt damit stabil und das ist vor allem dem großen Engagement der deutschen Unternehmen zu verdanken. Im Dezember 2022 waren rund 2,4 Mio. Menschen arbeitslos; die Arbeitslosenquote lag damit bei 5,4 %.

Das Risiko, langfristig arbeitslos zu werden, ist trotz der zurzeit kriselnden Entwicklung eher niedrig. Grund ist die unverändert hohe Arbeitskräftenachfrage. Anders formuliert: Wer seinen Job verliert oder kündigt, findet schneller eine neue Anstellung als in zurückliegenden Jahren. Die arbeitsmarktpolitische Debatte hat sich gedreht. **Nicht mehr Arbeitslosigkeit, sondern Fach- und Arbeitskräftemangel sowie Kompetenzanpassungen für Beschäftigte sind die aktuellen Herausforderungen.**

Auch der Arbeitsmarkt in NRW hat sich bis zum Jahresende des Betrachtungszeitraumes als stabil erwiesen. Im Jahresschnitt 2022 waren in NRW fast 50.000 Arbeitslose weniger als in 2021. Die Zahl der Arbeitslosen sank auf 675.000, rund 6,9 %.

Der Arbeitsmarkt konnte also auch trotz der konjunkturellen Herausforderungen für die Wirtschaft – also steigende Energiekosten, wachsende Inflation- stabil gehalten werden. Hintergrund dafür ist, dass die Unternehmen alles dafür tun, Mitarbeiter zu halten.

### ARBEITSLOS IM DEZEMBER



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Auch in unserem überwiegend tätigen Geschäftsgebiet OWL hat sich trotz Ukraine-Krieg, Materialengpässen, Energie-Krise und steigender Kosten der Arbeitsmarkt 2022 als äußerst widerstandsfähig erwiesen. Die Zahl der Arbeitslosen in der Region ist gegenüber dem Vorjahr weiter auf rund 60.000 gesunken. Die Arbeitslosenquote verringerte sich von 5,6 % auf 5,3 %. Einige konjunkturelle Bremsspuren sind aber dann doch zu erkennen – etwa bei Kurzarbeit oder Stellenbesetzung. **Und problematisch bleibt der Personalmangel, den wir auch zur Umsetzung unseres Geschäftsmodells immer stärker spüren.**

## Wenn wir technologisch unabhängig bleiben, bewahren wir auch unsere Kultur und europäische Identität.

Wie beschrieben hat sich das Leben in Deutschland in den vergangenen Jahren sprunghaft verteuert. Es wirkt und es ist paradox. Trotz Lohnzuwächsen hatten viele Bundesbürger am Ende des Jahres deutlich weniger Kaufkraft als zu Beginn. Kurzum: Beschäftigte in Deutschland haben den Kampf gegen die Inflation nicht gewonnen. Auf's Gesamtjahr gerechnet sind die Reallöhne 2022 um rund 4 % gesunken. Für Deutschlands Arbeitnehmer war 2022 das real schlechteste Jahr seit Gründung der Bundesrepublik. Nicht einmal in der Ölkrise der 70er Jahre mussten Beschäftigte einen derartigen Rückgang ihrer Kaufkraft hinnehmen. Die Lage wird dadurch verschlimmert, dass 2022 für die Bundesbürger nicht das erste Jahr mit Reallohn-Minus darstellt. Bereits in den davorliegenden beiden Krisenjahren hatten sich die Reallöhne rückläufig entwickelt. Mit dem russischen Überfall auf die Ukraine im Februar 2022 schnitt sich die Energie-Krise tief ins Wirtschaftsgeschehen ein. Während im Jahr 2020/2021 insbesondere der vermehrte Einsatz von Kurzarbeit zur negativen Nominal- und Reallohn-Entwicklung beigetragen hatte, zehrte 2021 und besonders 2022 die hohe Inflation das

Nominallohnwachstum auf. Mit den drei Negativjahren bei der Reallohn-Entwicklung sind Arbeitnehmer mit ihrer Kaufkraft auf das Niveau des Jahres 2014 zurückgeworfen worden.

Sinken die Reallöhne, können sich die Arbeitnehmer von ihrem Einkommen weniger Güter und Dienstleistungen kaufen. Der Wohlstand der arbeitenden Bevölkerung geht unweigerlich zurück. Und es gingen in 2022 nach Abzug der Inflation nicht nur die Realeinkommen zurück, sondern auch das reale Geldvermögen. Demnach konnten private Anleger vergangenes Jahr zwar Zinsen, Dividenden und andere laufende Erträge in Höhe von 84 Milliarden Euro verbuchen, die Kursverluste summierten sich 2022 jedoch auf über 420 Milliarden Euro – vor allem, weil neben Aktien auch festverzinsliche Wertpapiere verloren. Rechnerisch verbuchten Privatanleger in Deutschland 2022 damit eine Rendite von minus 4,4 %. Nach Inflation lag die Realrendite mit Minus über 12 % sogar erstmals zweistellig im negativen Bereich.

Volkswirtschaftlich ist der aktuellen Reallohn-



Minden, Viktoriastraße, Architektvisualisierung

Erosion im aktuellen Fall besonders schwer beizukommen. Es handelt sich nämlich weniger um ein inländisches Verteilungsproblem, sondern zum größten Teil um einen Abfluss hiesiger Kaufkraft ins Ausland. Die Reallöhne sind gesunken, weil die Inflation so stark gestiegen ist. Die hohe Inflation geht zu einem guten Teil auf die massiv gestiegenen Energiekosten zurück. Als Netto-Importeur von Energie hat Deutschland mehr ans Ausland überweisen müssen. Die deutsche Volkswirtschaft als Ganzes ist also ärmer geworden. Es muss also günstigere und zuverlässigere Energie her!

## BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

Der Betrachtungszeitraum kann aus Sicht unseres Geschäftsmodells in einem Satz zusammengefasst werden: **Steigende Mieten sowie Grundstücks-/Baukosten, stagnierende bis moderat fallende Immobilien-Preise.**

Die Immobilienwirtschaft ist mit der überaus expansiven Geldpolitik durch eine Art Superkonjunktur gegangen. Es ist schwierig, sich auf ein neues „Normal“ einzustellen.

Nach Jahren des Booms und der zunehmenden Gefahr einer Immobilien-Blase gibt es auf dem deutschen Immobilienmarkt erste Zeichen einer Normalisierung. Wie aktuelle Daten zeigen, nähern sich Immobilienpreise und Wohnungsmieten langsam wieder einander an. Allerdings zeigt sich noch kein umfassendes klares Bild über das neue Preis-sinken von Immobilien, weil sich der Markt in sog.

„Schockstarre“ befindet und größere Transaktionen kaum stattfinden.

Die Politik und hier insbesondere die Bundesregierung hat bis weit in das Jahr 2022 hinein davon gesprochen, 400.000 neue Wohnungen zu schaffen. Im ganzen Betrachtungszeitraum war klar, dass dieses Ziel nicht zu halten sein wird, denn zu coronabedingten Liefer-schwierigkeiten von Material kamen Materialmangel und Preisexplosionen in erster Linie als Folge des Krieges gegen die Ukraine. Fachkräftemangel und Zin-sanstieg verschlimmern und verteuerten die Situation weiter.

Es wurden 2022 rd. 250.000 Wohnungen fertiggestellt. Bereits 2021, als es noch keinen Krieg gegeben hat, die Zinsen historisch niedrig waren und viel Geld für die Neubauförderung zur Verfügung stand, wurden weniger als 300.000 Wohnungen gebaut. Und auch für 2023 werden nur noch rund 240.000 fertiggestellte Neubauwohnungen vorausgesagt, gut 4 % weniger als in 2022 und für 2024 noch weniger. Auch die angestrebten 100.000 öffentlich geförderten Wohnungen konnten nicht umgesetzt werden; es wurden 20.000 Sozialwohnungen fertiggestellt. So fehlen alleine in NRW über 70.000 Sozialwohnungen. **Das heißt, der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt wird an vielen Standorten steigen.** Hinzukommt, dass speziell beim Wohnungsbau für die breiten Schichten der Bevölkerung, für die wir als Genossenschaft in erster Linie tätig sind, das Minus sogar noch größer wird. Keine guten Nachrichten für die



Herford, Schusterweg

Nachfrager nach bezahlbarem Wohnraum.

Die Politik muss sich neue Ziele setzen und dazu gehört eine langfristig angelegte Wohnungsbau- politik mit einer verlässlichen und auskömmlichen Fördersystematik, damit bezahlbarer Wohnungsbau angesichts der sehr ambitionierten Anforderungen überhaupt noch umsetzbar ist. Im Moment sieht es so aus, dass diese Voraussetzungen alles andere als gegeben sind, so dass die Wohnungsknappheit länger andauern wird. Denn bisher hat die Politik statt einer wirksamen Strategie vor allem in vielen Bereichen ein Förderfiasco beim bezahlbaren Wohnungsbau hingelegt. **Für die Bauwilligen gibt es zudem weder Planungssicherheit noch eine auch nur annähernd angemessene Förderung zum Erreichen der sehr hochgesteckten Bau- und Klimaziele.** Die Situation ist höchst unerfreulich. Man kann fast davon sprechen, dass Bauen und Wohnen in einem regelrechten Orkan stecken.

Deutschlandweit fehlt es an bezahlbarem Wohnraum, vor allem in den Ballungsräumen. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen sowie langwierige Planverfahren führen zu einer Abwärtsspirale im Wohnungsbau. Die Zahl der Stornierungen durch Investoren steigt. Um gegenzusteuern hat der Bundestag beschlossen, die steuerliche Abschreibung beim Neubau von Mietwohnungen ab 2023 von 2 auf 3 % jährlich zu erhöhen. Zudem wurde eine zeitlich befristete Sonderabschreibung beschlossen. Innerhalb von 4 Jahren können 5 % der Herstellungskosten für neu geschaffene Mietwohnungen mit dem energetischen Gebäudestandard „Effizienzhaus 40“ in Verbindung mit dem sog. Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ steuerlich abgesetzt werden. Für steuerpflichtige Investoren, unter Berücksichtigung einer Kosten-Obergrenze als Bemessungsgrundlage, ein Anreiz?

**Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen bricht der Neubau von Wohnungen hierzulande regelrecht ein.** Der schleppende Wohnungsbau ist nicht nur ein soziales Problem, sondern kann auch zum wirtschaftlichen Risiko für Deutschland werden. Jetzt kann man vieles auf die derzeitigen Auswirkungen durch Krieg und Kapitalmarkt-Zins-Entwicklung schieben. Zur Wahrheit gehört aber auch eine Verkettung historisch schlechter Baubedingungen des Gesetzgebers. Sollten wir uns deshalb Sorgen machen? Ja, das sollten wir

unbedingt. Denn der stockende Neubau ist eine fatale Entwicklung, die auch zu sozialen Verwerfungen führen kann. Noch immer ist die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen vor allem in den Ballungsgebieten größer als das Angebot. Der Zuzug von Millionen Flüchtlingen aus der Ukraine sowie von dringend benötigten Facharbeitern aus dem Ausland werden den Druck in den nächsten Jahren weiter erhöhen.

In 2022 betrug die Netto-Zuwanderung nach Deutschland rund 1,4 Mio. Menschen. Damit war die Zuwanderung über 4-mal so hoch wie 2021 und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten nach dem Tief der Corona-Jahre wieder zugenommen. Damit zählt Deutschland Ende 2022 über 84,3 Mio. Einwohner – ebenfalls ein historischer Höchststand. **Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Mio. Menschen zu.**

In den drei Jahrzehnten der deutschen Wiedervereinigung war die Bevölkerung Deutschlands überwiegend gewachsen. Ausnahmen bildeten lediglich die Jahre 1998 sowie 2003 bis 2010. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich dadurch ergeben, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert waren. Ohne Netto-Zuwanderung wäre die Bevölkerung bereits seit 1972 geschrumpft, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden. **Wir haben damit eine absolute Rekordzuwanderung – mehr als im bisherigen Rekord-Flüchtlingsjahr 2015.**

Wer nach Deutschland flüchtet und bleibt, ist auf den sozialen Wohnungsmarkt angewiesen. Wir haben bereits einen Rekord-Wohnungsmangel mit über 700.000 fehlenden Wohnungen, im Übrigen das größte Wohnungsdefizit seit mehr als 20 Jahren. Bei den bezahlbaren Wohnungen wird das ohnehin schon massive Versorgungsloch immer größer. Bei den Sozialwohnungen ist es längst ein Krater. **Die GSWG will in den nächsten Jahren mind. 120 Sozialwohnungen errichten.**

Neben der Zunahme von Personen werden die



Bielefeld, Primelweg 20a

Haushalte als maßgebliche Zahl für die Wohnungsnachfrage, auch aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen, steigen. Allein deshalb brauchen wir 2 Mio. Wohnungen zusätzlich bis in die 2040er Jahre hinein. Davon sollte ein großer Teil preisgebunden sein.

Mehr als 11 Mio. Mieterhaushalte haben in Deutschland den Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein – und damit auf eine Sozialwohnung; aber nur für jeden zehnten davon gibt es solchen Wohnraum. Das ist eine bittere 1 : 10 Chance – Tendenz fallend. Ende der 1980er Jahre gab es noch rund 4 Mio. Sozialwohnungen – allein im Westen. Heute sind es bundesweit nur noch 1,1 Mio. Während im Jahr 1987 auf 1.000 Mieterhaushalte 25 Sozialwohnungen kamen, ist diese Zahl aktuell auf 5 zurückgegangen. Besonders besorgniserregend: Im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2021 hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland um jährlich 30.000 Wohneinheiten verringert.

Zu guten Ideen, die von vielen Akteuren jeden Tag in die Öffentlichkeit getragen werden sollten sich alle darauf konzentrieren, **das Baurecht und die Baugenehmigungs-Verfahren zu vereinfachen**. Von der ersten Idee bis zur Fertigstellung braucht es heute in der Spitze bis zu 5 Jahre und manchmal auch länger.

**Gestiegene Finanzierungskosten sowie rasant kletternde Preise für Baumaterial machen das Planen von neuen Gebäuden zu einem finanziellen Vabanque-Spiel.** Wenn wir eine fundamentale Wohnungsknappheit in Deutschland abwenden wollen, muss rasch gehandelt werden. Weniger Bauvorschriften und kürzere Bearbeitungszeiträume in den Bauämtern können ein Teil der Antwort sein.

Es sollte auch überlegt werden, ob die Ansprüche an Energiestandards, Heizung, Komfort, Sicherheit und Brandschutz von Gebäuden wirklich noch weiter in die Höhe getrieben werden müssen. **Das macht Bauen in Deutschland teuer. Der Spagat zwischen strengeren Bauvorschriften, wachsenden Finanzierungsaufwendungen und explodierenden Baukosten droht die Branche zu überfordern.** In der Energiekrise lernen wir gerade schmerzvoll, dass Versorgungssicherheit im Zweifel vorgeht. **„Alles auf einmal tun zu wollen zerstört alles auf einmal“.** Etwas mehr Realitätssinn, insbesondere in der Politik, würde auch dem deutschen Wohnungsmarkt und damit den Menschen nicht schaden.

Im Ergebnis bedeutet das, **wer Mietwohnungsneubau betreiben will muss deutlich tiefer in die Tasche greifen.** Die Baupreise für Wohngebäude lagen in den letzten Wochen des Betrachtungszeitraumes ca. 17 % höher als in 2021. Auch in NRW haben sich die Wohnungsbaupreise verteuert; gegenüber dem Basiswert 2015 sind sie um rund 50 % gestiegen, so das statistischen Landesamt. Auch unsere Erfahrungen bei Vergabeverhandlungen unterstreichen diese Werte.

**Wenn der Gesetzgeber nichts Grundlegendes an der Baupolitik ändert, wird mindestens für die Mitte der Gesellschaft kein ausreichender Wohnraum mehr geliefert.**

Der Anstieg der Wohnungsmieten in Deutschland hat sich nach einer Phase mit relativ moderaten Zuwächsen im Betrachtungszeitraum wieder ein wenig beschleunigt. Im dritten Quartal 2022 kletterten die Angebotsmieten nach Daten des Instituts der deutschen Wirtschaft kräftig, um nahezu 6 % zum Vorquartal. Das war mehr als das Mittel aus dem dritten Quartal der vergangenen

drei Jahre von rund 4,5 %. In fast allen Bundesländern lag der Zuwachs über dem mittelfristigen Trend. Es zeigt sich, dass die Dynamik wieder zugenommen hat. Die Menschen suchen zunehmend Wohnungen und Vermieter setzen wegen der Inflation und damit auch für sie einhergehenden Kostensteigerungen höhere Mieten an. Auffällig ist, dass insbesondere auch außerhalb der Ballungszentren Aufhol-Effekte bei den Mieten zu verzeichnen sind, wo bislang noch relativ günstiger Wohnraum angeboten wurde. In Regionen mit geringerem Netto-Kaltnieten-Niveau machen die warmen Wohnnebenkosten inzwischen rund 1/3 der Gesamtmiete aus.

Überlegungen zum Stopp des Mietwohnungsbaus liegen in erster Linie bei den gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten. Objekte, die bisher im freifinanzierten Wohnungsbau für durchschnittlich 10-12 € Kaltmiete pro qm angeboten werden konnten, auch in unseren Geschäftsbereichen, müssen jetzt in Richtung 15 €/qm gehen, um Gesamtherstellungskosten von 5.000 €/qm refinanzieren zu können. Diese Mieten kann man vielleicht im Stadtzentrum von München, Frankfurt oder Köln verlangen, aber in der Breite nicht in einer normalen Großstadt. In den meisten Teilen Deutschlands sind solche Mieten unrealistisch.

Die Entwicklung von Neubauprojekten ist höchst kapitalintensiv und vor dem Hintergrund steigender

Kosten und Zinsen mit steigenden Umweltauflagen vor allem im Segment bezahlbarer Wohnraum nicht mehr darstellbar. Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen- und das sind in erster Linie auch die Kunden der Genossenschaft, können sich Neubaumieten vor diesem Hintergrund schlicht nicht mehr leisten. Der dringend benötigte Wohnungsbau wird durch diese Entwicklungen ausgebremst. **Viele Projekte werden erstmal auf Eis gelegt oder sogar storniert.**

Es sind die derzeitigen Rahmenbedingungen, die den Neubau insgesamt hemmen. Und es liegt im Ermessen und Verantwortung eines jeden Unternehmens, keine unrentablen Investitionen zu tätigen. Auch durch politische Polemik lässt sich diese Tatsache nicht aus der Welt schaffen. Durch den massiven Zinsanstieg von 1 % Anfang 2022 auf 4 % und die gestiegenen Baukosten ist jede Rendite-Kalkulation für Vermieter hinfällig. Im Moment scheint es auch illusorisch darauf zu hoffen, dass die Niedrigzinsen zurückkommen werden und sich die Baukosten über Nacht halbieren. Insoweit bleibt nur eines: Zu überlegen, welche politischen Rahmenbedingungen es braucht, um den Neubau von Wohnungen wieder wirtschaftlich zu machen.

Fest steht: Es entsteht keine einzige neue Wohnung dadurch, dass man sich mit politischen Forderungen öffentlich bekämpft!



