



GESCHÄFTSBERICHT

2024

GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG

www.gswg-senne.de



Kennzahlen GSWG Senne eG

		2024	2023	2022	2021	2020
BILANZSUMME	T Euro	108.588	106.678	105.296	96.426	97.384
ANLAGEVERMÖGEN	T Euro	99.706	98.794	96.411	89.527	88.389
ANLAGENINTENSITÄT	%	91,8	92,6	91,6	92,9	90,8
BESTANDSINVESTITION						
Instandhaltung	T Euro	1.371	1.498	1.104	1.316	1.300
Instandhaltung	Euro/qm	13,98	15,39	11,54	14,26	14,08
Modernisierung	T Euro	407	1.021	1.806	904	2.162
Modernisierung	Euro/qm	4,20	10,34	18,85	9,79	23,41
Neubau/Erwerb	T Euro	1.518	2.532	6.823	1.705	1.988
Eigenkapital	T Euro	28.748	28.167	27.339	26.563	26.001
EIGENKAPITALQUOTE	%	26,5	26,4	26,0	27,5	26,7
CASH-FLOW	T Euro	3.320	3.303	3.321	2.819	2.687
UMSATZERLÖSE						
aus Bewirtschaftungstätigkeit	T Euro	10.766	10.361	9.802	9.325	9.009
Sonstige	T Euro	157	179	178	178	176
JAHRESÜBERSCHUSS	T Euro	1.339	1.339	1.464	1.061	1.004
WOHNUNGSBESTAND	WE/GE	1.482	1.470	1.454	1404	1.404
	qm/Wfl.	96.969	96.190	95.775	92.313	92.353
DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR	qm/Wfl.	6,10	5,95	5,83	5,74	5,59
FLUKTUATIONSQUOTE	%	9,3	10,2	7,9	10,9	10,9
davon Wohnungstausch	%	1,0	1,0	0,8	2,0	1,4
LEERSTANDSQUOTE ZUM 31.12.	%	0,5	0,3	0,3	1,0	0,9
davon vermietungsbedingt	%	0,1	0,1	0,2	0,6	0,4
davon modernisierungsbedingt	%	0,4	0,2	0,1	0,4	0,5
MITGLIEDER	Anzahl	2.178	2.147	2.100	1.951	1.946
ANTEILE	Anzahl	51.931	52.498	52.565	51.784	52.805



*Hier geht's zum
digitalen Geschäftsbericht*

Gründung der Genossenschaft

06. März 1949

Eintrag im Genossenschaftsregister

GnR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld am 02. April 1949

Tochterunternehmen

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

Beteiligungen

WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Dresden

VerbundVolksbank OWL eG, Paderborn

Volksbank in Ostwestfalen 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

DHV e. V., Hamburg

VdW Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf

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.



1.371.342,35 Euro haben wir im vergangenen Jahr in die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert.



2.178 Mitglieder zählt die Genossenschaft im vergangenen Jahr.



Mit einer Leerstandsquote von **0,5 Prozent** im vergangenen Jahr sind wir weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Vorwort

Die Mitglieder können auf ihre GSWG „bauen“.

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner,**

die GSWG feierte 2024 75-jähriges Jubiläum. Am 06. März 1949 gründeten 13 Mitglieder die GSWG und jeder brachte ein Startkapital von 300 DM ein. Ein Unternehmer aus der Nähe stellte unbebaute Grundstücke im Rahmen des Erbbau-rechts zur Verfügung. Bereits im September 1949 erfolgte der erste Spatenstich zur Errichtung von Mietwohnungen. Denn nach dem Krieg war die Not zur Bereitstellung von Wohnraum groß. Den Gründern der ersten Stunde ein **großes Dankeschön** für ihr unternehmerisches Engagement und Sinn fürs Anpacken. Wir gehen davon aus, dass die Initiatoren auf die Entwicklung der GSWG bis heute zufrieden blicken würden. Wir nehmen sie uns als Vorbild.

Auch der GdW – Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, als Interessenvertretung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft mit dem zentralen Pfeiler für das genossenschaftliche Wohnen hatte 2024 100-jähriges Jubiläum. Wir gratulieren und wünschen dem GdW als verlässlicher Partner der Politik die Herausforderungen für ein an der Nachfrage ausgerichtetes, wünschenswertes und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

Darüber hinaus war 2024 das bisher wärmste Jahr seit Aufzeichnungsbeginn, und auch die Wassertemperaturen der Meere sind so hoch wie nie. Deutschland erlebte zudem die nassesten 12 Monate seit Messbeginn. Der Sommer fiel komplett ins Wasser – ebenso die deutsche Wirtschaft. Insoweit war 2024 in vieler Hinsicht rekordverdächtig!



Der 6. November 2024 wird in die Geschichtsbücher eingehen. Am Morgen hatte Deutschland den Wahlsieg von Donald Trump zum amerikanischen Präsidenten zur Kenntnis zu nehmen, am Abend das Aus der deutschen Ampel-Regierung. Das Ende der Koalition kam so, wie sie drei Jahre lang regiert hatte – aus Sicht vieler Menschen unprofessionell, im Streit geführt und mit gegenseitigen Vorwürfen belastet.

Mit Blick auf die allgemeine Wohnungswirtschaft können wir unsere Ausführungen im Vorwort zum Geschäftsbericht 2023 für das Geschäftsjahr 2024 nahezu übernehmen.

„Das Berichtsjahr war wieder mit zahlreichen Unwägbarkeiten und vielen kaum zu kalkulierbaren Geschehnissen gepflastert, die auch auf die Wohnungswirtschaft wirken.“ Der Wohnungsbau steckt unverändert in der Krise. Die Gesetzgeber haben hieran einen großen Anteil. Trotz dieser Umstände in der Branche und damit auch in unserem genossenschaftlichen Geschäftsmodell ist uns das Ausbalancieren im laufenden Bewirtschaftungs- und Investitionsgeschäft 2024 gelungen. Als mittelständisch aufgestellter genossenschaftlicher Akteur



in der Wohnungswirtschaft mit unseren umfangreichen Leistungsfeldern haben wir auch im 76. Geschäftsjahr für unsere Mitglieder die gesetzten Ziele erreicht.

Die GSWG-Gruppe ist unter Zugrundelegung der Unternehmenskennzahlen im Geschäftsjahr 2024 stärker geworden. Wir haben neue Wohnungen geplant, gebaut, Wohnungen nach genossenschaftlichen Grundsätzen bewirtschaftet, modernisiert, instandgesetzt, Wohnungsbestände und Grundstücke erworben, wohnbegleitende Leistungen für Mitglieder erbracht, wohnungswirtschaftliche Dienst-/Serviceleistungen für Dritte geleistet und ähnlich aufgestellte Unternehmen wie GSWG in ihrer Geschäftspolitik unterstützt.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Genossenschaft und den angeschlossenen Tochter-/Beteiligungsunternehmen ist unverändert erfreulich und eröffnet den Entscheidungsträgern Spielräume für eine angemessene Dividende der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Der Geschäftsbericht dokumentiert unsere ordentliche Aufstellung bei unveränderter wachstumsausgerichteter und zukunftsweisender

Ausrichtung. Die Gründe liegen auch darin, dass die GSWG bewusst andere Wege geht!

Als Wohnungsbaugenossenschaft verkörpern wir die Werte von bezahlbarem Wohnraum, demokratischer Mitbestimmung und innovativen Lösungen, die den Menschen und ihre Gemeinschaften in den Mittelpunkt stellen. Wir fördern ein Miteinander, bei dem jedes Mitglied Mitspracherecht hat und aktiv an der Gestaltung der Zukunft mitwirken kann.

Mit dem Engagement der Mitarbeiter und den Vertretern der Entscheidungsträger in den genossenschaftlichen Organen wird es bei den durch uns zu beeinflussenden Faktoren erfolgversprechend weitergehen. Einwirkungen von „draußen“, die eine immer „dynamisiertere Welt“ erzeugen, sind kaum einschätzbar und spekulativ.

Das Wohl und die Förderung unserer Mitglieder steht mit Leidenschaft und Verlässlichkeit im Mittelpunkt unserer genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftspolitik. Das ist Leitmotiv der GSWG-Gruppe.

01 Allgemeiner Bericht

08	Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
20	Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
28	Wohnungsmarkt NRW, OWL und Bielefeld
36	Hausbewirtschaftung und Wohnungsbestand
42	Immobilien-Investitionen, Modernisierungen, Instandhaltung, Grundstücke
46	Mitgliederversammlung/-bewegung, Fördermitglieder und Geschäftsguthaben
52	Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
55	Gemeinwesenarbeit
56	Mieterrat
58	Personelles und Organisation
62	Tochter-/Beteiligungsunternehmen

02 Bericht des Aufsichtsrates

68	Bericht des Aufsichtsrates
----	----------------------------

03 Lagebericht des Vorstands

74	Grundlagen der Genossenschaft
75	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
	Geschäftsverlauf der Genossenschaft
79	Bestandsbewirtschaftung
80	Bestandsentwicklung
81	Bestandsinvestitionen, Modernisierung und Instandhaltung
82	Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben
83	Personelles
	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
84	Vermögenslage
86	Finanzlage
88	Ertragslage
90	Chancen, Risiken, künftige Entwicklung und Prognose

04 Jahresabschluss und Anhang

96	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
99	Anhang zum Jahresabschluss

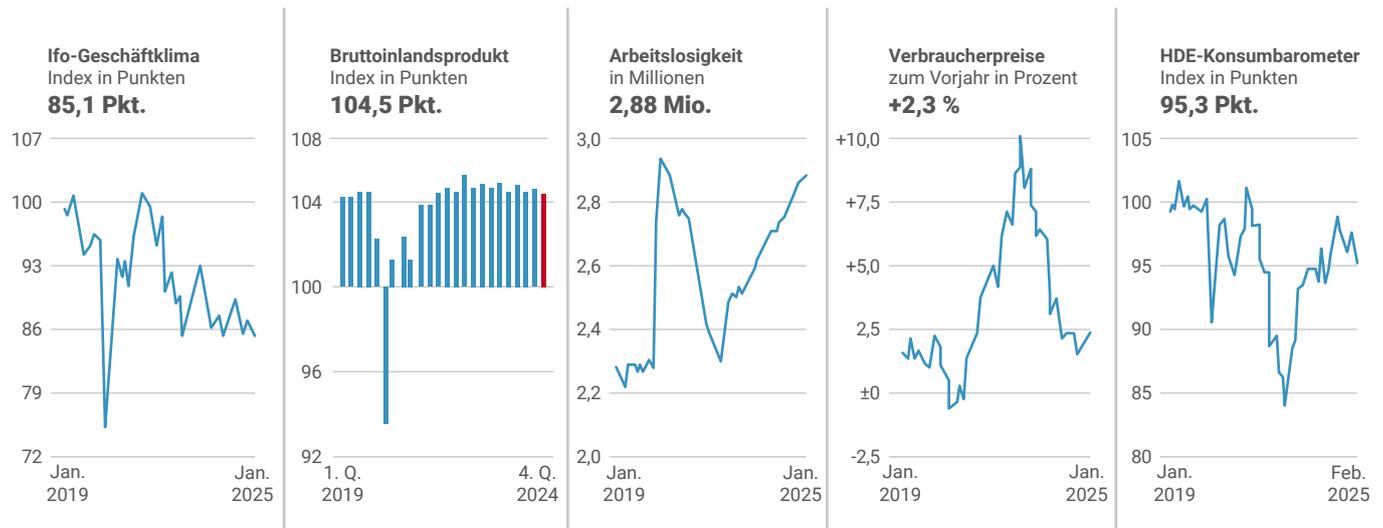


Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung

Kriege, Inflation, Klimakrise und in den letzten Wochen des alten Jahres eine Regierung ohne Mehrheiten. Wir leben in rauen Zeiten. Die Schlagwörter „Zeitenwende und Wohlstandsverluste“ setzen die Medien.

Noch nie in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland war ein Fünfjahreszeitraum so wachstumsarm wie die ersten der 2020er Jahre. Die Rezession hat die deutsche Wirtschaft im Griff. Große Konzerne haben umfassende Entlassungen angekündigt. Auch die Zahl der Insolvenzen verbreitet Spuren am Arbeitsmarkt. Es wollen mehr Unternehmen Personal abbauen als einstellen.

Konjunkturüberblick Deutschland



Quelle: Handelsblatt

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland geht erneut zurück. Nach 2023 folgt auch 2024 ein schlechtes Jahr. Und auch für das laufende Jahr ist nicht von positiven Aussichten auszugehen.

Die deutsche Wirtschaft ist 2024 das zweite Jahr in Folge geschrumpft. Das Bruttoinlandsprodukt fiel um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. 2023 hatte es einen Rückgang von 0,3 % gegeben. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Auch für das laufende Jahr wird bestenfalls mit einem leichten Wachstum gerechnet. Erst, wenn bspw. die Wohnungsbauinvestitionen die Talsohle verlassen haben und wieder zulegen, hat die deutsche Konjunktur die Chance, verhalten zu wachsen. Wir wollen im Rahmen unserer Möglichkeiten hierzu unseren Beitrag leisten.

Eine starke Wirtschaft braucht Leitplanken kein Korsett.

Auch im Schlussquartal 2024 ist die deutsche Wirtschaft geschrumpft. Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege. In der Industrie schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt um 3 %. Vor allem wichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. In den energieintensiven Industriezweigen – wie in der Chemie- und Metallindustrie – blieb die Produktion auf niedrigem Niveau. Im Baugewerbe nahm die Wertschöpfung sogar um 3,8 % ab. Grund war vor allem, dass wegen der nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen weniger Gebäude errichtet wurden. Der Dienstleistungsbereich dagegen entwickelte sich insgesamt positiv, hier nahm das BIP um 0,8 % zu.

Deutscher Wohlstand ist kein Grundrecht. Man muss etwas dafür tun. Und wenn weltweit harte Wirtschaftskriege geführt werden, die keiner Industrienation mehr Schmerzen bereiten als Deutschland, müssen wir uns anders bewegen und aufstellen.

Die Wirtschaft schrumpft weiter

Bruttoinlandsprodukt

Veränderung zum Vorjahr in Prozent

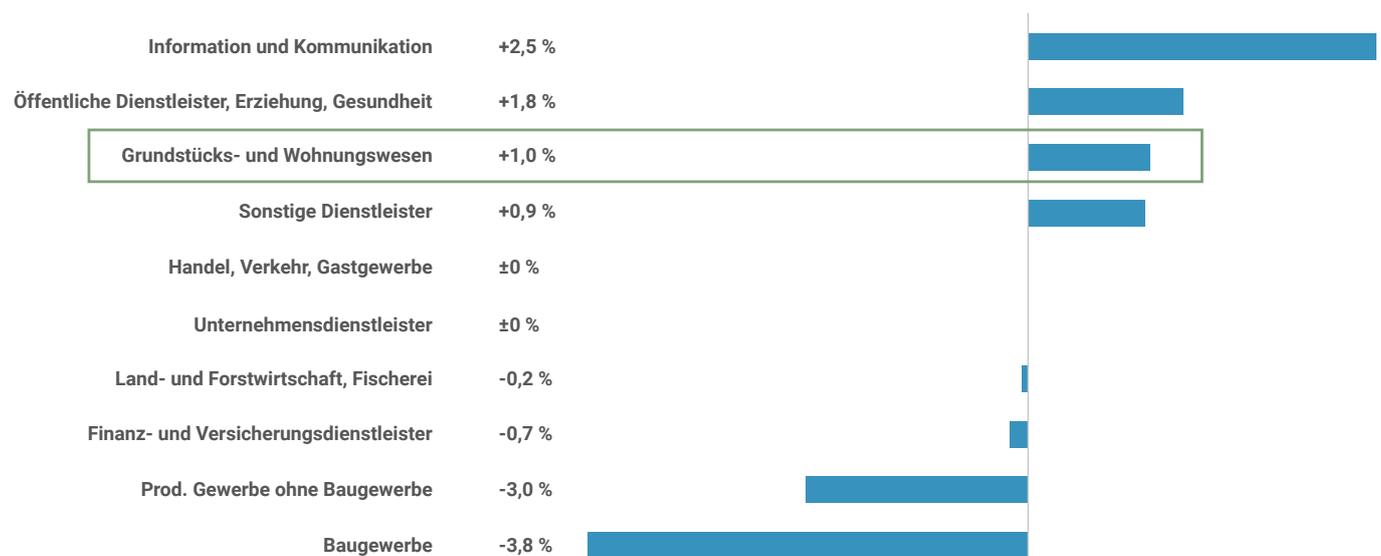
-0,2 %



Quelle: Statistisches Bundesamt/Handelsblatt

Bruttowertschöpfung 2024 nach Wirtschaftsbereichen

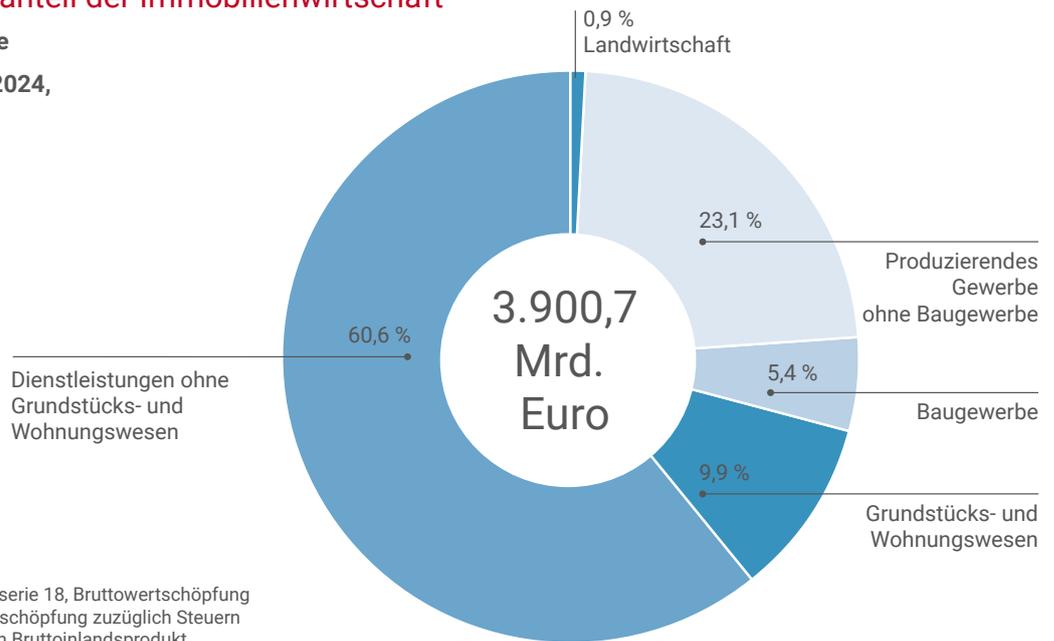
Preisbereinigt, Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

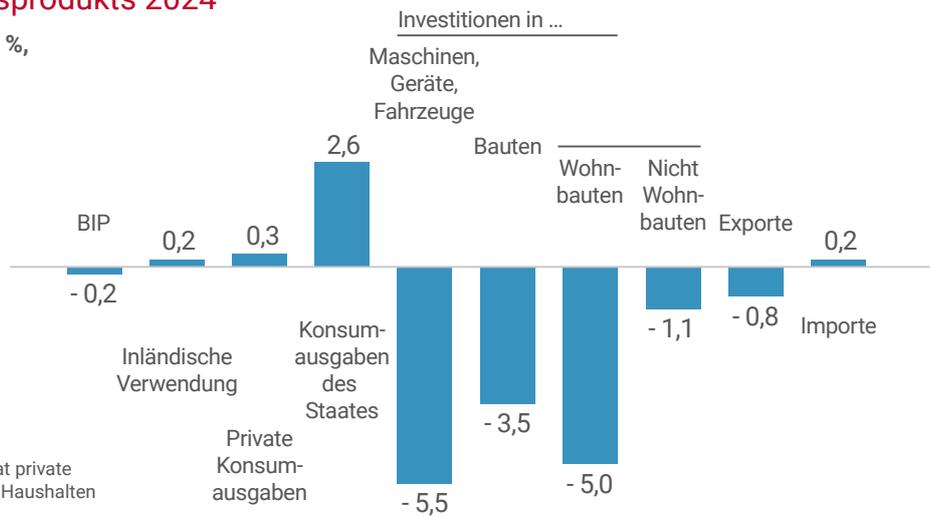
Anteil der Wirtschaftsbereiche
an der Bruttowertschöpfung 2024,
nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt. Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2024

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR: Das Aggregat private Konsumausgaben umfasst hier neben den privaten Haushalten auch private Organisationen ohne Erwerbszweck

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist seit 2019 nur um 0,3 % gewachsen. Nicht pro Jahr, sondern insgesamt. Hinzu kommt: Die Grundlagen für weiteres Wachstum erodieren. Die gute Nachricht: Wir haben genügend finanziellen Spielraum, um das Ruder herumzureißen.

Die Stagnation der Wirtschaft ist kein Naturgesetz, sondern das Ergebnis einer seit über 10 Jahren selbstzufriedenen, bürokratischen und illusorischen Politik.

Da stellt sich die Frage: Kann Deutschland restrukturiert werden, wie ein Unternehmen? In Volkswirtschaften gelten natürlich für die Führung andere Maßstrukturen und Steuerungsmechanismen. In einem Unternehmen, wie bei uns in der GSWG-Gruppe, kann man klar sagen, was zu tun ist. In einem Land müssen verschiedene Interessengruppen überzeugt und mitgenommen werden. Trotz allem gilt ökonomisch immer das gleiche: Die Ausgaben müssen zu den Einnahmen passen und es muss sinnvoll in die Zukunft investiert werden. In der GSWG ist das so. In Deutschland ist das im Moment nicht der Fall.

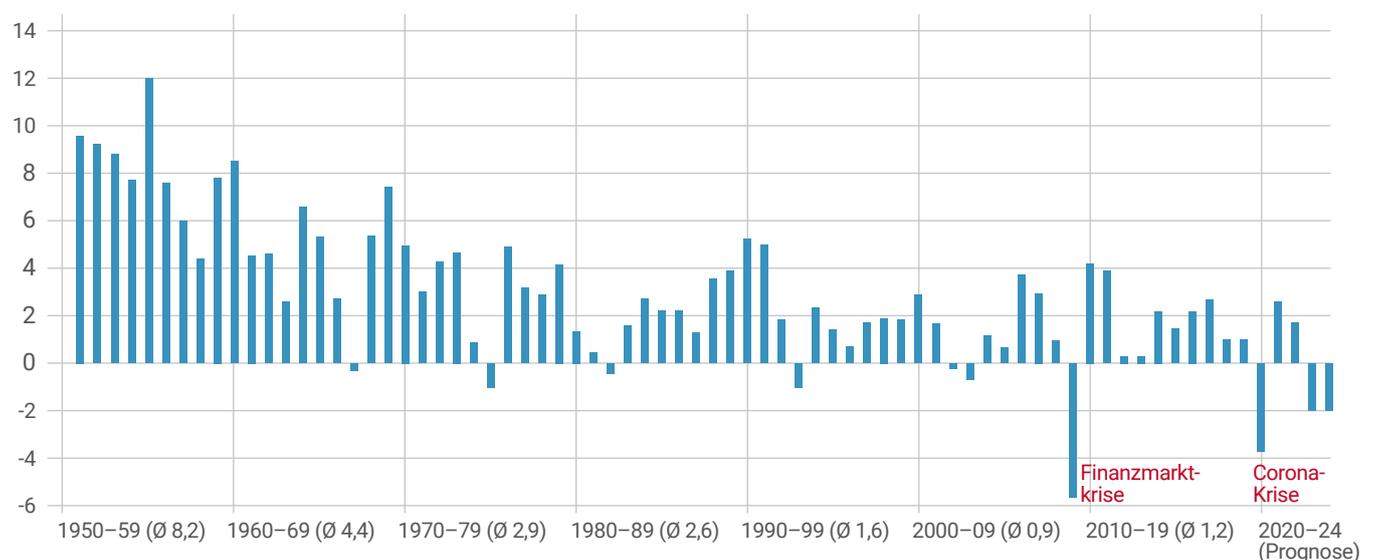
Seit mehr als zwei Jahren stagniert die deutsche Wirtschaftsleistung, eine Belebung war auch im Betrachtungszeitraum nicht in Sicht. Im Gegenteil, die deutsche Wirtschaft steckt in der Krise fest. Jedem leichten Anstieg in einem Quartal folgte ein ähnlich starker Rückgang im Folgequartal. So schrumpfte die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2024 um 0,3 %, legte im dritten Quartal dann aber wieder leicht um 0,1 % zu, um im vierten Quartal um 0,2 % zu schrumpfen. Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografischer Wandel, Wirkungen der Corona-Pandemie, Energiepreis-Schock und eine veränderte Rolle bspw. Chinas in der Weltwirtschaft setzen etablierte Geschäftsmodelle unter Druck und zwingen Unternehmen, ihre Produktionsstruktur anzupassen. Deutschland ist von diesen Änderungen im Vergleich zu anderen Ländern besonders stark betroffen.

„Wettbewerb ist das Fundament der Marktwirtschaft. Der Wettbewerb hat viele Gegner – und ein Reputationsproblem. Er führt zu Konkurrenz und Druck, das macht ihn unbeliebt. Oft wird er als Bedrohung wahrgenommen, als unbequem. Das ist menschlich verständlich, aber fairer Wettbewerb ist vor allem eine öffentliche Kraft“.

Dass Reform- und Handlungsbedarf lange nicht mehr so akut gewesen ist wie derzeit, verdeutlicht der beklagenswerte Zustand der deutschen Wirtschaft im Betrachtungszeitraum. Die drittgrößte Volkswirtschaft der Welt taumelt angeschlagen zwischen Stillstand und Rezession. Während die Bundesrepublik erst kürzlich wieder das Niveau des Bruttoinlandsprodukts vor der Pandemie erreicht hat, sind ehemalige Euro-Krisenländer wie bspw. Griechenland und Spanien um über 8 % bzw. 6 %, die USA sogar um mehr als 12 % gewachsen. Im Gegensatz zu anderen bedeutenden Wirtschaftsnationen kommen wir seit Jahren nicht vom Fleck. Schlimmer noch: Hätte der Staat in den letzten Jahren nicht massiv Personal aufgebaut, wäre die Rezession noch schärfer. Denn zusätzliche Stellen im öffentlichen Dienst zählen volkswirtschaftlich als Wertschöpfung – unabhängig von der tatsächlich erbrachten Leistung. Die massive Ausweitung der Staatsquote auf knapp 50 % kaschiert die wahre Schwäche der deutschen Wirtschaft. Denn es ist die Performance des Privatsektors, der über den Wohlstand im Land entscheidet. Und die Privatwirtschaft ist – neben dem Bausektor – vor allem die für Deutschland noch immer bedeutendste Industrie. Die tiefe Verunsicherung in den Unternehmen und in der Bevölkerung liegt wie ein Mehltau über der Wirtschaft.

Vom Wirtschaftswunder zur Dauerstagnation

Wirtschaftswachstum, Veränderung gegenüber Vorjahr, in Prozent



Quelle: Destatis/Die Welt

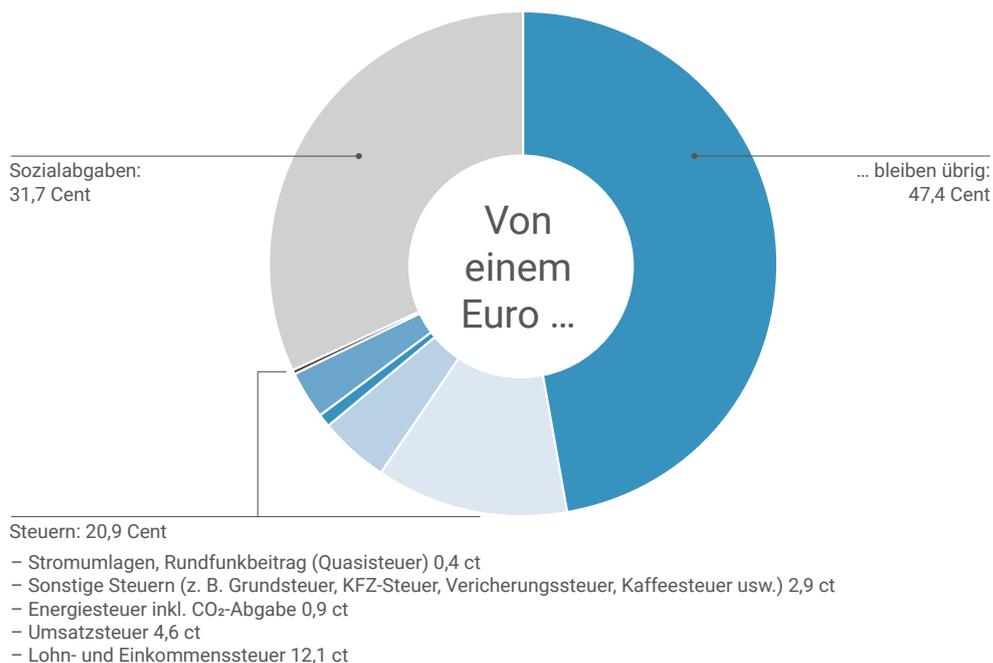
Nach Schätzungen des Sachverständigenrates liegt das Wachstumspotential auch für die nächsten Jahre durchschnittlich nur bei mageren 0,4 %. Frage: wie kommen wir aus diesem Zustand zwischen Titanic und Planwirtschaft 2.0 heraus? Das Land braucht eine neue, grundlegende Reformagenda. So darf es nicht weitergehen. Auch die Familienunternehmen zeigen sich von der Entwicklung und Reformmüdigkeit enttäuscht und verlangen eine Wende. Wir sind auch eine genossenschaftlich ausgerichtete Familie mit über 2.000 dahinterstehenden Eigentümern. Die Unternehmen sehen sich in einem toxischen Gemisch aus überhöhten Kosten für Arbeit und Energie sowie einer völlig überzogenen Regulierung gegenüber. Hinzu kommt die im internationalen Vergleich spitzenmäßige Steuerbelastung.

Den Regierenden fehlt ein Masterplan: Wer die Kraft des Individuums, seine Leistungsbereitschaft, seinen Glauben an Fairness und Offenheit für Fortschritt fördert, nimmt auch den politischen Protestunternehmern ihre Attraktivität und setzt gesellschaftlich den Fliehkräften etwas entgegen. Das ist Voraussetzung für einen kräftigen gesellschaftlichen Kern.

Die Voraussetzung für Wohlstand ist freier Handel und dessen Voraussetzung ist die Neuerfindung der offenen und liberalen Gesellschaft.

Eine Entkopplung von Sozialstaat und Wirtschaft ist auch nicht gelungen, das haben schon die letzten Jahre gezeigt. Während in der deutschen Wirtschaft Dauerflaute herrscht, laufen die Sozialausgaben aus dem Ruder. Wie aus dem Nachtragsentwurf für den Haushalt 2024 hervorgeht, werden in diesem Jahr bis zu 50 Milliarden Euro zunächst fehlen. Das gefährdet den inneren Frieden. Die Politik hat also auch eine Verantwortung für das Klima im Land und den Umgang miteinander. Die Sozialabgaben in Deutschland haben die Balance mit den notwendigen Investitionen verloren. Das wird auf Dauer nicht funktionieren. Es ist höchst bedenklich, wenn mehr als 50 % des individuellen Einkommens über staatliche Kanäle umverteilt werden. Denn dies schwächt die Arbeitsanreize. Im Durchschnitt beträgt die Belastung des Einkommens eines Arbeitnehmerhaushaltes mit Steuern und Abgaben 2024 rd. 53 %. Die Bürger mussten also bis zum 11. Juli - und damit mehr als die Hälfte des Jahres - für öffentliche Kassen arbeiten. Von einem Euro landeten damit lediglich 0,47 € in der eigenen Tasche.

Abgaben auf das Einkommen, Bund der Steuerzahler e. V.



Quelle: Bund der Steuerzahler e. V.

Das politische Vakuum vom Herbst 2024 bis in den Winter 2025 hinein darf man sich eigentlich nicht leisten. Schließlich ist Deutschland nach Frankreich nun schon das zweite Land, das mit unzureichenden Mehrheiten geführt wird, was den anti-demokratischen und nationalistischen Kräften Auftrieb geben kann. Auslöser für all diese politischen Streitereien war letztendlich die Schuldenbremse. Vielen maßgeblichen politischen Vertretern war diese schon immer zu eng, denn sie verhinderte nötige Investitionen und gleichzeitig Wohltaten für die Allgemeinheit. Man suchte nach ständigen außergewöhnlichen Not-situationen, um die Schuldenbremse zu umgehen, obwohl das Bundesverfassungsgericht hierzu im November 2023 strenge Anforderungen gestellt hatte.

Geben Sie uns eine gute Regierung, und wir haben eine starke Wirtschaft mit Wachstum und Wohlstandsgewinnen.

Auch Nordrhein-Westfalens Wirtschaft ist im Betrachtungszeitraum noch tiefer in die Krise gerutscht. Für 2024 kann ein

Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes von 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr nur noch zur Kenntnis genommen werden. Die Abschwächung der Wirtschaft spürt ebenfalls OWL und verzeichnet allenfalls eine Seitwärtsbewegung. Hinzu kommt auch hier eine belastende Bürokratie, die lt. Wirtschaftskennern „alarmierende Ausmaße“ angenommen hat.

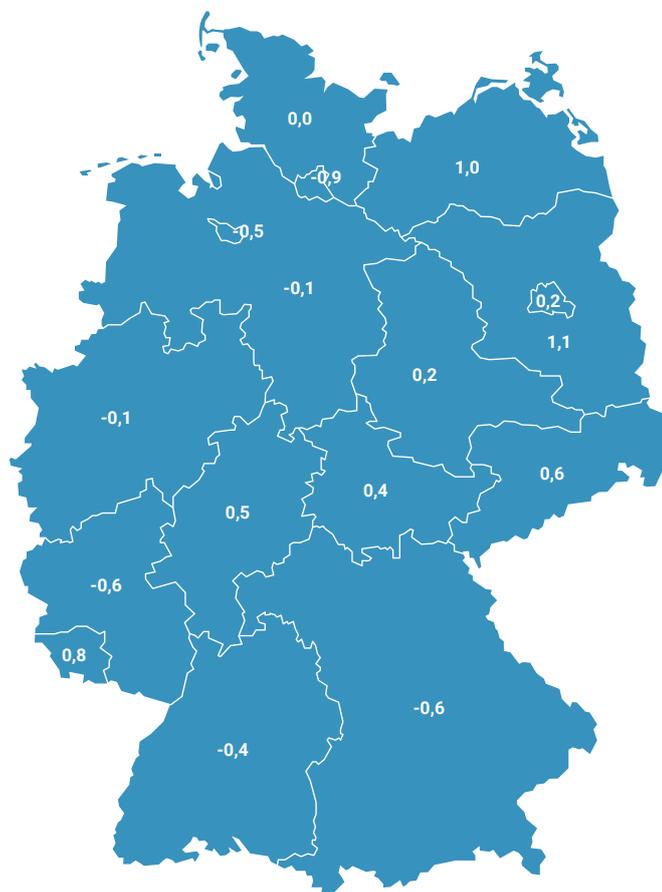
Es ist genau zu analysieren, wo die soziale Marktwirtschaft noch im Gleichgewicht und wo sie ins Ungleichgewicht geraten ist. Wo interveniert der Staat zu sehr, wo reguliert er zu wenig?

