

NW 20.06.18



Vor der „Schaltzentrale“ am Tulpenweg: Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG ist unvermindert auf einem steilen Wachstumskurs. Das freut auch Daniel Daldrup (Vorstand), Katharina Alan (Öffentlichkeitsarbeit) und den Vorstandsvorsitzenden Rainer W. Kolodziey.

FOTO: SILKE KRÖGER

GSWG setzt auf niedrige Mieten

Geschäftsbilanz: Die Senner Wohnungsbaugenossenschaft glänzt mit steigenden Gewinnen. Es gibt so gut wie keine Leerstände, aber dafür eine hohe Nachfrage

Von Silke Kröger

■ **Senne.** Niedrige Mieten, kaum Leerstände, geringe Fluktuation und ein Geschäftsbericht mit beeindruckenden Wachstumswahlen – die Gemeinnütze Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG (GSWG) steht im 70. Jahr ihres Bestehens glänzend da. „Und wir werden auch in diesem Jahr bei allen Kennzahlen einen kräftigen Sprung nach oben machen“, verspricht Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziey. Das alles lohnt sich auch für die Mitglieder der Genossenschaft: Sie können sich über eine Dividende von 4 Prozent freuen.



Oldewurtel-Park: Im Herzen von Senne entstehen 31 Mietwohnungen inklusive Arztpraxis mit separatem Eingang.

dern auf unseren Wachstumsprozess“. Bei Investitionen in den Bestand setzt die Genos-

ginenhof mit 31 Mietwohnungen zuzüglich einer – bereits vergebenen – Arztpraxis soll

den 3,6 Millionen Euro investiert. „Die Mitglieder sind mit Bilanz und Ergebnissen hochzufrieden“, fasst Kolodziey das Ergebnis der Genossenschaftsversammlung am Montagabend zusammen. Eine ganze Anzahl von ihnen reinvestiere die beschlossenen Dividende von 4 Prozent gleich wieder in die Genossenschaft.

NEUGRÜNDUNGEN

2017 hat die GSWG aus organisatorischen, nutzungsrechtlichen und steuerlichen Gründen weitere Tochterunternehmen aus der Taufe gehoben: die Ostwestfälische Immobilien Service GmbH und die Ostwestfälische Immobilien Dienstleistungen GmbH.

■ **Senne.** Niedrige Mieten, kaum Leerstände, geringe Fluktuation und ein Geschäftsbericht mit beeindruckenden Wachstumswahlen – die Gemeinnütze Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG (GSWG) steht im 70. Jahr ihres Bestehens glänzend da. „Und wir werden auch in diesem Jahr bei allen Kennzahlen einen kräftigen Sprung nach oben machen“, verspricht Vorstandsvorsitzender Rainer W. Kolodziej. Das alles lohnt sich auch für die Mitglieder der Genossenschaft: Sie können sich über eine Dividende von 4 Prozent freuen.

WOHNUNGSBESTAND

Der Bestand summiert sich auf 1.282 Einheiten. Die Auslastungsquote liegt bei fast 100 Prozent, Leerstände gibt es zur Zeit meist nur zwischen Aus- und Einzügen. Die Fluktuation ist leicht gesunken – von 11 auf 10 Prozent. Hauptgründe für einen Wohnungswechsel seien „Umzüge im Bestand, Tod, Altenheim, Scheidung oder berufliche Veränderungen“, berichtet Vorstandsmitglied Daniel Daldrup. Bei hoher Nachfrage: „Wir haben rund 200 Wohnungsanfragen pro Monat, auf 10 bis 15 freie Wohnungen.“

VERMIETUNGEN

Die GSWG setzt auf bezahlbaren Wohnraum. „Mit einer Durchschnittsmiete von 5,41 Euro pro Quadratmeter und Monat liegen wir deutlich unter den Marktmieten“, unterstreicht Kolodziej. So gründeten sich die guten Geschäftszahlen auch nicht auf „kräftig und ständig steigenden Mieterhöhungen“ – „son-



Oldewurtel-Park: Im Herzen von Senne entstehen 31 Mietwohnungen inklusive Arztpraxis mit separatem Eingang.