Löhne, Von-Humboldt-Straße, Architektenvisualisierung



## WOHNUNGSMARKT NRW/OSTWESTFALEN/BIELEFELD

### NRW

Nordrhein-Westfalen besitzt mit seinen rund 18 Millionen Einwohnern und 9,2 Mio. Wohneinheiten in 396 Städten und Gemeinden eine sehr heterogene Struktur, die unterschiedliche Gebietstypologien mit verschiedenen ökonomischen Rahmenbedingungen und Wohnungsmarkt-Lagen beinhaltet. Das Land verfügt über eine große Bandbreite unterschiedlich großer Gemeinden – von 4.000 bis 1,1 Mio. Einwohnern.

Die Situation am Wohnungsmarkt in NRW hat sich 2022 bei einer durchschnittlichen Betrachtung nicht entspannt; auch nicht an den GSWG – Vermietungsstandorten. Die hohen Vermietungsquoten in der Genossenschaft unterstreichen diese Entwicklung. Dazu beigetragen hat auch die hohe Zuwanderung in Nordrhein-Westfalen bei gleichzeitig niedrigem Bautempo von Wohnungen.

Es kann ganz allgemein festgehalten werden, dass Vermietungsstandorte mit bereits hohem Mietpreisniveau sich prozentual gesehen eher unterdurchschnittlich entwickelt haben; wengleich damit für nachfragende Haushalte hohe finanzielle Belastungen verbunden sind. Andersherum ist in Gemeinden mit vergleichsweise niedrigen Mietpreisen der Preisanstieg teilweise überdurchschnittlich stark ausgefallen.

Ein durchschnittlicher Mietanstieg von rund 4 % in den besonders stark nachgefragten Städten im Rheinland und Westfalen zeigt andererseits eine Entwicklung, die auf eine gewisse Normalisierung

des Marktes hinausläuft, weil die Mietbelastungen für viele an Grenzen stoßen.

**Die Neubau-Investitions-Tätigkeit ist zu schwach, um den Mietwohnungsmarkt zu entlasten. Immer mehr Menschen konkurrieren um immer weniger neu geschaffenen Wohnraum, mit der Folge höherer Mieten.** Wegen steigender Energiekosten wird vermehrt nach Neubau-Wohnungen gesucht, die oftmals energieeffizienter als der sanierte Bestand sind.

Der Markt für Wohnimmobilien in NRW ist weiterhin von einer stabilen Nachfrage geprägt; sowohl beim Kauf oder zur Miete. Die teilweise dramatischen Teuerungssprünge der Jahre 2020/2021 für Kaufimmobilien an Rhein und Ruhr sind zurückgegangen. In den großen Städten in NRW hat eine Konsolidierung eingesetzt.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken übersteigt das Angebot an vielen Standorten, was die Preise steigen lässt und damit die Realisierung von neuem bezahlbarem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung erschwert. Auch deshalb befindet sich der Bau- und Wohnungsmarkt in NRW in einer komplexen Lage.

In NRW gab es in 2022 noch knapp über 400.000 preisgebundene Wohnungen. Bundesweit sind es rund 1,1 Mio. Durch planmäßige Entschuldungen und vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen in den letzten Jahren gingen weitere mietpreisgebundene



qm, in der Genossenschaft rund 65 qm. Prognosen gehen davon aus, dass innerhalb der nächsten 20 Jahre 345.000 Menschen in der Stadt am Teutoburger Wald leben werden – und das, obwohl schon jetzt Wohnungen ein rares Gut sind.

Es werden auch in Bielefeld viele neue Wohnungen gebraucht. Besonders bezahlbarer Wohnraum ist gefragt; zumal es seit Jahren immer weniger Sozialwohnungen gibt. Wenngleich sich hier eine leichte Trendwende abzeichnet. Zur Zeit gibt es in der Leineweberstadt rund 12.000 mietpreisgebundene Wohnungen. Wenn hierzu nichts passiert, wachsen in den nächsten 15 Jahren ca. 50 % aus der Mietpreisbindung. **Im genossenschaftlich bewirtschafteten Wohnungsbestand mit 1.449 Einheiten unterliegen 525 der Mietenbindung.**

**In Bielefeld werden jährlich 1.300 neue Wohnungen benötigt;** dabei steht der öffentlich geförderte Wohnraum an erster Stelle. Es ist Ziel der Genossenschaft, sich hieran stark zu beteiligen.

Da alles teurer wird, macht das auch vor den Wohnungsmieten keinen Halt. In Bielefeld sind die Mieten im Schnitt um 5 % gestiegen. Zahlten die Einwohner der Leineweberstadt 2021 noch durchschnittlich 7,60 €/qm, waren es 2022 über 8 €/qm. **In der Genossenschaft beträgt die Durchschnittsmiete 5,83 €/qm;** die Höchstmieten liegen bei 9,50 €/qm. Wohnen ist damit auch in Bielefeld

teurer geworden. Bei hochpreisigen Wohnungen gibt es erste Anzeichen, dass die Mieten ausgereizt sind. Wer bereit ist, mehr als 11 €/qm monatlich für eine Mietwohnung auszugeben, hat in Bielefeld gute Chancen, eine passende Wohnung zu finden. In den anderen Preislagen bleibt die Lage am Wohnungsmarkt angespannt.

Für Bielefeld und weitere genossenschaftliche Vermietungsstandorte gibt es zwei auffällige Merkmale. Erstens: Menschen wollen nicht zwingend mehr Wohnfläche, sondern mehr Räume. Mit klug geschnittenen kleinen Wohnungen wollen wir bei unseren Projekt-Entwicklungen diesem Wunsch begegnen. Zweitens: Im Nebenkosten-Ranking, also Betriebskosten, liegt Bielefeld im Vergleich zu anderen Standorten auf teurem Niveau; wenngleich sich einzelne Positionen sehr unterscheiden: teures Wasser, billige Abfallentsorgung.

Man kann als Ergebnis feststellen: Die wohnungspolitische Antwort auf angespannte Wohnungsmärkte bleibt die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung aller Alters- und Nachfragegruppen. Aus unserer Sicht ist die Mietendynamik der letzten Jahre auf vielen Wohnungsmärkten ein Symptom mangelnder Investitions-Tätigkeit. Hierzu gibt es keine Erkenntnis-Defizite, sondern Umsetzungsbarrieren.



Bielefeld, An der Windflöte

# GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GENOSSENSCHAFT

## HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

### WOHNUNGSBESTAND, GEWERBEEINHEITEN, PKW-STELLPLÄTZE

Am 31. Dezember 2022 umfassten die GSWG-Liegenschaften nachstehenden Bestand:

<b>1.449</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>mit</b>	<b>94.641,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>5</b>	<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>mit</b>	<b>1.133,45 m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>
<b>251</b>	<b>PKW-Garagen/-Tiefgaragen-Stellplätze</b>		
<b>848</b>	<b>PKW-Stellplätze / Carports</b>		

Die vorgenannten Bestände zzgl. 143 Wohnungen/ 5 Gewerbe/66 Garagen und Stellplätze durch die OWIT GmbH für „Dritte verwaltete Einheiten“ befinden sich überwiegend in Bielefeld; darüber hinaus in OWL und Nordrhein-Westfalen.

Viele Bausteine haben dazu beigetragen, dass unser Vermietungsgeschäft hinsichtlich der Auslastung bei erwarteten Hausbewirtschaftungs-Ergebnissen auf hohem Niveau steht.

## ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2015 - 2022

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 %
2022	6.764.138,14	4,1 %	72.277,10	-5,9 %

Die Erträge aus Sollmieten konnten gegenüber 2021 um rund 4 % gesteigert und die Erlösschmälerungen von rund 77 T € in 2021 auf 72 T € in 2022 nochmals um rund 6 % gesenkt werden, die damit ein in den letzten 15 Jahren noch nie erreichtes Niveau von rund 1 % der Sollmiete ausmachen. Die Soll Mieten-Erhöhungen resultieren aus Modernisierungs-Mietanpassungen, Bezugsfertigkeit von Neubauvorhaben, Wohnungs-Bestandszuwächsen und Neuvermietungen.

Auch die Leerstandszeiträume im Rahmen von Wiedervermietungen und damit einhergehende Arbeiten konnten weiter reduziert werden.

Für unsere Bestands-Mietverträge haben wir wegen zunehmender Belastungen für viele Genossenschaftsmitglieder aufgrund der allg. wirtschaftlichen Situation und der Entwicklung auch fürs Wohnen, insbesondere mit Blick auf die Energiekosten und da-

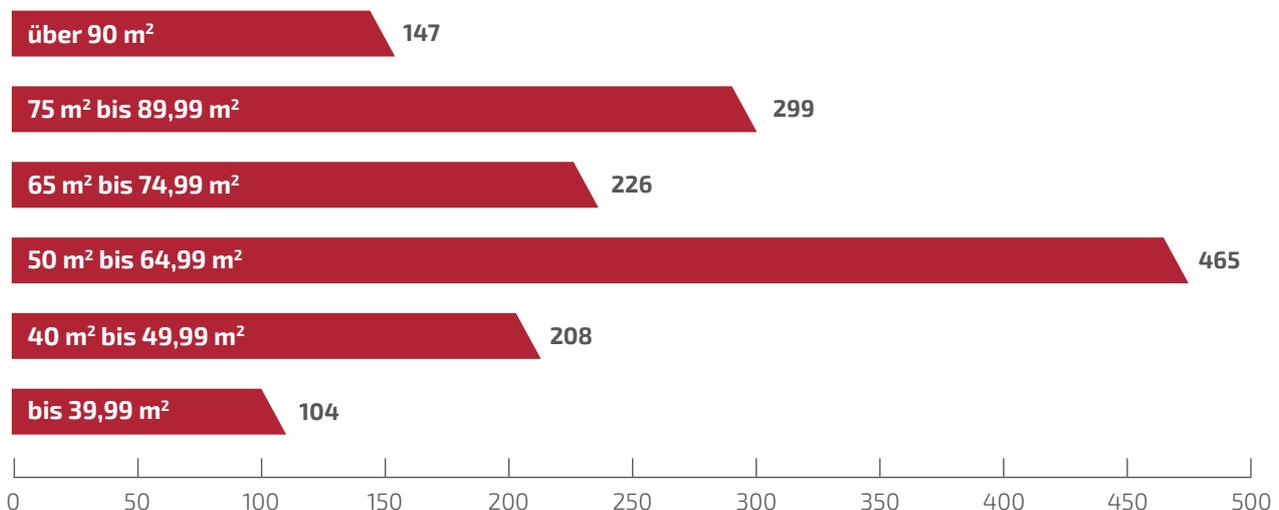
mit einhergehenden Wohn-Nebenkosten-Steigerungen, auf allgemeine umsetzbare Mieterhöhungen im Betrachtungszeitraum verzichtet. Die Entscheidung im Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig getroffen. Vor dem Hintergrund, dass auch in der kaufmännischen und technischen Hausbewirtschaftung für die Genossenschaft alles teurer wird, wurde davon ausgegangen, dass die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Genossenschaft mit dem Ziel, die Anforderungen der „solidarischen Mitglieder-gemeinschaft GSWG“ auf hohem Niveau zu erfüllen, nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Im Mieterrat und zahlreichen Einzelgesprächen mit Mitgliedern wurde dieser Entschluss lobend zur Kenntnis genommen.

Auf dem Mietmarkt an unseren Standorten ist „leichter Druck“. Eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trifft auf sinkende Leerstände. Unsere Vermietungseinheiten sind unverändert stark gesucht. **Für unsere Wohnungsmieter**

**und -suchende ist die GSWG-Gruppe mit ihrer breiten Leistungsaufstellung ein stark nachgefragter Partner.** Das konnten wir im Betrachtungszeitraum erneut spüren und drückt die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft aus. Eine Auslastung in der Vermietung von nahezu 100 %, kräftige Rückgänge im Mieterwechsel und damit bei den Fluktuationsquoten unterstreicht diese Entwicklung. Wir gehen davon aus, dass sich an dieser Situation zeitnah wenig ändern wird. Hinzu kommt Bevölkerungszuwachs und Kaufzurückhaltung beim Wohneigentum. Üblicherweise machen jedes Jahr tausende Haushalte nach einem Kauf eine Mietwohnung frei, die ein neuer Mieter beziehen kann. Diese Umzugskette bleibt im Moment mit der Wirkung aus, dass der Wohnungsmarkt zu verstopfen droht, wiederum mit der Folge steigender Mietpreise. Zudem profitieren wir mit unseren überwiegenden durchschnittlichen 2-3 Zimmer Wohnungen und 64 qm Wohnfläche insbesondere von dem demografisch bedingten Wachstum der Ein-/Zwei-Personen-Haushalte.

## GRÖSSENKLASSENGLIEDERUNG DER WOHNUNGEN

Stand 31.12.2022



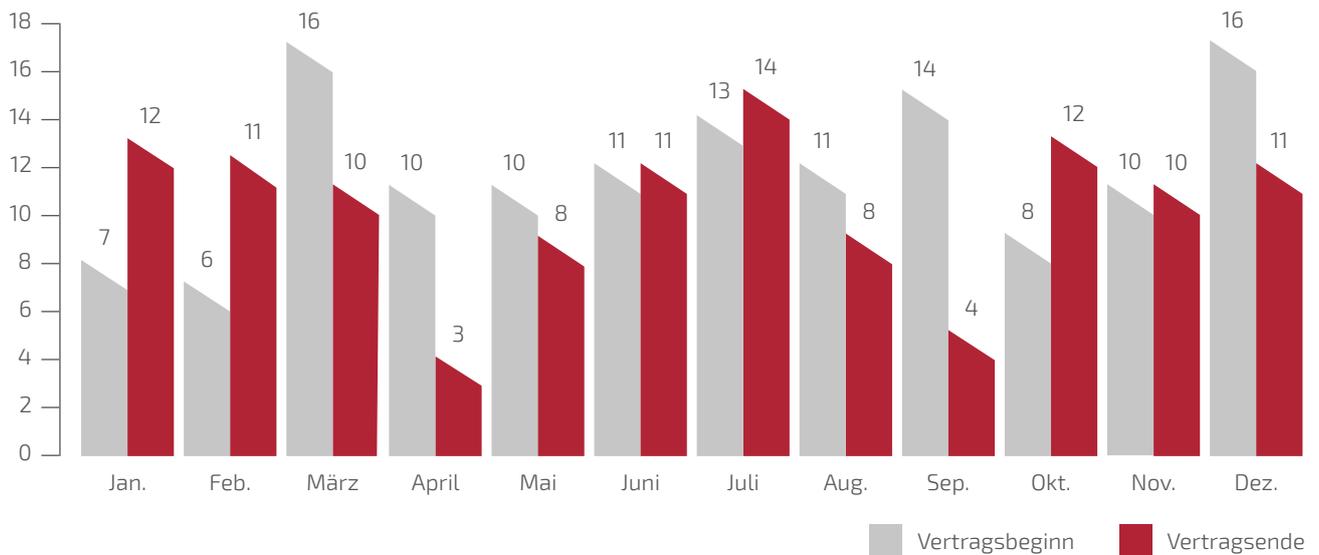
Am 31.12.2022 waren 4 Wohnungen, 0,3 % des Bestandes, nicht vermietet; bereinigt um die für eine Wiedervermietung innerhalb von 4-6 Wochen herzurichtenden Wohnungen betrug der Leerstand lediglich 3 Wohnungen, 0,2 %. Damit liegen wir unverändert unter dem Durchschnitt vergleichbare Wohnungsanbieter, auch im Wohnungsmarkt Bielefeld.

**Der Blick fällt immer stärker auf das Potential des genossenschaftlichen Wohnens in der GSWG**

**mit unseren Leitlinien: Selbsthilfe, -verwaltung, -verantwortung.**

**Wünschenswerter bezahlbarer Wohnraum ist an unseren Vermietungsstandorten knapp, so dass die Durchschnittsmiete in der Genossenschaft mit 5,83 €/qm höchste Aufmerksamkeit erzeugt.** Die mietpreisgebundenen Wohnungen sind für durchschnittlich 5,23 €/qm und die freifinanzierten Wohnungen für 6,21 €/qm vermietet.

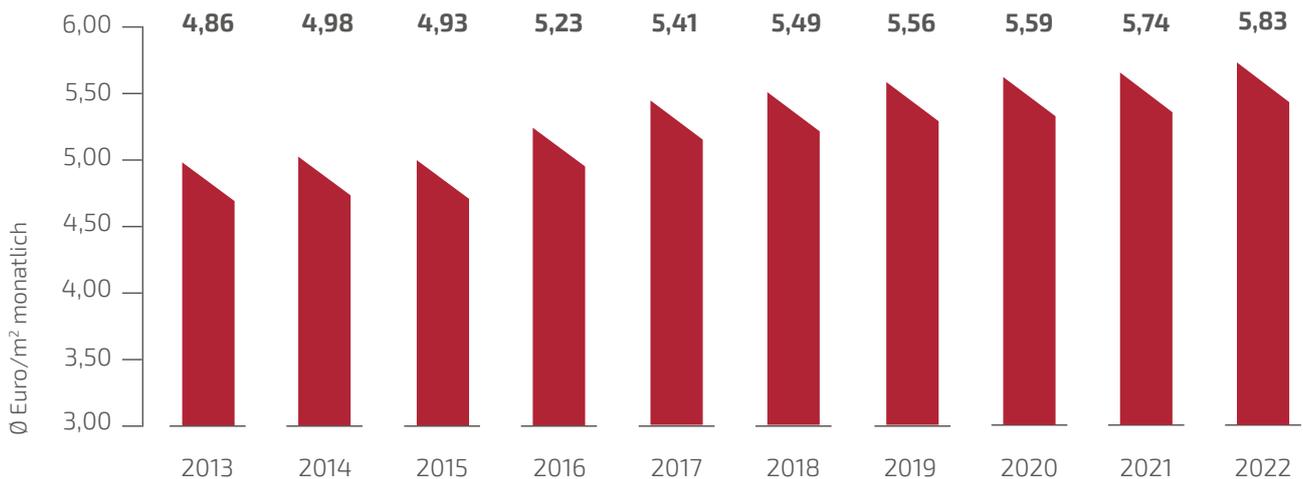
## KÜNDIGUNGEN/VERMIETUNGEN 2022 | GESAMT WE: 1.449/GE: 5



## KÜNDIGUNGSGRÜNDE

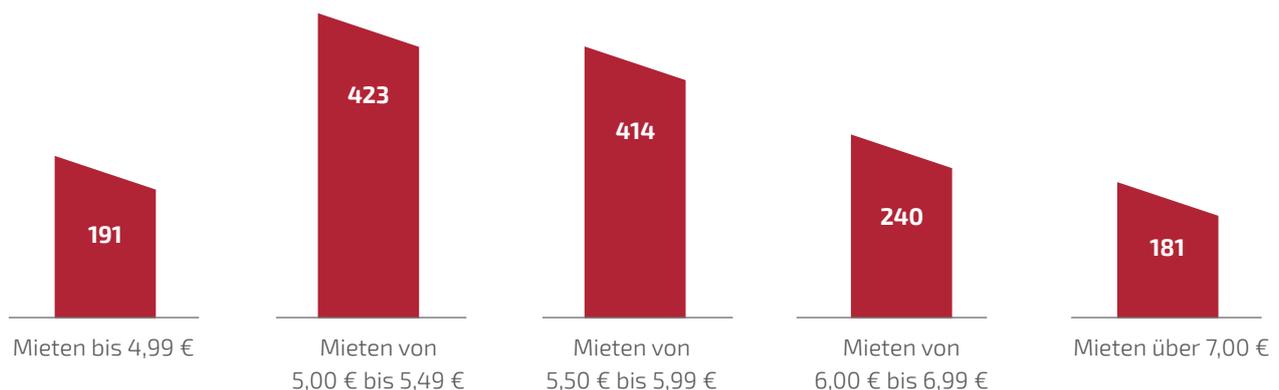
	2022		2021	
	ANZAHL	%	ANZAHL	%
Ortswechsel (beruflich, privat)	15	13,16	11	7,19
andere Wohnung GSWG	11	9,65	28	18,30
Tod	13	11,40	9	5,88
Wohnung zu teuer/zu klein/zu groß	19	16,67	20	13,07
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen	10	8,77	22	14,38
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	8	7,02	5	3,27
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	9	7,89	16	10,46
Zuzug zum Partner	9	7,89	20	13,07
Rückzug nach Trennung	1	0,88	1	0,65
Umfeld/Ärger mit Mitmietern	3	2,63	3	1,96
Wohnungsbezogen	5	4,39	8	5,23
Zurück in die Heimat	2	1,76	2	1,31
Sonstiges	9	7,89	8	5,23
	<b>114</b>	<b>100 %</b>	<b>153</b>	<b>100 %</b>

## ENTWICKLUNG DER KALTMieten



## MIETSPIEGEL DER GSWG

Stand 31.12.2022



Im Übrigen sind 44 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes für unter 5,50 €/qm vermietet. Die Mietspiegel-Mieten lassen weiteres Erhöhungspotential zu.