Auffallend ist: Inzwischen erleben auch einst erfolgreiche Regionen einen Abstieg wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Besonders zeigt sich das im Südwesten. In vielen Gegenden geht Zukunftsangst um. Während die Gesamtkononomie im Betrachtungszeitraum wie beschrieben mit einem kleinen Minus zurecht kommen muss, stehen frühere Kraftzentren der Bundesrepublik wie bspw. NRW, Bayern und der Südwesten vor einem Wohlstandsverlust, wie es ihn seit Jahrzehnten nicht gegeben hat.

BIP-Anteil der Bundesländer am BIP

Wirtschaftswachstum in den Bundesländern

Veränderung in 2024 Q3 zum Vorquartal in Prozent

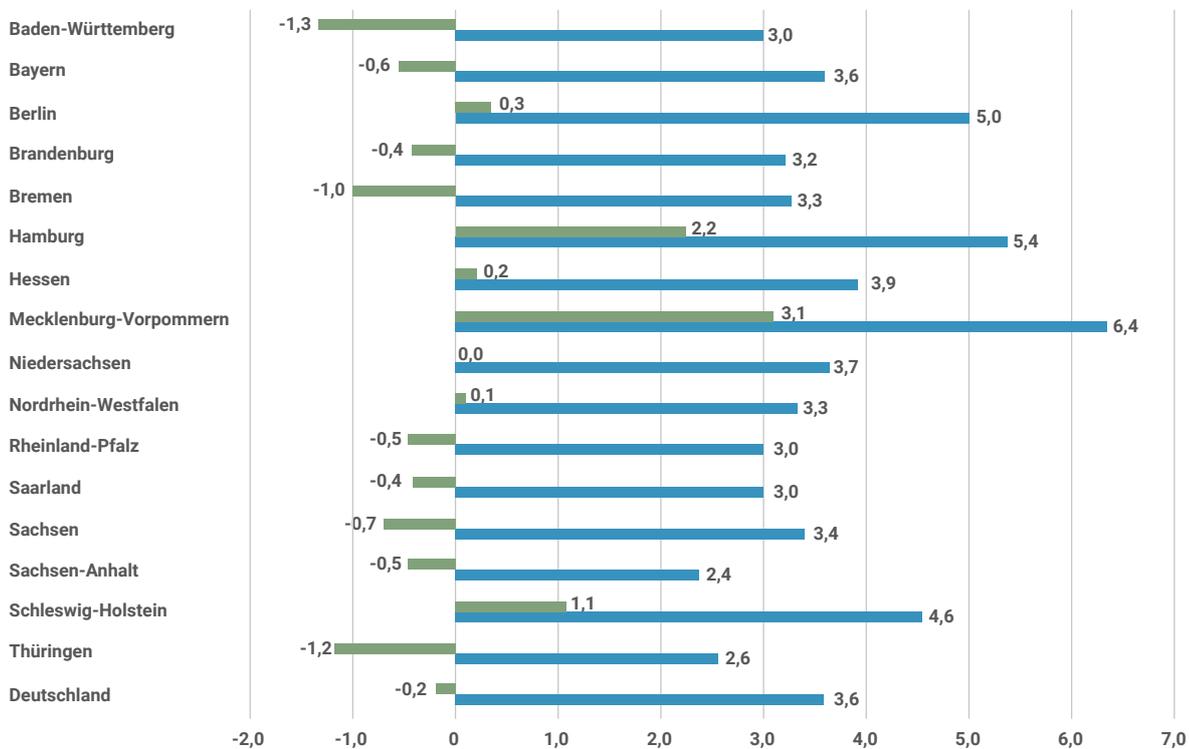


Quelle: Lehmann und Wikmann (2023b);
Berechnungen des ifo Instituts

Bruttoinlandsprodukt, 1. Halbjahr 2024 – vorläufige Ergebnisse nach Bundesländern

Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukts 1. Halbjahr 2024 gegenüber 1. Halbjahr 2023 in Prozent

preisbereinigt
in jeweiligen Preisen



Quelle: ©AK VGRdL, Brechnungsstand: August 2024.

Die politische Verunsicherung, die mit dem Bruch der Ampel-Koalition einhergeht, scheint sowohl im Konsum als auch auf das Investitionsklima lähmend zu wirken. So konnte bspw. im dritten Quartal des Betrachtungszeitraums nur die Hälfte der Bundesländer ein geringes Plus erzielen. Am ausgeprägtesten war das Wachstum in Regionen, in denen große Exporteure wenig Bedeutung haben, staatliche Transfers und Konsum dafür aber eine umso größere Rolle spielen.

Es ist von vielen immer noch nicht verstanden, dass Demokratie keine Garantie für ein durchgehend bequemes Leben ist. Wir brauchen Verantwortliche, die ehrlich sagen, wohin die Reise geht, wie mühsam sie ist und wie wir an das Ziel gelangen. Wir müssen mehr Realismus wagen – etwa bei Renten oder Sozialtransfers, bei den dringend notwendigen Investitionen in Verteidigung und Infrastruktur oder als Antwort auf die ständigen Rufe nach neuen Subventionen. Wenn die Zukunft besser werden soll als

die Gegenwart, müssen wir uns mehr abverlangen. Jeder muss dazu am besten bei sich selber anfangen.

Wenn unternehmerisches Handeln immer weiter reguliert, determiniert und eingeschränkt wird, finden Zukunftsinvestitionen nicht mehr in ausreichendem Maße in Deutschland statt. Andere Standorte sind dann wohl attraktiver! Echter Bürokratieabbau birgt enormes wirtschaftliches Potenzial – von dem alle Bevölkerungsschichten profitieren können.

Die politisch Verantwortlichen müssen in ihrer Verantwortung liegende Wirtschaftsziele viel deutlicher definieren. Die deutsche Volkswirtschaft steht am Beginn einer wachstumsschwachen Phase, der „schöpferischen Zerstörung“, einem Strukturwandel, der Innovationen fordert wie fördert und gleichermaßen neue Perspektiven schafft sowie alte vernichtet. Dazu braucht es allerdings einen ökonomischen Masterplan, wie trotz der Alterung der Gesellschaft auch in Zukunft nachhaltiges Wirtschaftswachstum generiert und aus dem die Dekarbonisierung der Volkswirtschaft, die Modernisierung der Infrastruktur, die

Renten-, Pflege- und Gesundheitsleistungen sowie die Gewährleistung der inneren und äußeren Sicherheit nachhaltig finanziert werden kann. Die Wirtschaftspolitik muss den Mut aufbringen, ein neues, zeitgemäßes, magisches Viereck zu formulieren und zu kodifizieren. Dieses Viereck muss ein Gleichgewicht herstellen zwischen einer technologieoffenen Klimapolitik, einer pragmatischen Wachstumspolitik, zielgenauen sozialpolitischen Leistungen sowie nachhaltig soliden Staatsfinanzen, die eine Reform der in der Sache richtigen, aber fehlkonstruierten Schuldenbremse voraussetzen.

Häufig stehen hinter Regulierungen hehre Absichten, etwa der Schutz der Umwelt oder Kontrolle von Arbeitnehmerrechten. Da die Bürokratie jedoch seit Jahrzehnten immer mehr ausgeweitet wird, ist die Vielzahl von Auflagen zu einer großen Belastung für die Wirtschaft geworden. Seit der Jahrtausendwende bekommen die Regulierungen einen immer größeren Stellenwert. Nur selten werden Gesetze abgeschafft, die aufgrund veränderter Rahmenbedingungen obsolet geworden sind. Beispielsweise sollte der Klimaschutz weniger auf staatliche Technikvorgaben, Verbote und/oder Subventionen setzen. Man sollte vielmehr die Preissignale des Emissionshandels nutzen. Die CO₂-Bepreisung und der Zertifikatehandel (EOS) ist wohl das ökonomisch und ökologisch effizienteste Instrument, was natürlich auch Geld der Bürger kostet.

Die soziale Marktwirtschaft war es und ist es, die den Erfolg des deutschen Wirtschaftsmodells begründet. Dieses Wirtschaftssystem ist nicht nur die Grundlage für Prosperität in Deutschland, sondern auch eine tragende Säule für gesellschaftlichen Zusammenhalt und damit für die Demokratie.

Das bedeutet in erster Linie, genau zu analysieren, wo die soziale Marktwirtschaft noch im Gleichgewicht und wo sie ins Ungleichgewicht geraten ist. Wo interveniert der Staat zu sehr, wo reguliert er zu wenig?

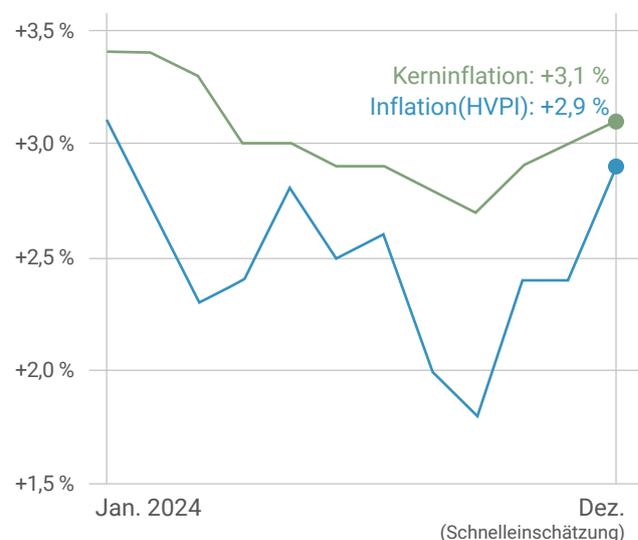
Die genannten Fakten verunsichern auch mit Blick auf die für unsere wohnungswirtschaftliche Investitionstätigkeit prägenden Kapitalmarktzinsen. Das statistische Bundesamt hat für Dezember 2024 eine Inflationsrate von 2,6 % gemeldet. Die Teuerungsrate war in den Monaten davor gegenüber den Vor-

jahreszeiträumen niedriger ausgefallen. Eine EU-weit einheitliche Messmethode ist im Dezember sogar auf 2,9 % gestiegen. Die Vergleichbarkeit der einzelnen Monate ist andererseits eingeschränkt zu betrachten, da die als Grundlage herangezogenen Warenkörbe insbesondere zum Jahresende unterschiedlich angepasst wurden. Tatsache ist: Seit Herbst 2024 ist die Inflation wieder gestiegen, nachdem sie zuvor deutlich von den Höchstwerten des Jahres 2022 zurückgegangen war. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Inflationserwartungen über den Inflationszielen der EZB bleiben. Daher erscheinen größere Zinssenkungen eher unwahrscheinlich. In Deutschland wird in diesem Jahr ein Anstieg der Preise um mind. 2,5 % erwartet.

Nichts bereitet den Deutschen mehr Sorge als die Teuerung. Die kletternden Preise sind nach wie vor das Top-Thema. Schon in früheren Zeiten, als der Euro noch so stabil war wie die DM, fürchteten die Bürger die Geldentwertung. Der vollmundigen Versicherung von Währungshütern und manchen „modernen“ Ökonomen, dass die Inflation ein für allemal besiegt sei und sorgloses Schuldenmachen kein Risiko, glauben die Menschen hierzulande nicht. Zurecht! Die Menschen verlassen sich auf ihre eigene Wahrnehmung beim täglichen Einkauf mehr als auf amtliche Statistiken. Und Inflation schürt Existenzängste, was letztlich Gift für die Wirtschaft bedeutet. Umfragen zeigen, dass die Bürger mit länger anhaltender Preistreiberei rechnen.

Inflation in Deutschland

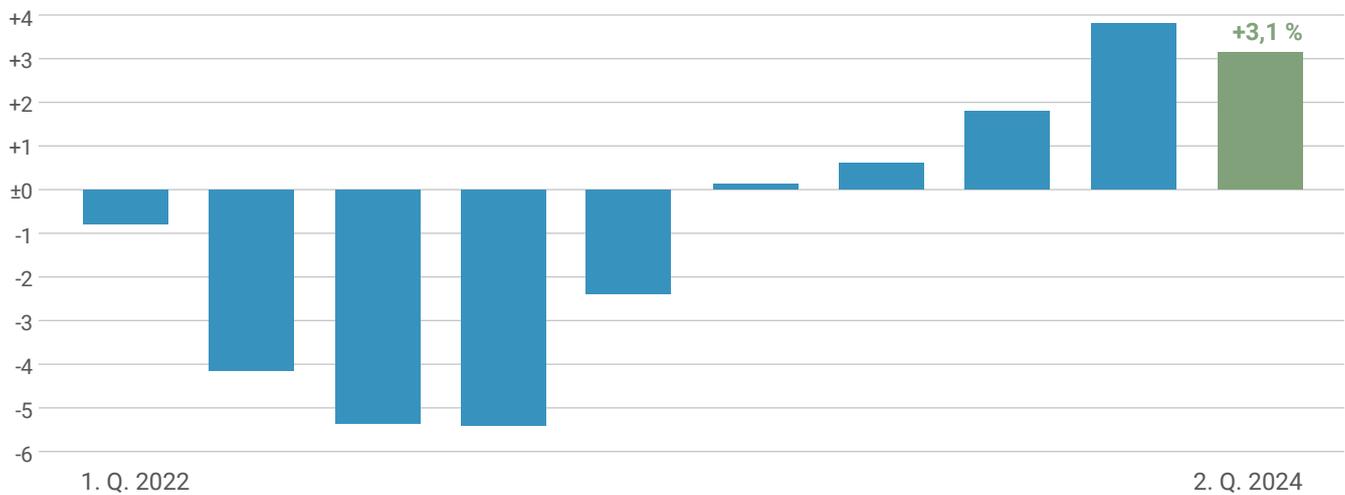
Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Quelle: Bloomberg

Entwicklung der Reallöhne

Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent



Quelle: Handelsblatt

Auch mit Beginn des neuen Jahres sind die Verbraucherpreise in Deutschland in mehreren Lebensbereichen stark gestiegen, insbesondere wenn man an die 22 %-ige Erhöhung des CO₂-Preises denkt, der vom Gesetzgeber beschlossen wurde. Das heißt, auch für weitere überschaubare Zeiträume dürfte die Inflationsrate kaum zurückgehen. Damit ist eine Entlastung für Verbraucher nicht in Sicht. Das Inflationsproblem ist also nicht gelöst.

An dieser Stelle können wir festhalten, dass unsere Ausführungen zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland in unserem Geschäftsbericht 2023 (leider) eingetreten sind.

„Man muss festhalten, dass ein angestrebtes neues Deutschland-Tempo maximal eher ein Schneckentempo ist. Es sollte auch im Betrachtungszeitraum Bürokratie abgebaut werden, passiert ist nichts. Die schwachen Ergebnisse hängen auch mit der mangelnden Planbarkeit der Unternehmen zusammen. Wir sind oftmals kein verlässlicher Standort mehr bei den Bedingungen und es besteht wenig Perspektive auf verlässliche Rahmenbedingungen für die wichtigen Transformationen Klima und demografischer Wandel der nächsten Jahre.“

„Das über einen langen Zeitraum aufgebaute starke Fundament der GSWG mit ständig gewonnener Wirtschaftskraft gewährleistet aus heutiger Sicht die mitgliedergewünschte Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und die Umsetzung der geplanten Investitionen.“

Im abgelaufenen Jahr 2024 waren durchschnittlich mehr als 46 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig, so viele wie noch nie, rd. 2,85 Mio. arbeitslos. Im Vergleich zu 1991 ist die Zahl der Erwerbspersonen um über 6 Mio. gestiegen. Die Zahl relativiert sich allerdings, wenn man sie mit dem Arbeitsvolumen vergleicht. Es wurden trotz der vielen Erwerbstätigen etwa so viele Arbeitsstunden geleistet wie 1991, d. h. die Zahl der pro Arbeitnehmer geleisteten Arbeitsstunden seit 1991 ist um rd. 15 % gesunken. Sicherlich ist ein Grund die steigende Zahl von Teilzeitkräften.

Die Resilienz des Arbeitsmarktes gegen nun schon etwa 5 Jahre andauernde gesamtwirtschaftliche Stagnation scheint einer Art Wunder zu gleichen – zumindest auf den ersten Blick. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist in der letzten Zeit angespannter geworden, aber im historischen Vergleich immer noch gut. Wir haben einen Beschäftigungsrekord, und die Arbeitslosenquote liegt etwas niedriger als vor einem Jahrzehnt.

Gleichwohl muss zur Kenntnis genommen werden, dass der Arbeitsmarkt durch die anhaltende Stagnation und Erwartungen der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt wird.

Gefordert ist massiver Bürokratieabbau, Bekämpfung von Fachkräftemangel, wettbewerbsfähige Energie-Versorgung

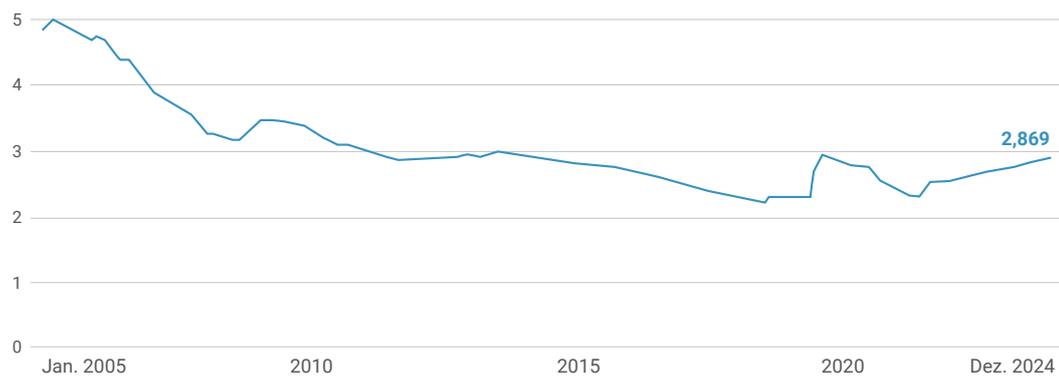
Die Arbeitslosenquote im Betrachtungszeitraum lag im Schnitt bei rd. 6 % – und das, obwohl nach wie vor 1,3 Mio. Stellen offen sind. Das kann man als sog. „doppelte Wachstumsbrem-

se“ bezeichnen. Gleichzeitig ist die Zahl der Beschäftigten in konjunktureller Kurzarbeit auf nahezu 300.000 bis Ende des Betrachtungszeitraums gestiegen, Tendenz weiter steigend.

In OWL ist die Arbeitslosigkeit auf 6,4 % gestiegen (Vorjahr 6,1 %), in Bielefeld von 8,7 % auf 9,2 %. Die Dauerflaute der deutschen Wirtschaft treibt die Erwerbslosenzahl nach oben. Auch im Januar 2025 ist die Zahl der Arbeitslosen weiter gestiegen. Die Chancen einen neuen Job zu finden sind für viele eingeschränkt. Das gilt auch für NRW und unsere Standorte in Ostwestfalen.

Das Ende des Jobwunders

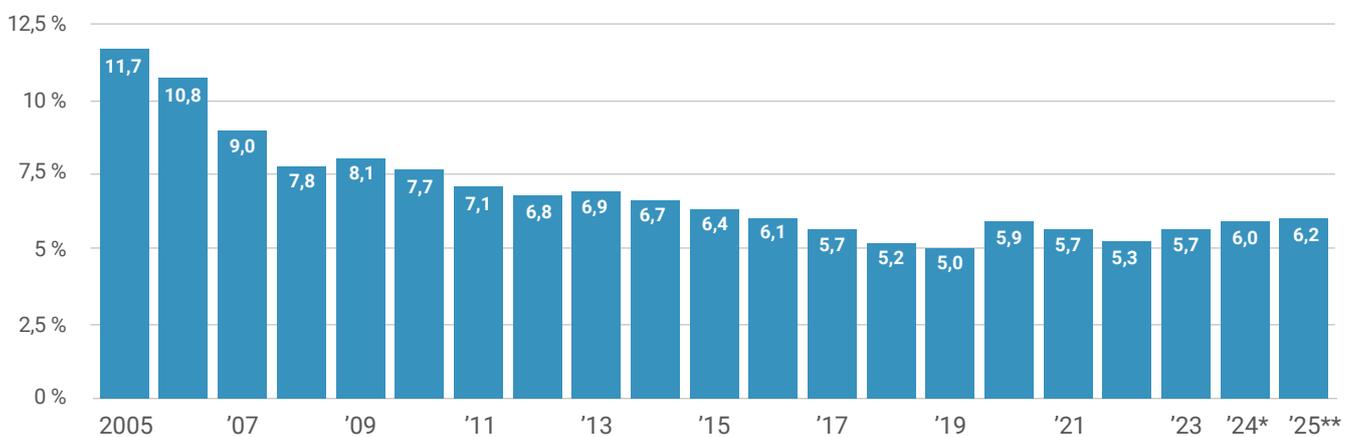
Zahl der Arbeitslosen in Deutschland in Mio.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit/Handelsblatt

Arbeitslosenquote steigt wieder an

Angaben in Prozent



Quelle: Statista/Die Welt

* vorläufige Werte

** Prognose

„Wir haben seit längerer Zeit strukturelle Wachstumsprobleme in unserer Volkswirtschaft. Deutschlands Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit müssen sich verbessern.“

Der Wettbewerb liegt den Menschen, und das aus gutem Grund. Besser zu sein setzt Energie frei und hebt Potenziale. Es leitet die Menschen in ihrem Denken und Handeln, bringt sie dazu, die Dinge selbst in die Hand zu nehmen – und nicht nur auf Gegebenheiten zu reagieren, die jemand anderes definiert. Wettbewerb ist Aufbruch statt Vermächtnis und damit Agieren statt Ausruhen.

„Wettbewerb ist das Fundament der Marktwirtschaft.“

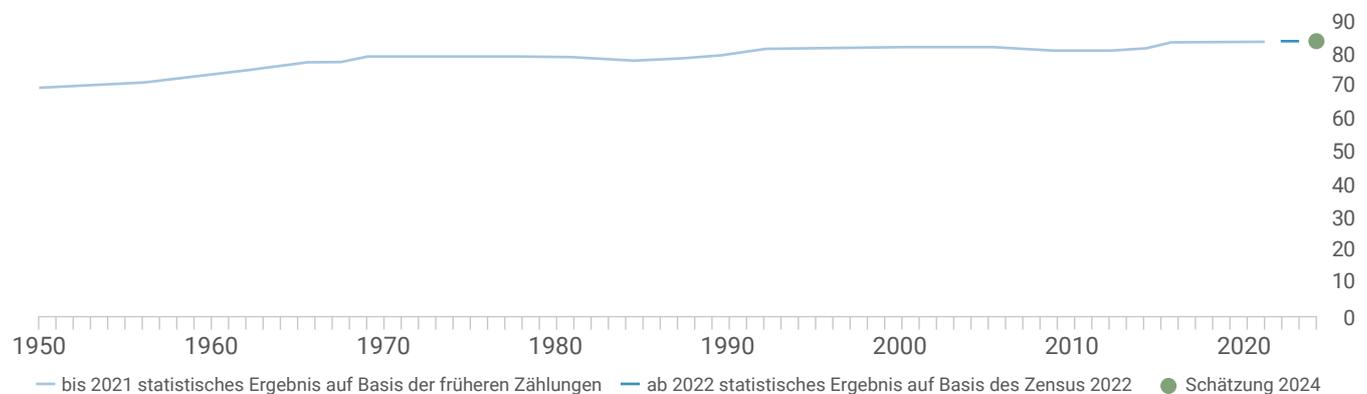
Eine Gesellschaft, die kein Wachstum verzeichnet, kann keine Perspektive eröffnen. Wachstum dient der Resilienz unserer Freiheit und unserer Volkswirtschaft, der Tragfähigkeit der öffentlichen Finanzen und der sozialen Mobilität. Deshalb darf es keine Zeit der Zurückhaltung geben. Es ist die Zeit des Anpackens. Unser Potential ist groß. Was besser laufen muss, sollte uns anspornen, nicht blockieren. Wir können doch Aufschwung!

Wir müssen mehr für den Erhalt unseres Wohlstandes kämpfen. Wie schrieb einst schon Bertolt Brecht: „Wer seine Lage erkannt hat, wie soll der aufzuhalten sein!“

Zum Jahresende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Nach ersten Schätzungen wuchs die Bevölkerung Deutschlands damit um knapp 100.000 Menschen gegenüber 2023. Auch 2024 war die Netto-Zuwanderung die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Etwa 1/5 der Bevölkerung lebt mit 18 Mio. Menschen im bevölkerungsreichsten Bundesland NRW. In OWL leben 2 Mio. Menschen. Wie in allen Jahren seit der deutschen Wiedervereinigung fiel die Bilanz der Geburten- und Sterbefälle 2024 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. Im Jahr 2023 war die Bevölkerung aufgrund der deutlich höheren Netto-Zuwanderung noch um knapp 340.000 Personen gewachsen.

Lt. neuester Prognosen wird sich die Bevölkerung bis 2040 um 2,5 % auf rd. 85 Mio. Menschen erhöhen; der Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen auf rd. 23 Mio. Menschen anwachsen.

Bevölkerungszahl in Millionen Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Wirtschaftliche Schwächephase haben auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung. So können Wirtschaftskrisen Familienplanungen ganzer Generationen zerstören. Die Zahl der Geburten ist auch europaweit auf einem Tiefpunkt angelangt. Es haben noch nie so wenige Kinder seit den 60er Jahren das Licht der Welt erblickt. Dass Europas Bevölkerung rapide altert und schrumpft ist nichts Neues, das spüren wir auch bei uns in Deutschland. Es bleibt sorgfältig zu beobachten, wie das auf die Wohnungswirtschaft insgesamt wirkt.

Oft entsteht der Eindruck, dass uns Deutschen eine gewisse Widersprüchlichkeit innewohnt: Der überwiegende Teil der Deutschen ist sehr oder zumindest ziemlich zufrieden mit dem eigenen Leben, trotzdem überwiegen in der öffentlichen Wahrnehmung Krisenstimmung und Pessimismus. Es blicken viele Menschen negativ auf die Zukunft unseres Landes. Ja, wir stehen gegenwärtig vor großen Herausforderungen. Unser Wirtschaftsstandort ist im internationalen Vergleich zurückgefallen. Deutschland verliert an Wettbewerbsfähigkeit, unser Wachstum wie beschrieben stagniert. Positiv formuliert: „Unzufriedenheit ist der erste Schritt zum Erfolg.“ Das wusste schon Oscar Wilde.

Viele Fakten sprechen dafür, weiterhin zuversichtlich zu sein. Deutschland ist ein starkes Land, ein Land, das auf einem starken Fundament steht. Wir haben exzellente Hochschulen und Forschungseinrichtungen, hervorragend ausgebildete Fachkräfte und eine Industrie, die sich immer wieder selbst neu erfunden hat und das auch künftig tun wird. Wir haben vergangene Krisen gut gemeistert. Das Rückgrat unserer Wirtschaft ist unser Mittelstand, hierzu gehört auch die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft, engagierte Familienunternehmen, zahlreiche hidden Champions und immer mehr Gründer. Im „Global-Innovation-Index“ der innovativsten Länder liegen wir immerhin im weltweiten Vergleich auf Platz 9. All das ist die Basis für Erfolg und Wohlstand.

Aus unserer Sicht leidet das Land an einer toxischen Mischung aus überbordender Bürokratie, hohen Energiepreisen, mangelnder Digitalisierung, fehlender Gewinnermentalität und falschen Anreizen auf dem Arbeitsmarkt.

Wir haben seit längerer Zeit strukturelle Wachstumsprobleme in unserer Volkswirtschaft. Deutschlands Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit müssen sich verbessern.

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Knapp sieben Jahre ist es her, dass der damalige für den Wohnungsbau zuständige Bundesminister zum ersten Mal sagte „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit.“ Daran hat sich seitdem wenig geändert – außer, dass die Neubauzahlen noch weiter zurückgegangen sind.

Auch die Ampel-Koalition versprach Ende 2021 einen „Aufbruch in der Bau- und Wohnungswirtschaft“. Ziel war der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert. Das Bauen und Wohnen der Zukunft werde bezahlbar, klimaneutral und innovativ ausgerichtet. Erreicht wurde das nicht. Das hierzu ausgerufenen „Bündnis“ blieb mehr oder weniger zahnlos.

Wohnungsbau ist ein Wirtschaftsfaktor, Wohnungsmangel und Bauflaute wirken als Wachstumshemmnis. Diese Kurzformel ist eine geradezu banale Erkenntnis der Ökonomie. Wenn der Bau keinen nennenswerten Anteil zum Wachstum leistet, müssen andere Bereiche umso mehr beitragen – was in Deutschland in den letzten Jahren nicht der Fall ist. Stattdessen gehen Produktion und Wertschöpfung insbesondere im verarbeitenden Gewerbe weiter zurück und die deutsche Wirtschaft schrumpft wie beschrieben.

Mit dem zu Ende gegangenen Betrachtungszeitraum 2024 erlebte die Immobilienbranche insbesondere auch im Geschoss-Wohnungsbau ihr drittes Krisenjahr in Folge. Als im Frühjahr 2022 die Zinsen für Wohnungsbau-Darlehen stiegen und sich bis Herbst fast vervierfachten, ging eine lange Phase des Aufschwungs zu Ende. Es kam zu Pleiten in der Branche. Wenn gleich sich die Situation ein wenig verbessert hat, reagieren die Akteure weiter verunsichert am Markt. Die Gründe sind

vielschichtig. Wir als GSWG mit unserer nach genossenschaftlichen Grundsätzen ausgerichteten Geschäftspolitik, zu der neben der Wohnungsbestandsbewirtschaftung eine stetige und gewachsene Investitionspolitik gehören, haben auch in diesem Zeitraum bis heute die qualitätsvolle Entwicklung der GSWG-Gruppe zielgerichtet vorangetrieben.

Nachdem die Preise für Immobilien in einer Gesamtbetrachtung insbesondere in den Jahren 2022/2023 zurückgingen, sind seit Jahresmitte des Betrachtungszeitraumes eher wieder leicht steigende Immobilienpreise zu verzeichnen. Grund dafür sind sowohl die zuletzt gesunkenen Kreditzinsen, wobei sie schwanken, die hohe Nachfrage nach Wohnraum einer unverändert wachsenden Bevölkerung, während das Angebot knapp bleibt. Das zeigen auch die historisch niedrigen Leerstandsdaten in vielen Gebieten. Sie sind in den letzten zwei bis drei Jahren stark gefallen und liegen im Durchschnitt bei rd. 3 %, regional stark unterschiedlich; in den Großstädten noch etwas niedriger. In Bielefeld 0,3 %. In der GSWG beträgt der strukturelle Leerstand 0 %. Bei einer Quote von unter 3 % gilt ein Wohnungsmarkt als angespannt.

Das Neubauziel wurde in allen Regierungsjahren verfehlt. Die Mieten, vor allem in den Ballungsgebieten steigen, teilweise deutlich! Das Heizungsgesetz führte zum Vertrauensverlust bei Mietern ebenso bei Vermietern. Mittlerweile steckt die Bauwirtschaft seit zwei Jahren in der Krise. Vor allem in Ballungsgebieten fehlen Wohnungen, auch an unseren Vermietungsstandorten. Und für 2025 sieht es nicht besser aus. Wir sehen bei den gesetzlich Verantwortlichen für die Bautätigkeit keine innovative Idee, wie der Wohnungsneubau deutlich in Schwung gebracht werden könnte. Die GSWG-Gruppe hebt

sich unter Zugrundelegung ihrer Unternehmensgröße hinsichtlich der Bauaktivitäten ab. Es wird ständig im Wohnungsbau geplant und gebaut.

Wohnen ist ein entscheidender Faktor für den Wirtschaftsstandort Deutschland. Ohne bezahlbaren Wohnraum werden wir Schwierigkeiten haben, Fachkräfte in wirtschaftlich starke Regionen zu holen. Der Einbruch der Neubautätigkeit wird aufgrund von langen Projektzeiträumen in den nächsten Jahren wohl erst seine volle Wirkung entfalten. Denn Deutschland ist und bleibt Mieterland. Wir spüren das in der Genossenschaft. Der Anteil der Wohnungseigentümer in Deutschland sinkt. Zuletzt wohnten noch rd. 42 % der Haushalte im eigenen Heim. 2011 waren es noch 45 %. In NRW fiel die Quote ebenfalls von 42 % auf 40 %. Generell ist die Wohnungseigentumsquote in den Städten bundesweit mit 25 % weniger als halb so hoch wie in ländlichen Regionen. Zwar gibt es in den Regionen deutliche Unterschiede. Die flächengroßen Landkreise mit niedriger Bevölkerungsdichte haben eine höhere Eigentümerquote. Am Ende der Skala rangiert bspw. Ostdeutschland. Die Gesamtquote für Deutschland ist deutlich niedriger als in anderen europäischen Ländern. Daran wird erkennbar, dass seit den 50er Jahren der soziale Mietwohnungsbau intensiv gefördert wurde. Im genossenschaftlichen Wohnungsbestand mit 1.482 Wohnungen werden 35 % im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus bewirtschaftet.

Wohnen ist die neue soziale Frage. In vielen Großstädten fällt es selbst „Besserverdienenden“ schwer, nachgefragten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Deshalb müssen mehr Wohnungen gebaut werden. Nur ein größeres Mietangebot eröffnet den Menschen Chancen für ein wünschenswertes

und bezahlbares Wohnen. Ein knapper Wohnraum bewegt die Menschen mit zunehmender Unzufriedenheit der aktuellen Situation. Nur 15 % der Bundesbürger sehen die derzeitige Wohnungspolitik auf dem richtigen Weg, so neueste repräsentative Umfragen.

Auf dem Wohnungsmarkt muss etwas passieren, denn die Lage ist und bleibt angespannt. Das liegt daran, dass es derzeit eine Lücke gibt zwischen dem, was gebaut werden muss und dem, was gebaut wird. Zu viele Menschen suchen nach einer bezahlbaren Bleibe, und wer eine gefunden hat, muss dafür einen immer größeren Teil seines Einkommens aufwenden. Darüber, was Abhilfe schafft, gehen die Meinungen auseinander, wie sich bspw. in der Debatte um die Mietpreislösung zeigt. Während die einen auf eine Verlängerung pochen, kann es anderen gar nicht schnell genug gehen, bis sie ausläuft. Richtig ist: Die Bremse sorgt für keine neue Wohnung. Viel sinnvoller ist es, sich im Kampf gegen den Wohnungsmangel auf andere Dinge zu konzentrieren.

