



GESCHÄFTSBERICHT

2025

GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG

www.gswg-senne.de

 **GSWG**
SENNE eG

Kennzahlen GSWG Senne eG

		2025	2024	2023	2022	2021
BILANZSUMME	T Euro	116.671	108.588	106.678	105.296	96.426
ANLAGEVERMÖGEN	T Euro	104.168	99.706	98.794	96.411	89.527
ANLAGENINTENSITÄT	%	89,3	91,8	92,6	91,6	92,9
BESTANDSINVESTITION						
Instandhaltung	T Euro	1.345	1.371	1.498	1.104	1.316
Instandhaltung	Euro/qm	13,60	13,98	15,39	11,54	14,26
Modernisierung	T Euro	2.892	407	1.021	1.806	904
Modernisierung	Euro/qm	28,63	4,20	10,34	18,85	9,79
Neubau/Erwerb	T Euro	3.788	1.518	2.532	6.823	1.705
Eigenkapital	T Euro	29.817	28.748	28.167	27.339	26.563
EIGENKAPITALQUOTE	%	25,6	26,5	26,4	26,0	27,5
CASH-FLOW	T Euro	3.539	3.320	3.303	3.321	2.819
UMSATZERLÖSE						
aus Bewirtschaftungstätigkeit	T Euro	11.136	10.766	10.361	9.802	9.325
Sonstige	T Euro	370	157	179	178	178
JAHRESÜBERSCHUSS	T Euro	1.414	1.339	1.339	1.464	1.061
WOHNUNGSBESTAND	WE	1.493	1.482	1.470	1.454	1404
	qm/Wfl.	97.793	96.969	96.190	95.775	92.313
DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR	qm/Wfl.	6,21	6,10	5,95	5,83	5,74
FLUKTUATIONSQUOTE	%	8,8	9,3	10,2	7,9	10,9
davon Wohnungstausch	%	1,4	1,0	1,0	0,8	2,0
LEERSTANDSQUOTE ZUM 31.12.	%	0,8	0,5	0,3	0,3	1,0
davon vermietungsbedingt	%	0,2	0,1	0,1	0,2	0,6
davon modernisierungsbedingt	%	0,6	0,4	0,2	0,1	0,4
MITGLIEDER	Anzahl	2.169	2.178	2.147	2.100	1.951
ANTEILE	Anzahl	52.868	51.931	52.498	52.565	51.784

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

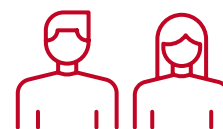
DHV e. V., Hamburg

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.



1.345.085,11 Euro haben wir im vergangenen Jahr in die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert.



2.169 Mitglieder zählt die Genossenschaft im vergangenen Jahr.



Mit einer Leerstandsquote von **0,8 Prozent** im vergangenen Jahr sind wir weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Vorwort

Liebe Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner,

hinter uns liegt ein Geschäftsjahr geprägt von rasant steigenden Baukosten, hohen Kosten für Kapitalmarktmittel und allgemeinen geopolitischen und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen.

Trotz allem konnten wir bei der Aufwertung unserer Wohnquartiere und dem zielgerichteten Portfolioausbau wichtige Etappenziele erreichen. Im vergangenen Jahr konnten wir unseren Bestand um ein Objekt mit 11 Wohnungen in der Bielefelder Innenstadt erweitern sowie für ein weiteres Objekt mit 8 Wohneinheiten in Bielefeld-Heepen den Kaufvertrag mit einem wirtschaftlichen Übergang zum 01. Januar 2026 abschließen. Durch diese Bestandserweiterungen ist unser Wohnungsbestand auf über 1.500 Wohnungen angewachsen.

Das im Herbst 2024 begonnene Neubauprojekt „G3-Minden“ konnte planmäßig weiter vorangetrieben werden. Wir rechnen mit einer Fertigstellung der 30 Einheiten zum Herbst 2026. Im Geschäftsjahr 2025 wurde zudem eine Quartierssanierung in der Windflöte mit über 100 Wohnungen gestartet. Es werden Bestandsobjekte aus den 1970er – 1990er Jahre durch umfangreiche energetische Maßnahmen, komplette Badsanierung im bewohnten Zustand, neue Balkonanlagen und Dächer sowie neueste Heizungstechnik auf einen aktuellen Netto-Null-Standard modernisiert.

Die GSWG-Gruppe ist unter Zugrundelegung der Unternehmenskennzahlen im Geschäftsjahr 2025 stärker geworden. Die wirtschaftliche Entwicklung in der Genossenschaft und den angeschlossenen Tochterunternehmen ist unverändert äußerst positiv und eröffnet den Entscheidungsträgern Spielräume für eine angemessene Dividende der gezeichneten Geschäftsanteile. Der Geschäftsbericht dokumentiert unsere ordentliche Arbeit bei weiterhin wachstumsausgerichteter und zukunftsweisender Vorgehensweise.

Mit dem Engagement der Mitarbeitenden und den Vertretern der Entscheidungsträger in den genossenschaftlichen Organen wird es bei den durch uns zu beeinflussenden Faktoren erfolgsversprechend weitergehen. Wir werden in den nächsten Jahren den mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Weg der Nachhaltigkeit und Klimaschutz unseres Gebäudebestandes konsequent weiterverfolgen, um auch hier unabhängiger von Dritten agieren zu können.

Unser Dank gilt allen Mitarbeitenden, Mitgliedern, Mietenden und Partnern, die uns in 2025 unterstützt haben. Wir freuen uns auf eine gemeinsame spannende Zukunft zum Wohl unserer Mitglieder und Mietenden.

Vorstand der GSWG

Daniel Daldrup Bastian Klemme

01 Allgemeiner Bericht

- 06 Windflöte – Ursprungsquartier der Genossenschaft
- 10 G3 Minden – Generationen. Gemeinsam. Genossenschaftlich.
- 14 Bestandserweiterung durch Zukäufe
- 16 CO₂-Bilanz und Klimapfad im Aufbau
- 20 Gemeinwesenarbeit – Neuer Nachbarschaftstreff
- 22 Ausblick 2026 – Wohin sich die GSWG weiterentwickelt

02 Bericht des Aufsichtsrates

- 24 Bericht des Aufsichtsrates

03 Lagebericht des Vorstands

- 26 Gegenstand der Genossenschaft
- 27 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Geschäftsverlauf der Genossenschaft**
- 30 Bestandsbewirtschaftung
- 32 Bestandsentwicklung
- 33 Bestandsinvestitionen, Modernisierung und Instandhaltung
- 34 Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben
- 35 Personelles
- Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft**
- 36 Vermögenslage
- 38 Finanzlage
- 40 Ertragslage
- 42 Chancen, Risiken und künftige Entwicklung

04 Jahresabschluss und Anhang

- 48 Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
- 51 Anhang zum Jahresabschluss

Windflöte – Ursprungsquartier der Genossenschaft

Der Stadtteil Windflöte in Bielefeld-Senne ist der historische Ursprung unserer Genossenschaft. Hier wurde 1949 die GSWG gegründet, hier befindet sich bis heute unsere Geschäftsstelle und hier liegt auch ein großer Teil unseres Wohnungsbestandes. Insgesamt bewirtschaften wir im Quartier 849 Wohnungen mit 53.155 qm Wohnfläche. Damit gehört die Windflöte zu den wichtigsten Standorten der Genossenschaft. Über viele Jahrzehnte hinweg wurde der Standort kontinuierlich weiterentwickelt. Neubauten, Modernisierungen und einzelne Ersatzbauten haben das Quartier bereits mehrfach verändert und an neue Anforderungen angepasst.

Aktuell arbeiten wir an einem weiteren Entwicklungsschritt innerhalb dieses Quartiers. Unter dem Projektnamen „Windflöte Ost“ entwickeln wir einen zusammenhängenden Teilbereich im Südosten des Stadtteils rund um Tulpenweg, Lohmannsweg und Nelkenweg weiter. Mehrere Gebäude werden dort schrittweise energetisch und technisch zukunftsfähig modernisiert.

Luftaufnahme Stadtteil Windflöte mit markiertem Projektbereich „Windflöte Ost“



Stadtteil Windflöte

- Ursprungsstandort der Genossenschaft
- Sitz der Geschäftsstelle
- 849 Wohnungen
- rund 53.155 qm Wohnfläche
- kontinuierliche Entwicklung durch Neubauten und Modernisierungen
- größter zusammenhängender Bestand der GSWG
- Ausgangspunkt der aktuellen Quartierssanierung



Start der Quartierssanierung

Tulpenweg 64 – 70

Den Auftakt der Quartierssanierung Windflöte Ost bildet das Gebäudeensemble Tulpenweg 64 – 70. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1991 und umfassen derzeit 28 Wohnungen mit rund 2.230 qm Wohnfläche. Die Modernisierung begann bereits im Berichtsjahr 2025 und stellt den ersten Baustein der geplanten Entwicklung dieses Bereichs dar. Im Rahmen der Maßnahmen wird das Gebäude energetisch und technisch umfassend weiterentwickelt. Neben der Verbesserung der Gebäudehülle werden unter anderem neue Fenster, eine regenerative Wärmeversorgung sowie Photovoltaikanlagen installiert.