In den vergangenen Jahren waren die warmen Betriebskosten kein wesentliches Kriterium bei der Wohnungswahl. Das hat sich geändert. Die Mieter reagieren angesichts höherer Kosten für den Energieverbrauch sensibler auf Energieeinspar-Möglichkeiten.

**Es ist ersichtlich, dass sich viele Menschen in 2022 wieder mit genossenschaftlich gemanagtem Wohnraum versorgen ließen. Aus zahlreichen Gesprächen mit Mitgliedern und Kunden**

**können wir zur Kenntnis nehmen, dass es zur Genossenschaft nicht viele Alternativen gibt.**

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

Das Ergebnis unserer ausgewogenen Hausbewirtschaftungspolitik sind geringe Mietstreitigkeiten. Auch nachbarschaftliche Konflikte nehmen keinen besonderen Stellenwert ein. Hier spiegelt sich unsere Vorgehensweise im wesentlichen Leistungsbereich unserer erfolgreichen Bestandsbewirtschaftung wieder. Wir handeln nicht erst, wenn ein Problem spürbar ist, sondern sind ständig am Kunden dran, wenn wir in unserer Funktion als genossenschaftlich aufgestellter Vermieter unterstützen können. Dazu trägt auch unsere sensible Belegungspolitik bei.

Die Wohnungsanzahl ist im Betrachtungszeitraum auf 1.449 Mietwohnungen gestiegen. Das Neubauobjekt Gustavstraße 4 ist im Juli 2022 bezugsfertig fertiggestellt worden. Darüber hinaus konnten 2 Mietobjekte, Baujahr 1964 und 1994, mit insgesamt 36 Wohnungen in Bielefeld, und ein Haus, Baujahr 2001, mit 8 Mietwohnungen in Herford im Geschäftsjahr erworben werden.

**Neben unserem umfangreichen Angebot für ein wünschenswertes Wohnen unterstützen wir unsere Mieter durch umfangreiche Serviceangebote.** Wir bieten neben dem Wohnen in allen Lebenslagen die Förderung der Gemeinschaftsorientierung für unsere Mitglieder in den Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftseinrichtungen der GSWG-Wohnquartiere als zentralen Unternehmenszweck. In diesem Sinne unterstützen wir Kontakte im gewohnten Umfeld und bieten über vertragliche Regelungen mit Partnern Hilfestellungen insbesondere für ältere Mitglieder bei den Dingen des täglichen Lebens an.

Die Genossenschaftsphilosophie rückt auch damit immer stärker und unverändert zunehmend in den Fokus. **Als Garant für ein „lebenslanges Wohnen“ spüren wir unverändert ein anhaltendes und ständig steigendes Interesse an unserer Genossenschaft.**

**Die Menschen verbinden mit uns bezahlbare Mieten und wünschenswertes, serviceorientiertes Wohnen mit viel Sicherheit, großem Vertrauen und was immer wieder herausgestellt wird, ist die Erreichbarkeit für die Anliegen unserer Mieter.** Dass uns das alles gut gelingt, unterstreicht das Hausbewirtschaftungsgeschäft, im Betrachtungszeitraum für über 3.000 wohnende von 1.419 Mitgliedern.

## **SCHLUSSBETRACHTUNG**

**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 dieses erfreuliche Hausbewirtschaftungsgeschäft auch den Wert unserer Wohnimmobilien dokumentiert.



## IMMOBILIEN-INVESTITIONEN, MODERNISIERUNGEN, INSTANDHALTUNG

### ■ NEUBAU, MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG VON MIETWOHNUNGEN, MIETWOHNUNGSBE- STANDS-/GRUNDSTÜCKSERWERB

Nirgendwo sonst schlägt der geänderte Kurs der EZB (Europäische Zentralbank) und der nationalen Notenbanken so schnell durch wie auf die Investitions-Tätigkeit in der Immobilien-Branche und damit zwar eingeschränkt, aber auch auf unser Geschäftsmodell. **Wenn die Zinsen weiter steigen und länger höher bleiben, wird das Investitionsvolumen zurückgehen und auf dem Wohn-Immobilienmarkt zu Anpassungen führen.** Die Zinswende kann die jahrelange Investitionstätigkeit, die für unsere Mitglieder förderlich im Sinne der Bereitstellung bezahlbarer neuer und modernisier-

ter Wohnungen war, ein Stückchen abwürgen. Die Bauzinsen für ein 10-jähriges Annuitäten-Fest-Zins-Darlehen sind bis Ende 2022 auf 3,7 gestiegen. Seit Jahresbeginn des Betrachtungszeitraumes haben sich die Bauzinsen damit fast vervierfacht.

Das bezahlbare Bauen und Wohnen steckt zur Zeit in einem „perfekten Sturm“ aus Preisexplosion, Material- und Fachkräftemangel, Zinsanstieg mit dazukommenden anhaltendem politisch gemachtem Förderchaos. Hinzu kommt das Elend von hausgemachten Planungs- und Genehmigungsverfahren, das zu beschleunigen ist. Verlässliches Planen ist schwieriger geworden. Wie fast alle Rechtsbereiche ist das Baurecht zu kompliziert, um den Wohnraum-Mangel in überschaubarem Zeitraum zu beheben.



Bielefeld, Primelweg 20 a



Bielefeld, Veilchenweg 1, Architektvisualisierung - Modernisierung

Wenn diesem Leid nicht begegnet wird, leiden die Menschen! Es ist wichtiger denn je Rahmenbedingungen zu schaffen, die das Bauen in hoher Qualität zu tragbaren Kosten und damit Mieten weiterhin ermöglichen.

Der Wohnungsneubau in NRW hat sich so stark verteuert wie seit 1970 nicht, von 2021 zu 2022 um rund 17%. **Insbesondere bei der Modernisierung und Instandhaltung helfen uns in dieser Mängellage/Situation die Dienstleistungs-/Handwerker-Kapazitäten der GSWG-Tochterunternehmen weiter und machen uns ein Stück unabhängiger, wettbewerbsfähiger und stabiler.**

Wir haben auch in 2022 in der GSWG-Gruppe kräftig investiert und unsere Wachstumsziele nicht ausschließlich für kurzfristige Ergebnis-Optimierungen genutzt.

Im Betrachtungszeitraum haben wir nachstehende Investitionen in Höhe von 11,3 Mio. € getätigt:

- im II. Quartal 2022 9 Mietwohnungen (zzgl. PKW-Stellplätze) auf einem 1.500 qm großen Grundstück bezugsfertig erstellt;
- 19 Mietwohnungen in 4 Häusern, Baujahr 1961, umfassend saniert;
- für 202 Wohnungen/14 Häusern Heizungsanlagen erneuert, Bäder modernisiert, Grundrisse ver-

ändert, Fassaden und Treppenhäuser gestrichen, Haustür-Anlagen erneuert, Außenanlagen aufgewertet;

- an drei Standorten in Bielefeld und Herford 44 Wohnungen/43 Stellplätze/Garagen mit 2.892 qm Wohnfläche aus den Baujahren von 1964 bis 2001 erworben;
- Projekt-Entwicklungs-/Planungs-Leistungen für drei Standorte zur Errichtung von ca. 100 Wohnungen erbracht.

Das Investitionsvolumen für das Sach-/Finanz-Anlage-Vermögen in der GSWG wächst, unabhängig von den Aktivitäten zu Immobilien-Investitionen in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen, im Betrachtungszeitraum um 7,7 % von 89,5 Mio. € auf 96,4 Mio. €. Es wurde mit Fremdkapital bei langfristiger Zinsbindung, das sich um 4,1 % auf 69,4 % der Bilanzsumme steigerte und Eigenkapital, das 26 % der Bilanzsumme erreicht, finanziert. Die Position unserer Genossenschaft ist mit diesen Investitionen an allen Standorten gefestigt.

**Unsere Immobilien-Investitionen sind konjunkturresistent, versorgen und schützen unsere Mitglieder unterfüllenden Ansprache auf eine durchschnittliche Verjüngung der genossenschaftlichen Gebäudesubstanz.** Mit unserer Re-Investitions-Quote in der GSWG-Gruppe dokumentieren wir unseren großen Wert auf eine kontinuierliche Substanzerhaltung des Immobilien-/Wohnungsbestandes. Damit ein-

her geht die Vermeidung von Instandhaltungs-/ Sanierungsstaus.

Unseren vor Jahren gesetzten Investitionszielen zur Wohnimmobilien-Aufwertung und -Erweiterung sind wir im Betrachtungszeitraum trotz besonderer Umstände wieder nähergekommen. Unabhängig hiervon werden diese jährlich in den Organen der Genossenschaft unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der organisatorischen Aufstellung in der GSWG-Gruppe bei zu erhaltender Unabhängigkeit angepasst. Dazu gehört der langfristig dokumentierte technische Zustandsbericht der Wohnobjekte mit den Investitions-Erfordernissen,-Wünschen und den immer strenger werdenden gesetzlichen Vorgaben. Dieser wurde im Berichtszeitraum planmäßig abgearbeitet und mit neuen Erkenntnissen und Zielen fortgeschrieben.

Es ist erkennbar, dass unsere Unternehmensstrategie auf den Werterhalt und die Wertsteigerung des in der genossenschaftlichen Gruppe gebündelten Wohnungsbestandes und Immobilienvermögens fokussiert ist.

**Dabei stehen im Vordergrund Qualität vor Quantität, Effizienzverbesserung und damit einhergehend ein offensives und aktives Portfolio-Management.**

Die steigende und auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnungen und anderen Leistungen der GSWG-Gruppe begründen unsere seit Jahren betriebene Investitions-Offensive. Dabei begleiten wir jede Investition mit einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung für Kosten, Qualitäten, Terminen und einer nachhaltigen Rentabilität.

**Wir erfüllen mit unseren Investitionen die Voraussetzungen zur nachhaltigen Stärkung unseres auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten genossenschaftlichen Geschäftsmodells.**

Die beschriebenen Entwicklungen sind komplex und teilweise für die Investitionstätigkeit unerfreulich. Aber es ist trotz allem erkennbar, dass die Genossenschaft auch 2022 mit der Investitionstätigkeit gut unterwegs war. Wir wollen weiterhin gemeinsam engagiert und zuversichtlich bleiben, sowie mit aller genossenschaftlicher Kraft für ein qualitätsvolles, wünschenswerteres, bezahlbares und zukunftsicheres Wohnen eintreten.

**Mit dem Motto: "Gemeinsam sind wir stark".**

Bei allen unseren Investitions-Entscheidungen, die

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

## **GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNGSPOLITIK**

Wohnen ist die zentrale Frage unserer Zeit. Wir wollen unverändert bezahlbaren Wohnraum schaffen. Deshalb haben wir mit Blick auf die Perspektiven der Genossenschaft und den Erwartungen zur Entwicklung des Wohnimmobilien-Marktes in den letzten Jahren bis heute eine aktive Grundstücksbevorratungspolitik betrieben und für über 8.200 qm mit einem Erwerb durch die GSWG-Gruppe erfolgreich zum Abschluss gebracht. Die Grundstücke befinden sich in Bielefeld und Minden.

Für weitere 13.700 qm Grundstücksflächen bestehen in Löhne und Bielefeld kaufvertraglich vereinbarte Zugriffsrechte wenn Baurecht abgearbeitet und genehmigt ist.

Die erworbenen Grundstücksflächen in Bielefeld sind 2022 von Althaussubstanz für eine Neubau-Planung geräumt worden. In Minden wird der Abriss von älteren gemischt genutzten Wohn-/Gewerbe-Objekten in Kürze erfolgen. Die beiden Grundstücke sind für die Errichtung von 60 Wohnungen vorgesehen. Das 6.201 qm große Grundstück in Löhne befindet sich in einem erfolgversprechenden Bebauungsplan-Verfahren mit dem Ziel der Entwicklung von rund 45 Wohnungen.

Die erfolgreiche Grundstückspolitik kommt auch dadurch zum Ausdruck, dass die Flächen inzwischen wertvoller geworden sind.

**Mit dieser vorausschauenden Grundstücksbevorratung geben wir der Genossenschaft in Zukunft ein Zuhause.**

Es können eine Vielzahl zu genossenschaftlichen Mietwohn-Bestandsobjekten gehörende Freiflächen durch An-/Ausbau einer effizienteren Nutzung zugeführt werden. Einige ältere Wohnungsbestände stehen auf im Eigentum der Genossenschaft bestehenden großzügigen Grundstücken, die im Rahmen einer neuen Bebauung mindestens das doppelte an Wohnflächen zulassen.

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

Nachdem die Mitgliederversammlungen für die Jahre 2019 und 2020 mit Rücksicht auf coronabedingte Kontaktrestriktionen im schriftlichen Verfahren stattfanden, konnte die 74. ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 am 13.06.2022 wieder in Anwesenheit unserer Mitglieder durchgeführt werden. Von 1.951 Mitgliedern nahmen 65 Mitglieder und 3 nicht anwesende Mitglieder per Vollmacht der Genossenschaft teil; hiervon 33 Fördermitglieder. Hinzu kamen 7 Mitglieder als Vertreter aus dem Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft.

Die Mitgliederversammlung umfasste folgende Tagesordnungspunkte:

- 1.** Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden;
- 2.** Feststellung der Beschlussfähigkeit;
- 3.** Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021 und Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 sowie Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes;
- 4.** Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021;
- 5.** Bericht über die vom DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg durchgeführte Prüfung des Geschäftsjahres 2021 und Beschlussfassung zum Prüfungsbericht (§ 43 der Satzung i.V.m. § 59 Gen.Gesetz);
- 6.** Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 3, 4, 5;
- 7.** Beschlussfassungen über
- 7.1** den Lagebericht des Vorstandes,

- 7.2** den Bericht des Aufsichtsrates,
- 7.3** die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021,
- 7.4** die Verwendung des Bilanzgewinnes,
- 7.5** die Entlastung des Vorstandes,
- 7.6** die Entlastung des Aufsichtsrates;
- 8.** Wahlen zum Aufsichtsrat;
- 9.** GSWG-Tochter-/Beteiligungsunternehmen-Leistungsfelder, wirtschaftliche Entwicklung 2021, Ausblick;
- 10.** Vergütung Aufsichtsrat und Beschlussfassung;
- 11.** Wahlen zum Mieterrat;
- 12.** Verschiedenes,  
- Vorstand.

Die nach Genossenschaftsgesetz und Satzung vorgegebenen zustimmungspflichtigen Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

Mit der Einladung zur Mitgliederversammlung wurde gem. TO.8 zu anstehenden Aufsichtsratswahlen informiert. Satzungsgemäßes, altersbedingtes Ausscheiden der Herren Schmidt, Hoffmann und Wehmeyer sowie planmäßige Abläufe für Frau Neumann und Herrn Haupt machten Neuwahlen erforderlich. Ende 2021 hat Herr Cieplik das Mandat außerplanmäßig niedergelegt.

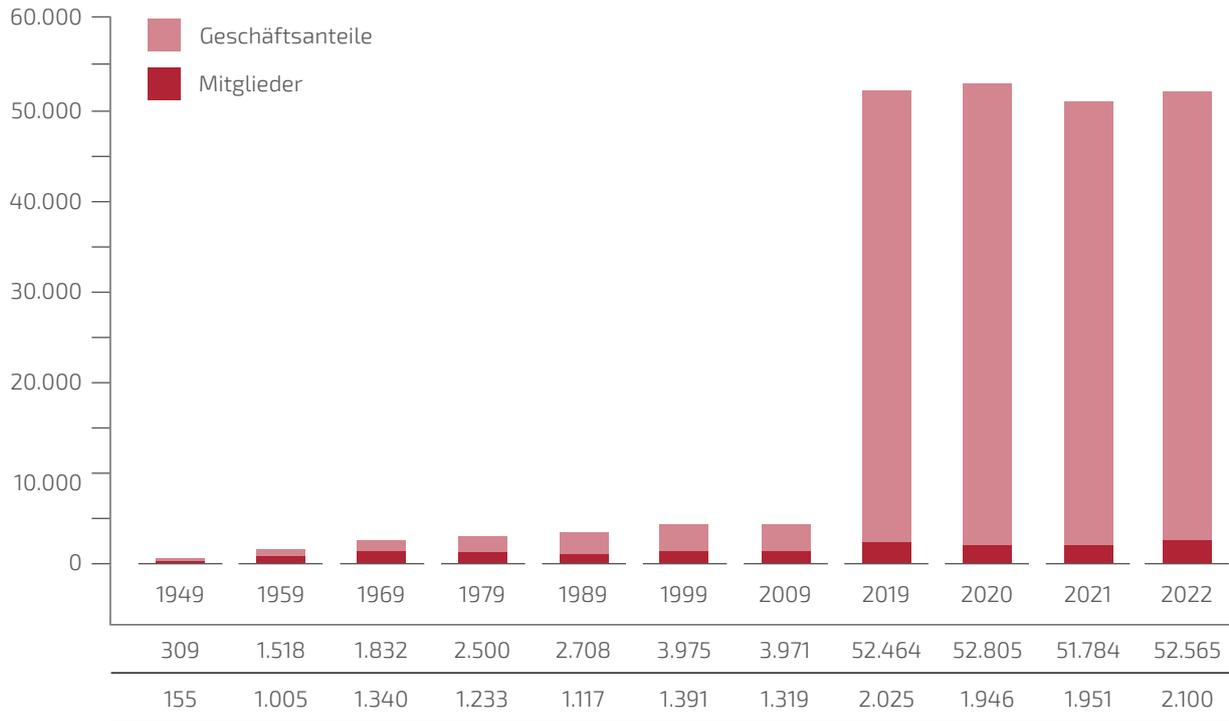
Die im Geschäftsbericht auf Seite 5 vorgestellten Damen und Herren wurden mit großer Mehrheit in den Aufsichtsrat gewählt.

Ende Juni 2022 wurde eine Dividende in Höhe von 529.710,89 Euro abzgl. Kapitalertragssteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer an die Mitglieder ausgeschüttet.