Im Übrigen werden auch weitere Maßnahmen, wie bspw. Verschärfungen der Mietpreislösung, das unzureichende Wohnungsangebot nicht lösen. Forderungen hiernach sind Illusion, denn gesetzliche Eingriffe dieser Art können bei Wohnungsbau-Investitionen die real existierenden Baukosten nicht aus der Welt schaffen. Sie führen eher dazu, dass angespannte Wohnungsmärkte zementiert werden. Steigende Baupreise auf der einen Seite und eine Einschränkung der Mietpreisanpassungen auf der anderen Seite führen zum Investitions-Stopp! Denn es bleibt bei der Wahrheit: Wohnraum kostet Geld.

Es bräuchte zudem deutlich mehr Sozialwohnungen für Menschen mit geringem Einkommen. Seit Jahren sinkt die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland; knapp 1 Mio. waren es 2024 – Anfang der 1990er Jahre noch 2,9 Mio. Wohnungen. Seit Jahren fallen mehr Objekte aus der Mietpreisbindung, als neue Sozialwohnungen hinzukommen. Schon jetzt wären über 5 Mio. Sozialwohnungen nötig, um alle Anspruchsberechtigten zu versorgen; d. h. es müssen jedes Jahr zigtausend Sozialwohnungen mehr gebaut werden. Die Genossenschaft wird in den nächsten 2–3 Jahren rd. 70 öffentlich geförderte Wohnungen in Bielefeld und Minden bauen. Auch NRW könnte noch mehr zum Neubau von Wohnungen beitragen, wenn z. B. die Grunderwerbsteuer gesenkt und die Kommunen Spielräume beim Abbau von Hemmnissen für mehr Wohnungsbau durchsetzen würden. Wenn alle staatlichen Stellen gemeinsam handeln, verlieren die Mietsteigerungen an Geschwindigkeit. Eine Bremse bräuchte es dann nicht. Die durch Zuwanderung in die großen Städte ausgelöste Angebotsknappheit hat jedoch auch eine Kehrseite: Leerstand auf dem Land und oftmals auch verwahrloste Liegenschaften.

Einfach hatten es Deutschlands Wohnungsvermieter und -mieter mit der Ampel-Koalition nicht. Zu verschieden waren die Interessen, zu unterschiedlich die Signale. Zum Beispiel bei der Mietpreisbremse: Zwar hatte sich die Regierung vorgenommen, das Instrument um ein paar Jahre zu verlängern, doch dann wurde monatelang über die Bedingungen gefeilscht und als die Einigung endlich stand, ging die Regierung zu Bruch. Der Bundestag gab dann doch noch grünes Licht für die Verlängerung, sodass die Bundesländer eine rechtliche Handhabe für eine Fortführung haben. Es sind die Länder, die Rechtsverordnungen erlassen und die Miete bestimmen, in denen der Wohnungsmarkt so angespannt ist. In NRW und einigen anderen Bundesländern gilt die Rechtsverordnung, vor allem für die größeren Städte. Lt. Institut der deutschen Wirtschaft greift das Instrument 2024 in 477 der rd. 11.000 Kommunen in Deutschland. In diesen Städten und Gemeinden leben 30 % der Bevölkerung.

Die letzten politischen Verantwortlichen hatten wie beschrieben ambitionierte Ziele und wollten ihren Fokus auf den Wohnungsneubau richten. Es wurde sogar wieder ein Bundesbauministerium mit dem Ziel gegründet, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, um der steigenden Nachfrage und damit letztlich auch den steigenden Mieten entgegenzuwirken. Aufgegangen ist der Plan nicht. Dafür gab es viele Gründe. Neben der erratischen Politik der letzten Zeit gehörten dazu auch der Ukraine-Krieg, gestiegene Energiepreise und Kapitalmarkt-Zins-Veränderungen. Aber auch die nicht verlässliche (Bundes-)förderung führte zur Zurückhaltung der Investoren. Es werden immer weniger Mehrfamilienhäuser gebaut. Deshalb müssen bspw. Baurecht und Baustandards vereinfacht, Genehmigungsverfahren beschleunigt und Verlässlichkeit gewährleistet bleiben.

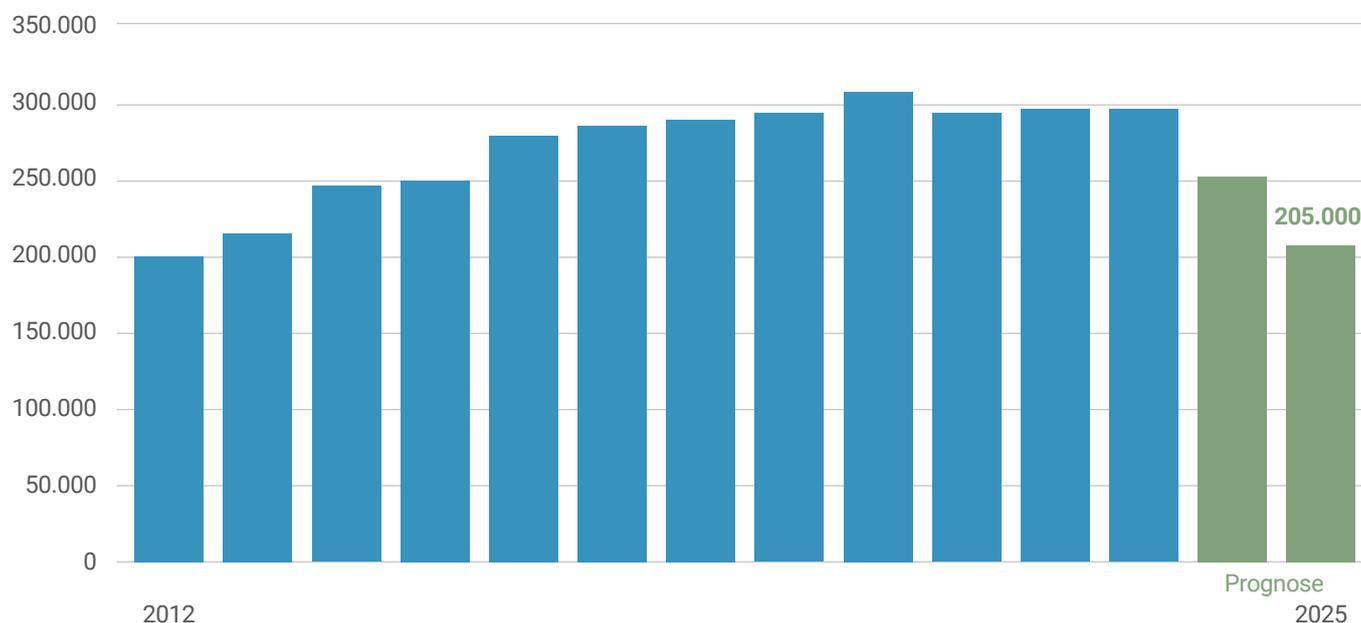
Wohlstand für alle heißt auch wünschenswerten und bezahlbaren Wohnraum für alle.

Es sind im Betrachtungszeitraum rd. 260.000 neue Wohnungen auf den Markt gekommen und rd. 215.000 neue Wohnungen genehmigt worden das wäre dann die Fertigstellungszahl der Zukunft . Auch in NRW hat die Zahl der Baugenehmigungen in 2024 einen neuen Tiefstand erreicht. Es wurden Genehmigungen für rd. 40.500 neue Wohnungen erteilt – das sind 7 % weniger als im Jahr zuvor und gut 1/3 weniger als 2020. Zuletzt ist in NRW vor über 10 Jahren so wenig gebaut worden. Der stärkste Rückgang ist zwar bei Einfamilienhäusern zu verzeichnen, aber auch im Geschosswohnungsbau ist der Rückgang deutlich.

Ob eine Trendwende beim deutschen Wohnungsbau im Jahresverlauf 2025 erwartet werden darf bleibt offen. Da zwischen Genehmigung und Fertigstellung eines Baus in der Regel 12 bis 24 Monate vergehen, ist es kaum noch abzuwenden, dass der Neubau von Wohnungen auch 2025 schrumpfen wird. Sollte bspw. die Europäische Zentralbank ihre Zinsen weiter senken, kann eine gelockerte Geldpolitik andererseits auf die Bautätigkeit durchschlagen.

Rückgang beim Wohnungsbau

Wohnungsfertigstellungen in Deutschland



Quelle: Destatis, Prognose: Ifo-Institut

Hypothekenzinsen bei 10-jähriger Zinsbindung in Deutschland

in Prozent



Quelle: Europace, ImmoScout24, FMH Finanzberatung

Wo heute keine Projekte initiiert werden, werden morgen keine Wohnungen entstehen.

Der Trend zu höheren Mieten setzt sich fort. Die Mieten in vielen Regionen, insbesondere in deutschen Städten, sind auch 2024 teilweise deutlich gestiegen. Im Schnitt kletterten sie sowohl im Bestand als auch bei Neubauten um rd. 4,5 %, wie jüngste Erhebungen ergeben. Auffallend ist, dass die Mieten in kleineren Großstädten deutlich kräftiger gestiegen sind als in den größten deutschen Metropolen. Hiernach klettern die Mietpreise in sog. B Städten – außerhalb der Metropolen – teilweise sogar um bis zu 12 %. Seit 2010 sind die Netto-Kaltnieten insgesamt um 64 % geklettert. Neuvertragsmieten noch stärker. In der GSWG sind die durchschnittlichen Nettokaltnieten um 28,4 % von 4,75 Euro/qm auf 6,10 Euro/qm gestiegen.

Es soll aber auch nicht unerwähnt bleiben, dass knapp 2 Mio. Wohnungen in Deutschland leerstehen und die Hälfte davon seit mehr als einem Jahr. Leerstand macht etwas mit den Orten und den Menschen, die dort leben. Es ist also dringlich, auch über

diese Lebensrealität zu reden, so individuell die Gegebenheiten und Lebenssituationen in den Kommunen auch sind. In NRW stehen rd. 300.000 Wohnungen leer. In der Genossenschaft gab es am 31.12.2024 keinen marktbedingten Leerstand.

Wir haben nicht überall in Deutschland Wohnungsnot, wir haben Wohnungsnot in den größeren Städten.

Die hohen Mieten in den Ballungsräumen können zu einem Problem werden. Der Bau in Deutschland stockt. Doch die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Gebieten ist ungebrochen hoch. Die meisten wohnungswirtschaftlichen Akteure gehen davon aus, dass die Mieten auch 2025 weiter steigen. Die Mieten sind für viele Bürger zu hoch. Andererseits ist das Bauen oftmals unerschwinglich geworden. Die Hightech-Wohnmaschinen, die in Deutschland heute oftmals üblich sind, sind einfach zu teuer. Die Frage des Wohnens ist andererseits entscheidend für die Umstände des Lebens vieler Menschen. Die Wahl eines Arbeitsplatzes, die Möglichkeit einer Familien-

gründung und die Gestaltung des sozialen Umfelds hängen maßgeblich davon ab. Deshalb muss Wohnen „bezahlbar“ bleiben. Wir als Genossenschaft leisten hier einen Beitrag.

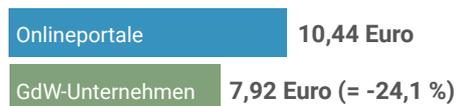
Wie stark die Nachfrage das Angebot übersteigt kann man bei vielen der über 2.000 Wohnungsgenossenschaften im Land erkennen. Insgesamt verwaltet die Gruppe der genossenschaftlichen Wohnungsanbieter rd. 2,2 Mio. Wohnungen in Deutschland und damit ein Vielfaches im Vergleich der größten börsengelisteden Wohnungsgesellschaften.

Weil die Zahl der Interessenten, die sich um eine Wohnung bewerben, weit größer ist als das Angebot, verhängen viele Genossenschaften, insbesondere in Großstädten und Ballungsgebieten, vermehrt einen Aufnahmestopp. Auch weil in Zeiten der Niedrigzinsphase viele Mitglieder wurden, denen es nicht nur um eine Wohnung ging, sondern um die Dividende der gezeichneten Anteile in den Genossenschaften. Zwischen 2 und 4 % Rendite zahlten viele Genossenschaften selbst zu der Zeit, als es für Spareinlagen sehr viel weniger gab.

Neuvermietung der GdW-Unternehmen deutlich unter den in Onlineportalen vertretenen Angeboten

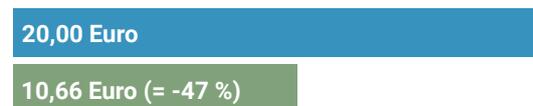
Neuvermietung (Bestand)

Bundesweit

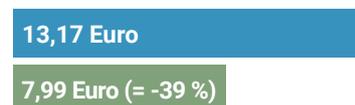


Neuvermietung (Bestand) in ausgewählten Großstädten

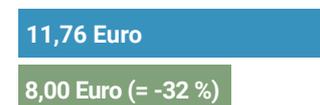
München



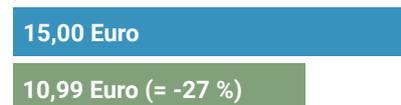
Berlin



Potsdam



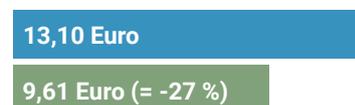
Frankfurt a. M.



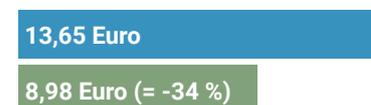
Leipzig



Köln



Hamburg



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen sowie GdW, Sondererhebung zur Erst- und Wiedervermietungs-mieten bei den Unternehmen im GdW und für Berlin/Brandenburg: BBU Marktmonitor

Bauen muss radikal vereinfacht werden.

Wie bereits erwähnt haben „Regierungsvertreter und Verbände das Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ins Leben gerufen, das im Dezember des Betrachtungszeitraumes nach drei quälenden Jahren ein vorläufiges Ende fand. Alle haben zwar den Willen verspürt, etwas zu ändern, aber ohne Ergebnis.

Das Bündnis ist in wesentlichen Punkten unter der Vielzahl von Teilnehmern aus Bundes-/Landesregierungen, Verbänden der Wohnungswirtschaft und Wohlfahrt, Gewerkschaften, Kirchen etc. gescheitert. Es wurde nur wenig Grundlegendes auf den Weg gebracht, was allerdings nicht dazu beigetragen hat, insbesondere den Mietwohnungsbau wieder auf eine breitere Basis zu stellen. Und damit ist man nahe am Grundproblem: Die Erkenntnis, dass sich ganz grundsätzlich etwas ändern muss an den Partikularinteressen, Regularien und Ansprüchen, wenn der Wohnungsbau wieder so funktionieren soll, dass er den Bedarf insbesondere an wünschenswertem und bezahlbarem Wohnraum deckt, hat sich nicht durchgesetzt. Das betrifft alle Ebenen, von der gescheiterten Regierung über die Bundesländer und die Gemeinden bis zum Naturschutzverein und dem einzelnen Bürger vor Ort, dem Wachstums- und Veränderungswillen selbst zu oft fremd sind.

Ganz gleich, ob 100.000 oder 400.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden – 99 % des Marktgeschehens spielt sich in bestehenden Wohngebäuden ab, deshalb ist hier mehr Flexibilität erforderlich. Bspw. treffen niedrige Bestandsmieten auf explodierende Neubaumieten. Daraus resultiert ein quasi eingefrorener Markt!

Zu Zeiten Immanuel Kants, als Frömmigkeit eine gesellschaftliche Grundlage war und der Philosoph in seiner „Metaphysik der Sitten“ den guten Willen als zentralen Punkt für menschliches Handeln definieren konnte, mag das vielleicht gereicht haben. Zur Lösung einer tiefgreifenden Bau- und Wohnungsmarktkrise in der drittgrößten Volkswirtschaft der Welt dagegen sind protestantische und philosophische Beschwörungsformeln nicht genug.

Es gibt auch Meinungen, dass wichtige Impulse gesetzt worden sind. Im Wesentlichen beschlossen wurde eine höhere degressive Abschreibung für Wohngebäude, die uns als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft wirtschaftlich nicht stützt, neue (extrem anspruchsvolle) Förderprogramme mit zinsgünstigen KfW-Krediten für den Neubau wurden gestaltet, passend zum Heizungsgesetz gab es eine neue Heizungsförderung und einige Genehmigungsregeln wurden vereinfacht. Das größte Gewicht haben dabei die neuen milliardenschweren Förderungen für den sozialen Wohnungsbau, die auch in NRW wirken, immerhin! Ob eine neue Wohngemeinnützigkeit den Bau neuer Wohnungen fördert bleibt offen; aus unserer Sicht eher nicht.

Der Wohnungswirtschaftsverband GdW beklagt ein „Trauerspiel ohne Ende“ im Wohnungsbau.

Das Bauen von Wohnungen in Deutschland wird immer teurer. Die Preise für den Neubau konventioneller Wohngebäude stiegen im November 2024 um über 3 % zum Vorjahreszeitraum. Die Baupreise sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen, für Ausbauarbeiten wesentlich stärker als für den Rohbau. Staatliche Überregulierung ist einer der größten Treiber der Baukosten. Eine Deregulierung der Bau-/Wohnungswirtschaft verursacht dem Staat keine Kosten und kurbelt den Wohnungsbau an. Das geht etwa über ein entschlacktes Baugesetzbuch oder ein Bauvertragsrecht, das rechtssicheres Abweichen von den anerkannten Regelungen der Technik ermöglicht. Die Zahl an Baunormen in Deutschland ist inzwischen unüberschaubar. Allein 3.300 DIN-Normen gibt es im Bausektor, hinzu kommen noch einmal ca. 3.000 sog. technisch anerkannte Regeln. Paradebeispiel für eine ideologisch getriebene Politik ist die Energiewende. Es wird zwar ein Dach aus Sonne und Wind gebaut, aber die Säulen und Wände, die das ganze tragen, sind nicht vorhanden. Damit fehlt uns sowohl Wohnraum als auch Energiesicherheit! Die EU-Kommission hat in den vergangenen fünf Jahren 6.300 Rechtsakte auf den Weg gebracht. Das waren statistisch gesehen mehr als drei pro Tag. Ein Großteil drehte sich um den Green-Deal, mit Wirkungen auf Deutschland und die Wohnungswirtschaft.



Es bräuchte mehr Beschlüsse, mithin ein Bauministerium, das in der nächsten Legislaturperiode bspw. jede Woche einfach mal fünf Regeln abschafft und das dokumentiert. Auf der Liste könnten technische Einzelschriften stehen, verwaltungsrechtliche Bestimmungen, Abstands- und Lärmregeln, Versiegelungsverbote und auch der Effizienzhausstandard insgesamt.

Das Problem mit Bauen ist die zunehmende Verkomplizierung der Prozesse, denn dadurch entstehen nicht nur hohe Baukosten, sondern auch hohe Mieten. Die vielen Regulierungen, in welcher Form auch immer, sind der falsche Weg; sie haben bisher keine positiven Wirkungen auf das mangelnde Angebot an Mietwohnungen und werden es nicht in Zukunft haben, wenn diese strukturierten, festgefahrenen Verkrustungen aufgebrochen werden, diese Kraftanstrengung ist dringend notwendig. Im Übrigen gibt es nicht nur eine Knappheit bei bezahlbarem Wohnraum in vielen Gegenden, auch in der Mittelschicht fällt es zunehmend wohnungssuchenden Familien schwer, passende Angebote zu finden.

Zum ersten Mal in der Geschichte der EU soll ein EU-Kommissar die Themenkomplexe Wohnen und Energie betreuen

und dafür zuständig sein. Er soll einen europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum entwickeln und die Energiekosten für Haushalte senken. Ein Beispiel dafür ist die Umsetzung der in 2023 erlassenen EU-Gebäuderichtlinie. Diese soll helfen, den Schadstoffausstoß von Gebäuden zu senken. Dabei soll die EU die Staaten unterstützen. Das kann man auf der einen Seite gut finden, auf der anderen Seite stellt sich die Frage, wird damit der Wohnungsbau nicht noch mehr reguliert? Aber die Kommission hat sich vorgenommen sicherzustellen, dass die administrativen Lasten reduziert werden und die Gesetzgebung vereinfacht wird. Wenn hiermit erreicht wird, dass bisherige fehlende Kompetenzen zur Beurteilung komplexer Sachverhalte beim Wohnungsbau verbessert werden, ist das zu begrüßen. Es kommt nämlich zunehmend Kritik am Green Deal der EU-Kommission auf, da die damit eingeführte EU-Taxonomie Wohnungsneubau und -sanierung teurer machen und gar dem Klimaschutz schaden könnte. Die EU-Taxonomie ist Ausdruck eines planwirtschaftlichen Denkens und sollte realistischer und damit wirkungsvoller gestaltet werden, denn die EU-Vorgaben verteuern den Neubau und benachteiligen ältere Gebäude mit Wirkungen für die Nachfrager. Die Standards des Gebäude-Energie-Gesetzes in Deutschland reichen aus. Der Gesetzgeber sollte das Thema realistischer und damit nachfrageorientierter gestalten.

Wohnungsmarkt NRW, OWL und Bielefeld

In Deutschlands bevölkerungsreichstem Bundesland leben knapp 18 Mio. Menschen und NRW ist mit 528 Einwohnern/kqm zugleich der am dichtesten besiedelte deutsche Flächenstaat, abgesehen von Stadtstaaten.

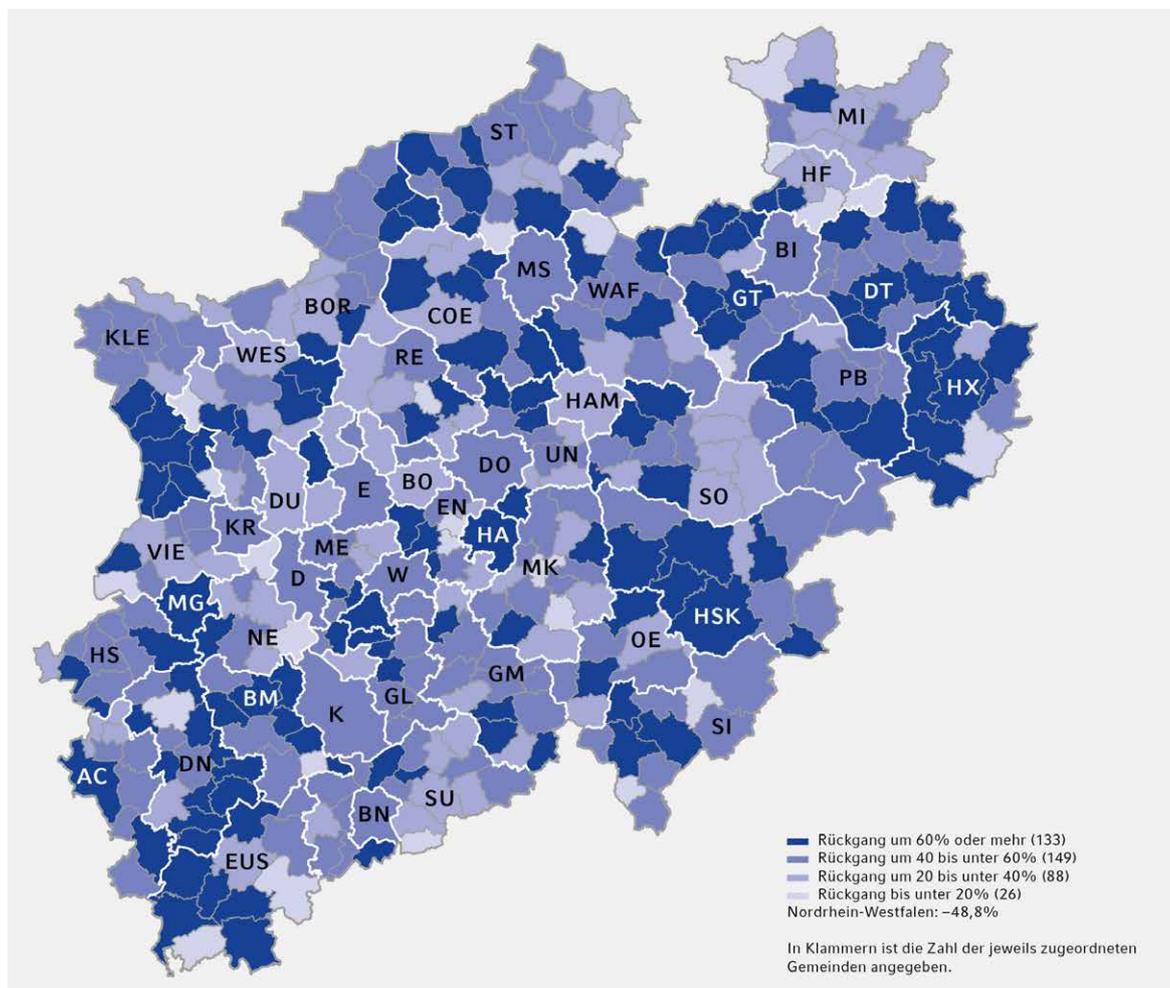
In vielen Regionen ist die Nachfrage nach Wohnungen insbesondere durch demografische Faktoren gewachsen; trotz mangelnden wirtschaftlichen Aufschwungs. Die daraus entstehende Mietdynamik auf vielen lokalen Märkten ist ein Symptom mangelnden Angebots von wünschenswertem, dringend benötigtem Wohnraum. Zu wenige große bezahlbare Wohnungen für Familien sowie kleine bezahlbare Wohnungen sind die größten Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Ursachen sind lange bekannt: Eine anhaltende Binnenwanderung vom Land in die Stadt, Zuwanderung aus dem EU-Ausland sowie Migration aus anderen Staaten haben die Einwohnerzahl in den Ballungszentren innerhalb eines Jahrzehnts nach oben getrieben.

Zum Jahresende 2024 wurden in NRW rd. 9,3 Mio. Wohnungen gezählt. Damit hat sich der Bestand in den letzten 10 Jahren um rd. 450.000 Wohnungen erhöht. Rd. 8 % aller 5,1 Mio. Geschoss-Wohnungen sind preisgebunden. Damit verfügt NRW zwar über deutlich mehr Sozialwohnungen als andere Bundesländer. 160.000 Wohnungen fallen davon nach Berechnungen bis 2030 aus der Mietpreisbindung. Fehlende Sozialwohnungen werden das Mietpreisniveau weiter nach oben treiben. Das gilt auch für Städte wie bspw. Bielefeld, Gütersloh etc. Der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen in der Genossenschaft beträgt 35 %.

Insgesamt hat sich der Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in NRW in den vergangenen Jahren abgeschwächt; wengleich auch 2024 ein Rückgang des geförderten Wohnungsbaus in der gesamten Fläche des Landes nicht verhindert werden konnte, obwohl der Neubau verstärkt gefördert wurde, insbesondere in den Großstädten. Ohne die Neubauförderung, die wir mit zinslosen bzw. niedrig verzinsten Darlehen, z. T. verbunden mit Tilgungsnachlässen, auch in Anspruch nehmen, würde der preisgebundene Mietwohnungsbau bis 2030 um rd. 40 % und bis 2035 um rd. 50 % abnehmen. Neben der hierfür verantwortlichen Nachwirkungsfrist spielen planmäßige Darlehensausläufe eine Rolle. In 148 Gemeinden und Städten in NRW liegt der Anteil von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist aller preisgebundenen Mietwohnungen bei über 50 %, in der Genossenschaft 35 %.

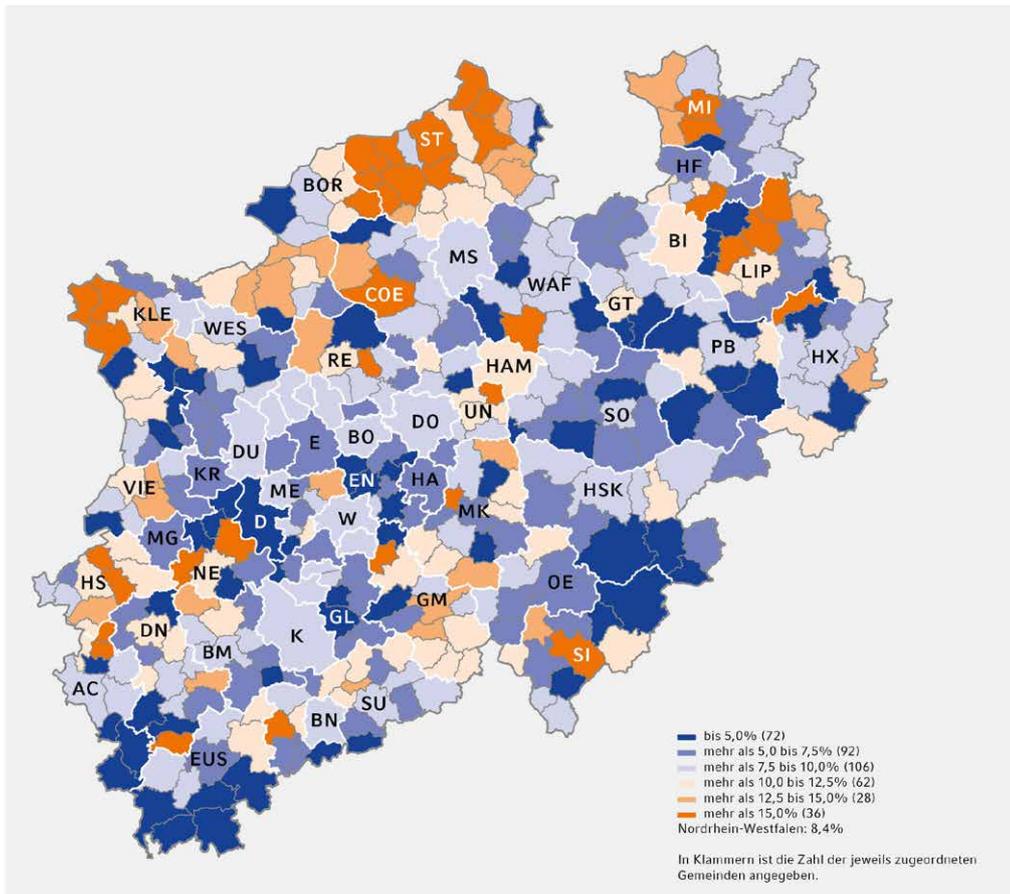
Die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten NRW im preisgebundenen Segment ist hoch. Die Zahl der verfügbaren preisgebundenen Wohnungen ist geringer als die Zahl der Haushalte, die eine solche Wohnung suchen. Das trifft auch auf die geförderten genossenschaftlichen Wohnungsbestände zu. Die Marktlage verschärft sich zusätzlich durch das zugleich knappe Angebot an günstigen freifinanzierten Wohnungen. Und der Wegfall von Belegungsbindungen wird künftig zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage im preisgünstigen Segment beitragen, sofern nicht durch Fördermaßnahmen ein Kompensationseffekt eintritt.

Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2023 bis 2035



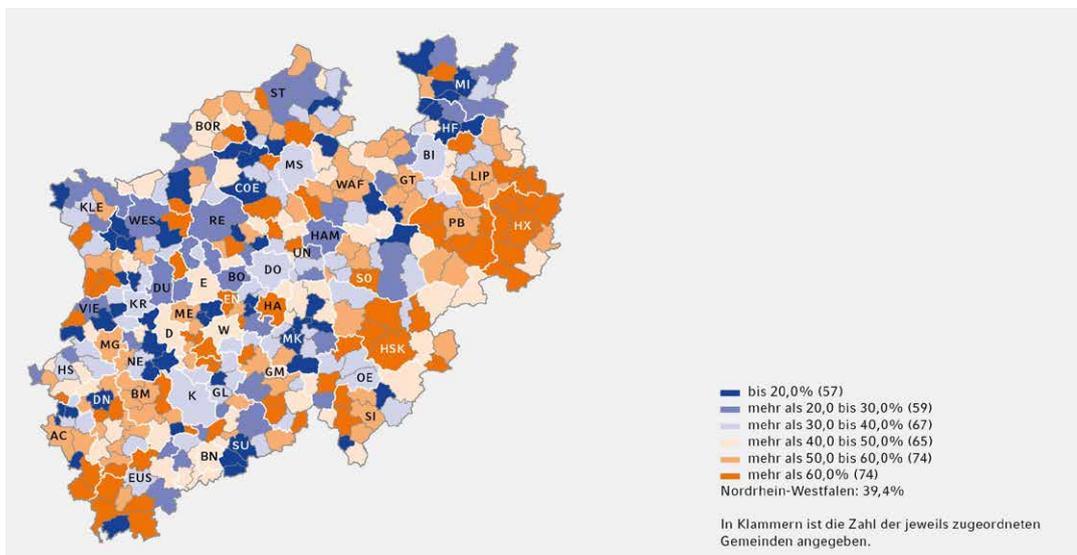
Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung

Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2023



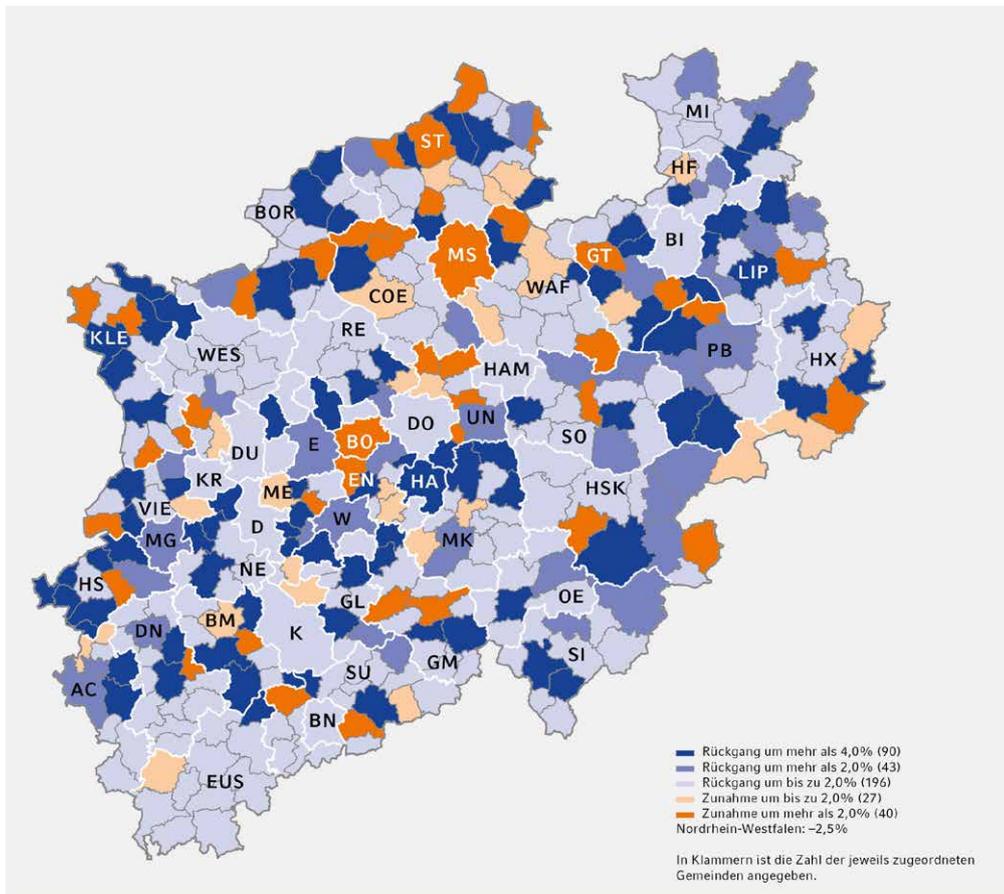
Quelle: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

Anteil preisgebundener Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist an allen preisgebundenen Mietwohnungen 2023



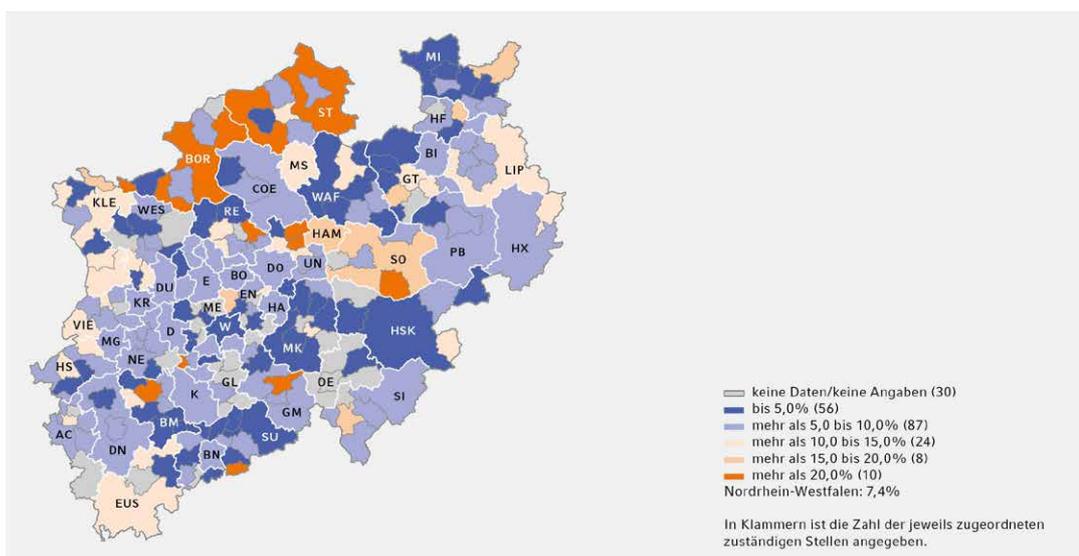
Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung

Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2022 bis 2023



Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung

Fluktuation bei preisgebundenen Mietwohnungen 2023

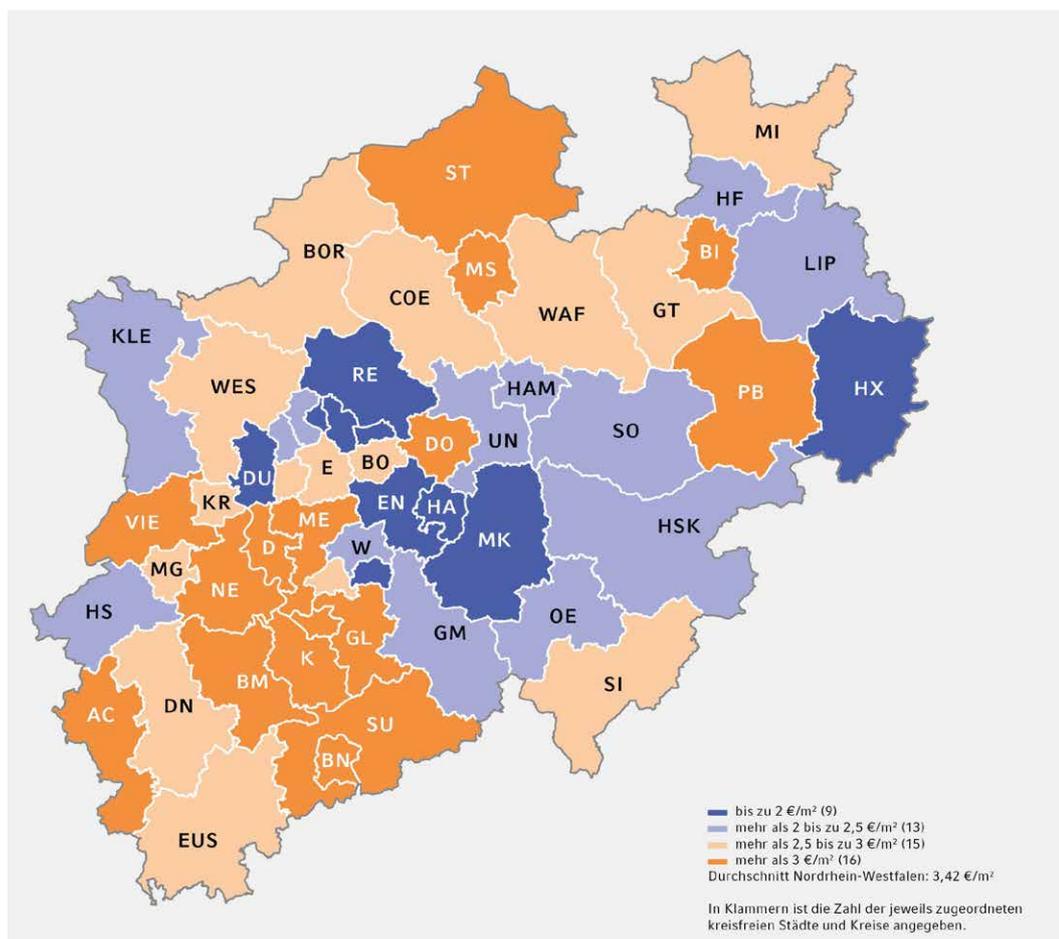


Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung

In Städten mit 500.000 und mehr Einwohnern ist die Quote preisgebundener Mietwohnungen an allen Geschoss-Wohnungen eher geringer als an anderen Standorten. Die Fluktuation bei preisgebundenen Wohnungen ist niedriger als im Durchschnitt aller Wohnungen; das ist auch im geförderten GSWG-Bestand mit rd. 8 % der Fall.

Im Durchschnitt liegen die preisgebundenen Mietwohnungen rd. 3,50 Euro/qm/mtl./Wohnfläche unter dem Preisniveau anderer Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Die Differenz wird seit Jahren größer, insbesondere in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage. In der Genossenschaft liegt die durchschnittliche Differenz bei 1,03 Euro/qm.

Differenz der Angebotsmietpreise von preisgebundenen Geschosswohnungen und allen Geschossmietwohnungen 2023



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE MArktDaten), eigene Berechnung NRW.BANK

Es kann 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. Andererseits ist in Gemeinden mit vergleichsweise niedrigen Mietpreisen der Preisanstieg teilweise überdurchschnittlich stark ausgefallen.

Gerade bei aktuell schrumpfendem Bestand an geförderten Mietwohnungen wird mehr bezahlbarer Wohnraum benötigt. Wir sehen als Genossenschaft in dem Mix von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, auch unter Berücksichtigung der Förderkonditionen in NRW, eine gute Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum im bezahlbaren Preissegment für die breiten Schichten der Bevölkerung.

Was uns oft daran hindert, dies auch in der nötigen Anzahl bedarfsgerecht umzusetzen, ist fehlendes Bauland, um bezahlbaren Geschosswohnungsbau zu errichten. Aber die GSWG ist hier inzwischen für die nächsten Jahre gut aufgestellt, da auf unbebaute Grundstücke zur Entwicklung von neuen Wohnungen zurückgegriffen werden kann.

Bielefeld gehört mit zu den Zentren der Region Ostwestfalen-Lippe. Die Stadt erfährt unverändert einen Aufschwung, der sich auch durch Zuzug von Menschen auswirkt und hat den angespanntesten Mietmarkt in OWL.

Das Institut der deutschen Wirtschaft hat eine Studie zur Kaufkraft in Deutschland veröffentlicht. Die Kaufkraft gibt an, wieviel sich die Menschen tatsächlich leisten können. Sie setzt also das Einkommen ins Verhältnis zu den Preisen; hierzu gehören auch die Mieten. Im Vergleich von 400 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland liegen die meisten Kreise in OWL im Mittelfeld. Heraus sticht dabei bspw. Gütersloh: Mit einer Kaufkraft von rd. 29.000 Euro pro Jahr liegt es auf Platz 19 der kaufstärksten Kreise in Deutschland.

Die Höhe der Mieten ist ein Hauptfaktor für die Kaufkraft. Wohnkosten machen einen großen Teil der monatlichen Ausgaben der Haushalte aus, dementsprechend groß ist die Gewichtung im Preisindex. Dies ist auch ein Grund dafür, dass die Kaufkraft in Großstädten in der Regel niedriger ist als in ländlichen Regionen. Das zeigt sich auch in OWL: In Bielefeld liegt die durchschnittliche Kaufkraft bei rd. 25.000 Euro. Die Großstadt bildet damit das Schlusslicht in der Region und ist auf Platz 272 von 400 im deutschlandweiten Vergleich. Viele Bielefelder genossenschaftliche Vermietungsstandorte sind auch nach Gütersloh schnell erreichbar.

In NRW gilt ab 01. März 2025 eine neue Mieterschutzverordnung. Unter anderem beinhaltet diese eine Ausweitung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt auf künftig 57 Kommunen; Bielefeld, Paderborn, Kreis Gütersloh und Bad Lippspringe gehören in OWL dazu. Heißt im Umkehrschluss: In den restlichen 339 Städten und Gemeinden greift die Verordnung mit ihren Hebeln wie der Mietpreisbremse nicht. In Bielefeld gilt die Verordnung zur Mietpreisbremse für die nächsten drei Jahre. Darüber hinaus beinhaltet die Mieter-

schutzverordnung auch Regelungen zur zulässigen Miete bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse) und Kappungsgrenzen gem. den Mietrechtsregelungen im BGB.

Für 2024 muss das Investitionsklima für Neubaumaßnahmen eher als schlecht bewertet werden und erholt sich nach dem starken Einbruch insbesondere in 2022 nur in geringem Maße. Auch der Neubau im für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Mietwohnungsbau kam 2024 nicht richtig in Fahrt. Die erwartete positive Einschätzung für den Betrachtungszeitraum hat sich nicht bewahrheitet und muss auch für die nächsten Jahre eher negativ eingeschätzt werden; wenn gleich das Investitionsklima für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau als positiv zu bewerten ist. Von „Vereinen“ initiierte Wohnprojekte werden nachgefragt, an denen wir uns derzeit in Bielefeld und Minden mit Baumaßnahmen von 60 Wohnungen (zzgl. Gemeinschaftseinrichtungen) beteiligen. Entsprechende Nutzergruppen bestätigen den Mangel an Investitionen zur Bedienung des Marktes für ein gemeinschaftliches Wohnen. Der hohe Wohnraum-Bedarf verlangt darüber hinaus nach innovativen Konzepten. Hierzu gehören bspw. die Aufstockung von Gebäuden bzw. von Dachgeschoss-Ausbauten. Interessant ist sicherlich der Bereich Bestanderwerb und Modernisierung, wo positive Entwicklungen zu erkennen sind. Die Genossenschaft ist hier überall aktiv.

Die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt für die Nachfrager aus den breiten Schichten der Bevölkerung angespannt; auch angespannter als im NRW-weiten Durchschnitt. Wer in Bielefeld eine günstige oder öffentlich geförderte Wohnung sucht, stößt auf ein geringes Angebot. Wer eine Wohnung gefunden hat, gibt sie nicht so schnell wieder her. Das belegen auch niedrige Leerstands- und konstante Fluktuationsquoten. In der GSWG betrug der marktbedingte Leerstand am 31.12.2024 0,3 %. Viele Menschen suchen oftmals über viele Monate nach einer Wohnung. Wohnungen im mittleren Mietpreissegment werden immer häufiger zur Mangelware.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Familien und kleineren bezahlbaren Wohnungen kann nach wie vor als dringendste Herausforderung bezeichnet werden. Der Bestand an Sozialwohnungen stellt sich hier 2024 mit 12.200 Einheiten stabil dar, wird sich aber in den nächsten Jahren eher reduzie-

ren und durch preisgebundenen Mietwohnungsneubau kaum auszugleichen sein. Die größten Hemmnisse bei Investitionen in diesem Segment bleiben die Baulandpreise.

Auch in Bielefeld steigt das Mietniveau. Es ergaben sich im Betrachtungszeitraum im Mittel eine Steigerung zwischen 4,48 % und 7 %. Für Neubauwohnungen liegen die Mieten inzwischen bei bis zu 11 Euro/qm. Die Preisveränderungen in den letzten 10 Jahren bei den Neuvertragsmieten in Bielefeld machen rd. 35 % aus, in der Genossenschaft 22,5 %. Konkret bedeutet das: Wurde 2014 eine frei gewordene Wohnung für durchschnittlich 6,60 Euro/qm vermietet, müssen heute hierfür inzwischen rd. 8,95 Euro/qm bezahlt werden. In der Genossenschaft wurden 2014 Wohnungen im Durchschnitt für 4,98 Euro/qm vermietet, in 2024 für 6,10 Euro/qm.

Die durchschnittliche Miete in Bielefeld liegt bei 8,35 Euro/qm. Wir stellen mit 6,10 Euro/qm ein durchschnittlich deutlich preiswerteres Wohnungsangebot bereit und wirken auf den lokalen Wohnungsmärkten eher preisdämpfend. Als mittelständisch aufgestellte genossenschaftliche Unternehmensgruppe sind wir mit unseren öffentlich geförderten und frei-finanzierten Wohnungsbeständen nur in geringem Maße Teil der allgemeinen Marktdynamik und durch unser Engagement im Neubau und der Wohnungsbestandsbewirtschaftung – je angespannter der Markt, desto stärker – als eingebaute „Mietpreisbremse“ tätig. Man muss als Ergebnis festhalten: Die wohnungspolitische Antwort auf lokale angespannte Wohnungsmärkte bleibt die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung aller Alters- und Nachfragegruppen.

Das untere (6,50 Euro/qm) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment können als angespannt bewertet werden. Auch für die nächste Zeit bis 2027 deuten sich keine Entlastungen an. Im öffentlich geförderten Mietpreissegment ist das Angebot zwar gestiegen, bleibt aber trotz allem deutlich im stark nachgefragten Bereich; insbesondere bei großen Wohnungen.

Im mittleren Mietpreissegment (6,50 Euro–9,50 Euro/qm) herrscht nach wie vor auf alle Wohnungsgrößen verteilt die größte Nachfrage. Große Wohnungen mit über 90 qm werden vermehrt im öffentlich geförderten Bereich gesucht. Das obere Mietpreissegment kann für 2024 als ausgewogen beurteilt werden.

Insoweit ist der Markt in Bielefeld mit der durchschnittlichen landesweiten Wohnungsmarktsituation vergleichbar. Auch hier erreicht man den höchsten Anspannungsgrad im unteren Preissegment und im preisgebundenen Wohnungsbau. Die aktuelle Marktanpassung fällt jedoch in Bielefeld etwas höher als in ganz NRW aus.

Die in 2021 gesetzten Ziele zur Schaffung von benötigten 6.500 Wohnungen in Bielefeld konnten bis heute nicht annähernd erreicht werden. Deshalb gehört Bielefeld zu den Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt, insbesondere weil die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht erfüllt ist. Gleichzeitig drängen immer mehr Menschen nach Bielefeld.

Dass der Wunsch nach mehr Wohnungen bislang nicht erfüllt werden konnte, ist vielschichtig, von fehlenden Grundstücken bis zu hohen Kosten und technischen Vorgaben, die Investoren zurückhaltender werden lassen. Die Ausweisung neuer Baugebiete stößt immer häufiger auf Widerstand in der Gesellschaft. Deshalb ist verstärkt eine Innen-Entwicklung angesagt, um mehr Wohnraum zu schaffen. Der enge Wohnungsmarkt unterstützt die Genossenschaft in der Entscheidungsfindung zur Investitionsplanung von Mietwohnungen; insbesondere auch weil genossenschaftliche Mietwohnungsbestände auf oftmals großzügigen Grundstücken stehen, die sich für Neubau und Erweiterungen im Bestand durch Nachverdichtungen anbieten.

Die Neubau-Investitionstätigkeit ist zu schwach, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Immer mehr Menschen konkurrieren um immer weniger neugeschaffenen Wohnraum mit der Folge höherer Mieten.



Hausbewirtschaftung und Wohnungsbestand

Ausgehend vom niedrigsten GSWG-Wohnungsbestand 2010 mit 1.088 Einheiten sind unsere zu bewirtschaftenden Wohnungen bis in den Betrachtungszeitraum hinein trotz Abriss älterer Wohngebäude und Veräußerung durch Neubau, Dachgeschoss-Ausbauten und Erwerb jüngerer Wohnungsbestände um 47 % (zzgl. Gewerbeeinheiten) gewachsen. Unser Wohnportfolio an den verschiedenen Standorten ist die Basis für unser erfolgreiches Bestandsbewirtschaftungsgeschäft in der Genossenschaft.

Die Stadt Bielefeld hat viele schöne Ecken, insbesondere auch im Süden der Stadt mit den meisten genossenschaftlichen Wohnungsbeständen. Die Senne ist auch als Wohngegend sehr beliebt. Aber inzwischen ist auch der Bielefelder Süden nicht mehr günstig, es sei denn, man wohnt in der Genossenschaft mit einer Durchschnittsmiete im Bestand von 6,10 Euro/qm. Die mietpreisgebundenen Wohnungen sind für durchschnittlich 5,45 Euro/qm und die frei finanzierten Wohnungen für 6,48 Euro/qm vermietet. Die niedrige geförderte Durchschnittsmiete begründet sich auch aus umgesetzten zinsgünstigen Finanzierungen objektbezogener Kapitalmarktdarlehen. Im Übrigen sind rd. 58 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes für unter 6 Euro/qm vermietet. Damit wirken wir insbesondere in Bielefeld mit unserem Wohnungsangebot beruhigend auf den Wohnungsmarkt und sind somit die gelebte Mietpreisbremse. Am häufigsten gefragt sind Wohnungen zwischen 45 und 60 qm zu Preisen von 5,95–6,65 Euro/qm. Wir treffen bei einer Durchschnittsmiete von 6,10 Euro/qm auf eine äußerst breite Nachfrage.



1.482 Wohnungen

mit 96.996 qm Wohnfläche

5 Gewerbeeinheiten

mit 1.133 qm Nutzfläche



272 PKW-Garagen-/

Tiefgaragen-Stellplätze

888 PKW-Stellplätze/Carports

Auch deshalb ist der Wunsch vieler Menschen, in der Genossenschaft zu wohnen, im Betrachtungszeitraum weiter gewachsen.

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

Entwicklung der Erträge

aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2016–2024

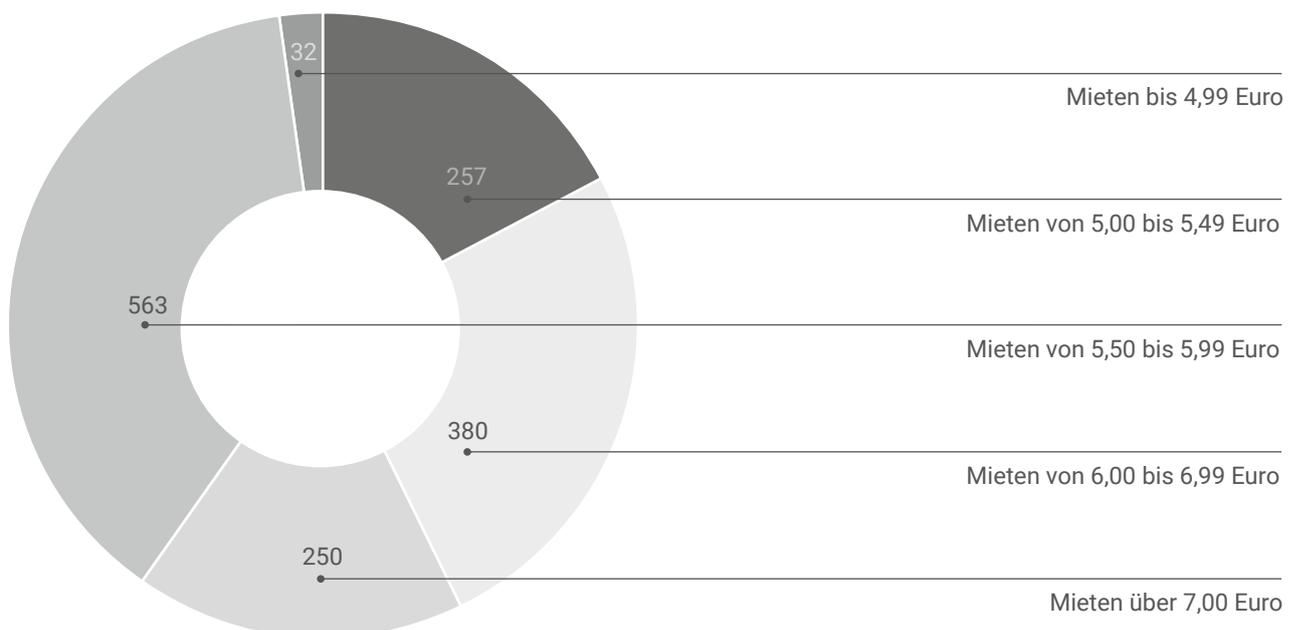
JAHR	ERTRÄGE (EURO) AUS SOLLMIETEN	VERÄNDERUNGEN ZUM VORJAHR	ERLÖSSCHMÄLERUNGEN (EURO) AUS SOLL	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
2016	5.312.974,33	8,5%	107.768,75	-33,6%
2017	5.373.576,23	1,1%	78.868,16	-26,8%
2018	5.728.637,70	6,6%	82.119,20	4,1%
2019	6.089.040,43	6,3%	67.158,06	-18,2%
2020	6.340.654,03	4,1%	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%
2023	7.163.581,77	5,9%	50.648,42	-29,9%
2024	7.385.801,34	3,1%	51.943,53	2,6%

Die Netto-Sollmiete hat sich in 2024 um 3,1 % auf 7,385 Mio. Euro aufgrund von Zukäufen von Bestandsimmobilien und Neuvermietungen der gekündigten Wohnungen erhöht. Die

GSWG-Mieten liegen in der Vielzahl der Objekte insbesondere bei langen Mietverhältnissen unter dem jeweiligen Mietspiegel.

Mietspiegel der GSWG

Stand 31.12.2024



Wir haben für unsere Bestands-Mietverträge wegen zunehmender Belastung für viele Genossenschaftsmitglieder aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Entwicklung auch fürs Wohnen insbesondere mit Blick auf die Energiekosten und damit einhergehenden Wohnnebenkosten-Steigerungen auf allgemeine umsetzbare Mieterhöhungen im Betrachtungszeitraum verzichtet. Die Entscheidung im Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig getroffen, obwohl auch die kaufmännische und technische Hausbewirtschaftung für die Genossenschaft teurer wird. Es wurde davon ausgegangen, dass die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Genossenschaft mit dem Ziel, die Anforderungen der „solidarischen Mitgliedergemeinschaft GSWG“ auf hohem Niveau zu erfüllen nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Im Mieterrat und zahlreichen Einzelgesprächen mit Mitgliedern wurde dieser Entschluss lobend zu Kenntnis genommen.

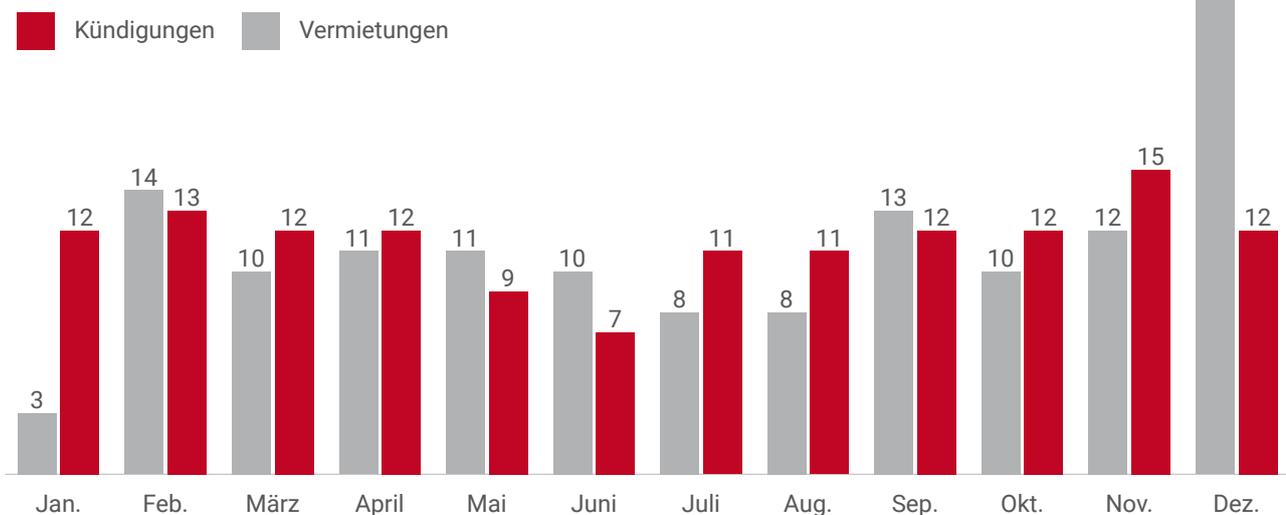
Unsere sozialen Projekte und Aktivitäten tragen zudem zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren bei. Quartiersmanagement, Mietschuldnerberatung, soziale Beratung älterer und hilfebedürftiger Menschen, Konfliktmanagement und vieles mehr findet sich im Spektrum unserer sozialen Arbeit wieder. Das erfolgt auch gemeinsam mit lokalen sozialen Trägern, um gemeinsam bestehende Probleme, Maßnah-

men zur Steigerung der Mieterzufriedenheit und zur Schaffung eines attraktiven Lebensraumes zu lösen. All das hat positive Effekte auf jedes einzelne Wohngebiet und letztlich auf unser erfreuliches Bewirtschaftungsgeschäft.

Die Erlösschmälerungen haben sich im Betrachtungszeitraum auf 51 T Euro eingependelt. Am 31.12.2024 waren insgesamt 7 Wohnungen (0,5 % des Bestandes) nicht vermietet. Damit liegen wir weiter unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsanbieter an den Wohnungsmärkten unserer Standorte.

Das Ergebnis unserer ausgewogenen Hausbewirtschaftungspolitik sind geringe Mietstreitigkeiten. Hier spiegelt sich unsere genossenschaftliche Vorgehensweise im wesentlichen Leistungsbereich unserer erfolgreichen Bestandsbewirtschaftung wider, nämlich: Wir handeln nicht erst, wenn man Probleme spürt, sondern sind ständig nah an unseren Mitgliedern, Mietern und am Kunden dran und bemühen uns, diese aktiv zu unterstützen. Dazu trägt auch unsere sensible und kleinteilige Belegungspolitik in den Quartieren bei, die auf die Belastung von anderen Nachbarschaften und Strukturen Rücksicht nimmt. Wir überfordern unsere Mietstrukturen und die dahinterstehenden Netzwerke nicht.

Kündigungen / Vermietungen 2024



Kündigungsgründe

	2024		2023	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Ortswechsel (beruflich, privat)	17	12,32	22	14,67
andere Wohnung GSWG	15	10,87	15	10,00
Tod	16	11,59	19	12,67
Wohnung zu teuer	2	1,45	4	2,67
Wohnung zu klein	9	6,52	22	14,67
Wohnung zu groß	6	4,35	3	2,00
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen	17	12,32	17	11,33
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	6	4,35	6	4,00
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	11	7,97	11	7,33
Zuzug zum Partner/Familie	21	15,22	16	10,67
Trennung/Rückzug nach Trennung	2	1,45	4	2,67
Ärger mit Mitmietern/Umfeld	3	2,17	3	2,00
Wohnungsbezogen	8	5,80	2	1,33
zurück in die Heimat	1	0,72	1	0,67
Sonstiges	4	2,90	5	3,33
	138	100	150	100

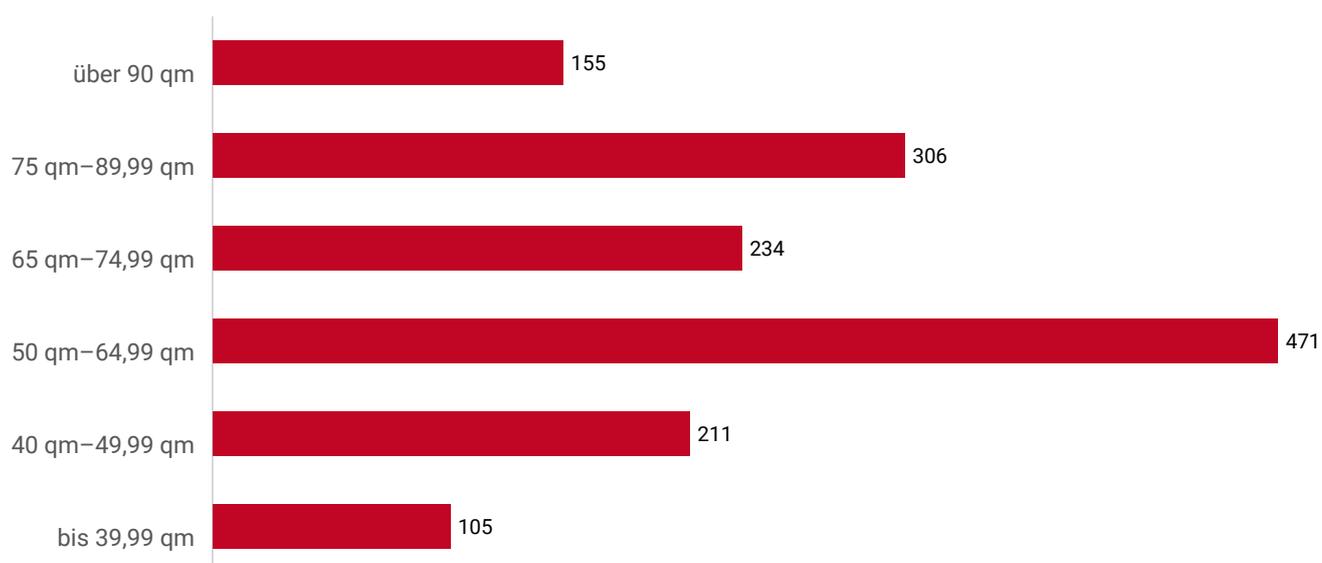
In 2024 haben wir 138 Wohnungskündigungen (Vorjahr 150) zu verzeichnen. Hiervon haben rd. 11 % der Mieter das Mietverhältnis durch einen Wohnungswechsel im Bestand mit der Genossenschaft fortgesetzt. 6 Mietvertragsauflösungen kamen auf Initiative der Genossenschaft zustande. 33 Wohnungen (25 %) der Mietvertragsbeendigungen sind aus Altersgründen oder durch Tod begründet.

Die Mietschulden der Bestandsmieter aus unseren Netto-Sollmieten sind aufgrund unseres aktiven Forderungsmanagements weiter rückläufig.

Hier wurden individuelle Ratenzahlungen vereinbart oder es laufen aktuell Mahnverfahren. Diese positive Entwicklung wurde durch ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie durch eigene Beratungs- und Betreuungsangebote für säumende Zahler erreicht. Wenn wir das Vermietungsgeschäft an unseren Wohnimmobilien-Standorten nach negativen Vorzeichen absuchen ist festzustellen: Man findet keine nennenswerten. In diesem Zusammenhang möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass das erfreuliche Hausbewirtschaftungsgeschäft den Wert unserer Wohnimmobilien weiter steigen lässt.

Größenklassengliederung der Wohnungen

31.12.2024





Immobilien-Investitionen, Modernisierungen, Instandhaltung, Grundstücke

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit und kann nur mit Investitionen beantwortet werden. Investitionen finden im Markt statt, nicht in Parteizentralen, Kabinettssälen oder an „runden Tischen“. Erfolge entstehen durch gute und marktgerechte Rahmenbedingungen. Es gibt viele starke und erfolgreiche Unternehmen, die hier als Akteur tätig sind. Die GSWG ist ein Teil davon.

Unsere Unternehmensstrategie zu den Investitionen im Betrachtungszeitraum war auf den Werterhalt und -steigerung des Immobilien-Vermögens und damit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes fokussiert. Sie umfasst darüber hinaus die Entwicklung der Liegenschaften in den Tochterunternehmen zur Umsetzung von Miet-Wohnungs-Neubau-Investitionen durch die Genossenschaft. Dabei stehen im Vordergrund Qualität vor Quantität, Effizienzverbesserung und damit einhergehend ein offenes und aktives Portfolio-Management.

Die steigende und auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum und wohnbegleitenden Dienst-/Handwerker-Aufgaben sowie wohnungswirtschaftliche Beratungsleistungen und Unterstützungen begründen unsere kontinuierlich betriebene Investitions-Offensive.

Wir begleiten jede Investition im Rahmen unserer Wohnungsbau-Aktivitäten mit einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung der Kosten, Qualitäten, Termine und einer nachhaltigen Rentabilität. Wir erfüllen mit unseren Investitionen

die Voraussetzungen zur nachhaltigen und auf Dauer angelegten Stärkung unseres auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten genossenschaftlichen Geschäftsmodells.

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

Die Bausubstanz-Erhaltung,-Pfleger und die Erstellung von Wohnraum ist in den letzten Jahren komplexer und teurer geworden. Hinzu kommen oftmals mangelnde personelle Handwerker-Kapazitäten und lange Material-Lieferzeiten. In dieser Gemengelage hilft unsere vor Jahren gegen den allgemeinen Trend in der Branche getroffene Entscheidung zum Aufbau eigener Handwerker-/Service-Betriebe mit inzwischen 70 Mitarbeiter aus den GSWG-Tochterunternehmen weiter. Der Einsatz der Kollegen macht uns ein Stück unabhängiger, wettbewerbsfähiger und stabiler. Unsere Mitglieder können zeitnah und vertrauensvoll bedient werden. Die Tatsache, dass wir „viele aus einer Hand“ erledigen, schweißt die Solidargemeinschaft Genossenschaft immer stärker zusammen, vermeidet insbesondere bei Wohnungs-Modernisierungen und Reparaturen Ärger sowie Verzögerungen bei Terminplanungen und führt zu reibungsloseren Abläufen der Baustellen.

Im Betrachtungszeitraum haben wir Investitionen in die Aufwertung unseres Immobilienbestandes, den Umbau und die Errichtung von Geschoss-Wohnungsbauten sowie den Erwerb zu bebauender Grundstücke für den Mietwohnungs-Neubau mit einem Volumen von rd. 3,5 Mio. Euro erbracht, bei einer für die GSWG-Gruppe und deren Mitglieder gesunden Finanzierungsstruktur. Damit wurde auch im Betrachtungszeitraum wieder ein großer Schritt zum größeren und vielfältigen Wohnungsangebot bei gleichzeitig nachhaltig verbesserter Wohnqualität getan. Es wurden insbesondere für die Jahre 2025–2027 Planungen mehrerer Mietwohn-Neubau-Projekte von bis zu 100 Wohnungen und einem Gesamtkostenvolumen auf heutiger Basis von rd. 26 Mio. Euro auf den Weg gebracht.