Auch im Inneren der Gebäude werden Verbesserungen umgesetzt. Die Bäder werden vollständig erneuert und künftig barrierearm gestaltet. Zusätzlich wird das Dachgeschoss weiterentwickelt und ausgebaut. Durch die Maßnahmen kann der Energieverbrauch deutlich reduziert werden. Berechnungen zeigen, dass sich die CO₂-Emissionen der Gebäude um rund 80 Prozent verringern lassen.

Damit bildet dieses Projekt den Auftakt für die schrittweise Weiterentwicklung des gesamten Quartiers „Windflöte Ost“.



Modernisierung

Tulpenweg 64 – 70

Baujahr: 1991

Wohnungen: 28

Wohnfläche: 2.230 qm

Investition: ca. 4,9 Mio. Euro

Maßnahmen

- energetische Verbesserung der Gebäudehülle
- neue 3-fach verglaste Fenster
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlagen
- Dachgeschossentwicklung (4 zusätzliche Wohnungen)
- neue barrierearme Bäder



Was die Modernisierung für unsere Mieter bedeutet:



Ihr Haus im Energiesparmodus



nachhaltige Energie – Sonnenstrom vom Dach



mehr Licht & Luft – neue Balkone



Heizen mit Zukunft – moderne Technik



neuer Wohnraum im Dachgeschoss



Weitere Modernisierungsschritte

Lohmannsweg 68 – 72

Baujahr: 1994

Wohnungen: 20

Wohnfläche: 1.675 qm

Investition: ca. 3,1 Mio. Euro

Lohmannsweg 74

Baujahr: 1982

Wohnungen: 12

Wohnfläche: 908 qm

Investition: ca. 1,65 Mio. Euro

Weitere Schritte im Projekt „Windflöte Ost“

Die Entwicklung des Bereichs erfolgt bewusst schrittweise. Nach dem Start im Tulpenweg werden die Maßnahmen im Lohmannsweg fortgesetzt. Dort beginnen im Jahr 2026 Modernisierungen in den Gebäuden Lohmannsweg 68 – 72 sowie Lohmannsweg 74. Darüber hinaus wird derzeit die Modernisierung weiterer Gebäude vorbereitet. Für diese Objekte sollen in 2026 Förderanträge gestellt werden.

Auch für weitere Gebäude im Umfeld werden derzeit mögliche Entwicklungsschritte geprüft. Ziel ist es, den Bereich rund um Tulpenweg, Lohmannsweg und Nelkenweg langfristig weiterzuentwickeln und energetisch zukunftsfähig aufzustellen. Mit diesem Ansatz verbindet die Genossenschaft energetische Modernisierung, langfristige Bestandssicherung und eine nachhaltige Weiterentwicklung des Wohnstandortes.

G3 Minden – Generationen. Gemeinsam. Genossenschaftlich.

Mehrgenerationenwohnen an der Viktoriastraße

Mit dem Projekt G3 Minden – Generationen. Gemeinsam. Genossenschaftlich. entsteht an der Viktoriastraße in Minden ein Wohnprojekt, das klassischen Mietwohnungsbau mit einer verbindlichen Gemeinschaftsstruktur verbindet. In drei miteinander verbundenen Baukörpern entstehen 29 Wohnungen sowie ein gemeinschaftlicher Treffpunkt für die Hausgemeinschaft. Der überwiegende Teil der Wohnungen wird öffentlich gefördert errichtet und durch einige frei finanzierte Einheiten ergänzt. Dadurch entsteht eine soziale Durchmischung innerhalb eines gemeinsamen Gebäudekomplexes.

Das Projekt wird gemeinsam mit dem Verein MehrGenerationenWohnen Minden e. V. entwickelt. Die organisierte Bewohnerschaft ist bereits in der Projektphase eingebunden und übernimmt später Aufgaben innerhalb der Hausgemeinschaft. Gemeinschaft entsteht damit nicht zufällig, sondern wird strukturell vorbereitet und langfristig unterstützt.

Visualisierung neues Wohnprojekt
„G3 Minden“





Projektüberblick

Viktoriastraße 57, Minden

Gebäudestruktur

3 Baukörper mit gemeinsamer
Erschließung

Nutzung

29 Wohnungen +
Gemeinschaftsraum

Förderstruktur

- 24 Wohnungen öffentlich
gefördert
- 5 Wohnungen frei finanziert
- Wohnfläche 2.246 qm

Investitionsvolumen

ca. 9,5 Mio. Euro

Energiestandard

Effizienzhaus 40
(Energieklasse A)

Nachhaltige Ausstattung

- Gründach
- Fassadenbegrünung
- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe



Baufortschritt und Einbindung in das Umfeld

Architektur und Gemeinschaft

Die Anlage besteht aus drei Baukörpern, die über offene Laubengänge miteinander verbunden sind und gemeinsam einen geschützten Innenhof bilden. Neben der Erschließung entstehen hier auch natürliche Begegnungsräume für die zukünftige Hausgemeinschaft.

Die Architektur verbindet private Rückzugsräume in den Wohnungen mit gemeinschaftlichen Bereichen im Gebäude und im Außenraum. Alle Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Unterschiedliche Wohnungsgrößen ermöglichen eine Nutzung durch verschiedene Generationen und Lebenssituationen.

Ein rund 125 qm großer Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss bildet das Zentrum der Anlage. Hier entstehen Räume für Veranstaltungen, Nachbarschaftstreffen und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Die Zusammenarbeit mit dem Verein MehrGenerationenWohnen Minden e. V. sichert dabei eine langfristige Organisation der Hausgemeinschaft. So wird das Projekt nicht nur als Gebäude, sondern als lebendige Nachbarschaft entwickelt.

Es entsteht ein Wohnprojekt, dass klassische Wohnformen mit gemeinschaftlichen Strukturen verbindet und langfristig soziale Stabilität schafft.



Energie und Nachhaltigkeit

Der Neubau wird im Effizienzhaus-40-Standard realisiert.

Die energetische Konzeption umfasst:

- Wärmepumpe als zentrales Heizsystem
- dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage auf dem Dach

Durch diese Kombination werden Energieverbräuche reduziert und die warmen Betriebskosten langfristig stabilisiert.

Damit entsteht ein energetisch zukunftsfähiger Neubau mit stabilen Nebenkosten für die kommenden Jahre.

Der Neubau befindet sich derzeit in fortgeschrittener Bauphase. Die Fertigstellung und Bezugsfähigkeit sind für die zweite Jahreshälfte 2026 vorgesehen.



Gemeinschaftsraum als zentraler Treffpunkt der zukünftigen Hausgemeinschaft



Begegnungsräume im Alltag



Gezielte Bestandserweiterung durch Zukäufe

Bielefeld, Bremer Straße 42

Zum 01. Januar 2025 haben wir unseren Mietwohnungsbestand um ein Mehrfamilienhaus in der Bremer Straße 42 in der Bielefelder Innenstadt erweitert. Das 1999 erbaute Objekt umfasst insgesamt 11 Wohneinheiten und 11 PKW-Stellplätze auf einem 835 qm großen Grundstück. Die Wohnungen sind zwischen 74 und 112 qm groß und sind damit sowohl für Alleinstehende als auch Paare und Familien geeignet. Aufgrund eines vorhandenen Fernwärme-Anschlusses und der auf dem Dach angebrachten Photovoltaik-Anlage ergänzt das Objekt unser Portfolio durch seine zentrale Lage sowie den soliden nachhaltigen Standard optimal. Es leistet damit einen Beitrag zu unseren Klimazielen.

Das sich in der öffentlichen Förderung befindliche Mietwohnobjekt fügt sich perfekt in unser Portfolio ein und bietet attraktiven Wohnraum in zentraler Bielefelder Lage.