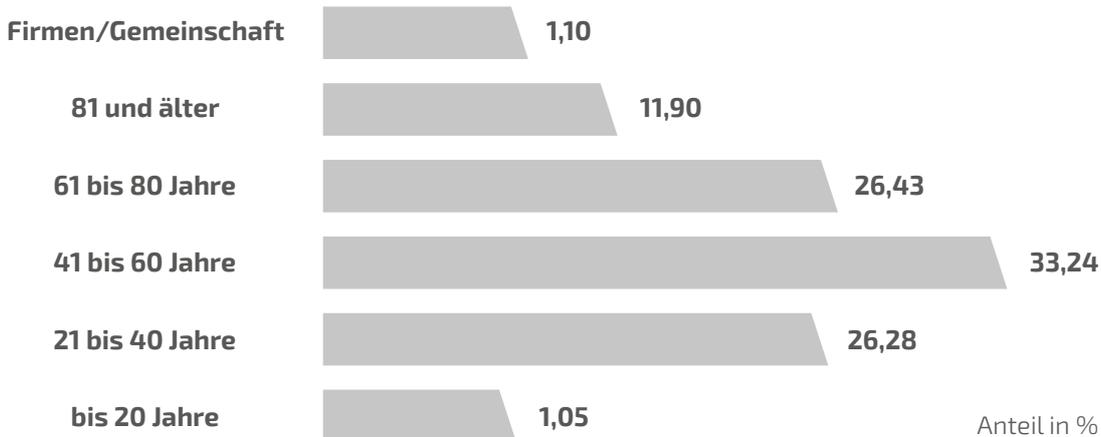


Bielefeld, Auf dem Langen Kamp, Architektvisualisierung

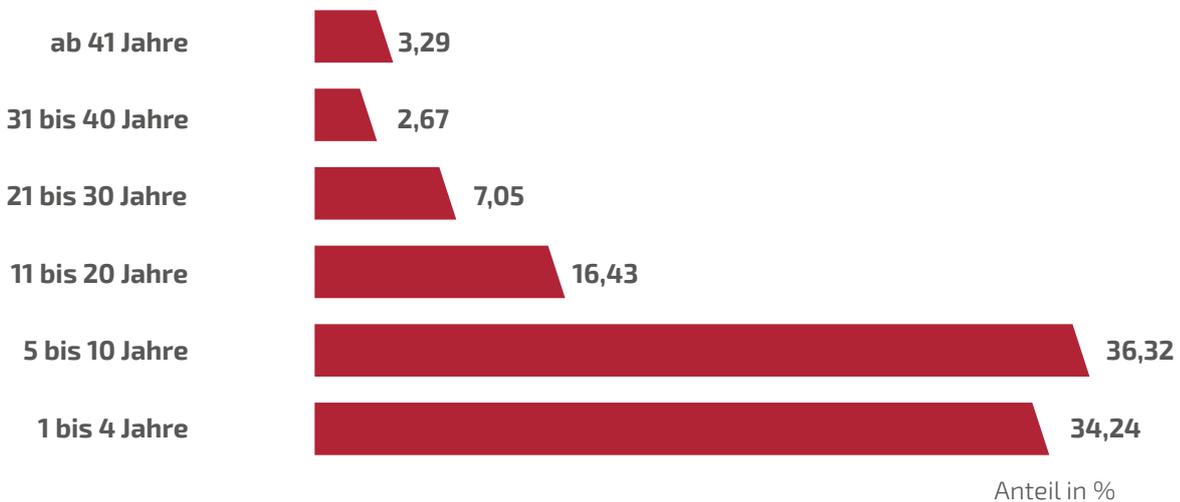
## ENTWICKLUNG MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE



## ALTERSSTRUKTUREN DER MITGLIEDSCHAFT



## DAUER DER MITGLIEDSCHAFT



Die Entwicklung von Mitgliederanzahl, gezeichneten Anteilen, Dauer und Altersstruktur der Mitgliedschaft unterstreichen eine breit gestreute und damit ausgewogene Eigentümer-Struktur mit dem dahinterstehenden Kapital der Mitglieder zur nachhaltigen erfolgreichen Umsetzung unseres genossenschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells in der GSWG-Gruppe. **Zur Umsetzung unserer satzungsgemäßen Aufgaben als wohnungswirtschaftlicher Akteur können wir unverändert auf unsere Mitglieder „bauen“.**

Das Geschäftsguthaben belief sich am 31.12.2022 auf 13.637.256,12 Euro und teilt sich wie folgt auf:

- Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder 110.760 Euro,
- Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen 46.020 Euro,
- Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder 13.480.476,12 Euro,
- Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 0,16 %

Am 31.12.2022 waren in der Liste der Genossen 2.100 Mitglieder mit 52.565 Geschäftsanteilen eingetragen, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 0,3 %. Hiervon 138 Anteile über die Pflichtanteilszeichnungen hinaus. Drei der neuen Mitglieder können im Moment sog. „Fördermitgliedern“ zugerechnet werden. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 94 Mitglieder mit 426 Anteilen. Am 31.12.2022 waren rund 98 % der 1.449 Wohnungen an Mitglieder vermietet.

Von den Mietwohnungs-Bestandszuwächsen durch Erwerb in den Geschäftsjahren 2017-2022 konnten bis heute rund 83 % der Mieter als Mitglied, teilweise mit Anteilszeichnungen über die Pflichtgrenze hinaus, gewonnen werden. Das ist ein Zeichen großen Vertrauens in unsere im achten Jahrzehnt ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der neuen Mieter mit übernommenen Mietverträgen und für alle anderen Mitglieder der Genossenschaft.

Die „Solidargemeinschaft Genossenschaft“ ist zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben wei-

ter gestärkt, um wünschenswerten bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung zu schaffen und anzubieten.

Wir legen die Mittel im Liegenschaftsbesitz unserer Genossenschaft, in Immobilienzukaufe, Neubau von Wohnungen und wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten an, die eine hohe Sicherheit und angemessene Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität der Genossenschaft erreichen. Dabei dient das zufließende Eigenkapital investierender Fördermitglieder auch als sog. Brückenfinanzierung. Es werden wohnungswirtschaftliche Investitionen für die Genossenschaft vorgenommen und in eine nachhaltige Bewirtschaftung gebracht, die auch anderweitig finanziert werden können. Unsere sicherheitsorientierte und nachhaltige Immobilien-Investitionspolitik und eine im Marktvergleich angemessene Eigenkapital- und hohe Solvabilitätsquote machen die GSWG für Mieter und Zeichner von Genossenschaftsanteilen zu einem verlässlichen Partner. In diesem Sinne wird die Genossenschaft als wohnungswirtschaftlicher Akteur im Markt wahrgenommen.

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

Für Sparer wirkte 2022 so unsicher wie nie. Die Krisen haben sämtliche ökonomische Gewissheiten auf den Kopf gestellt. Nicht nur die Inflation wirkte außer Rand und Band, auch die Kapitalmärkte sprangen hin und her. Die Volatilität beschränkte sich nicht nur auf Aktien, sondern hatte auch die Zinsmärkte erfasst. Viele Anleger haben mit Anleihen/Aktien/Fonds Verluste eingefahren. Andererseits haben die Menschen in Deutschland mit weiteren enormen Sparsbemühungen ihre rekordhohen Geldvermögen in 2022 in Summe weiter gemehrt; obwohl Inflation und Energiepreise das Sparen belasten. Allerdings fiel das Plus mit knapp 2 % auf fast 8 Billionen Euro deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Wir waren bei der Aufnahme investierender Mitglieder im Betrachtungszeitraum

zurückhaltender. Auch ausgelöst durch erwartete künftige Investitions-Bremsen.

In 2022 wurde in ausgewählte Anlage-Klassen bei Investments zu Jahresbeginn aus 10.000 Euro:

- **Gold**  
10.500 Euro
- **Aktien Europa/Stoxx Europa 50**  
9.600 Euro
- **Aktien Deutschland (Dax)**  
8.200 Euro
- **US-Aktien/MSC-World**  
8.500 Euro
- **Unternehmensanleihen/Eurozone**  
(gute Bonität)  
8.600 Euro
- **Bitcoin**  
3.500 Euro
- **Unternehmensanleihen USA/gute Bonität**  
9.000 Euro
- **Staatsanleihen Deutschland**  
(gem. German Government Index)  
8.200 Euro
- **GSWG-Genossenschaftsanteile**  
10.394 Euro (Nominalwert der Anteile plus Dividende)

Bei den Anlagen bleibt in der Mehrzahl ein Minus, ohne Berücksichtigung der Inflation. Einziger Trost: Ohne Dividenden sieht die Rechnung schlechter aus und die Beteiligung an einem Unternehmen wie unserer Genossenschaft ist der einfachste Weg, dem Gegensatz von Arbeit und Kapital ein Stückchen zu begegnen.

Ob es 2023 an den Geld-/Finanzmärkten weiter so zugeht wie 2022 oder wieder mehr Ruhe einkehrt hängt letztlich von der Teuerungs-Entwicklung und damit der weiteren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ab. Entsprechend gibt es ein breites Spektrum von Prognosen. Sollte die EZB im Kampf gegen die hohe Inflation auf Sicht fahren, weil sich die Inflations-Erwartungen stabilisieren oder bleiben die Entwicklungen wegen geopolitischer Unsicherheiten schwer voraussagbar! Man wird wohl mit Umsicht vorgehen müssen. Umso mehr lohnt sich die Überlegung zur Investition in Genossenschaftsanteile der GSWG-Gruppe.

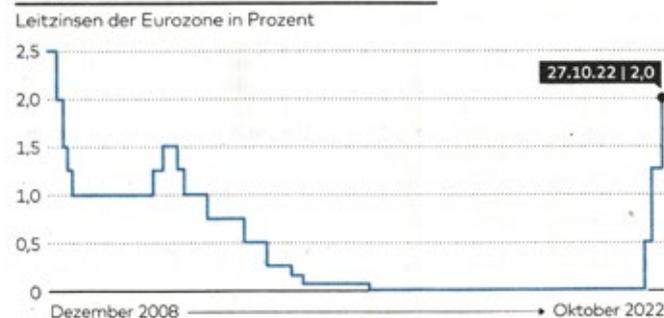
Für die Anlage gibt es seit uralten Zeiten eine goldene Regel: Anlage in Dividenden-Werte wie „GSWG-Anteile“ und Zinspapiere wird vielleicht nicht die allerbeste Rendite erzielen, aber eine gute und keine Verluste erleiden.

**Marktzins kräftig gestiegen**



Quelle: Die Welt

**Lange gewartet, dann durchgestartet**



Quelle: Fed/EZB

**Sparzinsen im Vergleich**  
Angaben in Prozent



Quelle: Handelsblatt

# VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage gibt nachfolgende Tabelle weiter:

## AKTIVA

	31.12.2022		31.12.2021		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	81	0,1	134	0,2	-53	
Sachanlagen	95.626	94,0	88.693	95,2	6.933	7,8
Finanzanlagen	704	0,7	700	0,8	4	
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>96.411</b>	<b>94,8</b>	<b>89.527</b>	<b>96,1</b>	<b>6.884</b>	<b>7,7</b>
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.264	3,2	2.981	3,2	283	
Erhaltene Anzahlungen						
auf Betriebs- und Heizkosten	-3.609	-3,5	-3.306	-3,6	-303	
Forderungen aus Vermietung	77	0,1	75	0,1	2	
Forderungen im Verbundbereich	1.518	1,5	854	0,9	664	
Sonstige Vermögensgegenstände						
und Rechnungsabgrenzungsposten	300	0,3	113	0,1	187	
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>1.550</b>	<b>1,5</b>	<b>717</b>	<b>0,5</b>	<b>833</b>	
<b>Liquide Mittel</b>	<b>3.726</b>	<b>3,7</b>	<b>2.877</b>	<b>5,6</b>	<b>849</b>	<b>29,5</b>
	<b>101.687</b>	<b>100,0</b>	<b>93.121</b>	<b>100,0</b>	<b>8.566</b>	

## PASSIVA

	31.12.2022		31.12.2021		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	13.637	13,4	13.795	14,8	-158	-1,1
Rücklagen	12.385	12,2	11.814	12,7	571	4,8
Jahresüberschuss	1.464	1,4	1.061	1,1	403	
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-147	-0,1	-107	-0,1	-40	
<b>Eigenkapital</b>	<b>27.339</b>	<b>26,9</b>	<b>26.563</b>	<b>28,5</b>	<b>776</b>	<b>2,9</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	62.892	61,8	56.830	61,0	6.062	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>62.892</b>	<b>61,8</b>	<b>56.830</b>	<b>61,0</b>	<b>6.062</b>	<b>10,7</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	8.374	8,2	6.966	7,5	1.408	20,2
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>8.374</b>	<b>8,2</b>	<b>6.966</b>	<b>7,5</b>	<b>1.408</b>	<b>20,2</b>
Rückstellungen	234	0,2	348	0,4	-114	
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-						
instituten und anderen Kreditgebern	1.850	1,8	1.464	1,6	386	26,4
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie						
aus anderen Lieferungen und Leistungen	283	0,3	325	0,3	-42	
Übrige Verbindlichkeiten	715	0,7	625	0,4	90	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3.082</b>	<b>3,0</b>	<b>2.762</b>	<b>3,0</b>	<b>320</b>	
	<b>101.687</b>	<b>100,0</b>	<b>93.121</b>	<b>100,0</b>	<b>8.566</b>	

Das Sachanlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 6.933 T € auf 95.626 T € erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere die Wohnimmobilienzukäufe An der Windflöte, Am Dreierfeld und Eichtelgen in Bielefeld, Schusterweg in Herford sowie die Fertigstellung unseres Neubau-Mietwohnprojektes in der Gustavstraße in Bielefeld. Ebenfalls wurden umfangreiche aktivierungsfähige Modernisierungen/Kernsanierungen an Bestandsobjekten durchgeführt.

Die Forderungen an verbundene Unternehmen bestehen gegen die OWIT GmbH, OWIS GmbH, OWID GmbH, QuartiersZentrum Windflöte Verwaltungs GmbH und WohnQuartier Löhne GmbH.

Das Eigenkapital hat sich um 776 T € auf 27.339 T € in 2022 insbesondere aufgrund der Rücklagenbildung aus den Jahresüberschüssen der Jahre 2021 und 2022 erhöht.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 71.266 T € (31.12.2021: 63.796 T €) betrifft ausschließlich Immobiliendarlehen zur Finanzierung des Wohn-/Sachanlagevermögens.

## **VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR**

Die Vermögensstruktur ist durch einen hohen Anteil des langfristig in Sachanlagen gebundenen Vermögens mit 94 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 95,2 %) gekennzeichnet. Die Kapitalstruktur wird durch eine Eigenkapitalquote von 26,9 % (Vorjahr: 28,5 %) und kurz-, mittel-/langfristige Verbindlichkeiten von 73,1 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 71,5 %) dargestellt.

## **FINANZIERUNGSSTRUKTUR**

Das langfristig gebundene Vermögen von 96.411 T € (Vorjahr: 89.527 T €) ist durch eigene Mittel und mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten von 98.605 T € (Vorjahr: 90.359 T €) zu über 100 % gedeckt. Hieraus ergibt sich in 2022 eine Überdeckung von 2.194 T € (Vorjahr: 832 T €).

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, belaufen sich zum 31.12.2022 auf 2.194 T € (Vorjahr: 832 T €). Die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens resultiert vor allem aus der Erhöhung der liquiden Mittel aufgrund von Valuationen bewilligter Darlehen für in 2022 fertiggestellte Baumaßnahmen.

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

## **FINANZLAGE**

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Ende 2022 stehen der Genossenschaft ausreichende Liquiditätsreserven von 3.726 T € (Vorjahr: 2.877 T €) zur Verfügung.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Sicherungsgeschäfte sind ebenfalls nicht zu verzeichnen. Die Finanzierung des Anlagevermögens durch Fremdmittel erfolgt überwiegend mit langfristig bereitgestellten Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungs-Fristen sind die Zinsänderungs-Risiken aktuell überschaubar. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der für Darlehenstilgung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 3.670 T € betrug und damit 180 T € niedriger als im Vorjahr. Der Finanzmittelfond von 3.726 T € (Vorjahr: 2.877 T €) umfasst im Geschäftsjahr die stichtagsbezogenen liquiden Mittel von 3.726 T € (Vorjahr: 2.877 T €).

Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 auf 73,1 Mio. €, die im Jahr 2023 planmäßig mit 1,9 Mio. € und in den Jahren 2024 bis 2027

planmäßig mit 8,4 Mio. € getilgt bzw. prolongiert werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2022 und bis zur Aufstel-

lung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein zufriedenstellendes Ergebnis.

## FINANZLAGE

	2022 in T EURO	2021 in T EURO
Periodenergebnis	1.464	1.061
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.857	1.758
-/+ Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-114	53
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderung aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.135	-351
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	350	117
- Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	29	0
+ Zinssaldo	1.219	1.212
<b>= Cashflow aus laufenden Geschäftstätigkeiten</b>	<b>3.670</b>	<b>3.850</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-26
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.767	-2.720
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3	-150
+ Erhaltene Zinsen	14	5
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-8.756</b>	<b>-2.891</b>
+ Saldo Einzahlungen/Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	-158	25
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	10.166	6.119
- Darlehenstilgung und Abgänge	-2.310	-7.810
- Gezahlte Zinsen	-1.233	-1.217
- Auszahlung Dividende	-530	-524
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.935</b>	<b>-3.407</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	849	-2.448
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.877	5.325
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.726</b>	<b>2.877</b>



Bielefeld, Kornblumenweg 1

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnung der beiden Geschäftsjahre 2022 und 2021 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

## ERTRAGSLAGE

	2022		2021		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	9.980		9.502		478	5,0
Bestandsveränderung	239		185		54	
Andere aktivierten Eigenleistungen	82		43		39	
<b>Betriebsleistung</b>	<b>10.301</b>	100	<b>9.730</b>	100	571	5,9
Materialaufwand	-4.202	-40,8	-4.296	-44,2	94	-2,2
Personalaufwand	-613	-6,0	-500	-5,1	-113	22,6
Abschreibungen	-1.857	-18,0	-1.758	-18,1	-99	5,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-992	-9,6	-944	-9,7	-48	5,1
Sonstige Steuern	-288	-2,8	-280	-3,4	-8	2,9
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-7.952</b>	-77,2	<b>-7.778</b>	-79,9	-174	2,2
Sonstige betriebliche Erträge	324	3,1	316	3,2	8	2,5
Betriebsergebnis	2.673	25,9	2.268	23,3	405	17,9
Finanzergebnis	-1.209		-1.207		-2	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.464</b>		<b>1.061</b>		<b>403</b>	

Die Bilanzstruktur ist solide und die hieraus resultierenden Unternehmenskennzahlen 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 Gewinnentwicklung“ dokumentieren die Zahlen, dass für die Solidargemeinschaft Genossenschaft langfristig wünschenswertes, sicheres und bezahlbares Wohnen erreicht wird. Auch schwächere Phasen für die Wohnungswirtschaft werden hieran wenig ändern.

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

**Die Genossenschaftsmitglieder können auf der Mitgliederversammlung im Juni 2023 solide Ergebnisse aufnehmen.**

Die Ertragslage weist ein Betriebsergebnis von 2.673 T € aus und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um

405 T € erhöht. Diese Entwicklung beruht insbesondere auf der Erhöhung der Umsatzerlöse aus Bestandszukaufen und der Fertigstellung unsere Neubaugesamtheit. Wesentliche strukturelle Veränderungen haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

Der Anstieg der Umsatzerlöse um 478 T € auf 9.980 T € resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um 276 T €. Die in 2022 erfolgten Abrechnungen der Nebenkosten erhöhten sich aufgrund von abrechenbaren Betriebs- und Heizkostenpositionen gegenüber dem Vorjahr um rund 206 T €. Die Planung für 2022 sah Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 9.705 T € vor.