dern auf unseren Wachstumsprozess“. Bei Investitionen in den Bestand setzt die Genossenschaft entsprechend auf eine mieterfreundliche Finanzierung und legt etwa bei Renovierungen deutlich weniger Kosten auf ihre Mieter um als gesetzlich erlaubt. Kolodziej: „Warum wir das machen? Auch aus Rücksicht auf unsere Altmieter – die, die bleiben, die kennt die Genossenschaft, und das ist uns auch ein bisschen was wert.“

INVESTITIONEN

Bei ihren Investitionen fährt die GSWG zweigleisig: Sie setzt einerseits auf Neubauten, andererseits erweitert und verjüngt sie ihren Bestand durch den Kauf von gut erhaltenen Wohnungen. So sind bis heute sechs Mietwohnhäuser mit insgesamt 55 Wohnungen in Bielefeld und darüber hinaus hinzugekommen, alle zwischen 1998 und 2014 gebaut. Rund 7,5 Millionen Euro hat die GSWG darin investiert, „das ist immer noch lukrativer als Neubauten“, sagt Kolodziej. Der Neubau „Oldewurtel-Park“ neben dem Be-

ginnenhof mit 31 Mietwohnungen zuzüglich einer – bereits vergebenen – Arztpraxis soll 2019 bezugsfertig werden, das Interesse daran ist jetzt schon riesig. Weitere neun Wohnungen sind auf dem GSWG-eigenen Grundstück Lippstädter Straße/Primelweg geplant, der Bauantrag läuft. Über die Bebauung des ehemaligen St.-Johannes-Kirchengrundstücks sei man mit der Bauverwaltung in „ordentlichen Gesprächen“, sagt Kolodziej. Dort sollen für 12 Millionen Euro 50 Wohnungen errichtet werden. Auch in den Bestand – am Pferdebrink und am Kornblumenweg – wurde weiter investiert.

BILANZ

Bei einer Bilanzsumme von 77,2 Millionen Euro und Umsatzerlösen von rund 7,84 Millionen Euro stieg das Eigenkapital mit 22,63 Millionen Euro auf 29,3 Prozent der Bilanzsumme. Der Cashflow erhöhte sich auf 3,32 Millionen Euro. Das Sach-/Finanzanlagevermögen betrug Ende 2017 68,4 Millionen Euro. In Modernisierung und Erhalt wur-

tiert. „Die Mitglieder sind mit Bilanz und Ergebnissen hochzufrieden“, fasst Kolodziej das Ergebnis der Genossenschaftsversammlung am Montagabend zusammen. Eine ganze Anzahl von ihnen reinvestierte die beschlossenen Dividende von 4 Prozent gleich wieder in die Genossenschaft.

NEUGRÜNDUNGEN

2017 hat die GSWG aus organisatorischen, nutzungsrechtlichen und steuerlichen Gründen weitere Tochterunternehmen aus der Taufe gehoben: die Ostwestfälische Immobilien Service GmbH und die Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH. „Dort haben wir unterschiedliche Leistungsfelder untergebracht“, sagt Kolodziej, ohne ins Detail zu gehen. Die Ostwestfälische Immobilien und Treuhand GmbH (2005 gegründet) erledigt kaufmännische und technische Arbeiten, auch Handwerker-, Hausmeister- und Reinigungsdienste.

AUSBLICK

„Wir können gar nicht so schnell investieren, wir es möchten“, meint der Vorstandsvorsitzende sichtlich zufrieden. „Die Uhren der Bauwirtschaft laufen in dieser Republik langsam. Und auch das Fachpersonal ist schwierig zu bekommen.“ Gleichwohl rechnet er 2018 mit einem weiteren Plus von 10 Prozent an Vermögenszuwachs und steigender Bilanzsumme. Und auch die Zukunft sieht Kolodziej positiv: „Es gibt genügend Grundstücke, man muss nur den Mut haben, mit dem Bagger vorzufahren.“ Die GSWG selbst sei zur Zeit „an weiteren drei Grundstücken dran“.



Mitglieder geehrt: Anneliese Baumert, Reinhard Wenk, Daniel Daldrup (Vorstand), Ingrid Wenk, Horst Steiner, Herbert Detert, Wilfried Detert, Rainer W. Kolodziej (Vorstand), Renate Tellenbröcker, Ulrich Laux (Aufsichtsrat) und Uwe Werner (Vorstand).



Frisch renoviert: die Wohnanlage am Kornblumenweg in der Windflöte.