Bestandserweiterung

Bremer Str. 42

Baujahr: 1999

Wohnungen: 11

Wohnfläche: 814 qm

Investition: ca. 1,1 Mio. Euro

Energie & Ausstattung

→ Fernwärmeversorgung

→ Photovoltaikanlage

→ Energieeffizienzklasse B

CO₂-Bilanz und Klimapfad im Aufbau

Wo wir heute stehen und wie wir uns weiterentwickeln



Klimaziele der GSWG

Referenzjahr

1990

CO₂-Reduktion seit 1990

- 51,9 %

Klimaziel 2030

- 65 % CO₂-Reduktion

Langfristiges Ziel

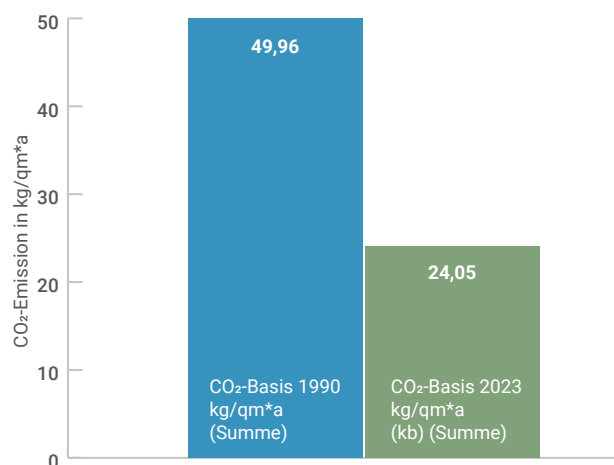
- Klimaneutralität bis 2045
- Diese Ziele orientieren sich an den klimapolitischen Vorgaben des Bundes sowie an den Branchenzielen der Wohnungswirtschaft.

Die energetische Entwicklung unseres Wohnungsbestandes ist seit vielen Jahren ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. Um Fortschritte künftig noch besser messen und steuern zu können, hat die GSWG im Jahr 2025 ein systematisches CO₂-Monitoring eingeführt.

Dabei werden die Energieverbräuche des gesamten Gebäudebestandes erfasst und in eine jährliche CO₂-Bilanz überführt. Diese Bilanz bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung unserer Klimastrategie und Investitionsplanung.

Da Verbrauchsdaten von Messdienstleistern regelmäßig erst mit zeitlichem Abstand vollständig vorliegen, beziehen sich die CO₂-Bilanzwerte im Geschäftsbericht jeweils auf das vorletzte abgeschlossene Jahr. Im Geschäftsbericht 2025 werden daher die finalen Werte für 2024 dargestellt.

CO₂-Emissionen im Vergleich 1990 und 2023



Das entspricht einer Reduktion von ca. 51 % seit 1990.

Unser Weg seit 1990

Seit dem Referenzjahr 1990 konnte die GSWG ihre CO₂-Emissionen bereits deutlich reduzieren. Gleichzeitig ist der Wohnungsbestand und damit auch die gesamte Wohnfläche in diesem Zeitraum erheblich gewachsen.

Während die Gesamtwohnfläche von rund 59.700 qm auf über 97.000 qm angestiegen ist, konnten die CO₂-Emissionen im gleichen Zeitraum um mehr als die Hälfte reduziert werden. Dies zeigt, dass energetische Modernisierung, technische Verbesserungen und effizientere Heizsysteme bereits in der Vergangenheit einen erheblichen Beitrag zur Klimastrategie der Genossenschaft geleistet haben.

Was beeinflusst unsere CO₂-Bilanz?

Die CO₂-Bilanz eines Wohnungsunternehmens wird im Wesentlichen durch zwei Faktoren bestimmt:

1. Energiequelle der Gebäude

Der größte Teil der Emissionen entsteht durch die Wärmeversorgung der Gebäude. In vielen Bestandsobjekten dominiert derzeit noch Erdgas als Energieträger. Der Anteil erneuerbarer Energien wird jedoch schrittweise ausgebaut.

2. Energetischer Zustand der Gebäude

Gebäude mit besserer Dämmung, modernen Fenstern und effizienter Haustechnik benötigen deutlich weniger Energie. Energetische Modernisierungen können den Energieverbrauch eines Gebäudes um bis zu 70 % reduzieren und leisten damit einen erheblichen Beitrag zur CO₂-Reduktion.



Energie im Bestand - schrittweiser Übergang zu erneuerbaren Energien

Heizsysteme im Bestand

Überwiegend

Gaszentralheizungen

Erneuerbare Energien

Wärmepumpen bereits in einzelnen Objekten im Einsatz

Photovoltaik

Ausbau auf geeigneten

Dachflächen

Ökostrom

Allgemeinstrom im Bestand wird bereits vollständig als

Ökostrom bezogen

Unser Klimapfad – die nächsten Schritte

Auf Grundlage der CO₂-Bilanz entwickelt die GSWG derzeit einen konkreten Klimapfad für ihren Gebäudebestand.

Dieser wird definieren,

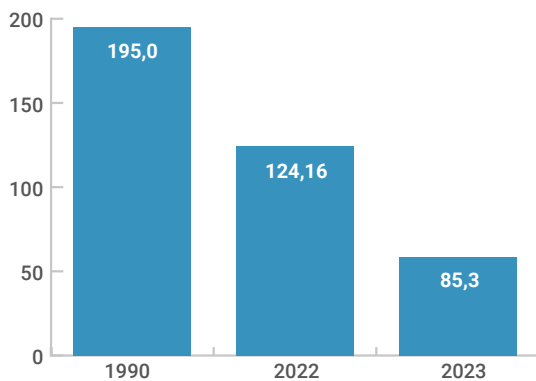
- welche Gebäude energetisch modernisiert werden,
- wo ein Heizungstausch sinnvoll ist,
- wo erneuerbare Energien eingesetzt werden können
- und wo perspektivisch Ersatzneubauten erforderlich sind.

Ein zentrales Beispiel für diesen strategischen Ansatz ist die Quartiersanierung „Windflöte Ost“, bei der mehrere Gebäude schrittweise auf einen Netto-Null-Standard modernisiert werden. Die CO₂-Bilanz dient damit nicht nur der Dokumentation, sondern vor allem als Steuerungsinstrument für zukünftige Investitionsentscheidungen.

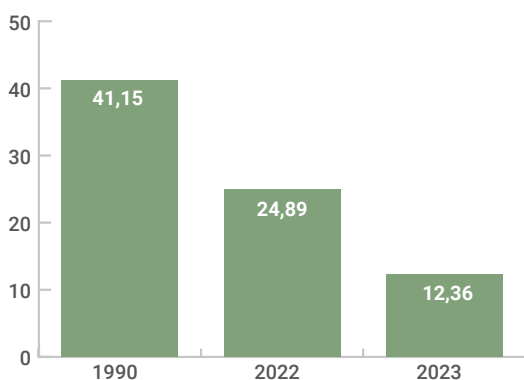
Ein konkretes Beispiel für die Wirkung solcher Maßnahmen zeigt ein bereits in 2023 energetisch umfassend modernisiertes Bestandsgebäude.

Entwicklung eines Bestandsgebäudes von 1990 bis zur energetischen Vollsanierung im Jahr 2023.

Energieverbrauch in kWh/qm*a | -70% Emissionseinsparung



CO₂-Emission in kWh/qm*a | -70% Emissionseinsparung



Veilchenweg/Tulpenweg vor Sanierung



Veilchenweg/Tulpenweg nach umfassender Sanierung 2023

Gemeinwesenarbeit – Neuer Nachbarschaftstreff

Neben der Hauptaufgabe der GSWG, ein ausgewogenes Wohnungsangebot in ansprechenden Lagen mit guter Infrastruktur zu sozial verträglichen Mietpreisen anzubieten, bildet die Gemeinwesenarbeit für Senioren einen weiteren wichtigen Aspekt in unserer gemeinnützig orientierten Genossenschaft. Ein wichtiger Baustein dieser Arbeit im Quartier ist der Nachbarschaftstreff. Dieser befand sich seit 2010 am Kornblumenweg, bis nach 15 Jahren, am 01. Mai 2025, der Umzug in die Räumlichkeiten des Stadtteilzentrums am Tulpenweg 5 (Gemeindezentrum Lutherkirche) stattfand. Ein Grund für den Umzug waren die barrierearmen Räumlichkeiten im Stadtteilzentrum, die für alle Besucher uneingeschränkt zugänglich sind.

Um dies möglich zu machen, wurde der bestehende Kooperationsvertrag mit dem Diakonieverband Brackwede um die Mitnutzung des Stadtteilzentrums und Aufnahme der bestehenden Angebote erweitert. Die neuen Räumlichkeiten bieten verbesserte Möglichkeiten für die Vernetzung und für gemeinschaftliche Aktivitäten im Quartier.

Das Programm des Nachbarschaftstreffs zeichnet sich durch seine Vielfalt und Teilhabe aus. Neben dem weiterhin regelmäßig stattfindenden Mittagstisch (Dienstags 12 Uhr) und dem gemeinsamen Frühstück (Mittwochs 10 Uhr) werden viele weitere Veranstaltungen und Aktivitäten angeboten. Das Angebot reicht von kleineren Ausflügen, z. B. zum Gartencenter Brockmeyer oder zum Kegeln, bis hin zu größeren Kooperationsveranstaltungen wie z. B. einem Oktoberfest, das gemeinsam mit der Emmaus Kirchengemeinde, der Koordination Seniorenarbeit Senne und dem Stadtteilzentrum Windflöte veranstaltet wurde.