Der Materialaufwand ist um 94 T € auf 4.202 T € gesunken; insbesondere als Folge geringerer Instandhaltungskosten von 211 T € auf 1.105 T € in 2022. Die Abschreibungen haben sich um rund 99 T € auf 1.857 T € durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das Finanzergebnis ist mit 1.209 T € (Vorjahr: 1.207 T €) nahezu unverändert; trotz hoher Zunahme investitionsbedingter Objektdarlehen. Hier wirken vorgenommene Finanzierungs-/Beleihungsoptimierungen. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand,

der vollständig auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern entfällt. In Folge der genannten Veränderungen ergibt sich ein Jahresergebnis von 1.464 T € (Vorjahr: 1.061 T €). Die Wirtschaftsplanung 2022 sah einen Jahresüberschuss von 1.003 T € vor. Die Veränderungen begründen sich hauptsächlich aus den gestiegenen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung.

Für das Jahr 2023 wird mit einem Jahresüberschuss zwischen 1,1 Mio. € und 1,35 Mio. € gerechnet.

## **FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Als finanzielle Leistungsindikatoren zur Beurteilung unserer wirtschaftlichen Lage ziehen wir insbesondere die Umsatzerlöse aus dem Hausbewirtschaftungsgeschäft, sonstige Erträge, die Instandhaltungs-, die Zinsaufwendungen für die dinglich gesicherten Fremdfinanzierungsmittel sowie das Jahresergebnis zusammen mit den Ergebnissen der Tochterunternehmen heran.

Stabile und kontinuierlich steigende Umsätze aus Sollmieten bei Wiedervermietungen und durch werterhöhende Wohnungsbestands-Investitionen, -erweiterungen, allgemeine Mietanpassungen, ausgelöst durch ein durchschnittlich niedriges Mietpreisniveau an allen GSWG-Standorten, niedrige Erlösschmälerungen trotz deutlicher Wohnungsbestandszuwächse und ein hoher Auslastungsgrad mit zügigen Vermietungen zeigen in 2022 eine zufriedenstellende Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Investitionstätigkeit in den Jahren bis 2022 stabilisiert die Ertragslage mit den Wirkungen aus dem Kapitalmarkt-Zinsniveau und der Eigenkapital-Stärkung. Die Investitions-Offensive in jüngster Zeit geht mit einer Verjüngung des Wohnungsbestandes 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 Erläuterung 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 2,4 Mio. € für den weiteren Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten einzuräumen. Die Bereitstellung der jeweiligen Kreditrahmen zur Inanspruchnahme durch die Tochterunternehmen liegt in der Entscheidung des Vorstandes mit folgenden Konditionen: ungesichert, Zinsen: 3-Monats-Euribor am Anfang eines Kalendervierteljahres plus 1,3 %, Tilgung jederzeit.

Der Kreditrahmen war am 31.12.2022 mit insgesamt 1.020 T €, 645 T € durch die Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH und durch die OWIT GmbH mit 375 T € in Anspruch genommen.



Verwaltungsgebäude GSWG Senne e.G.- Tulpenweg 5, Bielefeld



## MIETERRAT

Auf der Mitgliederversammlung am 13.06.2022 wurden die Damen Brade, Günes, Upgang und die Herren Brübach, Geribo, Lattermann und Witaseck mit großer Mehrheit für weitere 2 Jahre in den Mieterrat bestellt.

Die Mitglieder des Mieterrats aus verschiedenen GSWG-Wohnquartieren kamen 2022 in drei Sitzungen am 22.02., 30.05. und 12.10.2022 mit Vertretern des Vorstandes und Mitarbeitern aus der Verwaltung zusammen. Im Rahmen der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und der zugeordneten Aufgaben nahm am 12.10.2022 Frau Neumann als Aufsichtsrats-Mitglied an der Sitzung teil.

Die Sitzungen mit den Vertretern im Mieterrat tragen dazu bei, dass die GSWG-Gruppe mit ihrem umfangreichen Produkt-/Leistungsangebot dicht an den Eigentümer-, Mieter-, Kundeninteressen bleibt, was den Zufriedenheitsgrad in der Solidargemeinschaft Genossenschaft fördert.

Die Arbeit mit dem Mieterrat im Geschäftsjahr

2022 war gut mit Leben gefüllt, die zur qualitätsvollen Entwicklung der genossenschaftlichen Aufgaben und Angebote für die Mitglieder führt. Schwerpunkt waren:

- wirtschaftliche Situation der GSWG und der Gruppe insgesamt mit Tochter /Beteiligungsunternehmen,
- Entwicklung der Vermögens-, Finanz-, Ertragslage, wesentliche Kennzahlen der Genossenschaft im Vergleich,
- Fördermitglieder,
- Investitions- und Mietenpolitik/Mietpreisgestaltung sowie Energiepreise,
- Wahlen zum Aufsichtsrat und Vergütung.

Die Erörterungen waren stets lösungsorientiert und Positionen wurden mit Mehrheit weiter behandelt.

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

## ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND WERBUNG

Kerntreiber unserer Marke „GSWG“ und der Gruppe insgesamt sind seit Jahren unverändert **„Vertrauen, Kundenorientierung, Relevanz, Leistungsversprechen, -haltung“**. Mit den dahinterstehenden Slogans **„GSWG... ein Leben lang“**, **„... rund um die Immobilie“**, **„... wohn Dich glücklich!“** steigern wir ständig den Bekanntheitsgrad und letztlich Qualität sowie Wert der Aufgaben unseres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells. Der Betrachtungszeitraum mit den Informationen in diesem Geschäftsbericht unterstreicht unser erfolgreiches Werben um und Tätigsein für die Mitglieder.

Das hiermit ausgelöste werbewirksame Erscheinungsbild in der Öffentlichkeit haben wir durch vielfältige weitere Maßnahmen und Aktionen ergänzt:

- Blumenkastenaktion, über 6.300 Pflanzen werden kostenfrei an interessierte GSWG-Mieter verteilt;
- es werden regelmäßig in mehreren Bielefelder Medien Anzeigen geschaltet;
- Lesepatenschaft in der Grundschule Windflöte;
- die Genossenschaft sponsort den Handballverein Sportfreunde Senne; mehrere Mannschaften laufen in Trikots der GSWG auf;
- das Fußballferiencamp im Jugendbereich hat die Genossenschaft ebenfalls durch Spenden unterstützt;
- DSC Arminia Bielefeld Damen wird durch die GSWG gesponsort;

- mit anderen Wohnungsgenossenschaften sind wir in der „Marketinginitiative Deutschland e.V.“ unter dem Dach des „Klötzchen-Logos“ werbewirksam aufgestellt.

Unser **„Mieter-Magazin GSWG-aktuell“**, das in einer Auflage von 2.000 Stück erscheint genießt im Publikum größte Aufmerksamkeit. Wir müssen eingestehen, dass diese Quelle häufiger erscheinen muss.

Unsere Investitionsaktivitäten in den bezahlbaren Wohnraum und Projektentwicklungen für Standorte in Bielefeld, Minden und Löhne zur Erfüllung unseres satzungsgemäßen Mitgliederauftrags für ein wünschenswertes und bezahlbares Wohnen mit wohnbegleitenden Dienstleistungen, die insbesondere in dieser Zeit des angespannten Mietwohnungsmarktes in der Öffentlichkeit behandelt werden, lenken große Aufmerksamkeit auf uns als wohnungswirtschaftlich ausgerichtete **„Bielefelder GSWG Unternehmensgruppe“**.

Trotz zahlreicher widriger Umstände 2022, auch für die Wohnungswirtschaft, mit Einschränkungen und außergewöhnlichen Belastungen für viele Menschen haben unsere Aktivitäten und Maßnahmen unser Image als reine „Vermögens-Wohnungsbaugenossenschaft“ mit den dazugehörigen Einrichtungen gestärkt und unser Geschäftsmodell ebenso belebt wie Mitgliederbindung und Mitgliedererwerb.



# BEISPIELE ÜBER DIE BERICHTERSTATTUNG LOKALER MEDIEN

*GSWG legt wieder erfreuliche Zahlen vor*

## „ZUHAUSE NOCH WICHTIGER“

Es gibt Termine, die besucht man als Journalist ausgesprochen gerne. Zu dieser Kategorie gehören eindeutig die jährlichen Pressegespräche der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG). Der Grund: Hier erfährt man immer wieder Erfreuliches über die heimische Wohnungswirtschaft, gleichzeitig fällt hier auch so manches offene Wort über nervige Probleme, in der Regel verursacht durch eine überbordende Bürokratie. Was will man als Zeitungschreiber mehr?

Aber zunächst zum Erfreulichen. Der Rückblick auf das Geschäftsjahr 2020 fällt trotz Corona wieder einmal ausgesprochen positiv aus. „Die Pandemie hat das traditionelle Wohnungsbewirtschaftungsgeschäft nur unwesentlich beeinflusst“, so der Vorstandsvorsitzende der GSWG, Rainer W. Kolodziej. „Das Zuhause in unserer Genossenschaft ist in den Monaten der Pandemie mit Lockdowns und Home-Office für viele Menschen noch wichtiger geworden als ohnehin schon“.



Erfolgreiche Manager: Rainer W. Kolodziej (rechts) und Daniel Daldrup in der Zentrale der GSWG.

Und jetzt ein paar Zahlen: Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die Genossenschaft 1.399 Wohnungen, fünf gewerbliche Einheiten und 1.014 Garagen/Stellplätze bei rund 92.400 Quadratmetern Wohn-/Nutzfläche. Die Bilanzsumme ist 2020 gegenüber dem Vorjahr um ca. vier Prozent gestiegen, seit 2018 um rund 14 Prozent auf rund 97,4 Millionen Euro.

Für 2021 wird hier mit Erlösen von ca. 9,3 Millionen Euro gerechnet. „Damit wird sich das Geschäft auch 2021 stabil entwickeln“, prognostiziert Kolodziej. Unter Berücksichtigung der Umsatzzahlen war die GSWG-Gruppe noch nie erfolgreicher als 2020. Die Genossenschaft mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen erwirtschaftete mit 83 Mitarbeitern Umsätze von über 15 Millionen Euro. Damit stehe die nach genossenschaftlichen Grundsätzen ausgerichtete Unternehmensgruppe mit den für eine Wohnungsbaugenossenschaft breit ausgerichteten Tätigkeitsfeldern auf einem wirtschaftlich soliden und breiten Fundament wie noch nie in den über 72-jährigen wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten.

Eine Bilanz, die sich wirklich sehen lassen kann. Aber: „Wir könnten noch viel mehr leisten und mehr Wohnraum schaffen, wenn uns die Arbeit nicht durch eine oft allzu schwerfällige Bürokratie erschwert würde“, sind sich Kolodziej und sein Vorstandskollege Daniel Daldrup einig.



Schöner Wohnen Auf dem Langen Kampe. Die GSWG möchte am liebsten schnell auf dem gekauften Grundstück loslegen; der Bauantrag ist gestellt. Foto: GSWG

Daniel Daldrup löst Rainer W. Kolodziej als Vorstandschef ab – 3,94 Prozent Dividende

# GSWG baut und kauft Wohnungen

Von Kerstin Sewöster

**SENNE (WB).** Eine Erhöhung der Miete kann auch die Gemeinnützige Siedlungs- & Wohnungsbaugenossenschaft Senne (GSWG) ihren Mitgliedern nicht ersparen. „Wenn alles teurer wird, dann wird wirklich alles teurer“, sagte Vorstandschef Rainer Kolodziej bei der Vorstellung der Jahresbilanz. Er geht jedoch davon aus, dass eine mögliche Erhöhung für die Mieter bei einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 5,74 Euro je Quadratmeter zu verkraften sei.

Hoch zufrieden zeigten sich Kolodziej und Daniel Daldrup mit dem vergangenen Geschäftsjahr. Mit 1951 Mitgliedern, einer Bilanzsumme von 96,4 Millionen, einem Sachanlage-Vermögen von 96 Prozent und einer Eigenkapitalquote von 28,5 Prozent sieht sich die Genossenschaft gut und solide aufgestellt. Die Umsatzerlöse werden mit 9,5 Millionen Euro angegeben, in der ge-

samten GSWG-Gruppe, also inklusive aller Tochterunternehmen, sogar bei 15 Millionen Euro. Beim Jahresüberschuss ergaben sich 1,061 Millionen Euro (1,004 Millionen Euro im Vorjahr). Ausgeschüttet wird eine Dividende von 3,94 Prozent.

In Sachen Wohnungsbestand setzt die GSWG weiter auf Wachstum. In wenigen Tagen ziehen die ersten Mieter ins laut Kolodziej „schönste Objekt in ganz Windelsbleiche“: Neun Wohnungen sind an der Gustavstraße entstanden, davon fünf öffentlich gefördert. Fertig ist auch der Neubau an der Karl-Oldewurtel-Straße mit 31 Wohnungen (zwei Drittel gefördert) in drei Häusern. Bereits bezogen sind neun öffentlich geförderte Wohnungen am Primelweg in Senne.

4000 Quadratmeter gehören der GSWG bereits Auf dem Langen Kampe. Sieben Millionen Euro will die Genossenschaft dort für 31 Wohnungen investieren.

„Wir haben im November den Bauantrag gestellt und warten nun auf Baurecht“, erklärt Kolodziej.

Ob wie geplant 100 Wohnungen in Bielefeld, Herford, Minden und Löhne gebaut werden können, hängt auch von der weiteren Entwicklung ab. „Seit Weihnachten sind die Kapitalmarktzinsen um 300 Prozent gestiegen. Wenn das so weitergeht,

wird es eng“, meint Kolodziej. Bis zur Baugenehmigung sollen die anvisierten Projekte aber auf jeden Fall gebracht werden. Die GSWG investiert nicht nur in neue Gebäude, sondern übernimmt auch Wohnungsbestand in Bielefeld und außerhalb. „Wir haben viele Wohnungen übernommen, die meisten nicht älter als 20 Jahre“, sagt der Vorstands-

chef. Gehörten Ende 2021 noch 1399 Wohnungen, zum GSWG-Bestand, stieg die Zahl im ersten Halbjahr 2022 auf 1452.

Während der Jahresversammlung, die erstmals nach drei Jahren wieder in Präsenz stattfinden konnte, gab es wichtige Personalien zu vermelden: Daniel Daldrup übernimmt den Vorstandsvorsitz der GSWG, wenn Rainer Kolodziej in diesem Sommer mit 70 Jahren diesen Posten abgibt. Kolodziej wird Generalbevollmächtigter und behält Prokura. Ein Nachfolger/eine Nachfolgerin für den Vorstand wird gesucht.

Einen Generationswechsel gab es bereits im Aufsichtsrat, der neue gewählt werden musste: Maike Steinkröger, Manfred Schwittay und Fabian Borgs sind neu vertreten. Werner Uwe wechselt vom Vorstand zum Aufsichtsrat, dem er vorsteht. Wiedergewählt wurden Ilona Neumann und Gerhard Haupt.



Hoch zufrieden mit den 2021er-Zahlen, aber durchaus mit kritischem Blick in die Zukunft: Daniel Daldrup (links) und Rainer Kolodziej vom GSWG-Vorstand. Foto: Kerstin Sewöster

# Genossenschaft kauft mehr Wohnungen

Die GSWG aus Senne ist auf Einkaufstour gegangen und will weitere 22 Millionen Euro in Neubauten investieren – wenn die Umstände das zulassen. Daniel Daldrup löst in Kürze Vorstandschef Rainer Kolodziej ab.

Susanne Lahr

■ **Bielefeld.** Auf eine Mietpreiserhöhung müssen sich die Mieterinnen und Mieter der GSWG Senne, der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft einstellen. „Wenn alle Kosten steigen, müssen auch die Mieten steigen“, sagt Vorstandsvorsitzender Rainer Kolodziej beim Jahresgespräch. „Damit muss man offen und ehrlich umgehen.“ Wie hoch die Erhöhung ausfällt, darüber wird im zweiten Halbjahr beraten. Bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,75 Euro pro Quadratmeter werde der Anstieg aber verkraftbar sein, meint Kolodziej. In den zehn Jahren von 2011 bis 2021 sind die Kaltmieten insgesamt um 93 Cent gestiegen.

Mit dem abgelaufenen Jahr ist die GSWG mehr als zufrieden. Die Genossenschaft sei unverändert gut und solide für die 1.951 Mitglieder aufgestellt. Der Wohnungsbestand ist im Vorjahr enorm gewachsen, weil die GSWG auf Einkaufstour gegangen ist. Gut 150 Wohnungen sind hinzugekommen, die vermietbaren Flächen sind von 92.313 auf rund 96.000 Quadratmeter gewachsen. In der Folge ist die Bilanzsumme auf mehr als 100 Millionen Euro angestiegen. Für die Mitglieder gibt es dank eines Jahresüberschusses von 1,06 Millionen Euro eine Dividende von 3,94 Prozent.



Die GSWG würde gerne diesen Neubau auf dem Langen Kamp in Bielefeld mit 31 Wohnungen errichten. Der Bauantrag ist eingereicht.

Visualisierung: GSWG

Vierzig neue Wohnungen an der Karl-Oldewurzel-Straße (zusätzlich Arztpraxis) und am Primelweg sind bezugsfertig geworden, zwei Drittel davon sind öffentlich gefördert. Ende Juni kommen weitere neun Mietwohnungen in einem Neubau an der Gustavstraße 4 in Windebleiche dazu. In den vergangenen beiden Jahren hat die GSWG mehrere Grundstücke mit rund 21.000 Quadratmetern in ganz Bielefeld

gekauft, um dort weitere Mietwohnungen zu errichten. „Wir wollen weiterbauen“, sagt Rainer Kolodziej firsch – mehr als 100 Wohnungen in Bielefeld, Minden und Löhne.

Jedenfalls sollen die Projekte zur Baureife gebracht werden. Ob dann auch tatsächlich gebaut wird? „Wenn die Entwicklung bei den Kosten und auf dem Kapitalmarkt so weitergehen, dann nicht“, erklärt der Vorstandschef, der nach eigenen Worten schon viel in der Wohnungswirtschaft mitgemacht hat, jetzt aber nur mit dem Kopf schütteln kann. Seit Weihnachten seien allein die Zinsen für Baugeld um mehr als 300 Prozent gestiegen. Von den anderen Widrigkeiten ganz abgesehen. „Wenn die Entwicklung so weitergeht wie in den vergangenen drei Jahren, wird es eng.“ Dann würden in Deutschland nicht die angepeilten 400.000 neuen Wohnungen gebaut, sondern wohl eher nur 100.000.

Zu den Projekten, die die Senner Genossenschaft nur zu

gerne umsetzen würde, gehört ein Neubau auf einem rund 4.000 Quadratmeter großen Grundstück auf dem Langen Kamp. Dort sollen insgesamt 31 Wohnungen entstehen, 7 Millionen Euro investiert werden. Sei November warte man auf die Baugenehmigung. Mit den Mehrgenerationenwohnen in Minden (30 Wohneinheiten) und dem mit der Stadt Löhne geplanten Betreuten Wohnen auf einem ehemaligen Schulgelände würden rund

22 Millionen Euro investiert. Bei der Mitgliederversammlung, die erstmals nach drei Jahren wieder in Präsenz stattfand, wurden auch wichtige personelle Entscheidungen verkündet. Rainer Kolodziej (70) scheidet aus Altersgründen aus dem Vorstand der GSWG und aus den Geschäftsführungen der sechs Tochterfirmen aus. Allerdings bleibt er der Genossenschaft noch eine Weile als Generalbevollmächtigter mit Prokura erhalten.