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

All diese Investitionen erfüllen den Anspruch auf eine durchschnittliche Verjüngung der genossenschaftlichen Gebäudesubstanz. Mit unserer Reinvestitionsquote dokumentieren wir unseren großen Wert auf eine kontinuierliche Gebäude-Substanzerhaltung, die einhergeht mit der Vermeidung von Instandhaltungs/Sanierungsstaus und Mehrung unseres Immobilienbestandes.

Der langfristig dokumentierte technische Zustandsbericht der Bestands-Wohnobjekte mit den Investitions-Erfordernissen und -wünschen konnte weiter abgearbeitet werden. Ebenso gehört dazu eine langfristig ausgerichtete Unternehmensplanung für die GSWG-Gruppe, die unter wirtschaftlichen Aspekten Ergebnisse als Entscheidungshilfe Möglichkeiten für die Investitions-Tätigkeit aufzeigt.

Wir sind unseren Zielen zur Wohnimmobilien-Aufwertung und -Erweiterung des Gebäudebestandes im Betrachtungszeitraum wieder nähergekommen.

Insbesondere die in den letzten Jahren getätigten Grundstückskäufe, teilweise über Tochterunternehmen, zunächst

für eine Baureifmachung zur Erstellung neuer Wohnungen, dokumentieren unser Ziel, die Genossenschaft langfristig als einen wettbewerbsfähigen Vermieter zu platzieren.

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

Das GSWG-Sach-/Finanzanlage-Vermögen wuchs auf 99,7 Mio. Euro und beträgt rd. 91,8 % der Bilanzsumme. Darüber hinaus sind im Anlage-/Umlaufvermögen der 100%-igen Tochterunternehmen QZ und WQL GmbH Immobilienwerte von rd. 444 T Euro zu berücksichtigen.

Das Vermögen ist mit Fremd- und Eigenkapital finanziert. Die GSWG-Objekt-Verbindlichkeiten erhöhten sich um rd. 1,2 Mio. Euro auf rd. 74,5 Mio. Euro, bei einer Durchschnittsverzinsung von 1,83 % am 31.12.2024 und einem Eigenkapitalanteil von 28,75 Mio. Euro, 26,5 % der Bilanzsumme. Damit wird die Bilanzqualität der Genossenschaft, auch unter Einbindung der Tochterunternehmen, für den Betrachtungszeitraum bestätigt.

In unserem 76-jährigen Bestehen hat sich die Genossenschaft mit ihrer Investitionstätigkeit ständig den neuen baurechtlichen, gesellschaftlichen, immobilienwohnungswirtschaftlichen und politischen Herausforderungen gestellt. Durch unternehmerische Gestaltungskraft in Form einer nachhaltig positiven Entwicklung der Wohnungsbestände und dazugehörige Errichtungen durch Aufwertung, Erweiterung, Neubau und Planungen für künftige Vorhaben sowie Zukauf unbebauter Grundstücke konnte auch im Geschäftsjahr 2024 der „Zukunft ein Zuhause“ gegeben und das genossenschaftliche Immobilienvermögen, auch in Verbindung mit den Tochterunternehmen, gesteigert werden.

Als Genossenschaft agieren wir mit unserer Investitionstätigkeit weit über den kurzfristigen wirtschaftlichen Aspekt hinaus, vorausschauend mit Umsicht und großem Verantwortungsbewusstsein gegenüber unseren Mitgliedern als Eigentümer der Genossenschaft und damit als Nutzer einer Genossenschaftswohnung oder als Fördermitglied.



Bei aller Freude über unsere Investitionstätigkeit bleibt eine Fragestellung. Wir bauen gern- aber nicht um und zu jedem Preis. Wir als GSWG sind bekannt und deshalb so erfolgreich, weil wir wünschenswertes und bezahlbares Wohnen anbieten, „ein Leben lang“. Bei den heutigen Vorgaben, oftmals planungsrechtlichen Gegebenheiten, Grundstückspreisen und Baukosten lässt sich dieses zunehmend immer schwerer realisieren. Das müssen alle Akteure einschließlich Gesetzgeber erkennen und danach handeln. In vielen Dingen des Bauens muss ein ganz anderer ordnungspolitischer Rahmen geschaffen werden, um die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum an vielen Standorten zu erfüllen.

Nachdem die Altbau-Substanz auf dem im Eigentum der QZ stehenden 4.619 qm großen Grundstück in Minden, Viktoriastraße, 2023/2024 abgerissen wurde, hat die Genossenschaft 4.014 qm Grundstücksflächen übernommen. Im November 2024 wurde mit dem Bau von 29 Wohnungen (zzgl. Gemeinschaftsräume) und einem Gesamtkosten-Volumen von 9,6 Mio. Euro begonnen. Die Maßnahme wird im Rahmen des Geschoss-Mietwohnungsbaus mit 24 öffentlich geförderten und 5 frei finanzierten Wohnungen (zzgl. Gemeinschaftsraum) errichtet. Die Fertigstellung ist für Sommer 2026 geplant. Weitere rd. 410 qm vermietbare Flächen sind auf dem verbleibenden Grundstück geplant und sollen zeitnah gebaut werden.

Für eine Mietwohn-Baumaßnahme mit 30 Wohnungen (zzgl. Gemeinschaftsräume) auf einem 3.627 qm großen Grundstück in Bielefeld konnten die Planungen in Abstimmung mit der Bauverwaltung im Betrachtungszeitraum abgeschlossen werden. Mit der Baugenehmigung wird in 2025 gerechnet. Hier sollen 25 Wohnungen im öffentlich geförderten und 5 Wohnungen im frei finanzierten Mietwohnungsbau mit Baubeginn 2025/2026 errichtet werden. Erste Gesamtkostenschätzungen gehen von rd. 10 Mio. Euro aus.

Mit kaufvertraglich gesicherten Zugriffsrechten der WQL für rd. 5.500 qm bebaute Grundstücke und rd. 1.050 qm erworbene Liegenschaften in Löhne wurde 2024 mit der örtlichen Bauverwaltung das B-Plan-Verfahren weiter betrieben, mit dem Ziel der Umsetzung von Geschoss-Mietwohnungsbau für rd. 50 Wohnungen spätestens ab 2026, vornehmlich für

Mitglieder der Genossenschaft. Das B-Plan-Verfahren soll aus heutiger Sicht Ende 2025 abgeschlossen sein.

In 4 GSWG-Bestands-Wohngebäuden aus den 60-iger Jahren wurde die Planung für Dachgeschoss-Ausbauten mit rd. 2.000 qm neu zu schaffender Wohnflächen abgeschlossen. Die Baugenehmigungen werden in Kürze erwartet. Mit den Baumaßnahmen soll in Abschnitten begonnen werden. Hier insbesondere mit verstärktem Einsatz der Handwerkerkapazitäten aus den Tochterunternehmen.

Darüber hinaus konnten die Arbeiten zur Baugenehmigungsplanung für GSWG-Bestandsobjekte mit 60 Wohnungen, 5.000 qm Wohnfläche zum umfangreichen Um-/Ausbau mit 4 neu zu schaffenden Wohnungen im Dachgeschoss abgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, die Investition mit rd. 9,6 Mio. Euro Gesamtkosten zeitnah umzusetzen.

Die laufende Instandhaltung im Betrachtungszeitraum wurde mit rd. 1,3 Mio. Euro, 14,14 Euro/qm abgeschlossen. Dazu gehört neben der üblichen „Klein-Instandhaltung“ der Fenster-austausch ebenso wie Bad- und Heizungsmodernisierungen etc. Auf Mietwohn-Grundstücken wurden 6 Garagen errichtet.

Im Betrachtungszeitraum wurden an zwei Standorten in Bielefeld 23 Wohnungen, mit 1.595 qm Wohnfläche, aus den Baujahren 1963 und 1999 käuflich erworben. Die Mietobjekte sind 2024 und zum 01.01.2025 in die genossenschaftliche Bestandbewirtschaftung übergegangen.

Für ältere GSWG-Bestands-Liegenschaften mit 26 Wohnungen, auf 6.930 qm Grundstücksflächen wurde mit B-Plan-Arbeiten in Abstimmung mit der Bauverwaltung begonnen. Nach Abriss der Altsubstanz sollen hier bis Ende des Jahrzehnts mindestens 80 Wohnungen mit rd. 5.800 qm Wohnfläche entstehen.

Die Genossenschaft hat neben kaufvertraglich gesicherten Zugriffsrechten auf unbebaute Grundstücke weitere Verhandlungen zum Erwerb von Grundstücken für den Mietwohnungsbau zur Versorgung der Mitglieder mit wünschenswertem Wohnraum mit dem Ziel geführt, diese in 2025/2026 zum Abschluss zu führen.

Mitgliederversammlung, Mitgliederbewegung, Fördermitglieder und Geschäftsguthaben

Im Betrachtungszeitraum wurden die Mitglieder zur 76. außerordentlichen und 77. ordentlichen Mitgliederversammlung eingeladen.



Die 76. Mitgliederversammlung fand am 11. April 2024 mit nachstehender Tagesordnung statt:

1. Eröffnung und Begrüßung,
2. Feststellung der frist- und formgerechten Einladung sowie der Beschlussfähigkeit,
3. GSWG-Satzungsänderung,
4. Verschmelzung Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH auf die GSWG Senne eG,
5. Gewährung von Krediten gem. §49 GenG,
6. Verschiedenes.

Von 2.048 Mitgliedern nahmen 51 Mitglieder, 5 per Vollmacht vertreten, teil; hiervon 29 Fördermitglieder. Hinzu kommen 8 Mitglieder als Vertreter aus dem Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft sowie ein Generalbevollmächtigter/Prokurist; insgesamt 59 stimmberechtigte Mitglieder.

Zu Tagesordnungspunkt 3 war Grundlage die Mustersatzung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft. Anlass waren Hinweise aus der Praxis zu einzelnen Regelungen, die nach jüngsten Erkenntnissen in der praktischen Umsetzung Probleme bereiten können oder oft unklar waren. Diese wurden jetzt in der Satzung deutlicher gefasst, konkretisiert und ergänzt. Letztendlich führen die Änderungen zur besseren Verständlichkeit und fördern die Transparenz in der Genossenschaft. Die Satzung wurde in der Mitgliederversammlung letztmalig im Juni 2016 behandelt und von den Mitgliedern verabschiedet. Die Satzungsänderungen wurden mit Zustimmung aller anwesenden Mitglieder beschlossen. Auch die weiteren Tagesordnungspunkte fanden mit 58 bzw. 56 Ja-Stimmen eine breite Zustimmung.

Die GSWG-Satzungsänderung wurde vom Registergericht am 20. Juni 2024 genehmigt.

Die 77. ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 fand am 10.06.2024 statt. Die Mitgliederversammlung umfasste folgende Tagesordnungspunkte:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden,
2. Feststellung der frist- und formgerechten Einladung sowie der Beschlussfähigkeit,
3. Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023 und Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 sowie Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes,
4. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2023,
5. Bericht über die vom DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg, durchgeführte Prüfung des Geschäftsjahres 2023 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 31.12.2023,
 - 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,
 10. Wahlen zum Mieterrat,
 11. Verschiedenes.

Hier nahmen 67 Mitglieder, 3 per Vollmacht vertreten, teil; hiervon 40 Fördermitglieder. Hinzu kommen 6 Mitglieder als Vertreter aus dem Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft sowie ein Generalbevollmächtigter/Prokurist; insgesamt 73 stimmberechtigte Mitglieder.

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

Ende Juni 2024 wurde eine Dividende in Höhe von 599.359,75 Euro abzgl. Kapitalertragssteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer an die Mitglieder ausgeschüttet.

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

Es ist erkennbar, wir können auf unsere Mitglieder und ein starkes Interesse an unserer Genossenschaft in der GSWG-Gruppe bauen.

Die GSWG wird mit den vielschichtigen immobilienwirtschaftlichen Leistungsfeldern als ein Akteur in dem Sinne wahrgenommen, den man gerne als Anker für ein wünschenswertes bezahlbares Wohnen und Partner zum Vermögenserhalt haben möchte.

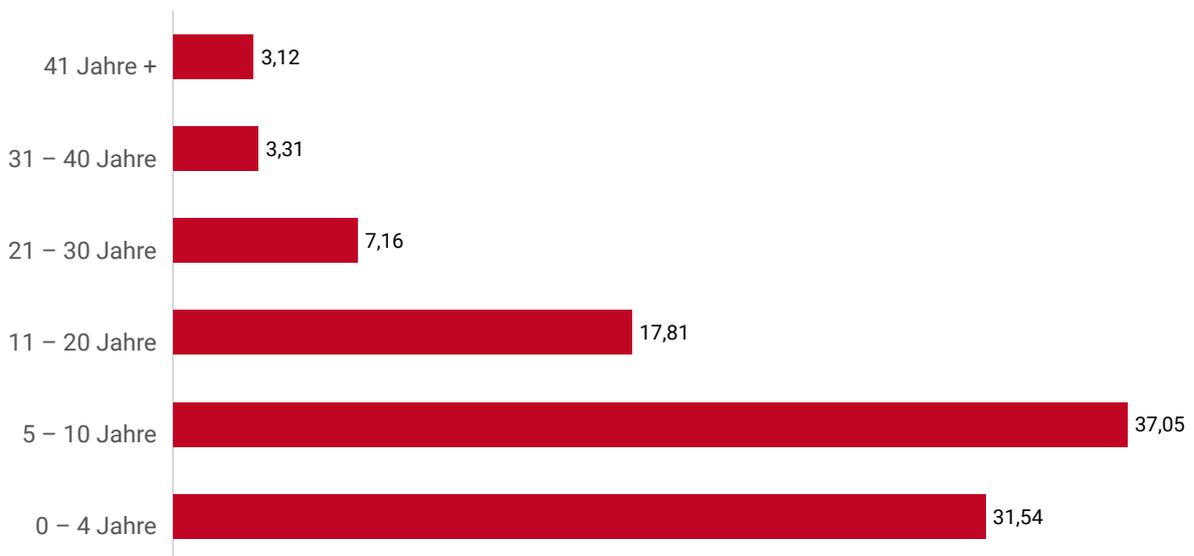
Am 01. Januar 2025 waren in der Liste der Genossenschaft 2.053 Mitglieder, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 0,2 %, mit 50.777 Geschäftsanteilen eingetragen. Hiervon 44.188 freiwillige Anteile über die Pflichtanteilszeichnungen hinaus.

Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 125 Mitglieder mit 1.110 Anteilen. Am 31.12.2024 waren rd. 98 % der Wohnungen an Mitglieder vermietet.

Von den Mietwohnungs-Bestandszuwächsen durch Erwerb in den Geschäftsjahren 2014-2024 konnten bis heute rund 88 % der Mieter als Mitglied, teilweise mit Anteilszeichnungen über die Pflichtgrenze hinaus, gewonnen werden. Das ist ein Zeichen großen Vertrauens der neuen Mieter in unsere im achten Jahrzehnt ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Tätigkeit.

Dauer der Mitgliedschaft 2024

Anteil in %



Der Markt zur Anlage von Kapital ist ein Schwarm. Millionen Anleger handeln weltweit wie jeder Kunde und bewegen die Märkte. In deren Auf und Ab spiegelt sich somit die Sicht der großen Schar auf die Anlegerwelt, und eigentlich müssten die vielen Facetten perfekt zusammenpassen, wie ein Mosaik. Doch es gibt in dem Großen und Ganzen etliche Stellen, an denen das Bild verzerrt ist, etwas nicht zusammenpasst. Irgendwann werden sich die Gegensätze auflösen, eine Ein-

schätzung wird sich als richtig herausstellen, die andere als falsch. Die Frage ist, wie und wann das geschieht! Davon hängt für Anleger viel ab, denn wenn sich rätselhaft Konstellationen ändern, kann das nicht gewollte Wirkungen haben! Das ist die Betrachtungs- und Entscheidungsgrundlage der GSWG-Fördermitglieder. Deshalb wird in GSWG-Genossenschaftsanteile angelegt und gezeichnet.



In Zeiten großer politischer Unsicherheit in Deutschland, aber auch darüber hinaus, und geopolitischer Risiken, greifen Investoren bei der Geldanlage traditionell oft stark zu deutschen Bundesanleihen. Weil die Zinspapiere der Bundesrepublik in Krisen meistens mehr an Wert zulegen, auch in schwierigen Marktphasen gut handelbar sind, gelten sie als eine wichtige Anlage im Euro-Raum. Doch gerade in den letzten Wochen des Betrachtungszeitraumes hat der gute Ruf der Bundeswertpapiere im politischen Chaos in Berlin gelitten. Seit Anfang Oktober des Betrachtungszeitraumes trennen sich Investoren verstärkt von Bundeswertpapieren, die Kurse fallen – gut, im Gegenzug steigen die Renditen, aber es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass der Status der Bundesanleihen als ganz besonders sicherer Anlagehafen zunehmend hinterfragt wird. Also: Sicher in Genossenschaftsanteile investieren. Hinzu kommt: Die Anlage in Genossenschaftsanteile garantiert mehr als jede andere, dass die hiermit ausgelösten Investitionen der wirtschaftlichen Entwicklung in unmittelbarer Nähe und sichtbar zugutekommen. Auch mit kleinen Summen kann hier investiert und Vermögen aufgebaut werden.

Die Deutschen sparen weiter auf hohem Niveau. Das Geldvermögen privater Haushalte erreichte mit 9,3 Bio. Euro (+ 6 % zu 2023), ein Rekordhoch. Deshalb spielen Kapitalanlagen für viele zur Erhaltung des Wohlstandes eine immer größere Rolle. Dabei bekommen Genossenschaftsanteile für das Vermögen der Deutschen eine zunehmende Bedeutung. Diese Anlageform ist also für den Wohlstand und auch die Altersvorsorge neben klassischen Produkten wie Lebensversicherung etc. immer wichtiger, zumal diese Policen aus Sicht vieler Sparer wegen relativ niedriger Verzinsung an Attraktivität eingebüßt haben. Auch weitere Zinsprodukte werfen relativ wenig ab, um mindestens die Inflationsrate auszugleichen. Das gilt für Sparbücher, Tagesgeld-, Giro-/Festgeldkonten, und natürlich Bargeld überhaupt. Genau diese Anlageform steht weiter für das Gros des finanziellen Wohlstandes in Deutschland. Auf Bankanlagen und Bargeld entfallen 3,3 Bio. Euro der über 9 Bio. Euro, auf die die Bundesbanker das private Geldvermögen beziffern. Auf dem Sparbuch, dem Bankkonto oder in Form von Geldscheinen unter der Matratze, die als sicher wahrgenommen werden, neben der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, liegen damit rd. 37 % des finanziellen Reichtums.

Nur rund 18 % der Bundesbürger besitzen Anteilsscheine an Unternehmen, dazu gehören auch Genossenschaftsanteile. Für die meisten Bürger ist das Tages-/Festgeldkonto oder das Sparbuch die beliebteste Sparform. Das ist sicherlich auf die wichtigsten Bedürfnisse der Menschen zurückzuführen. In vielen Fällen wird aber renditeschwach gespart.

Wer längerfristig anlegt, hat die Chance, seine Einkommenslücken mit Dividenden aus Genossenschaftsanteilen zu schließen.

Die EZB hat angesichts trüber Konjunkturaussichten und abnehmender Inflations Sorgen im Dezember des Betrachtungszeitraumes und damit in 2024 zum vierten Mal die Zinsen herabgesetzt. Damit wurde beschlossen, den am Finanzmarkt richtungsweisenden Einlagenzinssatz, zu dem Geldhäuser bei den Notenbanken überschüssiges Geld parken können, um ein Viertelpunkt von 3,25 auf 3,0 % nach unten zu setzen. Dieser Zins gilt als Leitzins für die Eurozone und damit für die Anlage auf „Bankkonten“, die in der Regel mind. 1 % weniger abwerfen. Mindestens für Festgeld-/Sparbuch-Sparer waren die Real-Zinsen im Betrachtungszeitraum wieder in den negativen Bereich gerutscht. Wer so spart verliert in der Regel, er büßt Kaufkraft ein.

Dividenden auf Genossenschaftsanteile sind heute der neue „Zins“.

Mit klassischen Spareinlagen lässt sich historisch betrachtet die Kaufkraft des angelegten Geldes nicht erhalten. Wer langfristig Kaufkraftverlust vermeiden möchte, kommt an Sachwerten und Genossenschaftsanteilen nicht vorbei. Hinzu kommt: Eines haben Anleger in den vergangenen Jahren der vielschichtigen Krisen gelernt: Sie müssen mit dem unerwarteten rechnen. Deshalb Genossenschaftsanteile!

Genossenschaftsanteile dienen der Stabilität und sollten ihren Platz im klassischen Anlage-Portfolio haben. Sie sind Geldes wert, können mit dem Anlage-Vermögen der Genossenschaft anders wahrgenommen werden.

Das wurde aus 100.000 Euro

Bilanz 2024: Ergebnisse ausgewählter Anlageklassen bei Investments zum Jahresbeginn im Vergleich*

Anlage	100.000 Euro	Anlageergebnis
Kakao		255.460 Euro
Bitcoin		238.580 Euro
Aktien USA Standardwerte S&P 500		134.710 Euro
Gold		134.540 Euro
Silber		130.750 Euro
Staatsanleihen USA ICE Bofa US Treasury Index		106.170 Euro
US-Dollar		105.880 Euro
Unternehmensanleihen Euro-Zone gute Bonität ICE Bofa US Treasury Index		104.580 Euro
Genossenschaftsanteile		104.500 Euro

*Anlageergebnis in Euro, gerundet ohne Steuern und Transaktionskosten. Bei Anleihen und Aktien Total Return Indices, also inklusive re-investierter Zinsen bzw. Dividenden, bei Rohstoffen bis auf Gold Terminkontrakte Stand 27.12.2024, Schlusskurse

Meist ist fehlendes Wissen und Risikoscheu der Hauptgrund, nicht anderweitig zu sparen. Es kennen sich einfach zu wenige mit Finanz-Anlageprodukten aus. Verständliche Anlagen sind Genossenschaftsanteile der GSWG. Genossenschaftsanteile können risikoarme Erträge erwirtschaften. Für die private Vermögensanlage rückt auch die Anlageklasse „Zeichnung von Genossenschaftsanteilen“ in den Fokus. Denn die Vergangenheit bei dieser Anlage ist bekannt und man kann demzufolge die Gegenwart und die Zukunft besser einschätzen.

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

Mit der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen durch die „Unternehmensform Genossenschaft“ wird deutlich, dass damit eine Reihe genossenschaftsspezifischer Finanzierungs-

möglichkeiten verbunden sein kann und so muss es für eine große Solidargemeinschaft im Sinne der Genossenschaft auch sein! Diese leisten für uns einen wichtigen Beitrag zur anteiligen Finanzierung genossenschaftlich ausgerichteter Mietwohninvestitionen und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis; mit den einhergehenden positiven Wirkungen für die nach rentablem Wachstum ausgerichtete Entwicklung der Genossenschaft. Es werden bankenmäßige Kapitalmarktabhängigkeiten verringert. Mit alternativen Finanzierungsformen können Investitionsmöglichkeiten behandelt werden, die ausschließlich in der Kompetenz- und Entscheidungshoheit der genossenschaftlichen Organe liegen.

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.

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. Die Vermögenswerte der GSWG-Gruppe bestehen zu 90 % aus Immobilien-Sachwerten.

Für die private Vorsorge rückt auch die Anlageklasse „Genossenschaftsanteile“ in den Fokus. Man kennt die Vergangenheit, die Gegenwart und kann die eigene Zukunft mitgestalten.

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

Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

Auch im 75. Jahr nach Gründung der GSWG im Jahr 1949 verbirgt sich hinter dem GSWG-Slogan „Zum Glück Zuhause“ ein permanentes Leistungsversprechen, das mit Qualität, Werten und Bekanntheit in der Öffentlichkeit weiter stark gesteigert wurde und laufend wird. Durch ständige Veränderung in allen Bereichen der GSWG-Gruppe können wir die Zukunft positiv beeinflussen.

Unsere genossenschaftlichen Grundsätze, die Förderung unserer Mitglieder durch ein gutes, sicheres und sozial vertretbares Wohnungsversprechen nehmen wir als Grundlage, um das werbewirksame Erscheinungsbild in der Öffentlichkeit durch vielfältige Maßnahmen und Aktionen weiter hervorzuheben. Hierbei setzen wir sowohl auf altbewährte Konstanten als auch auf Neues.

Im Jubiläumsjahr 2024 wurden unsere Werbeanzeigen in allen Bielefelder und darüber hinausgehenden Medien neu gestaltet, um frischer und im neuen Look auf unsere vielfältigen wohnungswirtschaftlichen Leistungsfelder in der GSWG-Gruppe hinzuweisen. Ebenfalls wurden mehrere Sonderseiten gestaltet, um das 75-jährige Jubiläum der GSWG gebührend zu feiern.

Im Bereich Spenden/Sponsoring engagieren wir uns weiterhin mit zahlreichen Unterstützungen der lokalen Institutionen und Vereine:

- Lesepatenschaft in den Grundschulen,
- Unterstützung des Fußballferiencamps im Jugendbereich des TuS Senne 08,
- Trikot-Sponsoring der TuS Senne 08 Jugendabteilung,
- Spende freiwillige Feuerwehr Senne zur Durchführung des über die Grenzen hinaus bekannten Feuerwehrfestes,

- Trikot-Sponsoring mehrerer Mannschaften des Handballvereins Sportfreunde Senne,
- Unterstützung zur Durchführung eines Darts-Turniers in der Senne,
- Sponsoring DSC Arminia Bielefeld Damen,
- kostenfreie Blumenkastenaktion mit über 6.500 Pflanzen für unsere GSWG-Mieter,
- mit anderen Wohnungsgenossenschaften sind wir in der Marketinginitiative Deutschland e.V. unter dem Dach des „Klötzchen-Logos“ werbewirksam aufgestellt.

Die zweite Ausgabe unseres im Vorjahr neu aufgelegten Mieter-Magazins „Zum Glück Zuhause“, wurde von unseren Mitgliedern sehnlichst erwartet und ist mit einer Auflage von rd. 3.000 Stück im September 2024 zur Freude aller Mitglieder erschienen.

Die aussagekräftigen und werbewirksamen Firmenfahrzeuge unseres Teams und das einheitliche Erscheinungsbild unserer Kolleginnen und Kollegen der GSWG und den angeschlossenen Tochterunternehmen sind ein wichtiger Faktor unseres Images und Erfolgs. Die GSWG steht für eine Botschaft und wer steht dafür besser als unsere Kolleginnen und Kollegen!

Durch alle diese Aktivitäten und Maßnahmen wird unser Image als Marke GSWG „Zum Glück Zuhause“ gestärkt und belebt unser Geschäftsmodell ebenso wie die Mitgliederbindung und -gewinnung. Das Geschäftsjahr 2024 unterstreicht diese Aussage eindrucksvoll.



GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG
www.gswg-senne.de





Gemeinwesenarbeit

Wohnen bedeutet Sicherheit, Geborgenheit und Heimat.

Schon das Angebot sichererer Wohnverhältnisse mit Langfrist-Perspektive und die damit verbundene relative Stabilität der Bewohnerstrukturen sind wesentlich für die Entwicklung unserer genossenschaftlichen Wohnquartiere. Dabei haben die grundlegenden Prinzipien genossenschaftlichen Handelns Bedeutung für die Standorte, in denen unsere Wohnungsbestände liegen. Dazu gehören das „Wohnen für alle Lebenslagen“ und die „Förderung einer Gemeinschaftsorientierung“. Insoweit verstehen wir die Aktivitäten unserer Gemeinwesenarbeit nicht als eine Art „Zusatzleistung“, sondern sie liegt im unmittelbaren Interesse der Genossenschaft und damit ihrer Mitglieder. Es geht auch hier um Mitgliederförderung als zentraler Unternehmenszweck, dem Angebote für nachbarschaftliches Zusammenleben, für das Wohnen im Alter oder Maßnahmen zur Verbesserung in der sozialen Infrastruktur, der Attraktivität und das Image des Quartiers und vieles mehr dienen. Auch das Wohnen und Leben jenseits der eigenen vier Wände gehört schon seit Jahren zu unseren Zielen. Gemeinschaftsorientierung bringt das ebenso zum Ausdruck wie die Aufmerksamkeit für soziale und alterspraktische Bedürfnisse unserer Mieter.

Angesichts einer zunehmend individualisierten, mobilen und digitalisierten Gesellschaft kümmern sich Mitarbeiter der genossenschaftlichen Tochterunternehmen und aus Kooperationspartnerschaften mit sozialen Dienstleistern gemeinsam mit ehrenamtlich Tätigen, der Einsamkeit vorzubeugen und Vereinsamung zu bekämpfen.

„Danke an unsere ehrenamtlich Tätigen Frau Post, Frau Brinkmann, Frau Köppert und Frau Bepperling.“

Das Ziel der Gemeinwesenarbeit ist es, das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern. Es treffen sich Bewohner und

unterhalten sich, pflegen Kontakte und bauen Verbindungen auf. Wir unterstützen Kontakte im Wohnumfeld und leisten Hilfestellung für Alte, Bedürftige und Kranke bei den Dingen des täglichen Lebens und organisieren vieles mehr. In den Nachbarschaftstreffs wird wöchentlich für unsere Mitglieder ein Mittagstisch angeboten. Wichtig ist uns die Einbindung von Menschen, welche bspw. aus gesundheitlichen Gründen vorübergehend nicht in der Lage sind, an den Angeboten teilzunehmen. So wird ihnen bspw. ein Mittagessen gebracht oder sie werden von zu Hause zum Nachbarschaftstreff begleitet.

Wir übernehmen diese Leistungen aus Verantwortung für unsere Mitglieder und erfahren in der Genossenschaft für unsere Präsenz die notwendige Unterstützung. Das Wohnen wird für viele unserer Mitglieder noch wertvoller, denn damit besteht die Hoffnung, so lange wie möglich selbständig zu bleiben. Wer nur an den kurzfristigen Profit denkt, wird diese Aufgaben nicht übernehmen. Auch das ist GSWG Senne eG, ein Leben lang. Es stärkt die genossenschaftlichen Grundsätze Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung.

Zusätzlich zur Gemeinwesenarbeit bieten die Nachbarschaftstreffs sozialarbeiterische Beratung an. Ziel ist es, dass unsere Mieter so lange wie möglich in ihren eigenen „vier Wänden“ wohnen bleiben können. Es werden offene Sprechstunden als niedrigschwellige Kontaktmöglichkeiten angeboten, aber auch individuell vereinbarte Hausbesuche durchgeführt. Die Kontakte entstehen meistens durch unsere Mitglieder selbst, aber auch durch Nachbarn, Angehörige und GSWG-Mitarbeiter.

Die gemeinsame Arbeit mit unseren Partnern in der Genossenschaft kann als sehr gelungen bezeichnet werden. Damit werden wir den lebensweltlichen Wünschen und Bedürfnissen unserer Bewohner gerecht. Zudem sind die Angebote für unsere Wohnquartiere gewinnbringend, denn diese prägen langfristig das Zuhause vieler unserer Mitglieder unterschiedlichster Lebenslagen. Es ist das Bestreben und Ziel, unser Engagement mit Partnern in der Gemeinwesenarbeit ständig auf ein noch qualitativvolleres und breiteres Fundament zu stellen. Deshalb haben wir entschieden, den vor Jahren eingerichteten Treff Kornblumenweg 2 in neue, größere und modernere Räumlichkeiten am Tulpenweg 9 zu verlegen. Der Treffpunkt Karl-Oldewurtel-Straße bleibt bestehen.

Mierrat

Im Betrachtungszeitraum kamen die Mitglieder des Mierrates gemeinsam mit Vertretern aus dem GSWG-Vorstand, der Verwaltung und dem Aufsichtsrat in drei Sitzungen zusammen.

Der Austausch in den Veranstaltungen trägt dazu bei, dass die GSWG mit den satzungsgemäßen Aufgaben in der Genossenschaft und den Leistungsangeboten der Tochterunternehmen „dicht“ an den Mitgliedern/Mieter/Kunden bleibt. Es kommt eine noch größere Transparenz zu den Aufgaben der GSWG-Gruppe rüber, die zudem von den Mierratsmitgliedern in die Mitgliedschaft geführt wird. Wir stellen fest, dass damit ein ständig steigender Zufriedenheitsgrad in der Solidargemeinschaft Genossenschaft gefördert wird.

Im Betrachtungszeitraum wurden insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung in GSWG und Tochterunternehmen 2024, Gemeinwesenarbeit, Investitionen in den Wohnungs-Neubau, Immobilien-Erwerb, Wahlen in den Aufsichts- und Mierrat behandelt. Die Arbeit im Mierrat war im Geschäftsjahr 2024 also gut mit Leben gefüllt, die zur qualitätsvollen und wünschenswerten Entwicklung der genossenschaftlichen Aufgaben und Angebote für die Mitglieder führt. Die Erörterungen waren stets lösungsorientiert und mehrheitlich einvernehmlich.

Auf der GSWG-Mitgliederversammlung am 10. Juni 2024 standen gem. Mierratssatzung Wahlen zum Mierrat an. Der Mierrat setzt sich aus zu wählenden Genossenschaftsmitgliedern zusammen. Es wurden alle bestehenden Damen und Herren des Mierrates wiedergewählt. Als neues Mitglied wurde Herr Hoffmann, ehemaliges GSWG-Aufsichtsratsmitglied, in den Mierrat gewählt. Die Amtszeit beträgt 2 Jahre.

Im Namen aller Mitglieder bedanken wir uns bei den Vertretern im Mierrat für die konstruktive Zusammenarbeit im Sinne der Solidargemeinschaft Genossenschaft.





Personelles und Organisation

Mit unserer Unternehmensform als „lupenreine Vermögensgenossenschaft“ und den über die 100%-igen Tochterunternehmen sowie 46%-ige WTM-Beteiligung geregelten Strukturen/Einrichtungen mit den dahinterstehenden organisatorischen Aufbauplänen und Ablaufprozessen für die vielschichtigen Leistungsfelder in der GSWG-Gruppe sind wir zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben optimal für unsere Betriebsgröße aufgestellt.

Es wurde ständig an Lösungen zur Effizienz in den Leistungsbereichen und an Personalveränderungen gearbeitet, um erstens die Aufgaben zur laufenden Bewirtschaftung der Liegenschaften im Interesse der Mitglieder zu erledigen, und zweitens den Zielvorgaben des Wachstumskurses ebenso zu begegnen wie dem allgemeinen Wandel in der Arbeitswelt. Gleichzeitig werden mit unseren Überlegungen „Denkmuster“ durchbrochen, um unternehmerische Erfordernisse ständig zukunftsweisend zu steuern.