An den regelmäßig stattfinden Angeboten nehmen durchschnittlich 10 – 15 Mieter-Mitglieder teil, während die besonderen Veranstaltungen über 20 Gäste, sowohl Mieter-Mitglieder als auch externe Teilnehmer, in das Stadtteilzentrum locken.

Des Weiteren finden auch spontane Veranstaltungen im Nachbarschaftstreff statt. Wichtig ist, die Ideen der GSWG-Mieter bei der Programmgestaltung mit einzubringen und auf die individuellen Bedürfnisse einzugehen. Da sich das Stadtteilzentrum mit seinen Angeboten nicht nur an GSWG-Mieter-Mitglieder richtet, sondern an alle Interessierten, kommt es zu einem regen Austausch zwischen den Mietern der Windflöte und Besuchern aus anderen Stadtteilen.

Ergänzend zu dem Programm bietet der Nachbarschaftstreff sozialarbeiterische Beratung durch unseren Kooperationspartner Diakonie zu festen Sprechzeiten (Dienstags von 9 – 10 Uhr in der Karl-Oldewurtel-Str. 13 im 2.OG und Mittwochs von 9 – 11 Uhr im Stadtteilzentrum, Tulpenweg 9) bei Themen wie Pflegegrad, Hausnotruf, Schwerbehindertenausweis, Organisation von Hilfen z. B. nach Krankenhausaufenthalt, u.v.m., an. Zusätzlich ist es auch möglich individuelle Hausbesuche zu vereinbaren. Ziel ist es, dass alle Mieter der GSWG so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können.

Der Nachbarschaftstreff ist ein zentraler Baustein für sozialen Zusammenhalt und Unterstützung im Quartier.





Digitale Steuerung und Monitoring von Heizsystemen im Bestand

Ausblick 2026 – Wohin sich die GSWG weiterentwickelt

Im Fokus steht die konsequente Weiterentwicklung unseres Bestandes hin zu einer nachhaltigen, digital gesteuerten und wirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Die GSWG entwickelt ihren Bestand kontinuierlich weiter – technisch, energetisch und organisatorisch. Neben den laufenden Projekten stehen in den kommenden Jahren mehrere strategische Themen im Mittelpunkt. Ein wichtiger Schritt ist die Digitalisierung der technischen Anlagen im Bestand. Seit Oktober 2025 läuft ein Pilotprojekt zur digitalen Überwachung von Heizungsanlagen. In zunächst zehn Anlagen werden Energieverbräuche und Betriebszustände digital

erfasst. Erste Optimierungen im Betrieb der Heizungsanlagen werden bereits umgesetzt.

Auch im Bereich Gebäudezugang und Sicherheit prüft die GSWG neue digitale Lösungen. In ausgewählten Projekten – unter anderem im Quartier „Windflöte Ost“ sowie im Neubauprojekt in Minden – soll ein digitales Schließsystem erprobt werden. Bei erfolgreichem Einsatz ist eine schrittweise Ausweitung auf weitere Bestände vorgesehen. Parallel arbeitet die Genossenschaft an der Weiterentwicklung ihrer Klimastrategie. Grundlage hierfür ist die jährlich erstellte CO₂-Bilanz des Gebäudebestandes. Auf dieser Basis wird derzeit gemeinsam mit externen Fachpartnern ein konkreter Klimapfad zur Erreichung der Klimaziele erarbeitet.

Auch die Bestandsentwicklung bleibt ein zentraler Schwerpunkt. Neben der Fortführung der Quartierssanierung Windflöte Ost werden gezielt weitere Gebäude im Umfeld in die Planung einbezogen. Gleichzeitig werden neue Wohnbauprojekte vorbereitet – unter anderem ein Neubauprojekt am Standort „Auf dem Langen Kampe“ in Bielefeld.

Darüber hinaus prüft die GSWG weiterhin Möglichkeiten zum strategischen Zukauf geeigneter Bestandsobjekte, um ihr Wohnungsangebot langfristig zu erweitern.



Visualisierung
Auf dem Langen Kampe



Visualisierung
Quartierssanierung „Windflöte Ost“

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und GSWG-Satzung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben wahrgenommen. Er trat hierzu zu insgesamt sechs Sitzungen zusammen und ließ sich regelmäßig mündlich und schriftlich umfassend durch den Vorstand sowie die Geschäftsführungen der Tochterunternehmen unterrichten.

Im Mittelpunkt der intensiven Beratungen standen die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft, die Personalorganisation, die Investitions- und Bestandsstrategie sowie die kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanungen. Auf dieser Grundlage traf der Aufsichtsrat die erforderlichen Entscheidungen und Beschlüsse. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass die GSWG Senne eG und ihre Tochterunternehmen ordnungsgemäß, wirtschaftlich solide und vorausschauend geführt wurden.

Im Rahmen der im Aufsichtsrat organisierten Zuständigkeiten wurden die Jahresabschlüsse geprüft, behandelt und die Vorschläge zur Verwendung der Ergebnisse genehmigt. Zum 16. Juni 2025 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand zur ordentlichen Mitgliederversammlung eingeladen. In der Mitgliederversammlung wurde dem Jahresbericht 2024 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt. Die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes fanden die breite Zustimmung der Mitglieder. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 erteilt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß behandelt.

Gem. § 25 der GSWG-Satzung wurden aufgrund von Mandatsabläufen Aufsichtsratswahlen erforderlich. Es wurden die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Ilona Neumann und Uwe Werner sowie neu Detlef Engelmann in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2025 zusammen mit dem Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzergebnisses geprüft. Er erfüllt alle gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind keine Risiken bekannt geworden, denen im Jahresabschluss, Lagebericht und Anhang nicht ausreichend Rechnung getragen worden ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstands im Lagebericht an und billigt den Jahresabschluss sowie unterstützt den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns.

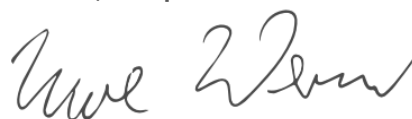
Der schriftliche Prüfungsbericht des DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg -, der auf der gesetzlichen Prüfung im April 2026 für das Geschäftsjahr 2025 basiert, wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und genehmigt.

Der Mitgliederversammlung 2026 wird vorgeschlagen:

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 mit der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang sowie den Jahresbericht des Vorstandes zu genehmigen;
- der vom Vorstand vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen;
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitenden der GSWG-Gruppe für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit sowie die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Bielefeld, 10. April 2026



Für den Aufsichtsrat

Uwe Werner

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates



Uwe Werner

Dipl.-Ingenieur

seit 2022, gewählt bis 2027
(Vorsitzender)



Manfred Schwittay

Steuerberater

seit 2022, gewählt bis 2027
(stellv. Vorsitzender)



Ilona Neumann

Erzieherin

seit 2006, gewählt bis 2028
(Schriftführerin)



Fabian Borgs

Dipl.-Immobilienwirt

seit 2022, gewählt bis 2027



Detlef Engelmann

Immobilienwirt

seit 2025, gewählt bis 2028

Lagebericht 2025

Gegenstand der Genossenschaft

Zweck der GSWG Senne eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Immobilienwirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen.

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 Wohnungsstandard

und funktionierenden Nachbarschaften anzustreben. Dies ist eine große Herausforderung, die sich in letzter 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 weiterhin Steigerungen in allen Bereichen zulässt.

Die GSWG blickt stolz auf ihre Geschichte zurück und wächst dank stets zukunftsorientierter Entscheidungen, einem hochqualifizierten, engagierten Mitarbeiterstamm sowie unterstützenden Mitgliedern kontinuierlich weiter.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einer verhaltenen konjunkturellen Dynamik geprägt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) entwickelte sich mit einem preisbereinigten Wachstum von 0,2 % nur schwach und blieb insgesamt hinter den langfristigen Wachstumserwartungen zurück.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Wirtschaftsleistung entwickelt sich im Jahr 2025 mit einem Wachstum von etwa 0,3 % leicht positiv. Die Wirtschaftsstruktur Nordrhein-Westfalens ist durch eine Mischung aus Industrie, Mittelstand und Dienstleistungssektor geprägt. Während sich Teile der Industrie weiterhin in einem Anpassungsprozess befinden, zeigen sich insbesondere dienstleistungsorientierte Bereiche stabil. Die Kaufkraftentwicklung bleibt insgesamt moderat.