Sein Nachfolger wird Vorstand Daniel Daldrup. Wer ihm künftig zur Seite steht, muss der Aufsichtsrat entscheiden, der zu großen Teilen neu zusammengesetzt ist.

Neuer Aufsichtsratsvorsitzender ist Uwe Werner, der lange nebenberuflicher Vorstand war. Ihm zur Seite stehen die wiedergewählten Ilona Neumann und Gerhard Haupt sowie die neu gewählten Maïke Steinkröger, Manfred Schwitzy und Fabian Borgs.



Wiel Daldrup (l.) und Rainer Kolodziej, Vorstände der GSWG in Senne, sind mit der Bilanz für 2021 zufrieden. Daldrup wird bald in Chefposten von Kolodziej übernehmen. Foto: Barbara Franke

GSWG Senne eG

## Blumenkastenaktion für Mieter



*(v. l.) GSWG-Blumenverteilaktion mit einer Mieterin, einem Mieter, Thorben Plaß und Peter Rempel von OWIS, Britta Seewöster (Vermietung), einer Mieterin und Ilkay Sezen-Karaman (Vermietung).*



*Am 27. Mai hat der Lutherkindergarten im Primelweg 17 die Blumenspende der GSWG Senne erhalten. Es freuen sich: Frau Lekic und Frau Voigt, Sophie, Cagan, Yigit, Ilay, Amina, Henry, Seyma, Ben, Leila, Alpay und Piet.*

**Senne.** Es entspricht schon guter GSWG-Tradition, dass Balkonblumen für die Mieterschaft spendiert werden. 2022 fand die Aktion bereits zum 16. Mal statt. Erneut wurden die Blumen an mehreren Tagen ausgegeben.

Insgesamt wurden mehr als 6.300 wunderschöne, duftende Beetpflanzen und Geranien zur Verschönerung der Balkon- und Terrassenflächen an interessierte Mieterinnen und Mieter von den Gärtnern des GSWG-Servicebetriebs OWIS GmbH verteilt.

Eine bunte Blumen-Spende der GSWG Senne eG erhielten wie in den vergangenen Jahren der Lutherkindergarten und die Kita Windflöte.

Zur angemessenen kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung unseres Immobilien Bestandes und Fortsetzung unseres Wachstumsprozesses achten wir ständig darauf, dass diese Aufgaben durch den Fachkräftemangel nicht gestört oder aufgehalten werden. Der Fachkräftemangel kann zum Risiko für die Zukunft werden und mehr belasten als die Energie-Krise. Es ist unsere Aufgabe, den Wunsch nach einer flexibleren Gestaltung des Arbeitsalltages zu den Vorstellungen innerhalb der nachrückenden Generation Z so zu organisieren, dass sie mit den Unternehmenszielen vereinbar sind.

Es gibt einen harten Wettbewerb um jede Fachkraft mit den daraus resultierenden Wirkungen für alle Beteiligten in unserem Geschäftsmodell. Es ist zunehmend bedeutend, Mitarbeiter an uns zu binden. Es darf nicht die Gefahr aufkommen, den Zug zu einer nachhaltigen Personalentwicklung zu verpassen. Unser Wachstumsprozess könnte dadurch gestört werden. Wir tun als Arbeitgeber alles, um diesen Mangel entgegenzuwirken, damit unser Wachstumsprozess und auch der allgemeine Wohlstand nicht bedroht wird.

Nach über 17-jähriger GSWG-Vorstands- und Geschäftsführertätigkeit in den angeschlossenen Tochterunternehmen der GSWG-Gruppe ist Herr Kolodziej laut satzungsgemäßer Altersgrenze am 30.09.2022 aus diesen Leitungsorganen ausgeschie-

den. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat bleibt er „Generalbevollmächtigter Mitarbeiter“ in der GSWG-Gruppe.

Herr Engelmann wurde am 17.08.2022 mit Wirkung zum 01.10.2022 in den GSWG-Vorstand bestellt. Zusammen mit dem seit 12 Jahren tätigen Vorstandsmitglied Herrn Daldrup leiten die Herren die Genossenschaft. Herr Daldrup als Vorsitzender des Vorstandes und Geschäftsführer in den Tochterunternehmen.

Die Entscheidungen zu den personellen Veränderungen wurden im Aufsichtsrat einstimmig getroffen. Damit ist die als reine „Vermögenseinrichtung“ aufgestellte Genossenschaft mit ihren Mehrheits-/Beteiligungunternehmen und den dahinterstehenden Aufbau- und Ablaufplänen optimal zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben in der Genossenschaft aufgestellt. Personalabgänge/-ausfälle im Betrachtungszeitraum konnten in den verschiedenen Leistungsbereichen der GSWG-Gruppe zu jedem Zeitpunkt ersetzt werden.

Durch Empathiefähigkeit, marktwirtschaftliche Kenntnisse sowie Teamfähigkeit der Leitungsebene, mit auch ein Stückchen dazugehöriger Egozentrik, -alles in einer gegenseitigen respektvollen Beziehung- ist die wirtschaftliche Führung der genossenschaftlich ausgerichteten GSWG-Gruppe ge-



Bielefeld, Stedefreunder Str. 54

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

sichert ohne die Gefahr, das man bei einem Wachstumskurs seine Kultur verliert. **Die Verbindung mit emotionaler und rationaler Kompetenz bringt den Erfolg.**

Der Personalbestand in der GSWG-Gruppe am Standort Bielefeld betrug am 31.12.2022 67 Mitarbeiter/innen und hat damit um 2 Beschäftigte gegenüber 2021 zugenommen:

- OWIT GmbH: 21 Mitarbeiter/Innen (davon 8 in Teilzeit),
- OWID GmbH: 16 Mitarbeiter/Innen (davon 16 in Teilzeit),
- OWIS GmbH: 30 Mitarbeiter/Innen (davon 1 in Teilzeit),

Die Aufgaben in der Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH und der WohnQuartier Löhne GmbH werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die Genossenschaft und weitere Tochterunternehmen erledigt.

Durchschnittlich waren 2022 66 Mitarbeiter/Innen bei der Unternehmensgruppe GSWG beschäftigt. Das Beteiligungsunternehmen WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH beschäftigte am 31.12.2022 18 Mitarbeiter/Innen.

Mit unserer besonderen Aufstellung als „Vermögensgenossenschaft“ und den dahinterstehenden „selbstständigen Profit-Centern“ haben wir im Betrachtungszeitraum noch deutlicher und schneller Potentiale und Schwachstellen gespürt, auf die wir nicht nur treffsicher reagieren, sondern zeitnah agieren konnten. Unsere „operative ordentliche geschäftliche Entwicklung“ und die unverändert „investitionsoffensiv ausgerichtete und umgesetzte Geschäftspolitik“ sind in unserer mittelständisch aufgestellten Genossenschaft mit der dahinterstehenden aufs Gemeinwohl ausgerichteten Unternehmensphilosophie Dokument der besonderen organisatorischen und personellen Aufstellung.

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

## TOCHTER- UND BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN



**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



**WTM –**  
Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand  
Mitteldeutschland GmbH

Die mit dem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell als reine Vermögensgenossenschaft aufgestellte GSWG-Gruppe mit den vielschichtigen Leistungsfeldern hat im Geschäftsjahr 2022 die satzungsgemäßen Aufgaben für die Mitglieder mit den 100%igen Tochterunternehmen zufriedenstellend erledigt.

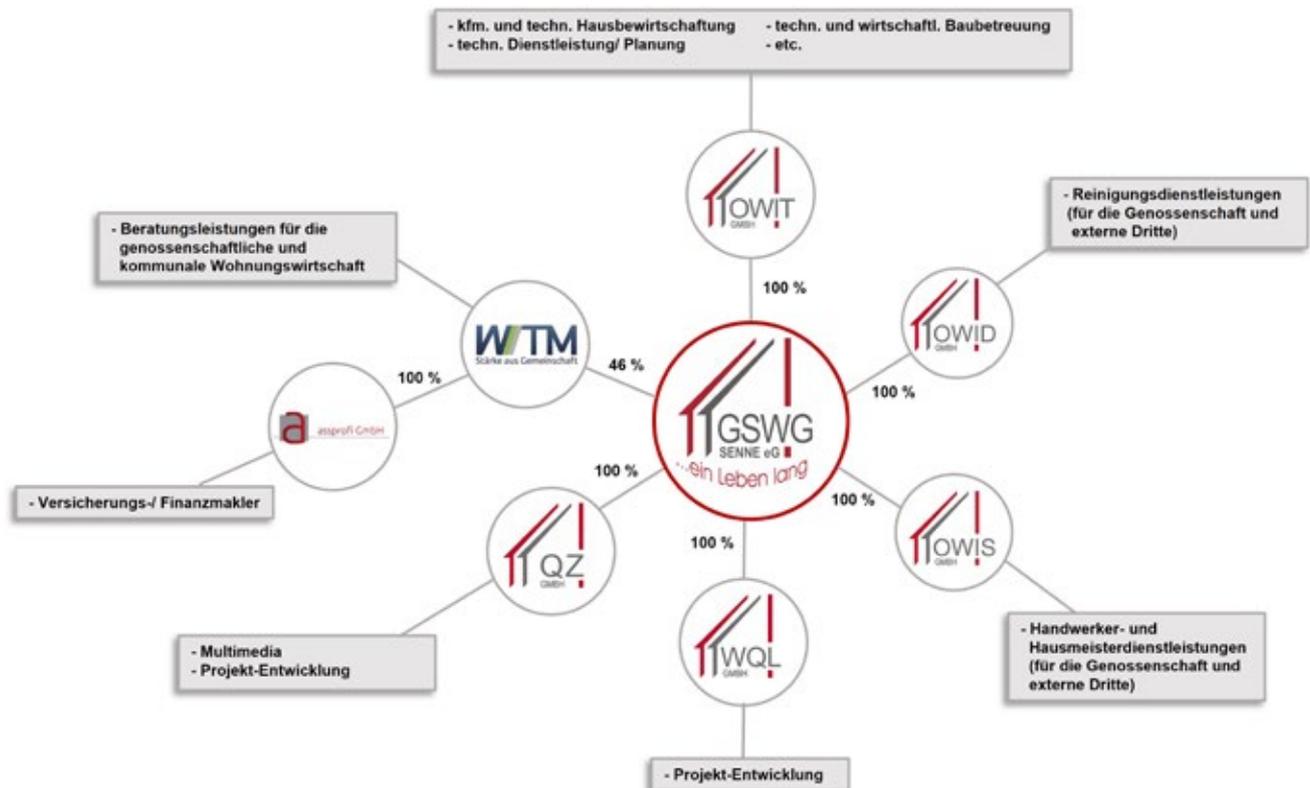
Neben dem traditionellen kaufmännischen und technischen Wohnungsbewirtschaftungsgeschäft und Service-/Dienstleistungen für Mitglieder haben die Einrichtungen den Wachstumskurs der Genossenschaft zur Bestandsaufwertung und -erweiterung erfolgreich unterstützt. Dazu kommen Wohn-Projekt-Entwicklungen für eine Entscheidung der Genossenschaft zur Umsetzung oder auch für Dritte. Die Tochterunternehmen sind damit insbesondere in Liegenschaftsinvestitionen zur Baureifmachung/Erschließung eingebunden.

Die Tochterunternehmen haben die durch die Genossenschaft vorgegebenen Ziele in 2022 umgesetzt und wertvolle Beiträge zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben in der Genossenschaft geleistet. Insoweit ist die wirtschaftliche Entwicklung der Einrichtungen zufriedenstellend.

Der vor Jahren eingeschlagene Weg über Insourcing vieler Aufgabenfelder eines wohnungswirtschaftlichen Akteurs hat sich für die Genossenschaft erneut als strategische zukunftsweisende Entscheidung für das Wohlergehen der Genossenschaft herausgestellt.

In den Tochterunternehmen wurden 2022 Umsatzerlöse von 4.065 T € erzielt, gegenüber 2021 eine Erhöhung von 204 T €, 5,3 %.

Die weitestgehende Personen-Identität in den maßgeblichen Entscheidungsgremien von Genossenschaft und Tochterunternehmen gewährleistet die gewünschten Wirkungen auf das operative Geschäft in den selbständigen Einrichtungen, deren geschäftliche Prozesse sowie Abläufe im Interesse der Genossenschaft. Die Geschäftsführung in den Tochterunternehmen war bis 21.09.2022 mit den



GSWG mit allen Tochter-/Beteiligungsunternehmen

GSWG-Vorständen Herrn Kolodziej und Herrn Daldrup besetzt. Mit dem satzungsgemäßen altersbedingten Ausscheiden von Herrn Kolodziej in der GSWG ist Herr Daldrup alleiniger bestellter Geschäftsführer; Herr Kolodziej mit Prokura ausgestatteter Generalbevollmächtigter.

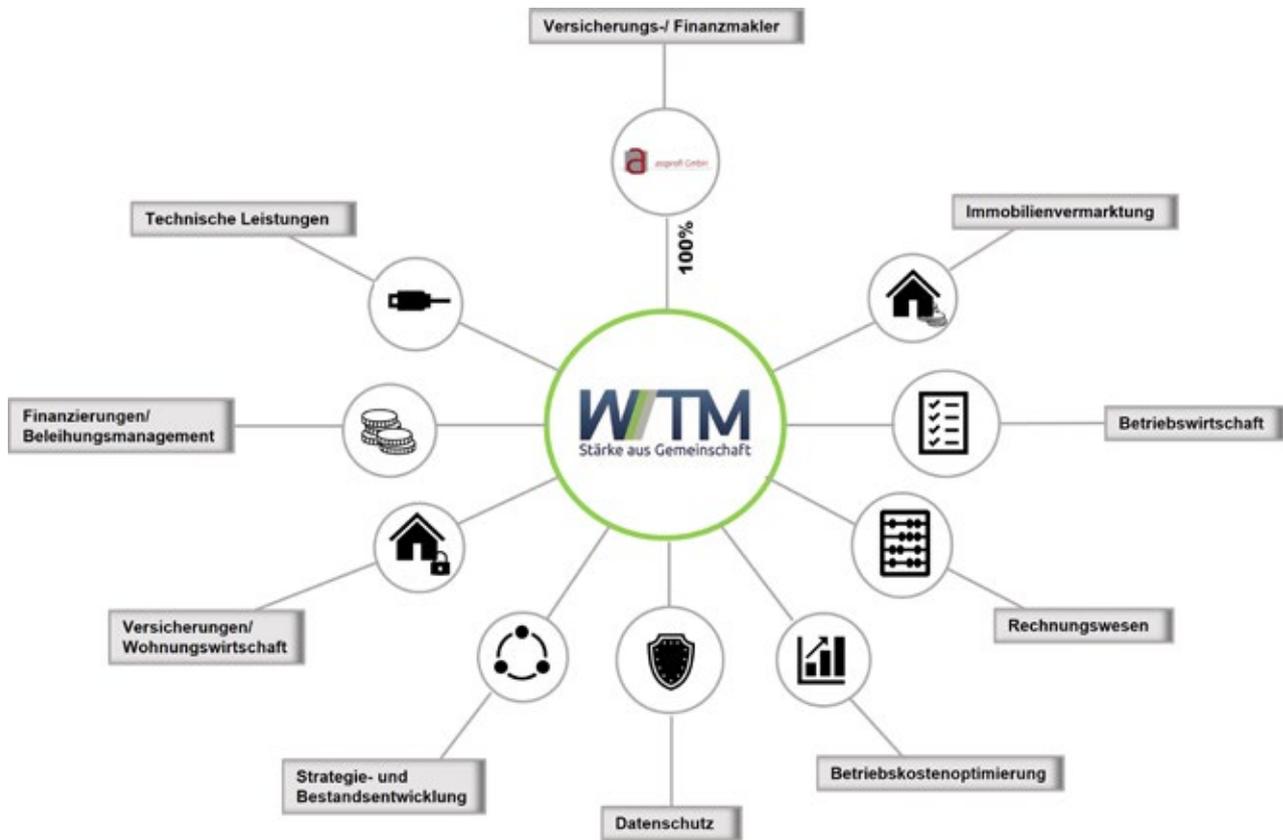
Die besondere organisatorische Aufstellung der GSWG mit den Tochterunternehmen begründet sich mit haftungs-, steuerrechtlichen, betriebswirtschaftlichen und allgemeinen Überlegungen und Entscheidungen zur Optimierung organisatorischer Prozesse, Arbeitsabläufen und Zuständigkeiten für die Betriebsteile und Leistungsbereiche innerhalb der GSWG-Gruppe.

Die GSWG war 2010 Initiator und maßgebliche Gründungs-Gesellschafterin der WTM GmbH mit der in 2015 erworbenen assprofi GmbH. Die Stammkapital-Beteiligung betrug 66 %. Darüber hinaus sind ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen wie die GSWG und zwei in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft tätige maßgebliche Entscheidungsträger WTM-Gesellschafter. Im Rahmen zwischenzeitlich vorgenommener Stammkapital-Erhöhungen zum Ausbau und Erweiterung der geschäftlichen Aktivitäten sowie zur Finanzierung der überwiegend eigengenutzten Büro-/

Wohnimmobilie durch die WTM hat sich die GSWG Beteiligung auf 46 % reduziert. Damit soll weiterhin das Ziel einer sog. Publikums-GmbH mit einem breiteren Gesellschafterkreis verfolgt und umgesetzt werden. Die Interessen vieler Wohnungsunternehmen zur Inanspruchnahme der WTM-Leistungen sollen sich stärker in den WTM-Entscheidungsorganen von Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat und Geschäftsführung widerspiegeln.

Die Arbeiten zur 2020 erworbenen und danach umfangreich ausgebauten und sanierten Büro- / Wohnimmobilie Anne-Frank-Straße, Dresden/Radebeul, konnten 2022 im Wesentlichen abgeschlossen werden. Die geschaffenen Flächen garantieren reibungslose und effiziente Abläufe des Büro-/Verwaltungsbetriebes WTM und den Mitarbeitern wünschenswerte Arbeitsplätze und gute Erreichbarkeit.

Trotz teilweise auch widriger Umstände für die Wohnungswirtschaft 2022, ausgelöst durch die Energie-Krise, kräftige Zinssteigerungen, hohe Inflation etc., waren die WTM Leistungsbereiche unverändert nachgefragt. Es wurden personelle Anpassungen vorgenommen bzw. optimiert. Die Beratungs-/Provisionsumsätze sind 2022 in der WTM auf 1.610 T € und in der assprofi GmbH auf 264 T € gestiegen; gegenüber 2021 Zuwächse von 17 %/15 %. In der Un-



ternehmensberatungs-Gesellschaft WTM verteilen sich die Umsätze auf eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen. Der Anteil mit der GSWG-Gruppe liegt im unteren einstelligen Prozentbereich.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt rund 388 T € in WTM und rund -12 T € in asprofi GmbH. Hieraus resultieren Jahresergebnisse in der WTM von rund 262 T € und in der asprofi von -16 T €. Die Planungen für 2023 lassen zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung von Sondereinflüssen auf diesem Niveau stagnierende Umsätze und Jahresergebnisse erwarten.

Für den Betrachtungszeitraum hat die WTM für das Geschäftsjahr 2022 eine 4% ige Dividende auf das Stammkapital vorgesehen. Die Gesellschafterversammlung wird hierzu am 08.06.2023 eine Entscheidung treffen. Im Übrigen sind Dividenden in dieser Höhe auch künftige Erwartungen.