Im Betrachtungszeitraum wurden die Aufbauorganisation und insbesondere die Ablaufprozesse in der GSWG und ihren Tochterunternehmen angepasst. Leitungskräfte in den verschiedenen Geschäftsbereichen können sich noch intensiver darum kümmern, dass zur erfolgreichen geschäftlichen und damit einhergehenden wachstumsfördernden Entwicklung der Solidargemeinschaft Genossenschaft innerhalb der GSWG-Gruppe alle Mitarbeiter ihre Aufgaben effizient erledigen.

Die Umsetzung unserer genossenschaftlich ausgerichteten Unternehmensstrategie ist durch weitestgehende Personenidentität in den Organen von GSWG und Tochter-/Beteiligungsunternehmen zur nachhaltigen angelegten Geschäftspolitik gewährleistet. Der seit Oktober 2024 mit 2 hauptamtlichen Personen besetzte GSWG-Vorstand erledigt auch die Geschäftsführung in den Tochterunternehmen. Ein GSWG-Ge-

neralbevollmächtigter nimmt Aufsichtspflichten im WTM-Beteiligungsunternehmen wahr. Mit dieser Personenidentität in Leitungs-/Entscheidungsgremien der GSWG-Gruppe erhält das wertestatt regelbasierte Funktionieren als Grundlage unserer genossenschaftlichen Ziele in der GSWG-Gruppe ständig neue Kraft und Qualität. Wir arbeiten ständig daran, die Strukturen und Abläufe in unserem Einflussbereich zu optimieren, um in der Vermittlung unserer genossenschaftlichen Werte, Prinzipien und Ziele besser und effizienter zu werden.

Der Personalbestand in der GSWG-Gruppe am Standort Bielefeld betrug am 31. Dezember 2024 68 Mitarbeiter und hat damit um 1 Beschäftigte gegenüber 2023 abgenommen:

OWIT GmbH: 21 Mitarbeiter
OWID GmbH: 18 Mitarbeiter
OWIS GmbH: 29 Mitarbeiter

Die Aufgaben in der Quartierszentrum Windflöte Verwaltung GmbH und der Wohnquartier Löhne GmbH beinhalteten im Betrachtungszeitraum in erster Linie Vorbereitungen zur Baureifmachung von Grundstücken, die im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die Genossenschaft und den Tochterunternehmen erledigt wurden.

Das Beteiligungsunternehmen WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH beschäftigte am 31.12.2024 19 Mitarbeiter und Herrn Krimling als Geschäftsführer. Den Vorsitz im Aufsichtsrat nimmt Herr Kolodziej als Generalbevollmächtigter der GSWG-Gruppe wahr.

Nach 2 jähriger (nebenamtlicher) GSWG-Vorstandstätigkeit ist Herr Engelmann am 30. September 2024 planmäßig ausgeschieden. Mit Wirkung vom 1. Oktober 2024 wurde Herr Bastian Klemme, langjähriger technischer Mitarbeiter

in der OWIT GmbH, zum Vorstand bestellt. Zusammen mit dem seit 14 Jahren tätigen Vorstandsmitglied Herrn Daldrup leiten die Herren die Genossenschaft; Herr Daldrup als Vorsitzender des Vorstandes. Darüber hinaus ist Herr Daldrup als Geschäftsführer in den Tochterunternehmen tätig; Herr Klemme ebenso in den Tochterunternehmen OWIT GmbH, OWID GmbH, OWIS GmbH und Wohnquartier Löhne GmbH. Die Bestellung von Herrn Klemme zum Geschäftsführer in der QZ GmbH erfolgt in 2025. Die Entscheidungen zur Vorstands-/Geschäftsführerbestellung wurden im Aufsichtsrat einstimmig getroffen. Unterstützt werden die Herren in ihren Organtätigkeiten durch das ehemalige Vorstandsmitglied Herrn Kolodziej, jetzt als Generalbevollmächtigter für die GSWG-Unternehmensgruppe tätig.

Mit unserer besonderen Aufstellung als „Vermögensgenossenschaft“ und den dahinterstehenden Tochterunternehmen als „selbständige Profit-Center“ haben wir im Betrachtungszeitraum noch deutlicher und schneller Potenziale und Schwachstellen gespürt, die wir treffsicher und zeitnah umgesetzt haben. Unsere „operativ ordentliche geschäftliche Entwicklung“ und die unverändert „investitionsoffensive ausgerichtete und umgesetzte Geschäftspolitik“ sind in unserer mittelständisch aufgestellten Genossenschaft mit der dahinterstehenden aufs Gemeinwohl ausgerichteten Unternehmensphilosophie Dokument der besonderen organisatorischen und personellen Aufstellung.

Der Betrachtungszeitraum hat erneut gezeigt, dass mit Hebung des Wachstumspotentials in der Genossenschaft der Veränderungsbereitschaft eine wichtige Bedeutung zukommt, um sich mit der „dynamischen Welt“, die auch die Wohnungswirtschaft erfasst, anzufreunden und aus einem immer schwieriger werdenden Sicherheitsgedanken rauszukommen. Wir haben bei allen Beschäftigten mehr

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

Zu unserer grundsätzlichen Unternehmensphilosophie zählt langfristiges Denken.

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

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





Je unübersichtlicher und turbulenter die Zeiten, wie gerade im Betrachtungszeitraum, umso intensiver wird die Sehnsucht unserer Mitglieder und weiterer Interessierter nach einer Genossenschaft überhaupt und nach deren Verantwortlichen, die das Richtige tun; auch wenn das Richtige nicht durch Paragraphen alleine definiert ist. 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 besonderer Struktur eine hohe Transparenz.

Durch Empathie, 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 gesichert, ohne die Gefahr, dass man bei einem Wachstumskurs seine Kultur verliert.

Die Verbindung von emotionaler und rationaler Kompetenz gewährleistet die Umsetzung unserer genossenschaftlich ausgerichteten Unternehmenspolitik in der GSWG-Gruppe und bringt den Erfolg.

Tochter- und Beteiligungsunternehmen

Die GSWG – Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG ist mit dem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell als „reine Vermögensgenossenschaft“ aufgestellt. Mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen zur Erledigung unserer satzungsgemäßen Aufgaben, vorrangig der „Wohnraum-Schaffung und nachhaltigen Bewirtschaftung zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen und Rendite-Erzielung“, setzen wir mit qualifizierten Mitarbeitern aus den Dienst-/Service/Beratungseinrichtungen unsere Mehrwertstrategie um und

entwickeln diese konsequent weiter. Gleichzeitig sichern wir uns für alle Tätigkeitsfelder zur Erfüllung der genossenschaftlichen Aufgaben personelle Kapazitäten in einem von Ressourcenknappheit gekennzeichneten Markt. Die umfangreichen Leistungsfelder eröffnen zudem ständig Chancen zur Kostendegression, insbesondere für uns als Wohnungsunternehmen, und schaffen gleichzeitig ein zusätzliches Plus an Qualitäten bei der Umsetzung der Aufgaben im Rahmen unseres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells.



OWIT Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH



WQL WohnQuartier Löhne GmbH



OWIS Ostwestfälische Immobilien Service GmbH



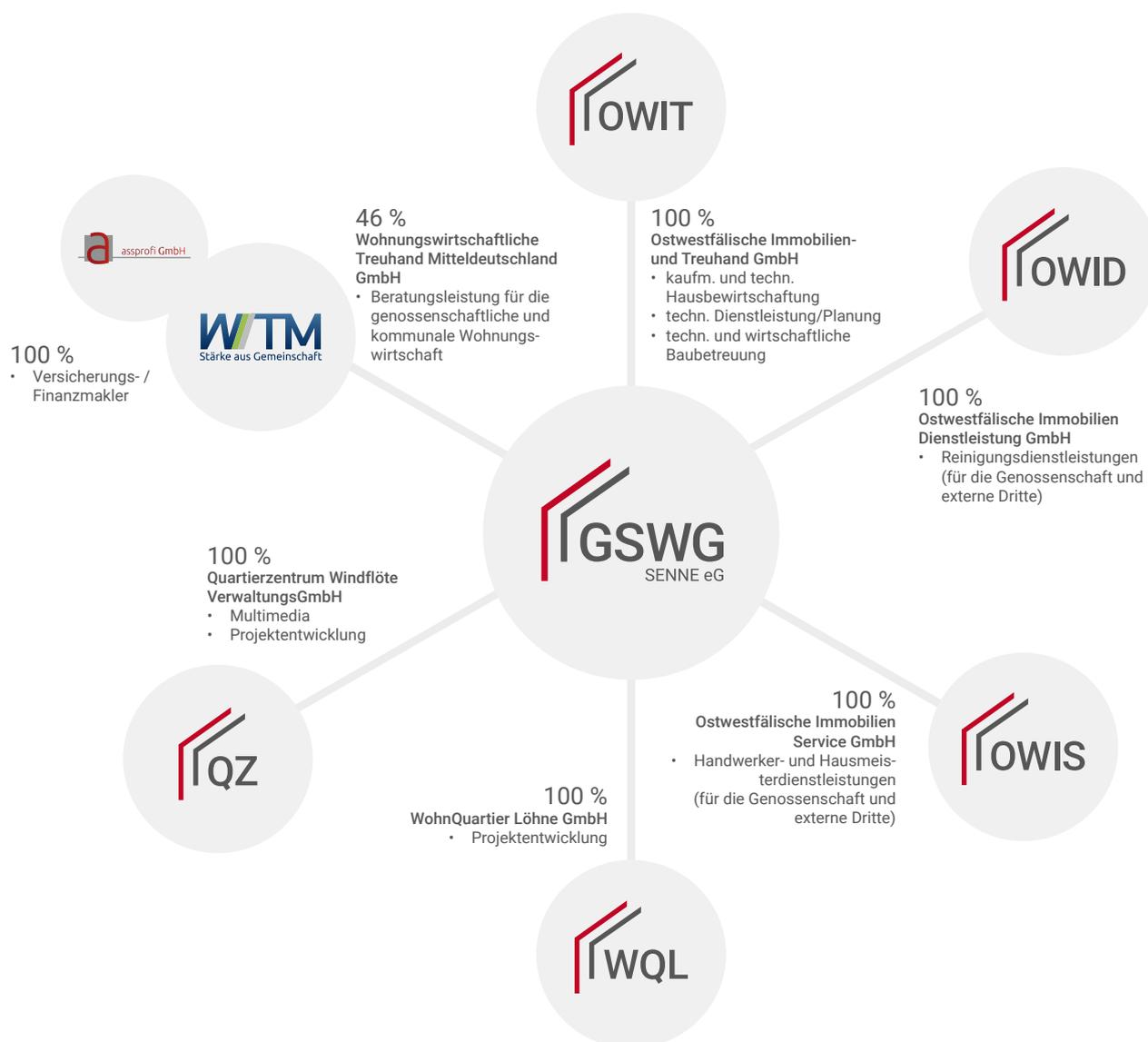
QZ Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH



OWID Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH



WTM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH



Die besondere organisatorische Aufstellung der GSWG mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen und den dahinterstehenden vielschichtigen wohnungswirtschaftlichen Aufgaben begründet sich mit steuer-, haftungsrechtlichen, betriebswirtschaftlichen Überlegungen und Entscheidungen zur Optimierung organisatorischer Abläufe und Zuständigkeiten für die Betriebsteile und Leistungsbereiche in der GSWG-Gruppe.

Die Genossenschaft ist 100%-ige Gesellschafterin der OWIT GmbH, OWIS GmbH, OWID GmbH, Quartierszentrum WindflöteVerwaltungs GmbH und WohnQuartier Löhne GmbH. Die Geschäftsführung/Leitung in den Tochterunternehmen ist mit Organmitgliedern/leitenden Mitarbeitern aus der Genossenschaft besetzt. Die weitestgehende Personenidentität in den maßgeblichen Entscheidungsgremien gewährleistet

die gewünschte Wirkung auf das operative Geschäft in den selbständigen Einrichtungen, die geschäftlichen Prozesse und Abläufe in der GSWG-Gruppe. Die Geschäftsführung in den Tochterunternehmen ist mit den im GSWG-Vorstand tätigen Herren Daldrup und Klemme besetzt. Im Betrachtungszeitraum wurde Herr Klemme mit Beginn 01. Oktober 2024 zum Geschäftsführer in den Unternehmen bestellt, in der QZ GmbH in 2025. Die nach genossenschaftlichen Grundsätzen ausgerichtete Geschäftspolitik ist damit gewährleistet.

Die umfänglichen Dienst-, Service- und Beratungsleistungen der Tochter-/Beteiligungsunternehmen ergänzen die interessante Vermögens- und Renditeanlage in der Genossenschaft.

Neben der kaufmännischen und technischen Verwaltung/Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Immobilienbestandes hat die OWIT GmbH im Betrachtungszeitraum umfangreiche Planungsarbeiten zur Umsetzung von Mietwohn-Investitionen für den Wohnungsneubau mit 29 Wohnungen in Minden und 30 Wohnungen in Bielefeld ebenso erledigt wie für komplexe Modernisierungen und zahlreiche Dachgeschoss-Ausbauten. Dazu gehören auch die Planungen größerer Wohnquartiere bis zu 100 Wohnungen, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Kaufmännische und technische Fremdverwaltungen von Mietwohnungen haben von 157 auf 211 Mietwohnungen zugenommen. Die OWIT GmbH erledigt zudem Buchführungsarbeiten für ein Wohnungsunternehmen mit 370 Einheiten. Ebenso für das Beteiligungsunternehmen WTM GmbH und Lohn-/Gehaltsabrechnungen für die angeschlossenen GSWG-Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

Im Betrachtungszeitraum hat die QZ GmbH 4.014 qm entwickelte Teil-Grundstücksflächen an die GSWG zur Schaffung von genossenschaftlichem Wohnraum veräußert. Eine in diesem Zusammenhang geplante Verschmelzung der QZ GmbH auf GSWG konnte aus „regulatorischen Gründen“ nicht umgesetzt werden.

Die WQL GmbH hat neben bestehenden kaufvertraglichen Ansprüchen auf rd. 5.500 qm Grundstücksflächen weitere rd. 1.050 qm tlw. bebaute Liegenschaften erworben, die im Rahmen einer in Arbeit befindlichen B-Plan-Entwicklung für genossenschaftlichen Mietwohnungs-Neubau entwickelt werden.

Die Umsetzung der satzungsgemäßen Aufgaben, die in der Genossenschaft vorgegebenen Ziele und getroffenen unternehmerischen Entscheidungen werden mit der dazugehörigen Infrastruktur eines modernen immobilienwirtschaftlichen Bürobetriebes in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen bearbeitet. Hier agieren wir insbesondere für die Tätigkeitsfelder der kaufmännischen und technischen wohnungswirtschaftlichen Bewirtschaftungs- und Investitionstätigkeit sowie damit einhergehenden weiteren Aufgaben eines immobilienwirtschaftlichen Verwaltungsbetriebes. Darüber hinaus erledigen die Unternehmen die im Gesellschaftsvertrag geregelten wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für sog. „fremde Dritte“.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Tochterunternehmen 2024 sind wir zufrieden, die gesteckten Ziele wurden erreicht; sie leisten wertvolle Beiträge zur Aufgabenerfüllung und zum wertsteigernden Wachstumskurs der Genossenschaft. Es wurden zudem Maßnahmen ergriffen, die eine nachhaltige erfolgreiche geschäftliche Entwicklung fördern.

Die Umsatzerlöse von 4,54 Mio. Euro in den Tochterunternehmen erhöhten sich um 145 T Euro (3,3 %) gegenüber 2023 und wurden maßgeblich durch Leistungen für die Genossenschaft bestimmt; „fremde Auftraggeber“ haben weiter zugenommen. Oftmals kann eine höhere Nachfrage wegen Personalmangels nicht bedient werden. In der OWIT GmbH konnten die Umsätze um 13,3 % auf rd. 1,605 Mio. Euro gesteigert werden, in der OWID GmbH um 9,4 % auf rd. 404 T Euro und in der OWIS GmbH um 1,9 % auf rd. 2,456 Mio. Euro. Durch Wegfall von Kabel-Nutzungsgebühren aufgrund gesetzlicher Vorgaben reduzierten sich die Umsätze in der QZ GmbH um 53 % auf rd. 74 T Euro.

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

Die WTM – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH ist ein erfahrener, engagierter und zuverlässiger, auf die Immobilienwirtschaft ausgerichteter Unternehmensberater, der zielgerichtet und erfolgsorientiert mit nachstehenden 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.



Der Gesellschafterkreis in der WTM setzt sich in der Mehrheit aus mehreren genossenschaftlich ausgerichteten Wohnungsunternehmen zusammen. Die GSWG ist mit 46 % beteiligt und besetzt mit Herrn Krimling die Geschäftsführung und mit Herrn Kolodziej als GSWG-Generalbevollmächtigten den WTM-Aufsichtsratsvorsitz. Ein Grundpfeiler der WTM-Geschäftsphilosophie ist die absolute Unabhängigkeit, die sich aus der für die Wohnungswirtschaft besonderen und einmaligen Eigentümerstruktur für die WTM ergibt.

Für die WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH, das als Versicherungsmakler für Privatkunden, die der Immobilienwirtschaft verbunden sind, tätig ist, war die Entwicklung in Geschäftsjahr 2024 zufriedenstellend. Die Ver-

treter der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Alle WTM/assprofi Leistungsbereiche wurden 2024 nachgefragt. Die Umsätze sind 2024 auf 1,908 Mio. Euro gesunken. Hiervon betroffen ist der Leistungsbereich Finanzwirtschaft mit deutlich weniger vermittelten Wohnungsbau-Darlehen. Die Tätigkeitsfelder Betriebs-/Versicherungswirtschaft haben zugelegt. Hieraus resultiert ein Jahresfehlbetrag nach Steuern von 28 T Euro. Die Planungen für 2025 lassen zum jetzigen Zeitpunkt und unter Berücksichtigung von Sondereinflüssen auf diesem Niveau stagnierende Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten. Fehlende personelle Kapazitäten begrenzen das Wachstum. In 2024 eingestellte Mitarbeiter sollen das Wachstum fördern.

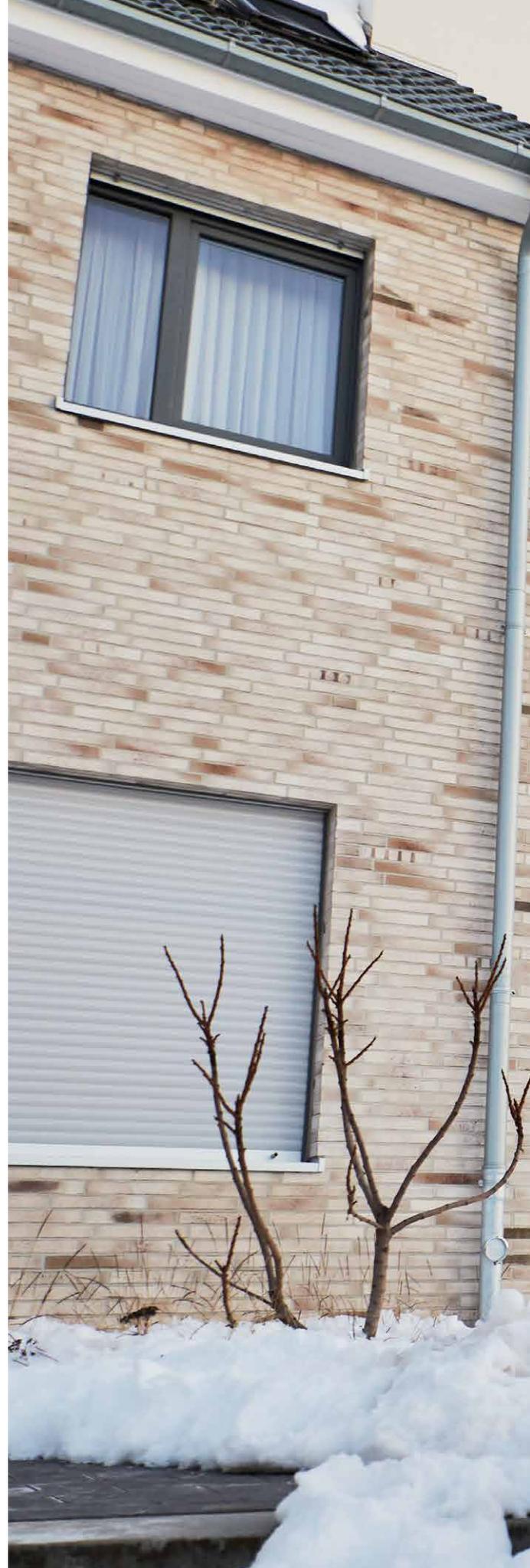
In der Unternehmensberatungsgesellschaft WTM GmbH/assprofi GmbH verteilen sich die Beratungshonorare/Provisionsumsätze auf eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen und andere Kunden. Aus dem Kreis der Wohnungswirtschaft können gegenwärtig rd. 100 Unternehmen gezählt werden.

Wir konnten im Betrachtungszeitraum auch wieder zahlreiche Leistungen zur Aufgabenerfüllung in der GSWG in Anspruch nehmen, die über das Tagesgeschäft eines genossenschaftlichen Wohnungsanbieters und -investors in Zusammenarbeit mit unseren Tochterunternehmen hinausgehen; dies zu günstigen Marktbedingungen, da die WTM viele ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen mit diesen Leistungen bedient und damit für die Kunden Kostendegressionen und Mehrwerte erzeugt. Der Anteil der GSWG mit ihren Tochterunternehmen am Umsatz der WTM GmbH/assprofi GmbH liegt im unteren einstelligen Prozentbereich.

Im Betrachtungszeitraum hat die WTM für das Geschäftsjahr 2023 eine 4 %-ige Dividende auf das Stammkapital ausgeschüttet; das sind auch künftige Erwartungen. Es wurden im Berichtszeitraum Vorbereitungen zur WTM-Stammkapitalerhöhung getroffen. Die Umsetzung ist im Geschäftsjahr 2025 geplant.

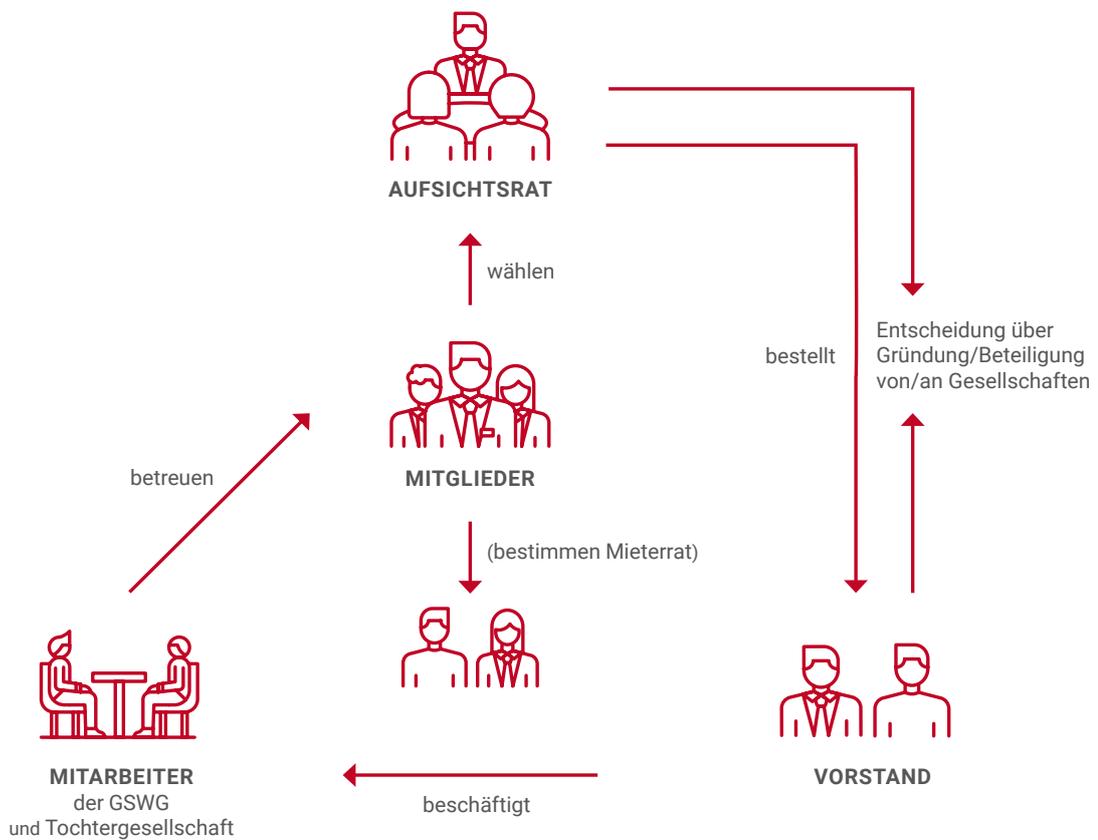
Die in allen Gesellschaften erzielten Jahresergebnisse trugen zur erfreulichen Entwicklung der GSWG im Geschäftsjahr bei und haben vor allem die wachstumsausgerichtete Investitionspolitik in der Genossenschaft begleitet.

Es ist in diesem Zusammenhang ständiges Ziel, zur Umsetzung unseres Geschäftsmodells benötigte Leistungen und personelle Kapazitäten, bei möglichst geringer Abhängigkeit, durch Eigeninitiiieren oder durch Zukauf von Einrichtungen in der GSWG-Gruppe zur Förderung der Genossenschaft und damit der Mitglieder zu integrieren.





Bericht des Aufsichtsrates



Die rechtliche Grundlage der Genossenschaft bildet das Genossenschaftsgesetz und die GSWG-Satzung. Der Aufsichtsrat hat im Rahmen dieser Regelungen und der sich daraus ergebenden genossenschaftlichen Organaufstellung „Aufsicht“ geführt, „Rat“ erteilt und die notwendigen Entscheidungen zum Wohle der Solidargemeinschaft Genossenschaft mit

über 2.000 Mitgliedern im Betrachtungszeitraum getroffen. Er hat unternehmerisch gedacht, mit Weitsicht gehandelt und wurde geleitet vom Förder-, Identifikations- und Demokratieprinzip, die einhergehen mit den genossenschaftlichen Grundsätzen zur Selbsthilfe, -verantwortung und -verwaltung.

Förderprinzip

Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäfts-/Wirtschaftsbetrieb fördern.

Identifikationsprinzip

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

Demokratieprinzip

Die grundsätzlichen Entscheidungen der Genossenschaft werden in der Mitgliederversammlung getroffen; hier hat jedes Mitglied unabhängig von seiner Kapitalbeteiligung nur eine Stimme.

Selbsthilfe

Es schließen sich Mitglieder freiwillig zusammen, um gemeinsam zu wirtschaften.

Selbstverantwortung

Die Genossenschaft handelt marktwirtschaftlich.

Selbstverwaltung

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

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes, durch die Geschäftsführungen und weiterer Organmitglieder der Tochter-/Beteiligungsunternehmen im Geschäftsjahr 2024 in sechs Sitzungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Regelungen gem. §§25–30 der GSWG-Satzung sowie den Inhalten der Gesellschaftsverträge laufend und umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und der ihr angeschlossenen Unternehmen unterrichten lassen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der genossenschaftlich geführten Unternehmensgruppe ordentlich vom Vorstand/Geschäftsführer geführt worden sind. Die im Rahmen der Zuständigkeiten obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 11. April 2024 zu einer außerordentlichen und am 10. Juni 2024 zur ordentlichen Mitgliederversammlung eingeladen. Zu den hier behandelten Tagesordnungspunkten s. Abschnitt „Mitgliederversammlung/-bewegung/Fördermitglieder/Geschäftsguthaben“.

In der Mitgliederversammlung am 10. Juni 2024 wurde dem Jahresbericht zum 31.12.2023 sowie dem Gewinn-Verwendungs-Vorschlag zugestimmt. Die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes fanden die breite Zustimmung der Mitglieder. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 erteilt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß behandelt.

Die sich aus den Geschäftsfeldern der Tochterunternehmen und WTM ergebenden Aktivitäten, Planungen, wirtschaftlichen Ergebnisse und Möglichkeiten für die GSWG-Gruppe insgesamt und die damit einhergehenden organisatorischen Aufstellungen und Integrationen waren ständig ausführliche

Tagesordnungspunkte in den Sitzungen. Dazu hat der Aufsichtsrat eine überarbeitete Aufbauorganisation in den 100%-igen GSWG-Tochterunternehmen behandelt.

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

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

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der Genossenschaft sowie der Tochter-/Beteiligungsunternehmen befasst.

Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2024:

- Prüfung und Genehmigung des GSWG-Jahresabschlusses 2023,
- GSWG-Satzungsänderung,
- Überlegungen zur Verschmelzung QZ GmbH auf GSWG,
- Personelles Aufsichtsrat/Vorstand/Geschäftsführungen,
- Genehmigung GSWG-Bilanz/GuV-Rechnung zum 31.12.2023,
- GSWG Wirtschafts-/Investitionsplan 2024,
- Genehmigung Bilanz/GuV-Rechnung 2023 für die GSWG-Tochterunternehmen,
- Bildung Kapitalrücklage OWIS GmbH,
- Genehmigung der Niederschrift zur 76. Mitgliederversammlung am 11. April 2024 und zur 77. Mitgliederversammlung am 10. Juni 2024,
- Genehmigung des vom DHV geprüften Jahresabschlusses 2023,
- Genehmigung der Jahresabschlüsse/Ausführungen durch die HMT – Hanseatische Mittelstands Treuhand – für die GSWG-Tochterunternehmen,
- Kenntnisnahme des Jahresabschlusses 2023 für das Beteiligungsunternehmen WTM GmbH,
- Genehmigung Wirtschaftspläne 2024 für GSWG-Tochterunternehmen,
- Kenntnisnahme der langfristigen Liquiditäts-/Erfolgsplanung GSWG,
- Haus- und Wohnungsbesichtigungen im genossenschaftlichen Liegenschaftsbestand,
- Auftragsvergabe Jahresabschlussprüfung 2024 für GSWG und Tochterunternehmen,
- laufende Informationen zu in der Planung befindlichen Miet-Bauvorhaben,
- Fördermitglieder,

- Informationen zu den Aktivitäten und wirtschaftlichen Entwicklungen in den GSWG-Tochterunternehmen
- in Arbeit befindliche Überlegungen zu einem CO₂-Management,
- geschäftliche Entwicklung im Beteiligungsunternehmen WTM GmbH 2024 mit Prognose 2025,
- Geschäftsordnung Aufsichtsrat und Vorstand.

Für den Betrachtungszeitraum ist hervorzuheben, dass sich der Aufsichtsrat mit dem Erwerb von Bestands-Mietwohnhäusern sowie mit Liegenschaften beschäftigt hat, die durch Abriss älterer Wohngebäude für eine Mietwohn-Neubebauung mit erheblichen Wohnflächensteigerungen entwickelt werden sollen. In der Bauphase befindliche Modernisierungen von Mietwohn-Bestandsobjekten, im Bau befindliche Miet-Neubauten und unbebaute Grundstücke zur Errichtung von Geschoss-Wohnungen wurden besichtigt. Es wurde das WTM-Beteiligungsverhältnis mit dem Ergebnis erörtert, die in der WTM-Gesellschafterversammlung beschlossene Stammkapitalerhöhung zum Ausbau des WTM-Geschäftsbetriebes von 250 T Euro auf 350 T Euro zu zeichnen.

Mit dem planmäßigen Ausscheiden des nebenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedes Herrn Engelmann wurde mit Wirkung zum 01. Oktober 2024 Herr Architekt B.A. Bastian Klemme, langjähriger Mitarbeiter im technischen Leistungsbereich der OWIT GmbH, zum GSWG-Vorstandsmitglied bestellt. Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt in den technischen Leistungsbereichen der GSWG-Gruppe.

Gem. §25 der GSWG-Satzung waren aufgrund von Mandatsabläufen und mit dem Tod von Herrn Haupt Aufsichtsratswahlen erforderlich. In der Mitgliederversammlung am 10. Juni 2024 wurden die Herren Borgs, Engelmann und

Schwittay in den Aufsichtsrat gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung wurde Herr Werner zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Schwittay zum Stellvertreter bestellt; gleichzeitig wurden die Zuständigkeitsbereiche der Mitglieder des Aufsichtsrates für die Tätigkeiten benannt, die als Grundlage der Geschäftsordnung beschlossen wurden.

Herr Gerhard Haupt gehörte dem Aufsichtsrat bis zu seinem Tod am 09.03.2024 an. Mit großem unternehmerischem Engagement setzte er sich 2 Jahrzehnte im Aufsichtsrat für die Entwicklung der GSWG-Gruppe ein. Mit seinen Ideen und unternehmerischer Weitsicht gab er immer wieder entscheidende Impulse für den Vorstand und die Organvertreter in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen. Wohlüberlegtes Abwägen und Weitsicht prägten seine Entscheidungen, die er in Zusammenarbeit mit den Vertretern in Aufsichtsrat und Vorstand mit Souveränität und Entschlossenheit durchzusetzen verstand. Seine Tatkraft galt bis zum Tode dem Wohle der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe. Sein offener und verbindlicher Umgang mit anderen Menschen sowie seine warme, menschliche Ausstrahlung werden wir in bleibender Erinnerung behalten. Wir haben mit Herrn Gerhard Haupt eine herausragende Persönlichkeit verloren.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungs austausch geprägt. Das trifft auch in der Zusammenarbeit mit den Organvertretern der Tochter-/Beteiligungsunternehmen zu. Die Anzahl der Sitzungen unterstreicht die rege Geschäftstätigkeit in der Genossenschaft, die sich durch Konstruktivität und jederzeitigen kritischen Dialog im Interesse der Vermögensgenossenschaft GSWG auszeichnet. Die Inhalte der Sitzungen sind protokolliert und liegen allen Organmitgliedern vor.



Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 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.

Im Rahmen der im Aufsichtsrat organisierten Zuständigkeiten wurden die Jahresabschlüsse 2023 der Tochterunternehmen geprüft, anschließend im Aufsichtsrat behandelt und die Vorschläge der Geschäftsführung zur Verwendung der Ergebnisse genehmigt.

Der schriftliche Prüfungsbericht des DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg –, der auf der gesetzlichen Prüfung im April 2025 für das Geschäftsjahr 2024 basiert, wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und genehmigt. In diesem Zusammenhang auch die prüferischen Durchsichten durch die HMT – Hanseatische MittelstandsTreuhand – in den Tochterunternehmen.