Die wirtschaftliche Lage in der Stadt Bielefeld stellt sich im regionalen Vergleich ebenfalls stabil dar. Als diversifizierter Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkten im verarbeitenden Gewerbe, im Handel sowie im Dienstleistungssektor zeigt sich eine vergleichsweise robuste Entwicklung. Gleichzeitig führen steigende Lebenshaltungskosten, insbesondere für Energie, zu einer erhöhten Belastung einkommenschwächerer Haushalte. Dies betrifft in besonderem Maße die Zielgruppen von sozial orientierten Wohnungsgenossenschaften wie der GSWG.

Vor diesem Hintergrund bleibt die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum eine zentrale Aufgabe. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern eine ausgewogene Investitionsstrategie, die sowohl die finanzielle Stabilität der Genossenschaft als auch ihre soziale Verantwortung berücksichtigt.

Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung sowie die Anpassung des Wohnungsbestandes an sich verändernde Bedarfe stehen dabei weiterhin im Fokus.

Die demografische Entwicklung in Deutschland bleibt ein wesentlicher Einflussfaktor für die Wohnungsnachfrage und damit für die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft. Insgesamt ist weiterhin ein moderates Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, das insbesondere durch Zuwanderung getragen wird. Gleichzeitig führt die fortschreitende Alterung der Bevölkerung zu veränderten Anforderungen an den Wohnungsbestand, insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit und kleinere Haushaltungsgrößen. Zum Jahresende 2025 lag die Bevölkerungszahl in Deutschland bei rund 84 Millionen Einwohnern.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit seinen rund 18 Millionen Einwohnern zeigt sich eine differenzierte Entwicklung. Während Ballungsräume und wirtschaftsstarke Regionen weiterhin Bevölkerungszuwächse verzeichnen, sind in einigen ländlicheren Gebieten stagnierende oder rückläufige Einwohnerzahlen zu beobachten. Die zunehmende Urbanisierung verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum in gut angebundenen Städten und Regionen.

Die Stadt Bielefeld weist eine stabile bis leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung auf rund 332.000 Einwohner auf. Insbesondere die Attraktivität als Hochschulstandort sowie die wirtschaftliche Struktur tragen zu einer kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum bei. Gleichzeitig ist auch hier ein demografischer Wandel mit einer steigenden Zahl älterer Menschen zu beobachten, wodurch sich der Bedarf an altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum erhöht.

Für die Genossenschaft ergibt sich daraus die strategische Notwendigkeit, den Wohnungsbestand kontinuierlich an die sich verändernden demografischen Rahmenbedingungen anzupassen. Dies umfasst sowohl die Modernisierung bestehender Wohnungen als auch die Entwicklung neuer Wohnkonzepte, die den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen gerecht werden.

Die Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Deutschland stellt zudem einen wesentlichen Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Stabilität der Wohnungsnachfrage dar. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46 Millionen Personen erwerbstätig, was einem historischen Höchststand entspricht. Gleichzeitig betrug die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt rund 5,7 %. Im Bundesland Nordrhein-Westfalen waren zuletzt etwa 9,8 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Arbeitslosenquote lag hier mit rund 7,5 % weiterhin über dem Bundesdurchschnitt. Die Stadt Bielefeld weist eine vergleichsweise stabile Arbeitsmarktsituation auf. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt bei rund 175.000 Personen. Die Arbeitslosenquote bewegte sich zuletzt auf einem Niveau von etwa 6,5 %.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz konjunktureller Abschwächung aktuell noch robust, wobei der Fachkräftemangel in vielen Branchen weiterhin ein prägendes Thema ist.

Für uns ergibt sich aus der insgesamt stabilen Entwicklung der Erwerbstätigkeit weiterhin verlässliche Rahmenbedingungen für die Wohnungsnachfrage. Eine hohe Beschäftigungsquote unterstützt die Zahlungsfähigkeit der Mitglieder und Mieter. Gleichzeitig können regionale Unterschiede in der Arbeitsmarktentwicklung Einfluss auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungssegmenten haben. Insbesondere

die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt vor dem Hintergrund von Einkommensunterschieden und steigenden Lebenshaltungskosten hoch.

Die Rahmenbedingungen für die Bau- und Investitionstätigkeit in Deutschland bleiben auch im Jahr 2025 angespannt. Nach den starken Preissteigerungen der Vorjahre hat sich die Dynamik der Baukosten zuletzt etwas abgeschwächt, jedoch verharren diese weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Jahr 2025 stiegen die Baupreise für Wohngebäude nochmals um rund 3 %. Zudem bleiben die Finanzierungskosten weiterhin eine zentrale Herausforderung. Die Zinssätze für langfristige Immobilienfinanzierungen bewegen sich im Geschäftsjahr 2025 auf einem Niveau von rund 3,5 % bis 4,5 % und liegen damit weiterhin deutlich über dem Niveau der Jahre vor 2022. In Kombination mit hohen Baukosten führt dies zu einer anhaltenden Investitionszurückhaltung in der Wohnungswirtschaft.

Für sozial orientierte Wohnungsgenossenschaften wie die GSWG Senne eG ergeben sich daraus erhebliche Herausforderungen. Die Kombination aus hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie geänderter Förderkulisse führt dazu, dass Neubauprojekte vielfach wirtschaftlich nur eingeschränkt darstellbar sind. Gleichzeitig besteht unverändert ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Investitionstätigkeit in der GSWG verstärkt auf die Bestandsentwicklung, insbesondere durch energetische Modernisierungen und die Schaffung von barrierearmem Wohnraum. Auch Neubauprojekte werden weiterhin selektiv und unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten umgesetzt. Ziel bleibt es, die soziale Verantwortung der Genossenschaft mit einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2025 wurden nur noch rund 239.000 Wohnungen genehmigt. Die Fertigstellungen lagen zuletzt bei rund 219.000 Wohnungen jährlich und bleiben damit deutlich unter dem politisch angestrebten Bedarf. Auch im Bundesland Nordrhein-Westfalen und in der Stadt Bielefeld zeigt sich diese Entwicklung. Die Baukostenentwicklung folgt dem Bundestrend.

Die Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland bleibt auch im Jahr 2025 durch ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt. Insbesondere in städtischen Regionen übersteigt die Nachfrage weiterhin deutlich das verfügbare Angebot. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Jahr 2025 bundesweit um etwa 4 % bis 6 % gestiegen. In angespannten Wohnungsmärkten lagen die Steigerungsraten teilweise darüber. Die Leerstandsquote bewegt sich bundesweit auf einem Niveau von rund 2,5 % bis 3,0 %, wobei in wirtschaftsstarken Regionen deutlich geringere Werte zu verzeichnen sind. Gleichzeitig ist die Neubautätigkeit weiterhin unzureichend, um den Bedarf zu decken.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen zeigt sich eine ähnliche Entwicklung. Die durchschnittlichen Mieten stiegen im Jahr 2025 um rund 5 %. In Ballungsräumen wie dem Rheinland und dem Ruhrgebiet ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besonders hoch. Die Leerstandsquote liegt landesweit bei etwa 2,5 %, in gefragten Städten deutlich darunter.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand ist weiterhin stark rückläufig, da mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als neue geschaffen werden. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage

nach preisgünstigem Wohnraum insbesondere bei Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen hoch.

Die Stadt Bielefeld weist im regionalen Vergleich einen angespannten, jedoch noch moderat ausgeprägten Wohnungsmarkt auf. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten liegen aktuell bei etwa 8,50 bis 10,50 EUR/qm im Bestand und darüber im Neubau. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in der GSWG liegt im Jahr 2025 bei 6,21 EUR/qm.

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 0,8 % und signalisiert eine weiterhin hohe Auslastung des Wohnungsbestandes. Die Fluktuationsquote in der GSWG von 7,4 %, ohne Umzüge im Bestand, liegt auf einem niedrigen Niveau. Insbesondere im Segment kleiner und preisgünstiger Wohnungen besteht ein Nachfrageüberhang. Haushalte mit geringem Einkommen sind von steigenden Wohnkosten überproportional betroffen.

Für die GSWG Senne eG ergibt sich daraus ein stabiler bis wachsender Nachfrageüberhang. Die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum bleibt vor dem Hintergrund steigender Mieten und knapper Neubautätigkeit eine zentrale gesellschaftliche Aufgabe. Wir begegnen diesen Herausforderungen durch eine konsequente Bestandsbewirtschaftung, moderate Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten sowie gezielte Investitionen in Neubau und Modernisierung. Ziel ist es, langfristig sicheren und sozial verträglichen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft Bestandsbewirtschaftung

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

Die Wohnungsnachfrage ist im Geschäftsjahr 2025 weiterhin auf sehr hohem Niveau. Vermietungsschwierigkeiten bestanden und bestehen bis heute nicht.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 stehen 12 Wohnungen bzw. 0,8 % des Bestandes leer; hiervon 8 Wohnungen modernisierungsbedingt und 4 marktbedingte Leerstände. Die Leerstandsquote bewegt sich wie auch im Vorjahr auf sehr niedrigem Niveau. Für das Jahr 2026 und darüber hinaus rechnen wir weiterhin mit Leerstandsquoten von unter 1 %.