Die WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH ist ein erfahrener, engagierter und zuverlässiger, auf die Immobilienwirtschaft ausgerichteter Unternehmensberater, der zielgerichtet und erfolgsorientiert mit oben aufgeführten Leistungsfeldern vornehmlich die mittelständisch aufgestellte genossenschaftliche

und kommunale Wohnungswirtschaft mit ihrem Geschäftsmodell unterstützt und nachhaltig begleitet. Die WTM steht genau dort mit gebündeltem Know-How zur Seite, wo sich Wohnungsunternehmen heute mit einer Vielzahl neuer Aufgaben konfrontiert sehen, die sie in zunehmendem Maße weder aus eigenen Personalressourcen und/oder in der nötigen Qualität bewältigen können oder wollen.

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

Wir hatten in den vergangenen 30 Jahren eine jährliche Wachstumsrate im Mittel von 1,4 %, nicht überragend, aber immerhin bei gespürten Wohlstandsmehrungen für die Menschen, auf jeden Fall bei günstigeren Ausgangslagen als im Moment.

Für 2023 sind die Konjunkturprognosen für Deutschland ernüchternd. Erwartet wird ein Jahr der Stagnation trotz Krieg in der Ukraine, Energie-Krise und geopolitischen Konflikten. Andererseits ignoriert dieses Bild andere wichtige Aspekte: Es gibt fünf große Risiken, die jedes für sich genommen die deutsche Wirtschaft in eine Rezession treiben könnten. Und die Ungleichheit, mit der Menschen und Unternehmen von der gegenwärtigen Krise betroffen sein können waren seltener und haben mehr Potential für eine nicht zu unterschätzende soziale Spaltung. Erstens könnte eine Eskalation des Kriegs die europäische Wirtschaft und damit auch ein Stückchen Deutschland in eine tiefe Rezession oder gar Degression treiben. Das zweitgrößte wirtschaftliche Risiko ist eine nicht ausgestandene Gas- und Energieknappheit in Deutschland. Das dritte Risiko sind erneute Unterbrechungen in den globalen Lieferketten. Mögliche Ursachen sind vielfältig und hängen nicht nur mit dem Krieg in der Ukraine zusammen; einiges ist auch hausgemacht. Das vierte Risiko ist ein erneuter Einbruch des globalen Handels, der verschiedene Ursachen haben könnte. Das fünfte Risiko sind die Inflation und die deutlich schrumpfende Kaufkraft für viele Menschen mit mittleren und geringen Einkommen. Wenn Menschen 15 oder 20 % mehr ihres Einkommens für Energie und Lebensmittel ausgeben müssen dann haben sie weniger Geld für andere Dinge zur Verfügung. Das kann auch Wirkungen für unser Geschäftsmodell haben.

Es bleibt die Frage, ob wir die schlimmste Teuerung seit Jahrzehnten hinter uns haben. Die Inflation wird voraussichtlich nachgeben, aber auch 2023 noch eine relativ harte Geldpolitik nötig machen. Das Problem sollte auf mittlere Sicht weniger spürbar werden. Als längerfristige Belastung bleiben aber höhere Staatsschulden, die mit höheren Zinsen finanziert werden müssen. Das schränkt den fiskalischen Spielraum der Regierungen ein, auf Rezessionen oder auf eine

schwächere Konjunktur wunschgemäß agieren zu können. Denn wir werden von weiteren geopolitischen Spannungen, erhöhten Rüstungsausgaben, Kosten für die Umstellung der Wirtschaft auf Klimaneutralität und insbesondere einem immer schärferen Fachkräftemangel geprägt werden.

Die größte wirtschaftliche Herausforderung der Zukunft liegt also darin, eine neue Balance zwischen Effizienz und wirtschaftlicher Abhängigkeit mit Unterstützung des Gesetzgebers, insbesondere in der Gesellschafts-/Wirtschafts- und damit auch in der Wohnungspolitik, zu finden. Die Marktwirtschaft bietet dafür hervorragende Voraussetzungen. Diese Stärken müssen strategisch klug eingesetzt werden. Denn so bedrohlich Krisen auch sein mögen, sie können auch ein Katalysator für Innovationen und Unternehmertum sein. Natürlich sind die aufgetretenen Ereignisse und politischen Entscheidungen in Deutschland und Europa 2022 auch existenzbedrohende Belastungen für einige Unternehmen. Für andere ist es aber auch ein Konjunkturprogramm. Beispielsweise nimmt die Energieeffizienz der Wirtschaft zu; das wird oftmals übersehen. Der Energieverbrauch in Deutschland im Verhältnis zum Bruttoinlandsprodukt ist in den letzten 15 Jahren um 30 % gesunken. Warum sollte es mit zu Ende gedachten Entscheidungen so nicht weitergehen!

Von dem von grüner Seite verbreiteten Narrativ, dass wir durch die Nutzung grüner Energie zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen, nämlich dem Klima helfen und billiger als vorher wird es auch noch, muss realitätsnäher betrachtet werden. Denn die Wahrheit ist eine andere: indem wir teure Energien durch das Verbot der billigeren Alternativen erzwingen besteht ein hohes Risiko, dass wir die Industrie dezimieren und massive Wohlstandseinbußen hinnehmen müssen.

Wie eng die weltweiten Lieferketten verzahnt sind, hat uns als investierende Wohnungsgenossenschaft die Corona-Pandemie vor Augen geführt. Wichtige Baustoffe fehlten plötzlich. Als wir schließlich glaubten, das Virus im Griff zu haben, kam mit dem Ukraine-Krieg die nächste Katastrophe. Seitdem hat die Inflation deutlich angezogen. Die Konsequenz: Die Baukosten sind deutlich gestiegen. Baumaterial kostete schon in 2022

deutlich mehr als im Vorjahr. In Kombination mit den hohen Zinsen sorgen die Kosten dafür, dass viele Baukräne stillstehen oder Projekte verschoben werden. **Auch wir in der Genossenschaft werden jede einzelne Projektangelegenheit sorgfältig für eine Umsetzung prüfen müssen.**

Trotz aller Widrigkeiten blicken viele Akteure in der deutschen Wirtschaft dann letztlich doch verhalten optimistisch auf die deutsche Wirtschaft. Wir werden sicherlich Rezessions-Effekte, also vielleicht doch das eine oder andere Quartal mit schrumpfender Wirtschaftsleistung erleben. Aber eine Mega-Rezession wohl eher nicht und schon gar nicht eine De-Industrialisierung Deutschlands. Also der für Deutschland noch vor einigen Monaten als sicher geltende Konjunkturerinbruch sollte uns erspart bleiben. Die Krise wird wohl weniger heftig, dafür kann sie aber etwas länger andauern.

Man muss natürlich zur Kenntnis nehmen, dass der Standort Deutschland allenfalls noch Mittelmaß, und das ist eher wohlwollend ausgedrückt, ist. Der jüngste Beleg: In einer Studie des Leibniz-Zentrums für europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), im Auftrag der Stiftung Familienunternehmen, kommt Europas größte Volkswirtschaft unter 21 Industrieländern nur noch auf Rang 18. **Bürokratie, Fachkräftemangel, Energiekosten - die Qualen für Unternehmen wollen einfach nicht aufhören.** Dabei war in der Studie noch nicht einmal groß die Rede von Funklöchern und digitaler Infrastruktur. Die deutsche Politik muss sich endlich zusammenreißen und einen Standort schaffen, an dem Unternehmen investieren und Talente aus aller Welt gerne leben. Das ist der einzige Weg zu nachhaltigem Wachstum und damit der Chance zu weiterem Wohlstand. Wir müssen in Deutschland um jeden Preis Reformen anstreben, die drei Prinzipien in den Mittelpunkt stellen müssen: **Wir müssen unkomplizierter werden, smarter und vor allem berechenbarer.** Wenn wir diese Gedanken aufnehmen schließt sich der Kreis. Baut Deutschland unkompliziert und schnell Struktur auf, schafft wünschenswerten und bezahlbaren Wohnraum für die Menschen, holt sich die klugen Köpfe ins Land und bietet eine realistische Energieversorgung in Zeiten des Klimawandels, dann werden die Investoren Schlange stehen und gute bezahlbare Arbeitsplätze werden bestehen bleiben und entstehen.

Die Inflation in Deutschland wird in der nächsten Zeit auf höherem Niveau bleiben. Im Jahresverlauf könnte die Teuerung aber etwas zurückgehen, da die Explosion der Energie- und Nahrungsmittelpreise des Jahres 2022 zumindestens schrittweise aus dem Vorjahresvergleich herausfallen. Insgesamt könnten wir wegen der schwachen globalen Wachstumsymptome sogar auch wieder eine leichte deflationäre Tendenz sehen. Das ist nicht erfreulich; andererseits könnten sich daraus ab dem 2. Halbjahr 2023 oder 2024 Spielräume für Zinssenkungen ergeben, die unser Geschäftsmodell fördern.

**Die Kapitalmarkt-/Bauzinsen, die für unsere wachstumsausgerichtete Strategie Wirkung erzeugen, gestalten sich zur Zeit sehr volatil und sind von vielen Faktoren abhängig** – die Entscheidungen und vor allem die Aussagen der Notenbanken sind dabei ein wesentlicher Einflussfaktor. Im Moment sind die Märkte nicht davon überzeugt, dass die US-Notenbank FED und die EZB auch über das ganze Jahr 2023 hinaus die Zinsen weiter konsequent anhebt. Sollte es aber anders kommen, besteht weiteres Aufwärtspotential. Der bescheidene Optimismus wird von der Hoffnung getragen, dass sich einige Negativszenarien schneller als erwartet wieder verflüchtigen könnten. Vielleicht wird dann wenigstens ein Plateau bei den Zinsen erreicht. Die Zinsschritte der EZB würden dann wohl eher einen Effekt auf die Spar-Zinsen haben, aber die langfristigen Baufinanzierungs-Zinsen stabiler erscheinen lassen, da sie sich an dem stabileren Zins bspw. der zehnjährigen Bundesanleihe orientieren.

**In der Niedrigzins-Zeit haben wir unsere Verbindlichkeiten gut strukturiert.** Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 15 Jahre; das heißt wir haben das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten gut ausbalanciert. Es sind solide Werte. Zudem haben wir einen guten Zustand zum Kapitalmarkt, um unser wachstumsausgerichtetes genossenschaftliches Geschäftsmodell finanzieren zu können. Unsere Verschuldung im Vergleich zum Immobilien-Wert (LTV) liegt bei rund 42 % und damit deutlich unter 60 %, wo es „enger werden könnte“. Weiter steigende Kapitalmarkt-Zinsen werden sich erst nach und nach in unserer Finanzierungs-Struktur widerspiegeln.

Aufgrund der Lage und Zustand unserer Wohnungsbestände sowie der allgemeinen Dynamik auf dem Mietmarkt wird sich an unserem soliden Zustand in der GSWG-Gruppe in einem überschaubaren Zeit-

raum nichts ändern. Der in erster Linie aus den Mieteinnahmen kommende Cash-Flow gibt unverändert Spielräume her, um langfristig höhere Finanzierungskosten auszugleichen. **Abgesehen davon ist unser Wohnimmobilien-Geschäft grundsätzlich ein risikoärmeres Investment, das einen sehr soliden und stabilen Cash-Flow generiert.**

Die Herausforderungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt sind immens. Hohe Zuwanderungszahlen, gepaart mit sinkenden Baufertigstellungen, bedeuten das Ende des fragilen Gleichgewichts von Angebot und Nachfrage der vergangenen Jahre. Auf dem Markt für Wohnimmobilien führt die Bevölkerungszunahme zu einer kräftigen Nachfrage nach Wohnraum. Für 2023 rechnen Immobilienexperten mit einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote auf Bundesebene von rund 3 % des Wohnungsmarktes; in der Genossenschaft gehen wir unverändert von Werten wie für den Betrachtungszeitraum von 0,2 % aus.

Eben noch potentielle Käufer von Immobilien zur Eigennutzung werden nun zu dauerhaften Mietern. Für unser traditionelles Bewirtschaftungsgeschäft eine erfreuliche Entwicklung. Wir gehen davon aus, dass die Bautätigkeit im Geschoss-Wohnungsbau in der nächsten Zeit abnehmen wird. Das ist für die nachfragenden Mieter bedauerlich; andererseits stärkt das unsere Vermietungsposition.

Die Baugenehmigungen brechen ein. Viele Unternehmen haben und werden geplante und genehmigte Projekte auf Eis legen; wegen hoher Kosten und auch deutlich gestiegener Kapitalmarkt-Zinsen. Auch wir in der GSWG-Gruppe stehen vor komplexen Entscheidungsprozessen, unsere derzeitigen Planungen von bis zu 100 Wohnungen im Geschoss-Mietwohnungs-Neubau zeitnah umzusetzen oder andere Lösungen zu favorisieren.

Es muss zur Kenntnis genommen werden, dass mit Beginn Januar 2023 die energetischen Vorgaben auch für den geförderten Wohnraum, den wir mit einem hohen Anteil umsetzen wollen, weiter strenger geworden sind. Es muss jetzt der Effizienzhaus-Standard 40 abgeliefert werden, mit einem zusätzlichen Nachhaltigkeits-Zertifikat, außerdem müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudelebenszyklus weiter reduziert werden – durch bessere Planung und nachhaltigeres Material; alles das kostet. Die Alarmstufe

aus der Bau- und Wohnungswirtschaft wird immer lauter. Neueste Umfragen bei den damit beschäftigten Akteuren gehen davon aus, dass 2023 und 2024 nur noch 1/3 der ursprünglich geplanten Wohnungsneubauten realisiert werden. Als Hauptgrund werden gestiegene Materialkosten, höhere Bauzinsen, aber auch lange Planungszeiten genannt. Wenn die Regierung ihre Baupolitik nicht verändert, wird sich an dieser Mangelsituation nichts ändern. Ob eine Absenkung der Mehrwertsteuer von 19 % auf 7 % bspw. für den sozialen Wohnungsbau, wie von einigen vorgeschlagen, hieran etwas ändert, hilft kurzfristig bei den Planungsüberlegungen nicht weiter.

Mieter müssen sich auf härtere Zeiten einstellen. Die Mieten im Bestand werden deutschlandweit von zur Zeit Ø 7,96 €/qm Kaltmiete und im Neubau von knapp 11 €/qm weiter zulegen. **Die Durchschnittsmiete in der Genossenschaft von derzeit 5,83 €/qm wird auch angepasst werden müssen, da alles teurer wird.**

Vor dem Hintergrund eines zurückgehenden Mietwohn-Angebotes und steigender Mieten gibt es inzwischen Stimmen, die auf ein Kündigungsverbot für Mieter in Zahlungsschwierigkeiten drängen; ein solches Kündigungsmoratorium wird von einzelnen politischen Verantwortlichen gefordert. Nicht auszudenken, welche Auswirkungen solch eine Maßnahme hätte. Auch von einer Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Ende des Jahrzehnts wird gesprochen und in angespannten Wohnungsmärkten die Kappungsgrenze weiter abzusenken; dazu aber gleichzeitig den qualifizierten Mietspiegel zu stärken.

**Auf die Hausbesitzer und Mieter in Deutschland rollt also eine gewaltige Kostenlawine zu.** Wenn die Klimaschutzziele für den Gebäudesektor bis 2030 und 2045 tatsächlich erreicht werden sollen, müssen enorme Finanzmittel investiert werden, für mehr Effizienz, neue Heizungen, Energieerzeugung etc.. Hier werden gewaltige Sanierungskosten bei allen Wohngebäuden von bis zu 3 Billionen Euro geschätzt. Das entspricht knapp 90 % des Bruttoinlandsproduktes der Bundesrepublik im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre. Nur ein kleiner Teil des Gebäudebestandes ist in den letzten 20 Jahren voll modernisiert worden und entspricht damit den Ansprüchen, die ab 2030 oder sogar bis 2045 gelten sollen. Es wird geschätzt, dass 80 % aller Gebäude noch einmal saniert werden müssen. Bei der Genossenschaft, nach derzeitigen

geplanter Gesetzeslage rd. 20%.

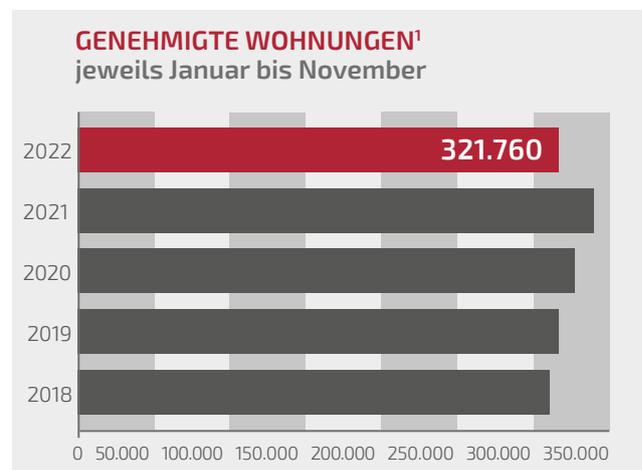
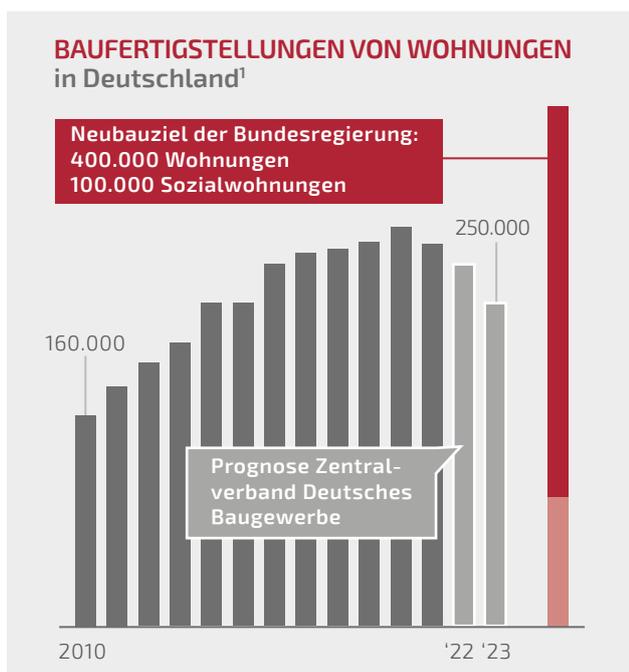
**Der prognostizierte Mangel an Wohnungen wird sich nicht schnell beheben lassen;** schließlich dauert es, bis ein Bau genehmigt und fertiggestellt ist. Selbst wenn ein „Super-Turbo für Wohnungen“ erfunden würde sind die Wohnungen nicht schnell fertigzustellen. Dazu passen die ganzen gesetzlichen Vorgaben und organisatorischen Aufstellungen in Deutschland nicht.

Will die Bundesregierung das Wohnraum-Problem lösen, so bleibt ihr nichts anderes übrig, als mehr marktwirtschaftlich ausgerichtete Angebotspolitik zu betreiben. Mietpreisbremsen und höheres Wohngeld sind zwar populär und kurzfristig hilfreich. Allerdings verschärfen solche Hilfen das Problem, da sie die Mietkosten kurzfristig zwar dämpfen und zweifels-

frei im Einzelfall Gutes tun, aber gleichzeitig bei den Begünstigten auch nachfragesteigernde Wirkungen auslösen können.