Der Mitgliederversammlung 2025 wird vorgeschlagen:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 mit der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;
- der vom Vorstand vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen;
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Bielefeld, den 10. April 2025

Der Aufsichtsrat

Uwe Werner, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates



Fabian Borgs
Dipl.-Immobilienwirt
seit 2022, gewählt bis 2027



Manfred Schwittay
Steuerberater
seit 2022, gewählt bis 2027
(stellvertr. Vorsitzender
seit 18. März 2024)



Gerhard Haupt
Bezirksbürgermeister
seit 2005, verstorben
am 09. März 2024



Maika Steinkröger
Steuerfachangestellte
ausgeschieden
am 10. Juni 2024



Ilona Neumann
Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2025
(Schriftführerin)



Uwe Werner
Dipl.-Ingenieur
seit 2022, gewählt bis 2025
(Vorsitzender)



Detlef Engelmann
Immobilienwirt
seit 01. Oktober 2024

Lagebericht 2024

Grundlagen der Genossenschaft

75 Jahre Engagement, Qualität und Gemeinschaft. Diese Eigenschaften haben unsere Wohnungsgenossenschaft über die Jahrzehnte hinweg getragen und stark gemacht. Die Menschen hinter der Genossenschaft sind tief mit der Region und ihrer Heimat verbunden und arbeiten aus Überzeugung und mit Herzblut daran, rundum lebenswerten, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Hier geht es nicht in erster Linie um schnelle Gewinne, sondern um eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Solidargemeinschaft. So ist die Genossenschaft nicht nur Vermieter, sondern auch Partner und Unterstützer. Wir werden mit unseren Aktivitäten von einem nachhaltigen, mitgliederorientierten Geschäftsmodell im Rahmen des Genossenschaftsgesetzes und unserer Satzung geprägt. Dieses wird durch die gesetzlich vorgegebene jährliche genossenschaftliche Pflichtprüfung begleitet, sowie durch Aufsicht, Beratung und Entscheidung in den genossenschaftlichen Organen von Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand sichergestellt. In den vergangenen Jahrzehnten waren viele zukunftsorientierte Beschlüsse des Aufsichtsrates wegweisend. So wurden u. a. eigene Tochterunternehmen gegründet: Die OWIT GmbH für Verwaltungsdienstleistungen, der eigene Handwerkerbetrieb OWIS GmbH, das Gebäudereinigungsunternehmen OWID GmbH sowie mehrere Projektentwicklungsgesellschaften. Dadurch hat die GSWG Senne eG für fast alle wohnungswirtschaftlichen Bereiche eigene qualitativ hochwertige Fachkräfte. Diese damaligen zukunftsorientierten Entscheidungen haben sich heute, in Zeiten des Fachkräfte- und Handwerkermangels als vorausschauend erwiesen.

Es ist erkennbar, dass wir als Genossenschaft nicht nur eine Rechtsform sind, sondern auch eine Lebensform. Unsere Mitglieder können das Ruder selbst in die Hand nehmen und für ein wünschenswertes Wohnen und Leben in der Genossenschaft nach demokratischen und solidarischen Maßstäben sorgen.

Unsere zentrale Aufgabe ist und bleibt die Bereitstellung von bezahlbarem, qualitativem und sicherem Wohnraum in lebenswerten Quartieren. Das bedeutet für uns, ständig einen Ausgleich zwischen den Anforderungen der Wirtschaftlichkeit, des Klimaschutzes und anderer staatlicher Vorgaben sowie dem Erfordernis, tragbare Mieten bei gutem Wohnstandard und funktionierenden Nachbarschaften anzustreben. Eine Herausforderung, die sich in der letzten Zeit angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und auch der unübersichtlichen Lage der öffentlichen Haushalte verschärft hat. Trotz aller Herausforderungen gehen wir davon aus, dass unsere geschäftliche Entwicklung in den nächsten Jahren weitere Steigerungen in allen bilanziellen und außerbilanziellen Bereichen zulässt und von den handelnden Personen umgesetzt wird, um auch zukünftig den Anforderungen des Marktes gerecht zu werden.

Auch 75 Jahre nach der Gründung blickt die GSWG stolz auf ihre Geschichte zurück und wächst dank stets zukunftsorientierter Entscheidungen, einem hochqualifizierten, engagierten Mitarbeiterstamm sowie unterstützenden Mitgliedern kontinuierlich weiter.

Auf die nächsten 75 Jahre! Getreu unserem Motto „Zum Glück zu Hause“.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind von Unsicherheit geprägt. Die Schlagwörter „Zeitenwende und Wohlstandsverluste“ setzen die Medien. Noch nie in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland war ein Fünfjahreszeitraum so wachstumsarm wie die letzten Jahre. Die Rezession hat die deutsche Wirtschaft im Griff. Große Konzerne haben massive Entlassungen angekündigt. Auch die Zahl der Insolvenzen verbreitet Spuren am Arbeitsmarkt. Es wollen mehr Unternehmen Personal abbauen als einstellen.

Die deutsche Wirtschaft ist 2024 das zweite Jahr in Folge geschrumpft. Das Bruttoinlandsprodukt fiel um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. 2023 hatte es bereits einen Rückgang von 0,3 % gegeben. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003. Auch für das laufende Jahr wird bestenfalls mit einem leichten Wachstum gerechnet.

Dass Reform- und Handlungsbedarf lange nicht mehr so akut war wie derzeit, zeigt ein Bild auf den beklagenswerten Zustand der deutschen Wirtschaft im Betrachtungszeitraum. Die drittgrößte Volkswirtschaft der Welt taumelt angeschlagen zwischen Stillstand und Rezession. Im Gegensatz zu anderen bedeutenden Wirtschaftsnationen kommen wir seit Jahren nicht vom Fleck. Schlimmer noch: Hätte der Staat in den letzten Jahren nicht massiv Personal aufgebaut, wäre die Rezession noch schärfer. Denn zusätzliche Stellen im öffentlichen Dienst zählen volkswirtschaftlich als Wertschöpfung – unabhängig von der tatsächlich erbrachten Leistung. Die massive Ausweitung der Staatsquote auf knapp 50 % kaschiert die strukturellen Schwächen der deutschen Wirtschaft. Denn es ist bekannterweise die Performance des Privatsektors, der über den Wohlstand im Land entscheidet.

Nach Schätzungen des Sachverständigenrates liegt das Wachstumspotential auch für die nächsten Jahre durch-

schnittlich nur bei mageren 0,4 %. Das Land braucht daher eine neue, grundlegende Reformagenda. So kann und darf es nicht weitergehen. Selbst Familienunternehmen zeigen sich von der Entwicklung und Reformmüdigkeit enttäuscht und verlangen eine Wende. Wir sind quasi auch eine genossenschaftlich ausgerichtete Familie mit über 2.000 dahinterstehenden Eigentümern. Die Unternehmen sehen sich in einem toxischen Gemisch aus überhöhten Kosten für Arbeit und Energie sowie einer völlig überzogenen Regulierung gegenüber. Hinzukommt die im internationalen Vergleich spitzmäßige Steuerbelastung.

Auch Nordrhein-Westfalens Wirtschaft ist im Betrachtungszeitraum noch tiefer in die Krise gerutscht. In 2024 sank das Bruttoinlandsprodukt um 0,4 % im Vergleich zum Vorjahr; für den Bund minus 0,2 %. Die Abschwächung der Wirtschaft spürt ebenfalls OWL und verzeichnet max. eine Seitwärtsbewegung.

Zum Jahresende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Nach ersten Schätzungen wuchs die Bevölkerung Deutschlands damit um knapp 100.000 Menschen gegenüber 2023. Im Jahr 2023 war die Bevölkerung aufgrund der deutlich höheren Netto-Zuwanderung noch um knapp 340.000 Personen gewachsen. Auch 2024 war die Netto-Zuwanderung die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Etwa 1/5 der Bevölkerung lebt mit 18 Mio. Menschen im bevölkerungsreichsten Bundesland NRW. In OWL leben 2 Mio. Menschen.

Lt. neuester Prognosen wird sich die Bevölkerung bis 2040 um 2,5 % auf rd. 85 Mio. Menschen erhöhen; der Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen wird auf rd. 23 Mio. Menschen anwachsen.

Im abgelaufenen Jahr 2024 waren durchschnittlich mehr als 46 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig, so viele wie noch nie und 2,85 Mio. arbeitslos. Im Vergleich zu 1991 ist die Zahl der Erwerbspersonen um über 6 Mio. gestiegen. Die Zahl relativiert sich allerdings, wenn man sie mit dem Arbeitsvolumen vergleicht. Es wurden trotz der vielen Erwerbstätigen etwa so viele Arbeitsstunden geleistet wie 1991, d. h. die Zahl der pro Arbeitnehmer geleisteten Arbeitsstunden ist seit 1991 um rd. 15 % gesunken. Sicherlich ist ein Grund die steigende Zahl von Teilzeitkräften.

Die Arbeitslosenquote im Betrachtungszeitraum lag im Schnitt bei rd. 6 % und das, obwohl nach wie vor 1,3 Mio. Stellen offen sind. Das kann man als sog. „doppelte Wachstumsbremse“ bezeichnen. Gleichzeitig ist die Zahl der Beschäftigten in konjunkturbedingter Kurzarbeit auf nahezu 300.000 bis Ende des Betrachtungszeitraumes gestiegen, Tendenz weiter steigend. In OWL ist die Arbeitslosigkeit auf 6,4 % gestiegen (Vorjahr 6,1 %), in Bielefeld von 8,7 % auf 9,2 %. Die Dauerflaute der deutschen Wirtschaft treibt die Erwerbslosenzahl nach oben. Auch im Januar 2025 ist die Zahl der Arbeitslosen weiter gestiegen. Die Chancen einen neuen Job zu finden sind für viele eingeschränkt. Das gilt auch für NRW.

Knapp sieben Jahre ist es her, dass der damalige für den Wohnungsbau zuständige Bundesminister zum ersten Mal sagte „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit.“ Daran hat sich seitdem wenig geändert – außer, dass die Neubauzahlen noch weiter zurückgegangen sind. Auch die Ampelkoalition versprach Ende 2021 einen „Aufbruch in der Bau- und Wohnungswirtschaft“. Ziel war der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert. Das Bauen und Wohnen der Zukunft werde bezahlbar, klimaneutral und innovativ ausgerichtet.

Seit Jahren sinkt die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland auf knapp 1 Mio. in 2024 – Anfang der 1990er Jahre waren es noch 2,9 Mio. Wohnungen. Es fallen mehr Objekte aus der Mietpreisbindung, als neue Sozialwohnungen hinzukommen. Schon jetzt wären über 5 Mio. Sozialwohnungen nötig, um alle Anspruchsberechtigten zu versorgen; d. h. es müssen jedes Jahr zigtausend Sozialwohnungen mehr gebaut werden. Die Genossenschaft wird in den nächsten Jahren mind. 70 öffentlich geförderte Wohnungen in Bielefeld und Minden bauen.

Im Betrachtungszeitraum sind rd. 260.000 neue Wohnungen auf den Markt gekommen; 215.900 neue Wohnungen genehmigt worden, ein Rückgang zum Vorjahr von 16,8 % – das wäre dann die Fertigstellungszahl der Zukunft. Auch in NRW hat die Zahl der Baugenehmigungen in 2024 einen neuen Tiefstand erreicht. Es wurden Genehmigungen für rd. 40.500 neue Wohnungen erteilt – das sind 7 % weniger als im Jahr zuvor

und gut 1/3 weniger als 2020. Zuletzt ist in NRW vor über 10 Jahren so wenig gebaut worden. Der stärkste Rückgang ist zwar bei Einfamilienhäusern zu verzeichnen, aber auch im Geschoss-Wohnungsbau ist der Rückgang deutlich. Ob eine Trendwende beim deutschen Wohnungsbau im Jahresverlauf 2025 erwartet werden darf bleibt offen. Da zwischen Genehmigung und Fertigstellung eines Baus in der Regel 15 bis 24 Monate vergehen, ist es kaum noch abzuwenden, dass der Neubau von Wohnungen auch 2025 schrumpfen wird. Sollte bspw. die Europäische Zentralbank ihre Zinsen weiter senken, kann sich eine gelockerte Geldpolitik positiv auf die Bautätigkeit durchschlagen.

Das Bauen von Wohnungen in Deutschland wird zudem immer teurer. Die Preise für den Neubau konventioneller Wohngebäude stiegen im November 2024 um über 3 % zum Vorjahreszeitraum. Die Baupreise sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen, für Ausbauarbeiten wesentlich stärker als für den Rohbau. Staatliche Überregulierung ist einer der größten Treiber der Baukosten. Eine Deregulierung der Bau- und Wohnungswirtschaft verursacht dem Staat keine Kosten und kurbelt den Wohnungsbau an. Das geht etwa über ein entschlacktes Baugesetzbuch oder ein Bauvertragsrecht, das rechtssicheres Abweichen von den anerkannten Regelungen der Technik ermöglicht. Die Zahl an Baunormen in Deutschland ist inzwischen unüberschaubar geworden. Allein 3.300 DIN-Normen gibt es im Bausektor, hinzu kommen noch einmal ca. 3.000 sog. technisch anerkannte Regeln. Paradebeispiel für eine ideologisch getriebene Politik ist die nicht zu Ende gedachte Energiewende.

Zum Jahresende 2024 wurden in NRW rd. 9,3 Mio. Wohnungen gezählt. Damit hat sich der Bestand in den letzten 10 Jahren um rd. 450.000 Wohnungen erhöht. Rd. 8 % aller 5,1 Mio. Geschosswohnungen sind preisgebunden. Damit verfügt NRW zwar über deutlich mehr Sozialwohnungen als andere Bundesländer. Jedoch fallen davon nach Schätzungen bis 2030 160.000 Wohnungen aus der Mietpreisbindung. Fehlende Sozialwohnungen werden das Mietpreinsniveau weiter nach oben treiben. Das gilt auch für Städte wie bspw. Bielefeld, Gütersloh etc. Der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen in der GSWG beträgt 35 %.

Die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW im preisgebundenen Segment ist hoch. Die Zahl der verfügbaren preisgebundenen Wohnungen ist geringer als die Zahl der Haushalte, die eine solche Wohnung suchen. Das trifft auch auf die geförderten genossenschaftlichen Wohnungsbestände zu. Die Marktlage verschärft sich zusätzlich durch das zugleich knappe Angebot an günstigen freifinanzierten Wohnungen. Und der Wegfall von Belegungsbindungen wird künftig zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage im preisgünstigen Segment beitragen, sofern nicht durch neue Fördermaßnahmen ein Kompensationseffekt eintritt.

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

Die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt für die Nachfrager aus den breiten Schichten der Bevölkerung angespannt; auch angespannter als im NRW-weiten Durchschnitt. Wer in Bielefeld eine günstige oder öffentlich geförderte Wohnung sucht, stößt auf ein geringes Angebot. Wer eine Wohnung gefunden hat, gibt sie nicht so schnell wieder her. Das belegen auch niedrige Leerstands- und konstante Fluktuationsquoten. In der GSWG betrug der marktbedingte Leerstand am 31.12.2024 0,3 %. Viele Menschen suchen oftmals über viele Monate nach einer Wohnung. Wohnungen im mittleren Mietpreissegment werden immer häufiger zur Mangelware.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Familien und kleineren bezahlbaren Wohnungen kann nach wie vor als zentralsten Herausforderungen bezeichnet werden. Der Bestand an Sozialwohnungen in Bielefeld stellt sich 2024 mit 12.200 Einheiten stabil dar, wird sich aber in den nächsten Jahren eher reduzieren und durch preisgebundenen Mietwohnungs-Neubau kaum auszugleichen sein. Die größten Hemmnisse bei Investitionen in diesem Segment bleiben die Baulandpreise.

Auch in Bielefeld steigt das Mietniveau. Es ergab sich im Betrachtungszeitraum im Mittel eine Steigerung von 7 %.

Die Preisveränderungen in den letzten 10 Jahren bei den Neuvertragsmieten in Bielefeld machten rd. 35 % aus, in der Genossenschaft 25 %. In der Genossenschaft wurden 2014 Wohnungen im Durchschnitt für 4,98 Euro/qm vermietet, in 2024 für 6,10 Euro/qm, eine Steigerung von rd. 22 %.

Die durchschnittliche Kaltmiete 2024 in Bielefeld liegt bei 8,65 Euro/qm. Wir stellen mit 6,10 Euro/qm ein durchschnittlich deutlich preiswerteres Wohnungsangebot bereit und wirken auf den lokalen Wohnungsmärkten eher preisdämpfend. Als mittelständisch aufgestellte genossenschaftliche Unternehmensgruppe sind wir mit unseren öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbeständen nur in geringem Maße Teil der allgemeinen Marktdynamik. Je angespannter der Wohnungsmarkt, desto stärker sind wir durch unser Engagement im Neubau und der Wohnungsbestandsbewirtschaftung als „freiwillige Mietpreisbremse“ tätig. Man muss als Ergebnis festhalten: Die wohnungspolitische Antwort auf lokale angespannte Wohnungsmärkte bleibt die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung aller Alters- und Nachfragegruppen.

Insoweit ist der Markt in Bielefeld mit der durchschnittlichen landesweiten Wohnungsmarktsituation vergleichbar. Auch hier erreicht man den höchsten Anspannungsgrad im unteren Preissegment und im preisgebundenen Wohnungsbau. Die aktuelle Marktanpassung fällt jedoch in Bielefeld etwas höher als in ganz NRW aus.

Dass der Wunsch nach mehr Wohnungen bislang nicht erfüllt werden konnte ist vielschichtig, von fehlenden Grundstücken bis zu hohen Kosten und technischen Vorgaben, die Investoren zurückhaltender werden lassen.

Der aktuell angespannte Wohnungsmarkt bestärkt die Genossenschaft in der Entscheidungsfindung zur Investitionsplanung von Mietwohnungen.





Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Bestands- bewirtschaftung

Der GSWG-Wohnungsbestand befindet sich in nachgefragten und attraktiven Lagen an unseren jeweiligen Vermietungsstandorten, hauptsächlich im Bielefelder Stadtbezirk Senne.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist im Geschäftsjahr 2024 weiterhin auf sehr hohem Niveau. Vermietungsschwierigkeiten bestanden und bestehen auch bis heute nicht.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 stehen 7 Wohnungen bzw. 0,5 % des Bestandes leer; hiervon 4 Wohnungen modernisierungsbedingt und 3 marktbedingte Leerstände. Die Leerstandsquote bewegt sich wie auch im Vorjahr auf niedrigem Niveau. Für das Jahr 2025 und darüber hinaus rechnen wir weiterhin mit Leerstandsquoten von unter 1 %.

2024 beträgt die Fluktuationsquote 9,3 % bei 138 Wohnungskündigungen (Vorjahr 150). Hiervon sind 24 % (33 Wohnungen) auf altersbedingte Kündigungen oder auf Todesfälle von Mietern zurückzuführen. 11 % der Mietkündigungen sind durch Wohnungswechsel innerhalb der GSWG entstanden. 6 Mietverträge wurden auf Initiative der GSWG unter anderem aufgrund von Mietvertragsverletzungen beendet.

Zur Sicherung unserer dauerhaften Vermietbarkeit stand eine qualitätsvolle Weiterentwicklung unserer Bestandsinvestitionen und -modernisierungen im Vordergrund. Aufgrund der getätigten und zukünftig geplanten hochwertigen Instandhaltungen ist eine Wiedervermietung mit kurzen Leerstandszeiträumen gewährleistet.

Bestands- entwicklung

Grundstücksbestand

Die GSWG Senne eG hat am 31.12.2024 insgesamt 247.263 qm Grundbesitz im Anlagevermögen und die Grundstücke teilen sich wie folgt auf:

- bebaute Grundstücke 234.855 qm
- in Bauvorbereitung befindliche Grundstücke 8.246 qm
- unbebaute Grundstücke 4.162 qm

Wohnungsbestand

Am 31.12.2024 umfasst der Wohnungs- und Immobilienbestand der GSWG Senne eG 1.482 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten, 272 Garagen-/Tiefgaragenplätze sowie 888 Carport/Stellplätze. Die genossenschaftliche Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf insgesamt 98.102 qm.

Die Aufteilung des Wohnungsbestandes und der durchschnittlichen Netto-Sollmiete je qm monatlich nach öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen zeigt der Vergleich:

ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND	2024	2023
WOHNUNGEN	1.482	1.470
öffentlich gefördert	512	512
frei finanziert	970	958
WOHNFLÄCHE (in qm)	96.969	96.190
öffentlich gefördert	35.392	35.392
frei finanziert	61.577	60.798
NETTO-SOLLMIETE (in Euro je qm/mtl.)	6,10	5,95
öffentlich gefördert	5,45	5,43
frei finanziert	6,48	6,25
Gewerbe	5	5
Nutzfläche (in qm)	1.133	1.133
Garage/Tiefgarage	272	255
Carport/PKW-Stellplätze	888	888

Bestandsinvestitionen, Modernisierung und Instandhaltung

Wir haben 2024 Investitionen in die Aufwertung/Substanzpflege und Modernisierung unseres Wohnungs-/Liegenchaftsbestandes im Rahmen der mehrjährigen Planung, den Erwerb von Mietwohnungen sowie Projekt-Entwicklungsleistungen mit einem Volumen von 3,5 Mio. Euro getätigt. Der Aufwand im Geschäftsjahr für Instandhaltungen beträgt 13,98 Euro/qm Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 15,39 Euro). Insgesamt wurden Bestandsinvestitionen für die Instandhaltung und Modernisierung von rd. 1,8 Mio. Euro, im Berichtsjahr 18,34 Euro/qm Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 25,73 Euro), in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand getätigt. Zusätzlich wurden für die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie in Bauvorbereitungskosten für zeitnah umzusetzende Neubauvorhaben ebenfalls rd. 1,7 Mio. Euro investiert.

Es stand im Geschäftsjahr eine qualitätsvolle Bestandsinstandhaltung und -modernisierung zur Sicherung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit im Vordergrund. Die Notwendigkeit, eine Wohnung qualitativ hochwertig zu sanieren/instandzusetzen, spiegelt sich in der Nachfragesituation unserer Wohnungsinteressenten wider. Hier zeigt sich, dass Mieter für besondere, gehobene Wohnungsausstattung und Materialien bereits sind, eine höhere Nettokaltmiete zu zahlen.

Dabei möchten wir herausstellen, dass sich die Investitionsqualität und -quantität, losgelöst vom Euro-Volumen in 2024 durch den verstärkten Einsatz eigener Handwerker deutlich erhöht hat.

Unabhängig von der Tatsache, dass wir bei Instandhaltung und Modernisierung durch die Erledigung aus einer Hand eine hohe Mieterzufriedenheit auslösen und damit ständig wettbewerbsfähiger und stabiler am Markt wahrgenommen werden.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Im Geschäftsjahr 2024 sind der GSWG Senne eG 129 Mitglieder mit 1.000 Geschäftsanteilen beigetreten. Ausgeschieden sind 125 Mitglieder mit 1.154 Geschäftsanteilen.

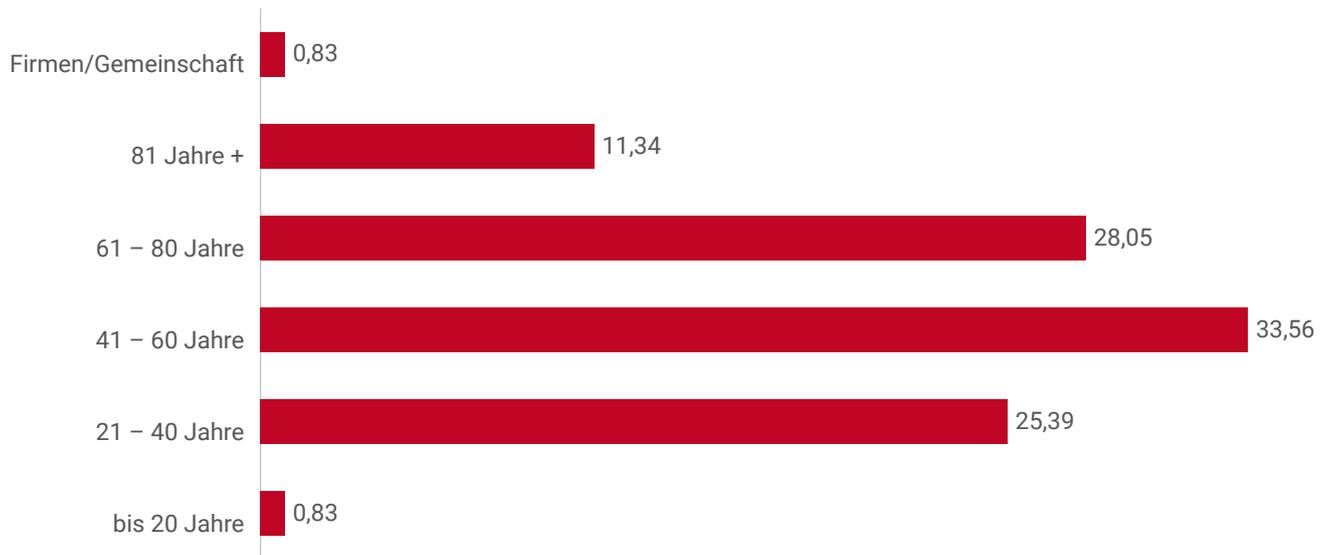
Die Geschäftsanteile haben sich dadurch insgesamt im Geschäftsjahr 2024 um 154 auf 50.777, die Mitgliederzahl um 4 auf 2.053 erhöht.

MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2024	2.049	50.931
Zugang von neuen Mitgliedern	129	1.000
Abgang von Mitgliedern	125	1.154
BESTAND AM 01.01.2025	2.053	50.777

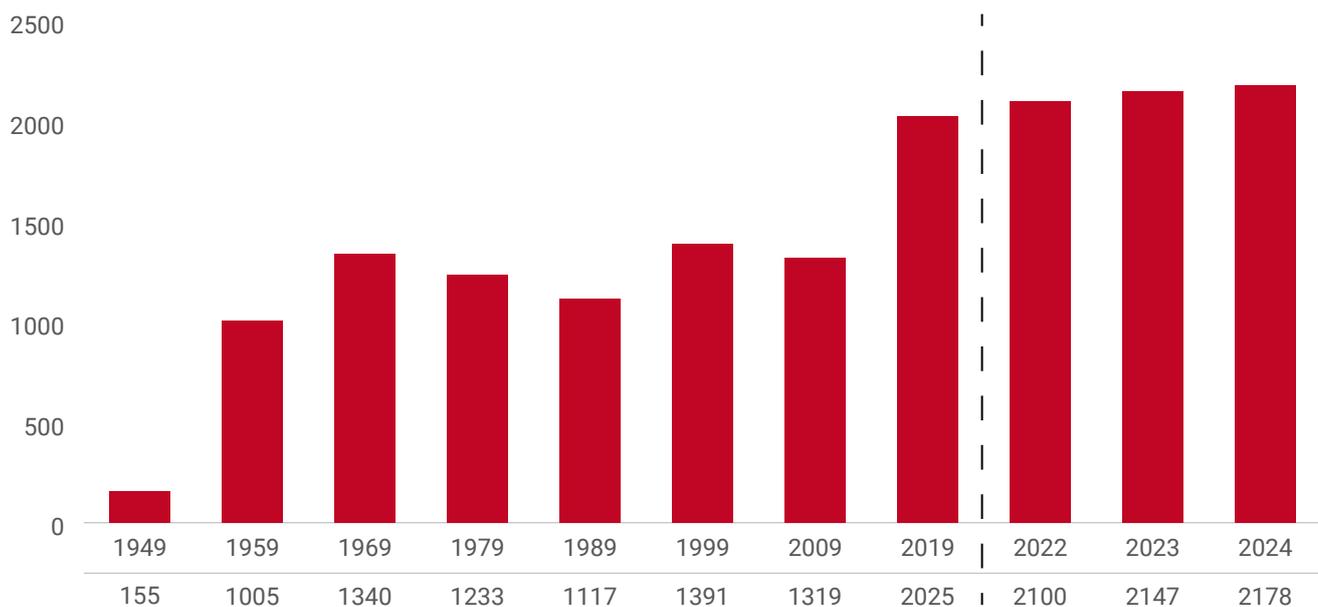
ABGÄNGE	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Kündigung der Mitgliedschaft	96	933
Anteilskündigung	–	44
Ausschluss	3	12
Tod	26	165

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder verringert sich zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 158.256,80 Euro auf rd. 13,49 Mio. Euro.

Altersstrukturen der Mitgliedschaft 2024



Entwicklung Mitglieder (inkl. zum 31.12. ausscheidende)



Personelles

Als „reine Vermögensgenossenschaft“ greifen wir zur erfolgreichen Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes auf den Personalbestand unserer Tochterunternehmen zu.

Die GSWG Senne eG hat außer den satzungsgemäß und gesetzlich vorgeschriebenen vertretungsberechtigten Vorstandsmitgliedern kein weiteres Personal.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

AKTIVA	31.12.2024		31.12.2023		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	31	0,0	-30	
Sachanlagen	98.226	94,0	97.285	94,8	941	1,0
Finanzanlagen	1.478	1,4	1.478	1,4	0	
Langfristig gebundenes Vermögen	99.705	95,4	98.794	96,2	911	0,9
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.677	3,5	3.462	3,3	215	
Erhaltende Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten	-4.113	-3,9	-4.041	-3,9	-72	
Forderungen aus Vermietung	75	0,1	75	0,1	0	
Forderungen im Verbundbereich	832	0,8	1.613	1,5	-781	
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	157	0,2	281	0,3	-124	
Kurzfristig gebundenes Vermögen	628	0,6	1.390	1,4	-762	
Liquide Mittel	4.141	4,0	2.454	2,4	1.687	68,7
	104.474	100,0	102.638	100,0	1.836	

PASSIVA	31.12.2024		31.12.2023		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	13.491	12,9	13.649	13,3	-158	-1,2
Rücklagen	14.052	13,5	13.313	13,0	739	5,6
Jahresüberschuss	1.339	1,3	1.339	1,3	0	
Einstellungen in Ergebnissrücklagen	-134	-0,1	-134	-0,1	0	
Eigenkapital	28.748	27,5	28.167	27,4	581	2,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern	65.128	62,3	63.887	62,2	1.241	
Langfristiges Fremdkapital	65.128	62,3	63.887	62,2	1.241	1,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern	7.306	7,0	7.115	6,9	191	
Mittelfristes Fremdkapital	7.306	7,0	7.115	6,9	191	2,7
Rückstellungen	240	0,2	229	0,2	11	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern	2.055	2,3	2.289	2,3	-234	-10,2
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen	403	0,4	357	0,3	46	
Übrige Verbindlichkeiten	594	0,6	594	0,6	0	
Kurzfristiges Fremdkapital	3.292	3,2	3.469	3,5	-177	
	104.474	100,0	102.638	100,0	1.836	

Das Sachanlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 941 T Euro auf 98.226 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere den Wohnimmobilienwerb Gladiolenweg 5 + 7 in Bielefeld.

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

Das Eigenkapital hat sich um 581 T Euro auf 28.748 T Euro in 2024 insbesondere aufgrund des Jahresüberschusses 2024, dem die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2023 gegenüberstehen, erhöht.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 72.434 T Euro (31.12.2023 71.002 T Euro) betrifft ausschließlich Immobiliendarlehen zur Finanzierung des Wohn-/Sachanlagevermögens und hat sich um 1.432 T Euro erhöht.

Finanzlage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensstruktur ist durch einen hohen Anteil des langfristig in Sachanlagen gebundenen Vermögens mit 94,0 % der Bilanzsumme (Vorjahr 94,8 %) gekennzeichnet. Die Kapitalstruktur wird durch eine Eigenkapitalquote von 27,5 % (Vorjahr 27,4 %) und kurz, mittel und langfristigen Verbindlichkeiten von 72,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 72,6 %) dargestellt.

Finanzierungsstruktur

Das langfristig gebundene Vermögen von 99.705 T Euro (Vorjahr 98.794 T Euro) ist durch eigene Mittel und mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten von 101.182 T Euro (Vorjahr 99.169 T Euro) zu über 100 % gedeckt. Hieraus ergibt sich im Geschäftsjahr eine Überdeckung von 1.477 T Euro (Vorjahr 375 T Euro).

Das Netto-Umlaufvermögen, definiert als kurzfristig gebundenes Vermögen, insbesondere aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, Forderungen im Verbundbereich und anderen Vermögensgegenständen sowie liquiden Mitteln, abzüglich des kurzfristigen Fremdkapitals, belaufen sich zum 31.12.2024 auf 1.477 T Euro (Vorjahr 375 T Euro). Die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens resultiert vor allem aus der stichtagsbedingten Betrachtung der liquiden Mittel.

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

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen. Ende 2024 stehen der Genossenschaft ausreichende Liquiditätsreserven von 4.141 T Euro (Vorjahr 2.454 T Euro) zur Verfügung.

Die 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 Fremdkapital erfolgt überwiegend mit langfristig bereitgestellten Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen dem Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind die Zinsänderungsrisiken aktuell überschaubar. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit, der für Darlehenstilgung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 5.375 T Euro betrug und damit über dem Cash-Flow des Vorjahres lag. Der Finanzmittelfond von 4.141 T Euro (Vorjahr 2.454 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die stichtagsbezogenen liquiden Mittel von 4.141 T Euro (Vorjahr 2.454 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2024 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes wurden die Verbindlichkeiten vertrags- und fristenkonform beglichen. Die Zahlungsfähigkeit der GSWG war und ist jederzeit gewährleistet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern beliefen sich zum Ende des Jahres 2024 auf 74,5 Mio. Euro, die im Jahr 2025 planmäßig mit 2,1 Mio. Euro und in den Jahren 2026 bis 2029 planmäßig mit 7,1 Mio. Euro getilgt bzw. prolongiert werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2024 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein sehr zufriedenstellendes Ergebnis.

FINANZLAGE	2024	2023
	T EURO	T EURO
Periodenergebnis	1.339	1.339
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.981	1.964
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	11	-5
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-108	-82
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktive (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	688	-1.123
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und andere Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	111	465
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	2
+ Zinssaldo	1.363	1.391
- Sonstige Beteiligungserträge	-10	-10
- Ertragsteuerertrag	-2	0
+ Ertragsteuererstattung	2	0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.375	3.941
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagenvermögen	0	-3
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-2.892	-3.571
+ Erhaltene Zinsen	10	2
+ Erhaltene Beteiligungserträge	10	10
= Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-2.872	-3.562
+/- Saldo aus Geschäftsguthaben	-158	12
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.713	2.403
- Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-1.507	-2.228
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	98	78
- Gezahlte Zinsen	-1.363	-1.393
- Auszahlung Dividende an Mitglieder	-599	-523
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-816	-1.651
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.687	-1.272
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.454	3.726
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.141	2.454

Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnung der beiden Geschäftsjahre 2024 und 2023 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderungen:

ERTRAGSLAGE	2024		2023		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	10.924		10.540		384	3,5
Bestandsveränderung	225		184		41	
Andere aktivierte Eigenleistungen	35		33		2	
Betriebsleistung	11.184	100	10.757	100	427	3,8
Materialaufwand	-4.913	-43,9	-4.751	-44,2	-162	3,3
Personalaufwand	-450	-4,0	-397	-3,7	-53	11,8
Abschreibungen	-1.981	-17,7	-1.964	-18,2	-17	0,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.137	-10,2	-1.013	-9,4	-124	10,9
Sonstige Steuern	-296	-2,6	-292	-2,7	-4	1,4
Betriebsaufwand	-8.777	-78,5	-8.417	-78,2	-360	4,1
Sonstige betriebliche Erträge	285	2,5	380	3,5	-95	-33,3
Betriebsergebnis	2.692	26,1	2.720	25,3	-28	-1,0
Finanzergebnis	-1.353		-1.381		28	
Jahresergebnis	1.339		1.339		0	

Die in der Bilanzstruktur dargestellten soliden Ertrags- und Gewinnentwicklungen dokumentieren, dass für die Solidargemeinschaft Genossenschaft langfristig wünschenswertes, sicheres und bezahlbares Wohnen erreicht wird. Auch schwächere Phasen für die Wohnungswirtschaft werden hieran wenig ändern.