Die Erlösschmälerungen haben sich im Betrachtungszeitraum insbesondere aufgrund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen auf rd. 57 T Euro leicht erhöht. Die Mietschulden der Bestandsmieter aus unseren Netto-Sollmieten sind aufgrund unseres aktiven Forderungsmanagements weiter rückläufig. Diese positive Entwicklung wurde durch ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie durch eigene Beratungs- und Betreuungsangebote für säumende Zahler erreicht.

2025 beträgt die Fluktuationsquote 8,8 % bei 132 Wohnungskündigungen (Vorjahr 138). Hiervon sind 23 % (30 Wohnungen) auf altersbedingte Kündigungen oder auf Todesfälle von Mietern zurückzuführen. 16 % der Mietkündigungen (21 Wohnungen) sind durch Wohnungswechsel innerhalb der GSWG entstanden. 4 Mietverträge wurden auf Initiative der GSWG unter anderem aufgrund von Mietvertragsverletzungen beendet.

Kündigungsgründe	2025		2024	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Ortswechsel (beruflich, privat)	22	16,67	17	12,32
andere Wohnung GSWG	21	15,91	15	10,87
Tod	14	10,61	16	11,59
Wohnung zu teuer	2	1,52	2	1,45
Wohnung zu klein	10	7,58	9	6,52
Wohnung zu groß	4	3,03	6	4,35
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen	16	12,12	17	12,32
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	4	3,03	6	4,35
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	7	5,30	11	7,97
Zuzug zum Partner/Familie	17	12,88	21	15,22
Trennung/Rückzug nach Trennung	1	0,76	2	1,45
Ärger mit Mitmietern/Umfeld	3	2,27	3	2,17
Wohnungsbezogen	5	3,79	8	5,80
zurück in die Heimat	1	0,76	1	0,72
Sonstiges	5	3,79	4	2,90
	132	100	138	100

Die Netto-Sollmiete hat sich in 2025 um 3,0 % auf 7,607 Mio. Euro aufgrund von Zukäufen von Bestandsimmobilien, Neuvermietungen der gekündigten Wohnungen sowie allg. Mieterhöhungen erhöht. Die GSWG-Mieten liegen in der Vielzahl der Objekte insbesondere bei langen Mietverhältnissen unter dem jeweiligen Mietspiegel. Die Durchschnittsmiete im gesamten

GSWG-Bestand beläuft sich auf 6,21 Euro/qm, für miethpreisgebundene Wohnungen durchschnittlich 5,50 Euro/qm und für frei finanzierte Wohnungen 6,62 Euro/qm. Am häufigsten nachgefragt werden Wohnungen zwischen 45 und 60 qm zu Preisen von 5,95 – 7,00 Euro/qm. Wir treffen bei einer Durchschnittsmiete von 6,21 Euro/qm auf eine äußerst breite Nachfrage.

Bestands- entwicklung

Grundstücksbestand

Die GSWG Senne eG hat am 31.12.2025 insgesamt 247.257 qm Grundbesitz im Anlagevermögen. Die der GSWG gehörenden und verfügbaren Grundstücke teilen sich wie folgt auf:

- bebaute Grundstücke 235.690 qm
- im Bau befindliche Grundstücke 4.014 qm
- in Bauvorbereitung befindliche Grundstücke 4.232 qm
- unbebaute Grundstücke 3.321 qm

Wohnungsbestand

Am 31.12.2025 umfasst der Wohnungs- und Immobilienbestand der GSWG Senne eG 1.493 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten, 272 Garagen-/Tiefgaragenplätze sowie 900 Carport-/Stellplätze. Die genossenschaftliche Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf insgesamt 98.927 qm.

Der Wohnungsbestand ist gegenüber dem Vorjahr um 11 Wohnungen gestiegen, da die Genossenschaft ein Objekt in der Bielefelder Innenstadt mit wirtschaftlichem Übergang zum 01.01.2025 erworben hat.

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

ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND	2025	2024
WOHNUNGEN	1.493	1.482
öffentlich gefördert	523	512
frei finanziert	970	970
WOHNFLÄCHE (in qm)	97.794	96.969
öffentlich gefördert	36.206	35.392
frei finanziert	61.588	61.577
NETTO-SOLLMIETE (in Euro je qm/mtl.)	6,21	6,10
öffentlich gefördert	5,50	5,45
frei finanziert	6,62	6,48
Gewerbe	5	5
Nutzfläche (in qm)	1.133	1.133
Garage/Tiefgarage	272	272
Carport/PKW-Stellplätze	900	888

Bestandsinvestitionen, Modernisierung und Instandhaltung

In 2025 haben wir Investitionen in die Aufwertung/Substanzpflege und Modernisierung unseres Wohnungs-/Liegenchaftsbestandes im Rahmen der mehrjährigen Planung, den Erwerb von Mietwohnungen sowie Projektentwicklungsleistungen mit einem Volumen von 7,5 Mio. Euro getätigt. Der Aufwand im Geschäftsjahr für Instandhaltungen beträgt 13,60 Euro/qm Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 13,98 Euro/qm). Insgesamt wurden Bestandsinvestitionen für die Instandhaltung und Modernisierung von rd. 4,2 Mio. Euro, im Berichtsjahr 42,23 Euro/qm Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 18,34 Euro/qm), in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand investiert. Zusätzlich wurden für die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie in Bauvorbereitungskosten für zeitnah umzusetzende Neubau- und laufende Bauvorhaben weitere rd. 3,8 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, spiegelt sich in der Nachfragesituation unserer Wohnungsinteressenten wider. Hier zeigt sich, dass Mieter für besondere, gehobene Wohnungsausstattung und Materialien durchaus bereit sind, eine höhere Netto-Kaltmiete zu zahlen.

Durch den Einsatz unserer eigenen OWIS-Mitarbeiter erhöht sich losgelöst von Aufwand und Kosten die Qualität und Quantität unserer Investitionen erheblich. Zusätzlich wird durch die Erledigung aus einer GSWG-Hand eine hohe Mieterzufriedenheit festgestellt. Wir werden verstärkt zukunftsfähig und wettbewerbsfähig am Markt wahrgenommen.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Im Geschäftsjahr 2025 sind der GSWG Senne eG 116 Mitglieder mit 2.091 Geschäftsanteilen beigetreten. Ausgeschieden sind 151 Mitglieder mit 971 Geschäftsanteilen.

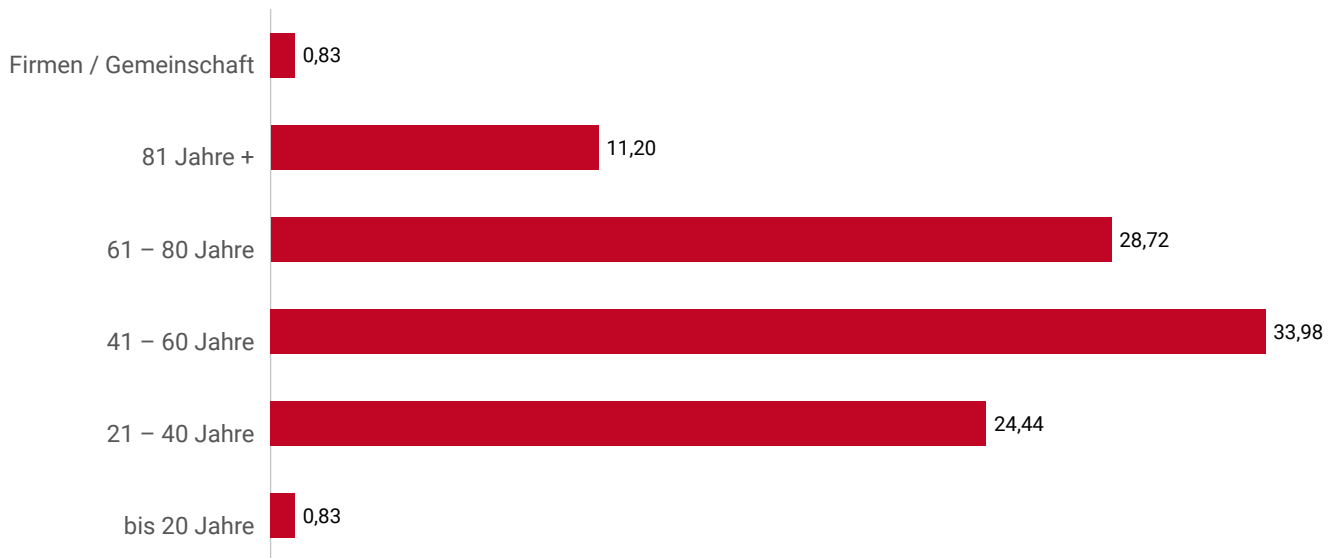
Die Geschäftsanteile haben sich dadurch insgesamt im Geschäftsjahr 2025 um 1.120 auf 51.897 erhöht, die Mitgliederzahl um 35 auf 2.018 vermindert.

MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2025	2.053	50.777
Zugang von neuen Mitgliedern	116	2.091
Abgang von Mitgliedern	151	971
BESTAND AM 01.01.2026	2.018	51.897

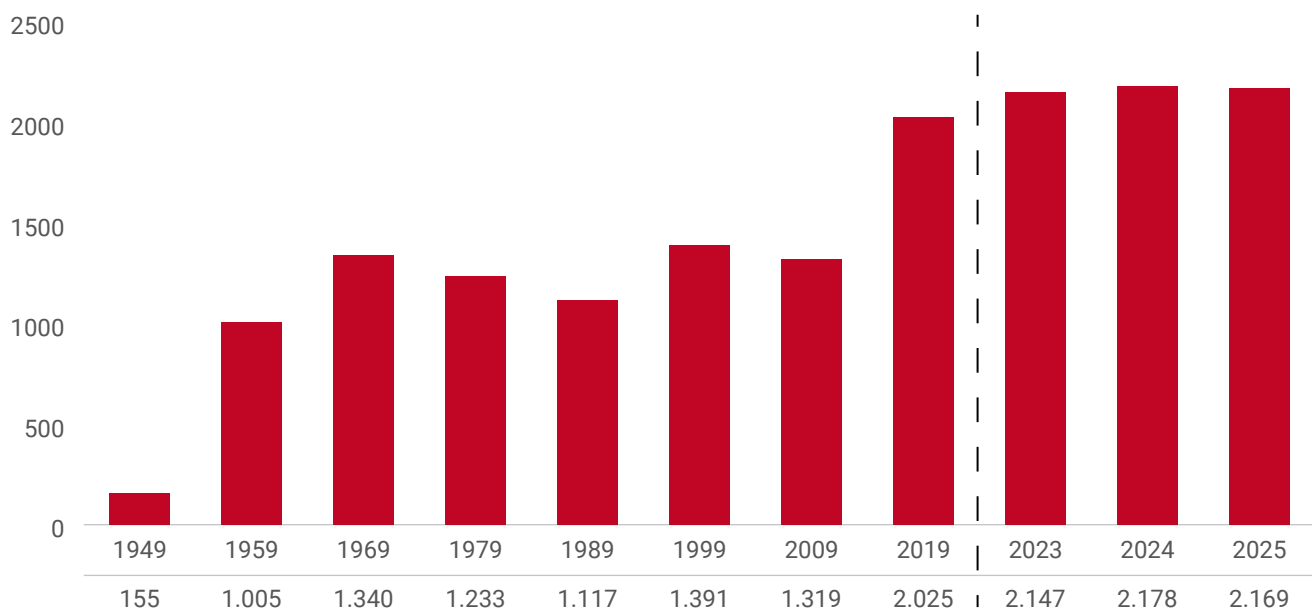
ABGÄNGE	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Kündigung der Mitgliedschaft	122	476
Ausschluss	14	50
Tod	15	445

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder erhöht sich zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 242.945,46 Euro auf rd. 13,73 Mio. Euro.

Altersstrukturen der Mitgliedschaft 2025



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 und eines Prokuristen kein weiteres Personal.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

AKTIVA	31.12.2025		31.12.2024		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	1	0,0	5	
Sachanlagen	102.515	91,1	98.226	94,0	4.289	4,4
Finanzanlagen	1.604	1,4	1.478	1,4	126	
Langfristig gebundenes Vermögen	104.125	92,6	99.705	95,4	4.420	4,4
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.759	3,3	3.677	3,5	82	
Erhaltende Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten	-4.168	-3,7	-4.113	-3,9	-55	
Forderungen aus Vermietung	51	0,0	75	0,1	-24	
Forderungen im Verbundbereich	827	0,7	832	0,8	-5	
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	229	0,2	157	0,2	72	
Kurzfristig gebundenes Vermögen	698	0,6	628	0,6	70	
Liquide Mittel	7.680	6,8	4.141	4,0	3.539	85,5
	112.503	100,0	104.474	100,0	8.029	

PASSIVA	31.12.2025		31.12.2024		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	13.734	12,2	13.491	12,9	243	1,8
Rücklagen	14.811	13,2	14.052	13,5	759	5,4
Jahresüberschuss	1.414	1,3	1.339	1,3	75	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-142	-0,1	-134	-0,1	-8	
Eigenkapital	29.817	26,5	28.748	27,5	1.069	3,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern	71.722	63,8	65.128	62,3	6.594	
Langfristiges Fremdkapital	71.722	63,8	65.128	62,3	6.594	10,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern	7.856	7,0	7.306	7,0	550	
Mittelfristes Fremdkapital	7.856	7,0	7.306	7,0	550	7,5
Rückstellungen	272	0,2	240	0,2	32	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern	1.884	2,3	2.055	2,3	-171	-8,3
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen	423	0,4	403	0,4	20	
Übrige Verbindlichkeiten	529	0,5	594	0,6	-65	
Kurzfristiges Fremdkapital	3.108	2,8	3.292	3,2	-184	
	112.503	100,0	104.474	100,0	8.029	

Das Sachanlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.332 T Euro auf 102.558 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere die Quartierssanierung Windflöte Ost, den Wohnimmobilienwerb Bremer Str. 42 in Bielefeld sowie die Anlagen im Bau.

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 in 2025 um 1.069 T Euro auf 29.817 T Euro, insbesondere aufgrund des Jahresüberschusses 2025, dem die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2024 gegenüberstehen, erhöht.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 79.578 T Euro (Vorjahr 72.434 T Euro) betrifft ausschließlich Immobiliendarlehen zur Finanzierung des Wohn-/Sachanlagevermögens und hat sich um 7.144 T Euro erhöht.

Finanzlage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensstruktur ist durch einen hohen Anteil des langfristig in Sachanlagen gebundenen Vermögens mit 91,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr 94,0 %) gekennzeichnet. Die Kapitalstruktur wird durch eine Eigenkapitalquote von 26,5 % (Vorjahr 27,5 %) und kurz-, mittel- und langfristige Verbindlichkeiten von 73,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 72,5 %) dargestellt.

Finanzierungsstruktur

Das langfristig gebundene Vermögen von 104.168 T Euro (Vorjahr 99.705 T Euro) ist durch eigene Mittel und mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten von 109.395 T Euro (Vorjahr 101.182 T Euro) zu über 100 % gedeckt. Hieraus ergibt sich im Geschäftsjahr eine Überdeckung von 5.227 T Euro (Vorjahr 1.477 T Euro).

Das Netto-Umlaufvermögen, definiert als kurzfristig gebundenes Vermögen, insbesondere aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, Forderungen im Verbundbereich und anderen Vermögensgegenständen sowie liquiden Mitteln, abzüglich des kurzfristigen Fremdkapitals, beläuft sich zum 31.12.2025 auf 5.227 T Euro (Vorjahr 1.477 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 2025 stehen der Genossenschaft ausreichende Liquiditätsreserven von 7.680 T Euro (Vorjahr 4.141 T Euro) zur Verfügung.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass keine Währungsrisiken bestehen. 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 planbar. 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 5.023 T Euro betrug und damit unter dem Cash-Flow des Vorjahres lag. Der Finanzmittelfonds von 7.680 T Euro (Vorjahr 4.141 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die stichtagsbezogenen liquiden Mittel von 7.680 T Euro (Vorjahr 4.141 T Euro).

Im Geschäftsjahr 2025 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 2025 auf 81,4 Mio. Euro, die im Jahr 2026 planmäßig mit 1,9 Mio. Euro und in den Jahren 2027 bis 2030 planmäßig mit 7,9 Mio. Euro getilgt bzw. prolongiert werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2025 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein sehr zufriedenstellendes Ergebnis.