Nach den Steigerungen bei den Heizkosten in 2022 müssen sich die Mieter 2023 auf weitere Belastungen einstellen. Es sind auch höhere kalte Betriebskosten absehbar, da erst jetzt die Inflation die Arbeitskosten treibt. **Als verantwortlicher, sozial ausgerichteter Vermieter müssen wir darauf achten, dass gestiegene Lebenshaltungskosten, Mieterhöhungen und gestiegene Betriebskosten die Mitglieder nicht überfordern und für die Mitglieder alles bezahlbar bleibt.**

Vermieter und Mieter müssen künftig die CO<sup>2</sup>-Abgabe für das Heizen mit fossilen Brennstoffen- also vor allem Erdgas und Öl – teilen; und zwar erstmalig ab



Quelle: Handelsblatt, 10./11./12. Februar 2023  
Destatis, ZDB

<sup>1</sup>) in Wohn- und Nichtwohngebäuden;  
<sup>2</sup>) ohne Energie

01. Januar 2023. Es ist Ziel, die „Klimaerwärmung“ zu bremsen. Die Kernidee der Abgabe: es soll mehr Druck aufgebaut werden, die energetische Effizienz vermieteteter Wohnungen durch Sanierungen/Modernisierungen zu steigern und Mieter Anreize haben, Energie zu sparen. Nach dem 2022 beschlossenen „Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz“ werden Immobilien/Wohnungen in CO<sup>2</sup>-Klassen eingeteilt und je nach Zustand anfallende CO<sup>2</sup>-Kosten auf Mieter und Vermieter verteilt. Wenngleich die dazu aufzustellende CO<sup>2</sup>-Bilanz und CO<sup>2</sup>-Preisaufteilung viele praxisrelevante Schwächen aufweisen wird, ist erstmalig mit der Betriebskostenabrechnung 2023 eine entsprechende Kostenaufteilung vorzunehmen. Je weniger klimafreundlich das Haus ist, desto mehr muss der Vermieter übernehmen.

Bei einem sehr geringen Ausstoß müssen die Mieter wie bisher die Kosten mit einem größeren Anteil tragen. Das kann uns in dem einen oder anderen Fall zur verstärkten schnelleren energetischen Sanierung bewegen.

Im Rahmen der Wirtschaftsplanung für 2023 haben wir unseren CO<sup>2</sup>-Kostenanteil als Aufwand geschätzt und berücksichtigt. Aufgrund weiter zu erwartender Regulierungen wird die Erstellung einer CO<sup>2</sup>-Bilanz von der freiwilligen Übung zur Pflichtaufgabe. In diesem Zusammenhang haben wir die künftigen Immobilien-/Beleihungswerte im Blick.

Auf 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 Unternehmensplanung.

Die Mieterlöse werden durch allgemeine Mietanpassungen, Modernisierungen und Investitionen in

Mietwohnungs-Bestandserweiterungen steigen. Bei planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und unseren In Planung befindlichen Modernisierungen rechnen wir 2023 mit Gesamterträgen von 10,7 Mio. € bei Umsatzerlösen aus der Sollmiete von rd. 7 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,33 Mio. € und geplanten Instandhaltungen von 1,35 Mio. €.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich 2023 voraussichtlich im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 1,1 und 1,35 Mio. € bewegen. Dies unter der Prämisse, dass es keine nicht von uns beeinflussbaren großen Veränderungen in unseren Tätigkeitsfeldern geben wird. Bei Dividendenzahlungen in Größenordnungen wie bisher, ist von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals auszugehen. Für 2023 sind aus derzeitiger Sicht keine außergewöhnlichen Aufwendungen erkennbar. Der Cashflow für 2023 wird sich bei rund 3,2 Mio. € bewegen.

**Bei aller Komplexität der beschriebenen Zusammenhänge und Erwartungen auch in unserem Geschäftsmodell schauen wir optimistisch in die Zukunft: Wohlstand, Freiheit, Absicherung und Funktionalität treffen bei uns in einem Maße aufeinander, wie es ansonsten über unsere Grenzen hinaus selten ist. Das sollten wir nicht vergessen, dafür dankbar sein und als Solidargemeinschaft Genossenschaft aktiv tätig sein.**

Bielefeld, 24. April 2023



v.l. Herr Engelmann, Herr Daldrup, Herr Kolodziey, Herr Werner

**DETLEF ENGELMANN**  
Immobilienwirt,  
nebenamtlich

**DANIEL DALDRUP**  
Betriebswirt,  
Vorsitzender des Vorstandes,  
hauptamtlich

**RAINER W. KOLODZIEY**  
Dipl.-Betriebswirt,  
hauptamtlich,  
bis 30. September 2022

**UWE WERNER**  
Dipl.-Ingenieur,  
nebenamtlich,  
bis 25. Mai 2022





# JAHRESABSCHLUSS

Geschäftsjahr 2022

**GSWG Senne eG**  
Gemeinnützige Siedlungs- und  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Senne eG

Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

## AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		80.985,00	134.106,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und			
grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.314.327,39		85.946.012,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	839.227,68		878.971,68
Grundstücke ohne Bauten	180.691,25		180.691,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.399,90		46.316,00
Bauvorbereitungskosten	260.919,40	95.626.565,62	1.640.765,66
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		700.000,00
Andere Finanzanlagen	3.700,00	703.700,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>96.411.250,62</b>	<b>89.527.363,41</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.242.323,41		2.971.720,31
Andere Vorräte	21.589,26	3.263.912,67	8.926,07
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	77.418,26		74.842,32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.517.967,43		853.594,60
Sonstige Vermögensgegenstände	223.419,26	1.818.804,95	60.179,41
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.725.611,75	2.876.901,08
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>8.808.329,37</b>	<b>6.846.163,79</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	71.256,05		48.265,67
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.254,28	76.510,33	4.153,95
<b>BILANZSUMME</b>		<b>105.296.090,32</b>	<b>96.425.946,82</b>

Treuhandvermögen

18.105,83

18.104,60

## PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	110.760,00		335.899,55
der verbleibenden Mitglieder	13.480.476,12		13.459.351,79
aus gekündigten Geschäftsanteilen	46.020,00	13.637.256,12	0,00
davon Rückständige fällige Einzahlungen: 0,00 €			[8.561,39]
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.000.000,00		1.853.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.172.765,82	12.384.765,82	4.748.558,90
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.464.407,30		1.060.917,81
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	-147.000,00	1.317.407,30	-107.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>27.339.429,24</b>	<b>26.562.728,05</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	81.548,38	233.548,38	196.195,12
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- gegenüber Kreditinstituten	57.062.652,26		48.736.588,23
- gegenüber anderen Kreditgebern	16.052.940,51		16.523.571,39
- erhaltene Anzahlungen	3.609.338,78		3.305.614,25
- aus Vermietung	85.829,39		85.372,21
- aus Lieferungen und Leistungen	196.869,42		239.321,67
- sonstige Verbindlichkeiten	715.482,34	77.723.112,70	624.555,90
davon aus Steuern: 46.459,39 €			[33.143,30]
<b>BILANZSUMME</b>		<b>105.296.090,32</b>	<b>96.425.946,82</b>

Treuhandverbindlichkeiten

18.105,83

18.104,60

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	9.801.575,40		9.291.935,87
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.263,11	9.979.838,51	177.512,02
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		239.090,11	217.367,17
Andere aktivierte Eigenleistungen		82.370,86	42.777,22
Sonstige betriebliche Erträge		323.910,93	315.926,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Hausbewirtschaftung		4.202.077,05	4.295.640,52
<b>Personalaufwand</b>			
- Löhne und Gehälter	577.178,86		418.127,97
- soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersvorsorgung	35.558,24	612.737,10	81.912,83
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.856.574,26	1.757.779,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		992.427,66	944.051,83
Erträge aus Beteiligungen		35,00	35,00
Erträge aus verbundenen Unternehmen		10.000,00	5.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.887,36	4.547,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.232.792,62	1.216.579,88
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	1.677,35
Sonstige Steuern		288.116,78	278.412,98
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.464.407,30</b>	<b>1.060.917,81</b>
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		147.000,00	107.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>1.317.407,30</b>	<b>953.917,81</b>

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2022 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 2021 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 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.



Bielefeld, Tulpenweg/Veilchenweg - Modernisierung

### **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 2022	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31. DEZEMBER 2022	01. JANUAR 2022	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2021
<b>I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b>												
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>												
<b>SACHANLAGEN</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche												
Rechte mit Wohnbauten	114.181.552,89	7.577.216,59	205.094,01	2.538.312,31	124.091.987,78	28.235.540,07	1.747.214,33	205.094,01	0,00	29.777.660,39	94.314.327,39	85.946.012,82
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	1.651.983,34	0,00	0,00	0,00	1.651.983,34	773.011,60	39.744,00	0,00	0,00	812.755,66	839.227,68	878.971,68
Grundstücke ohne Bauten	180.691,25	0,00	0,00	0,00	180.691,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.691,25	180.691,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.418,64	1.578,83	11.617,00	0,00	130.380,47	94.102,64	16.494,93	11.617,00	0,00	98.980,57	31.399,90	46.316,00
Bauvorbereitungskosten	1.640.765,66	1.189.253,86	30.787,81	-2.538.312,31	260.919,40	0,00	0,00	0,00	0,00	260.919,40	1.640.765,66	1.640.765,66
	<b>117.795.411,78</b>	<b>8.768.049,28</b>	<b>247.498,82</b>	<b>0,00</b>	<b>126.315.962,24</b>	<b>29.102.654,37</b>	<b>1.803.453,26</b>	<b>216.711,01</b>	<b>0,00</b>	<b>30.689.396,62</b>	<b>95.626.565,62</b>	<b>88.692.757,41</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>												
Anteile an verb. Unternehmen	700.000,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	700.000,00
Andere Finanzanlagen	500,00	3.200,00	0,00	0,00	3.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.700,00	500,00
	<b>700.500,00</b>	<b>3.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>703.700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>703.700,00</b>	<b>700.500,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>118.718.435,36</b>	<b>8.771.249,28</b>	<b>247.498,82</b>	<b>0,00</b>	<b>127.242.185,82</b>	<b>29.191.071,95</b>	<b>1.856.574,26</b>	<b>216.711,01</b>	<b>0,00</b>	<b>30.830.935,20</b>	<b>96.411.250,62</b>	<b>89.527.363,41</b>

## IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen entgeltlich erworbene Lizenzen.

## 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 2023 gegen die von den Mietern 2022 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

### FORDERUNGEN

Die Forderungen stellen sich folgt dar:

	2022 €	2021 €
Forderungen aus Vermietung	77.418,26	74.842,32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.517.967,43	853.594,60
Sonstige Vermögensgegenstände	223.419,26	60.179,41
	<b>1.818.804,95</b>	<b>988.616,33</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 497.967,43 Euro (Vorjahr 283.594,60 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 1.020.000,00 Euro (Vorjahr 570.000,00 Euro) aus Kreditrahmen dar. Hierin sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 40.183,95 Euro (Vorjahr 33.143,30 Euro) enthalten.

## PASSIVA

### ERGEBNISRÜCKLAGEN

	2022 €	2021 €
Gesetzliche Rücklagen	2.000.000,00	1.853.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.172.765,82	4.748.558,90
	<b>12.384.765,82</b>	<b>11.813.558,90</b>

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden 424.206,92 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

## 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 2022

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	57.062.652,26	1.372.670,08	6.509.610,98	49.180.371,20	57.062.652,26	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.052.940,51	476.795,24	1.864.346,52	13.711.798,75	16.052.940,51	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.609.338,78	3.609.338,78				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.829,39	85.829,39				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196.869,42	196.869,42				
Sonstige Verbindlichkeiten	715.482,34	715.482,34				
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>77.723.112,70</b>	<b>6.456.985,25</b>	<b>8.373.957,50</b>	<b>62.892.169,95</b>	<b>73.115.592,77</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.



Bielefeld, Konblumenweg 17/19

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2022 €	2021 €
<b>UMSATZERLÖSE</b>		
aus Sollmieten abzgl. Erschlösschmälerungen, Umlagen	9.801.575,40	9.291.935,87
aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.263,11	177.512,02
	<b>9.979.838,51</b>	<b>9.469.447,89</b>
<b>BESTANDVERÄNDERUNGEN</b>		
Bestandserhöhungen	<b>239.090,11</b>	<b>217.367,17</b>
<b>ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>		
Bei Bauten des Anlagevermögens		
aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	<b>82.370,86</b>	<b>42.777,22</b>
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
- Schadensersatzleistungen	94.305,98	98.764,78
- Kostenerstattungen	60.778,75	65.694,39
- Mahn- und Bearbeitungsgebühren	3.295,54	3.549,00
- Eintrittsgeldern	2.860,00	2.040,00
- allen übrigen Vorgängen	162.670,66	145.678,42
	<b>323.910,93</b>	<b>315.726,59</b>
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
für Betriebskosten	3.004.227,12	2.899.044,48
Instandhaltungskosten	1.103.511,44	1.314.169,40
Vermietungskosten	28.335,72	29.497,75
Gemeinwesenarbeit	66.002,77	52.928,89
	<b>4.202.077,05</b>	<b>4.295.640,52</b>

	<b>2022 €</b>	<b>2021 €</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
Löhne und Gehälter	577.178,86	418.127,97
soziale Abgaben	35.558,24	81.912,83
	<b>612.737,10</b>	<b>500.040,80</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	53.121,00	49.014,77
auf Grundstücke mit Wohn- und andere Bauten	1.786.958,33	1.679.956,87
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.494,93	28.808,21
	<b>1.856.574,26</b>	<b>1.757.779,85</b>
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
Abschreibungen und Wertberichtigung		
auf Forderungen aus Vermietung	39.062,59	29.657,89
sächliche Verwaltungsaufwendungen	253.951,95	201.819,25
Werbung/Marketing/Sponsoring	87.488,63	118.433,06
Nebenkosten der Geldbeschaffung	0,00	8.963,00
Geschäftsbesorgung OWIT	460.243,51	468.617,81
Mierrrat	1.980,00	660,00
Aufsichtsrat	37.512,96	20.530,70
Prüfungs- und Beratungskosten	80.103,66	59.889,52
alle übrigen Lieferungen und Leistungen	32.084,36	35.480,60
	<b>992.427,66</b>	<b>944.051,83</b>
<b>ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS</b>		
aus Genossenschaftsguthaben	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>
<b>ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN</b>	<b>10.000,00</b>	<b>5.000,00</b>
<b>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>		
aus Forderungen gegen verb. Unternehmen	<b>13.887,36</b>	<b>4.547,15</b>
<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.222.333,00	1.209.465,26
für Geldbeschaffung	10.459,62	7.114,62
	<b>1.232.792,62</b>	<b>1.216.579,88</b>
<b>STEUERN</b>		
Kapitalertragssteuer, Soli	0,00	1.677,35
Grundsteuer	283.193,24	278.412,98
Umsatzsteuer	4.531,54	0,00
	<b>288.116,78</b>	<b>280.090,33</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 31.12.2022 ein Eigenkapital von 239.128,45 Euro.

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 13.397,26 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 31.12.2022 ein Eigenkapital von 27.034,19 Euro.

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die QZ GmbH einen Jahresüberschuss von 1.686,68 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 31.12.2022 ein Eigenkapital von 91.808,96 Euro.

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die OWIS GmbH einen Jahresfehlbetrag von 9.848,19 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 31.12.2022 ein Eigenkapital von 29.673,98 Euro.

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die OWID GmbH einen Jahresfehlbetrag von 732,78 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 31.12.2022 ein Eigenkapital von 21.422,11 Euro.

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die WQL GmbH einen Jahresfehlbetrag von 1.809,99 Euro.

Zudem ist die GSWG am 31.12.2022 mit rund 46 % an der WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Anne-Frank-Straße 1a, 01445 Dresden mit einem Stammkapital von 527.000 Euro (nach Abzug von eigenen Anteilen) mit 250.000,00 Euro beteiligt. Die WTM GmbH hat am 31.12.2022 ein Eigenkapital von 1.700.310,46 Euro.

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die WTM GmbH einen Jahresüberschuss von 262.342,31 Euro.

## NACHTRAGBERICHT

Im August 2017, Mai 2019 und März 2021 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 gehören im Wesentlichen Erfüllungsansprüche an die Verkäuferin zum Tätigwerden der Bauverwaltung für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Mit Baurecht soll der Kaufpreis bis zum Beginn der Bauinvestitionsphase mit Eigenkapital finanziert werden.

Im Mai 2021 wurde der Kaufvertrag durch die Wohn-Quartier Löhne GmbH zum Erwerb einer ca. 5.500 qm großen bebauten Liegenschaft in Löhne zur Erstellung von neuem Geschoss-Wohnungsbau ab-

geschlossen. Die Grundstücksverkäuferin, ebenso Bebauungsplan-/Genehmigungsbehörde, hat die vertraglichen Regelungen zum Vollzug des Kaufvertrages mit Kaufpreis-Fälligkeit in Bearbeitung. Der Kaufpreis soll zunächst mit Eigenkapital finanziert werden, bis Entscheidungen zur Projektumsetzung getroffen sind.

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.



Bielefeld, Kornblumenweg

## AUFSICHTSRAT

### Fabian Borgs

Dipl. Immobilienwirt  
seit 13. Juni 2022,  
gewählt bis 2024

### Ilona Neumann

Erzieherin  
seit 2006;  
gewählt bis 2025 (Schriftführerin)

### Maike Steinkröger

Steuerfachangestellte  
seit 13. Juni 2022,  
gewählt bis 2024

### Gerhard Haupt

Bezirksbürgermeister  
seit 2005, gewählt bis 2025  
(stellvertr. Vorsitzender)

### Jörg Schmidt

Bilanzbuchhalter  
ausgeschieden am 13. Juni 2022  
(Vorsitzender bis 13. Juni 2022)

### Wolfgang Wehmeyer

Kaufmann  
ausgeschieden  
am 13. Juni 2022

### Hartmut Hoffmann

Rentner  
ausgeschieden  
am 13. Juni 2022

### Manfred Schwittay

Steuerberater  
seit 13. Juni 2022,  
gewählt bis 2024

### Uwe Werner

Dipl.-Ingenieur seit 13. Juni 2022,  
gewählt bis 2025  
(Vorsitzender seit 13. Juni 2022)

## VORSTAND

### Daniel Daldrup

Betriebswirt  
hauptamtlich  
Vorsitzender

### Detlef Engelmann

Immobilienwirt  
nebenamtlich

### Rainer W. Kolodziej

Dipl.-Betriebswirt  
bis 30. September 2022

### Uwe Werner

Dipl.-Ingenieur  
bis 25. Mai 2022

## MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN

	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2022	1.951	51.784
Zugang von neuen Mitgliedern	167	962
Abgang von Mitgliedern	112	784
Bestand am 01.01.2023	<b>2.006</b>	<b>51.962</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 21.124,33 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme aller Mitglieder beträgt 13.510.120,00 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:	1.317.407,30
3,5 % Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. der Dividende gem. §4a bzw. §17 Abs. 3 der Satzung auf freiwillig gezeichnete Anteile	523.571,23
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	793.836,07

Die Dividende wird von der GSWG unter Berücksichtigung von Kapitalertragssteuer, Solidaritätszuschlag und evtl. Kirchensteuer an die Mitglieder, soweit die Dividende nicht dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben ist, ausbezahlt. Der verbleibende Bilanzgewinn wird nach Auszahlung der Dividende auf neue Rechnung vorgetragen.

Bielefeld, 24. April 2023

Der Vorstand



**DANIEL DALDRUP**  
Betriebswirt,  
Vorsitzender des Vorstandes  
hauptamtlich



**DETLEF ENGELMANN**  
Immobilienwirt  
nebenamtlich

# 2022

**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)