Die Ertragslage weist ein Betriebsergebnis von 2.692 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 28 T Euro verringert. Die Entwicklung beruht insbesondere auf der Erhöhung der Umsatzerlöse und des Materialaufwandes. Wesentliche strukturelle Veränderungen haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

Der Anstieg der Umsatzerlöse um 384 T Euro auf 10.924 T Euro resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um 222 T Euro. Die in 2024 erfolgten Abrechnungen von Nebenkosten erhöhten sich aufgrund von abrechenbaren Betriebs- und Heizkostenpositionen gegenüber dem Vorjahr um rd. 189 T Euro (inkl. Erlösschmälerungen). Die Planung für 2024 sah Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung von 10.693 T Euro vor.

Der Materialaufwand ist um 162 T Euro auf 4.913 T Euro gestiegen, insbesondere als Folge erhöhter Nebenkosten in 2024. Die Abschreibungen haben sich um 17 T Euro auf 1.981 T Euro durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das Finanzergebnis ist mit 1.353 T Euro (Vorjahr 1.381 T Euro) um 28 T Euro vermindert. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand, der vollständig auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfällt. Infolge der genannten Veränderungen ergibt sich ein

Jahresergebnis von 1.339 T Euro (Vorjahr 1.339 T Euro).

Die Wirtschaftsplanung 2024 sah einen Jahresüberschuss zwischen 1,25 Mio. Euro und 1,5 Mio. Euro vor. Die Veränderungen begründen sich hauptsächlich aus den gestiegenen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung.

Für das Jahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss zwischen 1,3 Mio. Euro und 1,45 Mio. Euro 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-, Zinsaufwendungen für die dinglich gesicherten Fremdfinanzierungsmittel sowie das Jahresergebnis zusammen mit den Ergebnissen der 100 %igen Tochterunternehmen heran.

Stabile und kontinuierlich steigende Sollmieten bei Wiedervermietungen, allgemeine Mietanpassungen, ausgelöst durch ein niedriges durchschnittliches GSWG-Mietpreisniveau, rückläufige Erlösschmälerungen aufgrund höherer Auslastung und schnellerer Wiedervermietung zeigen im Geschäftsjahr eine erfreuliche Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.

Für die bei uns wesentlichen Kennzahlen der internen Steuerung verweisen wir auf die Erläuterungen in den jeweiligen Abschnitten dieses Berichtes.

Chancen, Risiken, künftige Entwicklung und Prognose

Ausgangslage & Rahmenbedingungen

Aufgrund der Lage und des Zustandes unserer Wohnungsbestände, der im Bau befindlichen und geplanten Wohnungsbauinvestitionen sowie der allgemeinen Dynamik auf dem Mietmarkt wird sich an dem soliden Zustand der GSWG-Gruppe in einem überschaubaren Zeitraum nichts ändern. Der in erster Linie aus den Mieteinnahmen kommende Cash-Flow gibt unverändert Spielräume her, um bspw. langfristige Finanzierungskosten auszugleichen. Abgesehen davon ist unser Wohnimmobiliengeschäft grundsätzlich ein risikoärmeres Investment, das einen sehr soliden und stabilen Cash-Flow generiert. Es darf davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Durchschnittsmiete in der Genossenschaft von 6,10 Euro/qm Spielräume für Erhöhungen eröffnet. Es wird ja alles teurer! Die Mieten im Bestand werden deutschlandweit mit durchschnittlich 10,44 Euro/qm; bei im GdW organisierten Wohnungsunternehmen mit 7,92 Euro/qm angegeben.

Neben den wirtschaftlichen Kennzahlen zeichnet sich die positive Entwicklung der GSWG-Gruppe auch in den Quartieren selbst ab.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirken sich die Fluktuationen und die Veränderung der Bevölkerungsstrukturen nicht spürbar auf die bewirtschafteten Quartiere an unseren Vermietungsstandorten aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in einem überschaubaren Zeitraum keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit einhergehenden Mietausfällen zu erwarten.

Diese stabile Entwicklung wird durch ein aktives Management weiter gefördert, das sowohl präventiv als auch gezielt auf Herausforderungen reagiert.

Bei Neuvermietungen anstehender Flächen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfoliomanagement ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es für die Genossenschaft jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Die große Zahl der genossenschaftlichen Vermietungsbestände steht zusammenhängend auf üppigen Grundstücken, so dass auch eine Entwicklung sozialer Brennpunkte sowie eine negative Veränderung des sozialen Umfeldes nicht zu beobachten ist. Der ständige Einsatz unserer Hausmeister vor Ort gewährleistet jederzeit ein Entgegenwirken nicht gewünschter Entwicklungen im Interesse der Solidargemeinschaft Genossenschaft.

Auch auf finanzieller Ebene bestätigen sich diese stabilen Rahmenbedingungen.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs-/Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Nicht zuletzt bietet der Wohnungs- und sonstige Liegenschaftsbestand aufgrund von Lage und Qualität weiterhin Mieterhöhungspotential, gemessen am Mietspiegel.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für das kommende Geschäftsjahr belastbare wirtschaftliche Erwartungen formulieren.

Die Mieterlöse werden durch allgemeine Mietanpassungen, Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungen und Investitionen in Mietwohnungs-Bestandserweiterungen steigen. Bei planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und unseren in Planung befindlichen Modernisierungen rechnen wir 2025 mit Gesamterträgen von 11,5 Mio. Euro, bei Umsatzerlösen aus der Sollmiete von 7,55 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 1,43 Mio. Euro und geplanten Instandhaltungskosten von 1,35 Mio. Euro.

Aus diesen Zahlen ergibt sich eine realistische Einschätzung für das wirtschaftliche Ergebnis des Jahres 2025.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich 2025 im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 1,3 Mio. Euro und 1,45 Mio. Euro bewegen. Dies unter der Prämisse, dass es keine nicht von uns beeinflussbaren großen Veränderungen in unseren Tätigkeitsfeldern geben wird. Bei Dividendenzahlungen in der Größenordnung wie bisher ist von einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals auszugehen. Für 2025 sind aus derzeitiger Sicht keine außergewöhnlichen Aufwendungen erkennbar. Der Cash-Flow für 2025 wird sich bei rd. 3 Mio. Euro bewegen.

Unternehmensausrichtung & genossenschaftliche Grundwerte

Unser unverändertes Unternehmensziel ist die gute, sichere und für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbare Versorgung mit Wohnraum. Dabei bleibt der genossenschaftlich ausgerichtete Geschäftsbetrieb auf die ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zum Wohle der Mitglieder ausgerichtet. Im Vordergrund stehen die Wohnungsvermietung an die Mitglieder zu einem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis sowie die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Um-/Ausbau, Modernisierung, Neubau und Erwerb von Liegenschaften. Die Wohnungswirtschaft ist ein skalierendes Geschäft, das immer günstiger und effizienter wird, wenn man größer ist. Die Entwicklung in der

Genossenschaft in den letzten 1 ½ Jahrzehnten unterstreicht diese Aussage.

Diese Ziele spiegeln sich auch in der wirtschaftlichen Steuerung der Genossenschaft wider.

Die Einrichtungen sind darauf ausgerichtet, eine dauerhaft erfolgreiche Wirtschaftlichkeit des genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftsmodells zu erreichen, die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen sowie das Eigenkapital zu stärken, bei einer unverändert wachstumsausgerichteten Investitionspolitik.

Neben der wirtschaftlichen Stabilität ist auch die soziale Verantwortung ein zentraler Baustein unseres Handelns.

Auch die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage wird mit baulichen Maßnahmen und wohnbegleitenden Service-Leistungen berücksichtigt. Es wird einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert und gleichzeitig eine steigende Nachfrage bedient. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und betriebenen Nachbarschaftstreffs erhöhen die Lebensqualität unserer Mitglieder in den Quartieren und unterstützen ausgewogene Nachbarschafts-Strukturen.

Diese Zielsetzungen schlagen sich auch in unserem Umgang mit dem Wohnungsbestand nieder.

Der Wohnungsbestand wird seit Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den Marktgegebenheiten und -entwicklungen durch Modernisierung, Neubau marktgerecht angepasst und wird Aufgabe bleiben. Dazu gehören auch Abriss-Überlegungen von älteren Gebäuden. Mit der in Planung befindlichen umfangreichen Neubau-Tätigkeit wird der Alterung von Gebäuden begegnet. Motto: Was abgeschrieben wird, muss ersetzt werden. Dafür sprechen betriebswirtschaftliche Grundsätze, aber auch das Ziel für ein langes genossenschaftlich ausgerichtetes unternehmerisches Agieren im Interesse der Mitglieder.

Risiko- und Finanzmanagement

Mit dem in der GSWG-Gruppe bestehenden Risikomanagement- und internen Kontroll-System sind die nach Gesetz und weiteren Richtlinien sowie vorgegebenen Regelungen zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen implementiert. Neben diesen Bestimmungen sind unternehmensinterne Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risiko- und Compliance-Management-Systems wird laufend verfolgt. Dazu gehört künftig die Integration der ESG – Environmental, Social and Governance – Risiken, damit unsere Partner zur Finanzierung der Investitionen diese Risiken im Kredit-Portfolio identifizieren und dokumentieren können, um die Kreditkonditionen zu bestimmen.

Ein wesentliches Element unseres Risikomanagements betrifft die langfristige Ausrichtung der Finanzierung.

Das genossenschaftliche Immobilien-Anlagevermögen ist mit Eigen- und Fremdkapital finanziert. In der Niedrigzins-Zeit haben wir unsere Verbindlichkeiten gut strukturiert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind mit Zinsbindungszeiten bis 2039. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf künftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen. Hierzu stehen bis 2027 3,7 Mio. Euro an, die zur Zeit mit Zinsen zwischen 1,7 bis 3,1 % bedient werden. Der durchschnittliche Fremdkapital-Zins beträgt am 31.12.2024 1,83%, bei einer durchschnittlichen Zinsbindungsdauer von 16 Jahren. D. h. wir haben das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten gut ausbalanciert. Es sind solide Werte. Zudem haben wir einen guten Zugriff zum Kapitalmarkt, um unser wachstumsausgerichtetes genossenschaftliches Geschäftsmodell finanzieren zu können. Unsere Verschuldung im Vergleich zum Immobilienwert (LTV) liegt bei rd. 41 %, und damit deutlich unter 60 %, wo es „enger werden könnte“. Die Genossenschaft nutzt das jeweilige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor dem Risiko abzusichern. Das geschieht in Form langfristiger Festzinsatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender

Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Die Kapitalmarkt-Zinsentwicklung wird durch das Risikomanagement-System fortlaufend beobachtet und überprüft.

Dabei behalten wir auch die externen Einflussgrößen auf unsere Finanzierungskosten im Blick.

Die Entscheidungen der EZB haben indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Bauzinsen, direkt betroffen sind jedoch Staatsanleihen, die wiederum Einfluss auf die Bauzinsen haben können. Deshalb orientieren wir uns unter anderem hieran; aber bspw. hat auch die Zinsentwicklung in den USA Bedeutung für die deutschen Bauzinsen. Nach überraschenden Andeutungen der FED zum Jahreswechsel 2024/2025 zu einem geringeren Zinssenkungspotential in 2025 schloss die maßgebliche 10-jährige US-Anleihe von 4,2 % auf über 4,8 % und die Hypothekenzinsen in Deutschland wurden mit nach oben gezogen. Von deutlichen Erhöhungen gehen wir für einen überschaubaren Zeitraum nicht aus und erwarten, ähnlich wie 2024, einen Korridor zwischen 3–4 % Zinsen bei 10-/15-jährigen Zinsbindungszeiträumen. Für die in der Investitionsphase befindlichen und geplanten Neubauinvestitionen gehen wir von diesen Bedingungen als Durchschnittsverzinsung für einzusetzendes Fremdkapital aus.

Politische Rahmenbedingungen & Gesetzgebung

Sicherlich bleibt die Frage, was der Gesetzgeber/eine neue Regierung im Mietrecht und in der Förderung für den Wohnungsbau plant. Hierauf stellen wir uns als Vermieter und Wohnungsbau-Investor ein.

Ein konkreter Ansatzpunkt in der politischen Diskussion ist die mögliche Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit.

In Deutschland fehlt bezahlbarer Wohnraum. Die Regierungsverantwortlichen suchen nach Lösungen, wie das Angebot von Wohnungen, insbesondere im unteren Mietpreissegment, vergrößert werden kann. Eine Idee ist die Einführung der

Wohnungsgemeinnützigkeit. D. h.: Wer dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbietet, soll steuerlich begünstigt werden. Dieses Instrument gab es in Deutschland bis 1990. Es wurde seinerzeit durch das Steuerreformgesetz abgeschafft. Für uns als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft gelten die Regelungen (eingeschränkt) darüber hinaus. Ob der Vorstoß für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgt, bleibt fraglich. Eine nachhaltige Initiative wird nicht schlagartig die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt umkrempeln können.

Darüber hinaus stellen auch klimapolitische Zielvorgaben neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft.

Die CO₂-Emissionen müssen in den Fokus genommen werden, dazu muss eine Neuausrichtung der Klimapolitik für den Gebäudesektor her, und zwar über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg. Beim Bau oder der Sanierung von Gebäuden muss man sich von allzu strengen Effizienzvorgaben trennen. Der jetzige Kurs ist für viele nicht finanzierbar. Alle politischen Rahmenbedingungen müssen auf eine kosteneffizientere Vermeidung von klimaschädlichem CO₂ ausgerichtet und wirtschaftlich tragbar gestaltet werden.

Chancen & strategische Entwicklung

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung des Wohnungsbestandes werden Neubaumaßnahmen in Angriff genommen. Es ist geplant, bis 2028 eine Neubautätigkeit in der Größenordnung von bis zu 100 Wohnungen an verschiedenen Standorten zu realisieren. Damit entsteht Vermögensmehrung und gleichzeitig wird ein wesentlicher Beitrag zur Verjüngung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes geleistet. Auch darüber hinaus liegen erste Überlegungen zum Wachstum der genossenschaftlich ausgerichteten GSWG-Gruppe vor. Bei der Wohnungsmehrung geht es um Verdichtungen im GSWG-Liegenschaftsbestand und Grundstückszukäufe für den Neubau von Mietwohnungen.

Ergänzend zur Neubautätigkeit wird auch der gezielte Erwerb von Baugrundstücken weiterverfolgt.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind kurzfristig nicht geplant. Liegenschaften/unbebaute Grundstücke sollen zur Bebauung mit genossenschaftlichen Wohnungsbeständen erworben werden. Dazu gehören auch Liegenschaften in den GSWG-Tochterunternehmen.

Diese Maßnahmen stützen die langfristig positive Perspektive der GSWG-Gruppe.

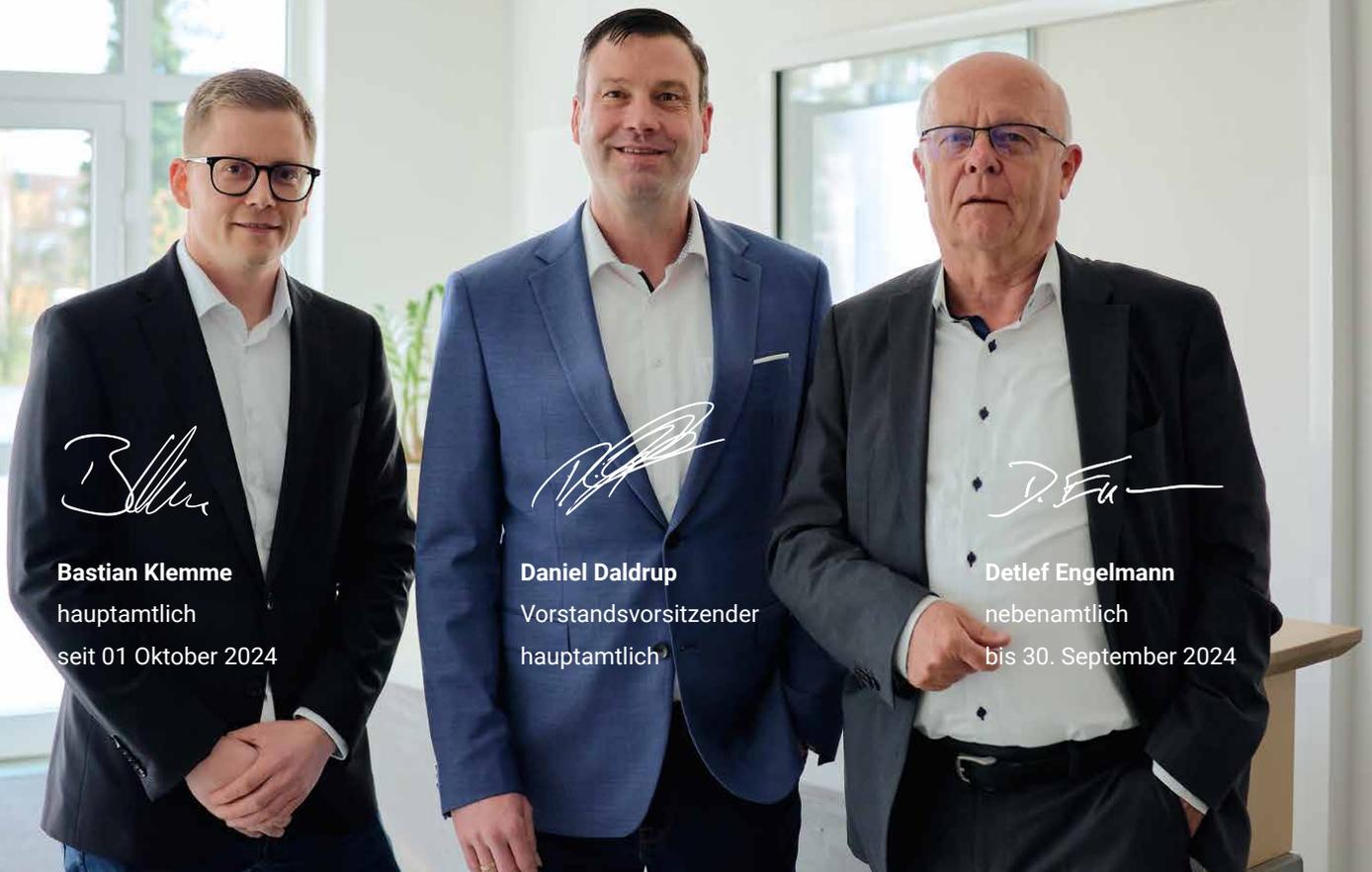
Angesichts der Nachfrage und des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum in unseren Wohnquartieren und auch an den für eine Bebauung neuer Wohnungen vorgesehenen Standorten, der guten Ertragslage, der geplanten Neubautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft und der GSWG-Gruppe insgesamt nichts im Wege. Die bis 2033 angelegte GSWG-Unternehmens-/Liquiditätsplanung dokumentiert diese Aussage.

Klimaziele & Nachhaltigkeit

Wir als Wohnungsunternehmen und damit Teil des Immobiliensektors spüren Verantwortung für den Klimawandel und damit für ein nachhaltiges Wirtschaften. Die Reduzierung von Treibhausgasemissionen als gesetzliche Pflicht ist Bestandteil unserer langfristig angelegten und verantwortungsvollen Unternehmensstrategie. Wir werden unsere CO₂-Emissionen umfassend und strukturiert darstellen, und zwar sowohl aus dem Betrieb/Bewirtschaftung unserer Gebäude als auch aus der Energieversorgung oder dem Verbrauch von Ressourcen. Mit unseren Arbeiten hierzu streben wir eine Transformation in unserem Unternehmen hin zu mehr Nachhaltigkeit zum Wohl unserer Mitglieder, Umwelt und künftiger Generationen an. Das dazugehörige Finanzierungs-/Beleihungsmanagement gibt Antworten auf die Finanzierung der erforderlichen Investitionen.

Dabei sind wir uns bewusst, wie privilegiert unser wirtschaftliches und gesellschaftliches Umfeld im internationalen Vergleich ist.

Bei aller Komplexität der beschriebenen Zusammenhänge und Erwartungen, auch in unserem Geschäftsmodell, schauen wir



Bastian Klemme
hauptamtlich
seit 01 Oktober 2024

Daniel Daldrup
Vorstandsvorsitzender
hauptamtlich

Detlef Engelmann
nebenamtlich
bis 30. September 2024

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 werden wir nicht vergessen, dafür dankbar und als Solidargemeinschaft Genossenschaft aktiv sein.

Zusammenfassung, Ausblick & Haltung

Wir präsentieren Ihnen heute eine GSWG-Gruppe, die in allen Bereichen besser, effizienter, profitabler geworden und gewachsen ist. Unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen sind wir stärker und freuen uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 für unsere Mitglieder.

Unsere bisherigen Erfolge bilden die Basis für die zukünftige Entwicklung.

Unsere Zukunft ist gut, denn wir haben eine solide Herkunft und starke Wurzeln durch die erfolgreiche Tätigkeit in den letzten Jahren. Wir sind verpflichtet, Tradition und Innovation zu vereinbaren, sowie Vertrauen aufzubauen. Dabei ist Tradition gut, aber letztlich erhält man einen Bonus nur für die Zukunft. Und wenn kein Vertrauen da ist, hilft alles Messbare, Bewer-

tete und mit Ratings Unterlegte nicht. Die Förderung unserer Mitglieder sowie das Werben neuer Mitglieder stellen wir stets in den Mittelpunkt, mit Leidenschaft und Verlässlichkeit.

Doch auch wir bewegen uns in einem Umfeld, das sich rasant verändert

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

Trotz dieser Herausforderungen zeigt der Markt bislang eine bemerkenswerte Stabilität.

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

Bielefeld, 10. April 2025

**JAHRESABSCHLUSS
UND ANHANG**

2024

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

www.gswg-senne.de



Bilanz

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	2024 EURO		2023 EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.197,00		31.132,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.932.700,41		95.896.620,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	870.540,68		911.858,98
Grundstücke ohne Bauten	180.691,25		180.691,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.780,00		34.485,00
Anlagen im Bau	952.759,97		0,00
Bauvorbereitungskosten	266.215,47	98.225.687,78	260.919,40
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.225.000,00		1.225.000,00
Beteiligungen	250.000,00		250.000,00
Andere Finanzanlagen	3.700,00	1.478.700,00	3.700,00
Anlagevermögen gesamt	99.705.584,78		98.794.407,34
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.651.496,69		3.426.067,13
Andere Vorräte	25.523,87	3.677.020,56	35.503,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	75.106,59		74.619,48
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	831.932,92		1.612.986,77
Sonstige Vermögensgegenstände	90.913,15	997.952,66	210.512,63
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.141.304,29		2.454.237,80
Umlaufvermögen insgesamt	8.816.277,51		7.813.927,47
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	50.850,89		60.796,43
andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.601,63	66.452,52	9.009,08
BILANZSUMME	108.588.314,81		106.678.140,32
Treuhandvermögen	17.518,59		18.656,27

PASSIVA	2024 EURO		2023 EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf der Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	288.600,00		402.280,74
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13.190.651,76		13.238.867,82
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	11.440,00	13.490.691,76	7.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	11.368,24		
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	2.268.000,00		2.134.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Rücklagen	6.572.446,51	14.052.446,51	5.966.601,89
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	1.339.244,55		1.339.204,37
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-134.000,00	1.205.244,55	-134.000,00
Eigenkapital insgesamt		28.748.382,82	28.166.754,82
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	88.030,00	240.030,00	77.396,01
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.112.914,05		54.416.386,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.375.986,53		18.874.225,34
Erhaltene Anzahlungen	4.113.337,56		4.041.029,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.428,48		99.329,87
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	268.049,60		257.182,60
Sonstige Verbindlichkeiten	594.185,77	79.599.901,99	593.836,06
davon aus Steuern: 702,38 Euro			
BILANZSUMME		108.588.314,81	106.678.140,32
Treuhandverbindlichkeiten		17.518,59	18.656,27

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 EURO		2023 EURO
UMSATZERLÖSE			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.766.274,19		10.361.057,45
aus anderen Lieferungen und Leistungen	156.977,25	10.923.251,44	178.844,18
Veränderungen des Bestandes aus unfertigen Leistungen		225.429,56	183.743,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		35.036,54	32.564,71
Sonstige betriebliche Erträge		284.688,61	379.765,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		4.913.245,39	4.750.820,48
ROHERGEBNIS		6.555.160,76	6.385.155,21
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	411.081,66		361.309,13
Soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung	39.315,71	450.397,37	35.857,31
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		1.980.917,34	1.963.457,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.137.032,90	1.012.624,10
Erträge aus Beteiligungen		10.143,52	10.057,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.840,99	2.014,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.373.344,31	1.393.263,26
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.849,45	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.635.302,80	1.630.716,55
Sonstige Steuern		296.058,25	291.512,18
JAHRESÜBERSCHUSS		1.339.244,55	1.339.204,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		134.000,00	134.000,00
BILANZGEWINN		1.205.244,55	1.205.204,37

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2024 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 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 2023 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 teilweise Gebrauch gemacht.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten entgeltlich erworbene Lizenzen, 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, angemessene Teile der Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital, die für den Zeitraum der Herstellung anfallen.

Abschreibungen

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens werden planmäßig wie folgt abgeschrieben:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80/70 Jahren bzw. in einem Fall auf die Dauer des ursprünglich vereinbarten Erbbaurechtes.
- Baumaßnahmen, die umfassend modernisiert wurden, 50 Jahre
- Außenanlagen über 10 Jahre
- Grundstücke mit Geschäftsbauten mit 33 Jahren.

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

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit erforderlich wurde der niedrigere beizulegende Wert berücksichtigt. Die Forderungen 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 aufgelöst.

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.

Aktiva

Unfertige Leistungen

Bei der Position „Unfertige Leistungen“ handelt es sich um noch abzurechnende Betriebskosten einschließlich Grundsteuern, die nach Abrechnung gegenüber den Mietern im

Jahre 2025 gegen die von den Mietern 2024 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

FORDERUNGEN	2024 EURO	2023 EURO
Forderungen aus Vermietung	75.106,59	74.619,48
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	831.932,92	1.612.986,77
Sonstige Vermögensgegenstände	90.913,15	210.512,63
	997.952,66	1.898.118,88

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 831.932,92 Euro (Vorjahr 1.612.986,77 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dar.

Hierin sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 702,38 Euro (Vorjahr 24.212,83 Euro) enthalten.

Passiva

ERGEBNISRÜCKLAGEN	2024 EURO	2023 EURO
Gesetzliche Rücklagen	2.268.000,00	2.134.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.572.446,51	5.966.601,89
	14.052.446,51	13.312.601,89

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden 605.844,62 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen und aus dem Bilanzgewinn

des Geschäftsjahres 134.000,00 Euro in die gesetzlichen Rücklagen eingestellt.

Verbindlichkeitspiegel

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

dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte (GPR) stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN 2023 EURO		RESTLAUFZEIT			GESICHERT
		Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr	Über 5 Jahre	
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.112.914,05	1.553.389,03	54.559.525,02	48.444.172,57	56.112.914,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.375.986,53	501.536,97	17.874.449,56	16.683.331,39	18.375.986,53
Erhaltene Anzahlungen	4.113.337,56	4.113.337,56	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.428,48	135.428,48	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	268.049,60	268.049,60	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	594.185,77	144.838,80	449.346,97	125.994,13	
GESAMTBETRAG	79.599.901,99	6.716.580,44	72.883.321,55	65.253.498,09	74.488.900,58

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

Gewinn- und Verlustrechnung

	2024 EURO	2023 EURO
UMSATZERLÖSE		
aus Sollmieten abzgl. Erschlösschmälerungen, Umlagen	10.766.274,19	10.361.057,45
aus anderen Lieferungen und Leistungen	156.977,25	178.844,18
	10.923.251,44	10.539.901,63
BESTANDSVERÄNDERUNGEN		
Bestandserhöhungen	225.429,56	183.743,72
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		
Bei Bauten des Anlagevermögens aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	35.036,54	32.564,71
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
Schadensersatzleistungen	146.425,71	89.050,30
Kostenerstattungen	44.579,24	58.404,64
Mahn- und Bearbeitungsgebühren	3.152,00	2.944,70
Eintrittsgeldern	2.460,00	2.960,00
allen übrigen Vorgängen	88.071,66	226.405,99
	284.688,61	379.765,63
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
für Betriebskosten	3.413.868,61	3.162.247,61
Instandhaltungskosten	1.371.342,35	1.498.004,54
Vermietungskosten	56.634,43	21.757,46
Gemeinwesenarbeit	71.400,00	68.810,87
	4.913.245,39	4.750.820,48

	2024 EURO	2023 EURO
PERSONALAUFWAND		
Löhne und Gehälter	411.081,66	361.309,13
soziale Abgaben	39.315,71	35.857,31
	450.397,37	397.166,44
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	29.935,00	52.516,58
auf Grundstücke mit Wohn- und andere Bauten	1.939.278,34	1.898.285,74
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.704,00	12.654,70
	1.980.917,34	1.963.457,02
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
Abschreibungen und Wertberichtigung		
auf Forderungen aus Vermietung	34.026,80	41.292,90
sächliche Verwaltungsaufwendungen	344.595,31	271.409,62
Werbung/Marketing/Sponsoring	132.353,44	113.760,20
Nebenkosten der Geldbeschaffung	260,00	393,88
Geschäftsbesorgung OWIT	511.749,13	473.652,05
Mieterrat	2.310,00	1.430,00
Aufsichtsrat	46.128,78	51.565,88
Prüfungskosten	50.752,18	29.836,75
alle übrige Lieferungen und Leistungen	14.857,26	29.282,82
	1.137.032,90	1.012.624,10
ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS		
aus Genossenschaftsguthaben	143,52	57,58
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	10.000,00	10.000,00
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	9.840,99	2.014,58
davon gegen verb. Unternehmen	51,00	0,00
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.363.398,77	1.382.803,64
für Geldbeschaffung	9.945,54	10.459,62
	1.373.344,31	1.393.263,26
STEUERN		
Grundsteuer	295.257,79	292.034,35
Sonstige Steuern	800,46	-522,17
	296.058,25	291.512,18

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 31.12.2024 ein Eigenkapital von 627.818,43 Euro. Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 8.519,88 Euro.
- 100%ige Gesellschafterin der OWIS – Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 100.000,00 Euro. Die OWIS GmbH hat am 31.12.2024 ein Eigenkapital von 397.949,46 Euro. Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die OWIS GmbH einen Jahresüberschuss von 3.011,49 Euro.
- 100%ige Gesellschafterin der OWID – Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Die OWID GmbH hat am 31.12.2024 ein Eigenkapital von 28.343,77 Euro. Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die OWID GmbH einen Jahresfehlbetrag von 2.713,02 Euro.
- 100%ige Gesellschafterin der QZ – Quartierszentrum Windflöte Verwaltungs GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 Euro. Die Quartierszentrum GmbH hat am 31.12.2024 ein Eigenkapital von 23.136,91 Euro. Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die QZ GmbH einen Jahresfehlbetrag von 1.651,04 Euro.
- 100%ige Gesellschafterin der WQL – WohnQuartier Löhne GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Die WQL GmbH hat am 31.12.2024 ein Eigenkapital von 6.290,77 Euro. Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die WQL GmbH einen Jahresfehlbetrag von 7.972,51 Euro.

Finanzielle Verpflichtungen

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. Der Kaufpreis soll bis zum Beginn der Bauinvestitionsphase mit Eigenkapital finanziert werden.

Im Mai 2021 wurde der Kaufvertrag durch die WohnQuartier Löhne GmbH zum Erwerb einer rd. 5.500 qm großen bebauten Liegenschaft in Löhne zur Erstellung von neuem Geschoss-Wohnungsbau abgeschlossen. Die alte Bausubstanz soll abgerissen werden. Die Grundstücksverkäuferin, ebenso Bebauungsplan-/Genehmigungsbehörde, hat die vertraglichen Regelungen zum Vollzug des Kaufvertrages mit Kaufpreis-Fälligkeit in Bearbeitung. Der Kaufpreis i.H.v. 750.000 Euro soll zunächst mit Eigenkapital finanziert werden.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Nachtragsbericht

Im Dezember 2024 wurde ein Kaufvertrag zum Erwerb eines Objektes Bremer Straße, Bielefeld, mit 11 öffentlich geförder-ten Mietwohnungen, 814 qm Wohnfläche auf einem 835 qm großen Grundstück abgeschlossen. Der wirtschaftliche Über-gang erfolgt vereinbarungsgemäß zum 01. Januar 2025. Die vertraglichen Vereinbarungen für den Eigentümerwechsel sind noch nicht erfüllt. Der Kaufpreis soll mit Kapitalmarktdarlehen,

öffentlichen Förderdarlehen und Eigenkapital finanziert wer-den. Weitere Vorgänge und Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lagebericht-Erstattung nicht ergeben.

Aufsichtsrat

Fabian Borgs

Dipl.-Immobilienwirt
seit 2022, gewählt bis 2027

Manfred Schwittay

Steuerberater
seit 2022, gewählt bis 2027
(stellvertr. Vorsitzender
seit 18. März 2024)

Detlef Engelmann

Immobilienwirt
seit 01. Oktober 2024

Gerhard Haupt

Bezirksbürgermeister
seit 2005,
verstorben am 09. März 2024

Maika Steinkröger

Steuerfachangestellte
ausgeschieden am 10. Juni 2024

Ilona Neumann

Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2025
(Schriftführerin)

Uwe Werner

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

Vorstand

Daniel Daldrup

Betriebswirt
hauptamtlich
Vorsitzender

Bastian Klemme

Architekt B.A.
hauptamtlich

Detlef Engelmann

Immobilienwirt
nebenamtlich
bis 30. September 2024

MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2024	2.049	50.931
Zugang von neuen Mitgliedern	129	1.000
Abgang von Mitgliedern	125	1.154
BESTAND AM 01.01.2025	2.053	50.777

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 48.216,06 Euro verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Prüfungsverband

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

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	EURO
Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes vor:	1.205.244,55
4 % Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. der Dividende gem. der Satzung auf freiwillig gezeichnete Anteile	589.096,62
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	616.147,93

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

Bielefeld, den 10. April 2025

Der Vorstand



Daniel Daldrup

Vorstandsvorsitzender, hauptamtlich



Bastian Klemme

hauptamtlich, seit 01. Oktober 2024

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

Tulpenweg 5
33659 Bielefeld
T 05209 9108-0 F-50
info@gswg-senne.de
www.gswg-senne.de