FINANZLAGE	2025	2024
	T EURO	T EURO
Periodenergebnis	1.414	1.339
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.075	1.981
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	32	11
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-10	-108
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktive (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-27	688
+/- Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und andere Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-78	111
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	282	0
+ Zinssaldo	1.356	1.363
- Sonstige Beteiligungserträge	-10	-10
- Ertragsteuerertrag	-1	-2
+ Ertragsteuererstattung	1	2
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.034	5.375
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagenvermögen	-6	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-6.689	-2.892
- Auszahlungen für Investitionen in die Finanzanlagen	-125	0
+ Erhaltene Zinsen	62	10
+ Erhaltene Beteiligungserträge	10	10
= Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-6.748	-2.872
+/- Saldo aus Geschäftsguthaben	243	-158
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	8.499	2.713
- Auszahlung aus der Tilgung von Krediten	-1.592	-1.507
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	40	98
- Gezahlte Zinsen	-1.408	-1.363
- Auszahlung Dividende an Mitglieder	-589	-599
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.253	-816
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.539	1.687
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.141	2.454
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.680	4.141

Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnung der beiden Geschäftsjahre 2025 und 2024 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderungen:

ERTRAGSLAGE	2025		2024		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	11.506		10.924		582	5,1
Bestandsveränderung	72		225		-153	
Andere aktivierte Eigenleistungen	169		35		134	
Betriebsleistung	11.747	100	11.184	100	563	4,8
Materialaufwand	-4.966	-42,3	-4.913	-43,9	-53	1,1
Personalaufwand	-596	-5,1	-450	-4,0	-146	24,5
Abschreibungen	-2.075	-17,7	-1.981	-17,7	-94	4,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.360	-11,6	-1.137	-10,2	-223	16,4
Sonstige Steuern	-247	-2,1	-296	-2,6	49	-19,8
Betriebsaufwand	-9.244	-78,7	-8.777	-78,5	-467	5,1
Sonstige betriebliche Erträge	258	2,2	285	2,5	-27	-10,5
Betriebsergebnis	2.761	23,5	2.692	26,1	69	2,5
Finanzergebnis	-1.347		-1.353		6	
Jahresergebnis	1.414		1.339		75	

Die Ertragslage weist ein Betriebsergebnis von 2.761 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 69 T Euro erhöht. Wesentliche strukturelle Veränderungen haben sich nicht ergeben.

Der Anstieg der Umsatzerlöse um 582 T Euro auf 11.506 T Euro resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Vermietungserlöse um 221 T Euro. Die in 2025 erfolgten Abrechnungen von Nebenkosten erhöhten sich aufgrund von abrechenbaren Betriebs- und Heizkostenpositionen gegenüber dem Vorjahr um rd. 167 T Euro (inkl. Erlösschmälerungen). Die Planung für 2025 sah Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung von 11.021 T Euro vor.

Der Materialaufwand ist um 53 T Euro auf 4.966 T Euro gestiegen, insbesondere als Folge erhöhter allgemeiner Nebenkosten in 2025. Die Abschreibungen haben sich um 94 T Euro auf 2.075 T Euro aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen für beschlossene Abrissobjekte erhöht.

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere geprägt durch die Aufgabe eines geplanten Neubauprojektes und damit verbundener Buchwertverluste.

Das Finanzergebnis ist mit 1.347 T Euro (Vorjahr 1.353 T Euro) um 6 T Euro gegenüber 2024 vermindert. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand, der vollständig auf die Verbindlich-

keiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfällt. Infolge der genannten Veränderungen ergibt sich ein Jahresergebnis von 1.414 T Euro (Vorjahr 1.339 T Euro). Die Wirtschaftsplanung 2025 sah einen Jahresüberschuss zwischen 1,3 Mio. Euro und 1,45 Mio. Euro vor.

Für das Jahr 2026 wird mit einem Jahresüberschuss zwischen 1,35 Mio. Euro und 1,5 Mio. Euro gerechnet.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren zur Beurteilung unserer wirtschaftlichen Lage ziehen wir insbesondere die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit, sonstige Erträge, die Instandhaltungs-, die 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, zeigen im Geschäftsjahr eine erfreuliche Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. Für die weiteren bei uns wesentlichen Kennzahlen der internen Steuerung verweisen wir auf die Erläuterungen in den jeweiligen Abschnitten dieses Berichtes.

Chancen, Risiken und künftige Entwicklung

Aufgrund der Lage und des Zustandes unserer Wohnungsbestände, der im Bau befindlichen und geplanten Wohnungsbauinvestitionen sowie der allgemeinen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt wird sich an dem soliden Zustand der GSWG-Gruppe in einem überschaubaren Zeitraum nichts ändern. Der in erster Linie aus den Mieteinnahmen erwirtschaftete Cash-Flow gibt unverändert Spielräume her, um bspw. langfristige Finanzierungskosten auszugleichen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Durchschnittsmiete in der Genossenschaft von 6,21 Euro/qm Möglichkeiten für Mieterhöhungen eröffnet.

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 unserer 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 Bewirtschaftungsmanagement weiter gefördert, das sowohl präventiv als auch gezielt auf Herausforderungen reagiert. Bei Neuvermietungen 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 vorhandenen Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse.

Zudem sichert das aktive Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Ausfällen 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. Bei den genossenschaftlichen Vermietungsbeständen ist eine Entwicklung sozialer Brennpunkte sowie eine negative Veränderung des sozialen Umfeldes nicht zu beobachten. Der ständige Einsatz unserer Hausmeister und Bestandsbewirtschafter vor Ort gewährleistet jederzeit ein Entgegenwirken nicht gewünschter Entwicklungen im Interesse der Solidargemeinschaft Genossenschaft.

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

Die Mieterlöse werden durch allgemeine Mietanpassungen, Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungen und Investitionen in Bestandserweiterungen steigen. Bei planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und unseren in Planung befindlichen Modernisierungen rechnen wir 2026 mit Gesamterträgen von 12,2 Mio. Euro, bei Umsatzerlösen aus der Sollmiete von 7,83 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 1,56 Mio. Euro und geplanten Instandhaltungskosten von 1,4 Mio. Euro.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich 2026 im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 1,35 Mio. Euro und 1,5 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 2026 sind aus derzeitiger Sicht keine außergewöhnlichen Aufwendungen erkennbar. Der Cash-Flow für 2026 wird sich bei rd. 3,4 Mio. Euro bewegen. Aus diesen Zahlen ergibt sich eine realistische Einschätzung für das wirtschaftliche Ergebnis des Jahres 2026.

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.

Unsere Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen 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 Serviceleistungen 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 Nachbarschaftsstrukturen. 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 und Neubau marktgerecht angepasst. Dazu gehören auch Überlegungen zum Abriss von älteren Gebäuden. Mit der in Planung befindlichen umfangreichen Neubautätigkeit wird zudem der Alterung von Gebäuden begegnet. Getreu dem 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 Controllingssystem sind die nach Gesetz allgemeinen Richtlinien sowie vorgegebenen Regelungen zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen implementiert. Neben diesen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien 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 Kreditkonditionen zu bestimmen.

Ein wesentliches Element unseres Risikomanagements betrifft die langfristige Ausrichtung der Finanzierung. Das genossenschaftliche Immobilienvermögen ist mit Eigen- und Fremdkapital finanziert. In der Niedrigzinsphase haben wir unsere Verbindlichkeiten gut strukturiert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen, die mit langen Zinsbindungszeiten von bis zu 30 Jahren dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf künftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen. Hierzu stehen bis 2029 6,6 Mio. Euro an, die zur Zeit mit Zinssätzen zwischen 1,02 bis 3,62 % bedient werden. Die Genossenschaft nutzt das jeweilige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor Risiko abzusichern. Das geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in überschaubarem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Die Kapitalmarktzinsentwicklung 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. Von deutlichen langfristigen Erhöhungen gehen wir für einen überschaubaren Zeitraum nicht aus und erwarten, ähnlich wie 2025, einen Korridor zwischen 3,5-4,5 % Zinsen bei 10-/15-jährigen Zinsbindungszeiträumen. Für die in der Investitions-

phase 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 und die Regierung im Mietrecht und in der Förderung für den Wohnungsbau plant. Hierauf stellen wir uns als Vermieter und Wohnungsbauinvestor 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 weiterhin die Einführung einer erneuten 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 damaligen Regelungen eingeschränkt bis heute. Ob dieser Vorstoß jedoch für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgt, bleibt fraglich.

Chancen & strategische Entwicklung

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung des Wohnungsbestandes werden Neubaumaßnahmen in Angriff genommen. Es ist geplant, bis 2030 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 sowie Neubau von Mietwohnungen auf neu erworbenen Grundstücken.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind kurzfristig nicht geplant. Liegenschaften bzw. unbebaute Grundstücke sollen zur Bebauung mit genossenschaftlichen Wohnungsbeständen weiterhin erworben werden. Dazu gehören auch Liegenschaften aus 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, der Modernisierung unserer Wohnungsbestände sowie der Beschleunigung von Prozessabläufen 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 eindringlich.

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 sind dabei, unsere CO₂-Emissionen umfassend und strukturiert darzustellen, und zwar sowohl aus der 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 CO₂-/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.

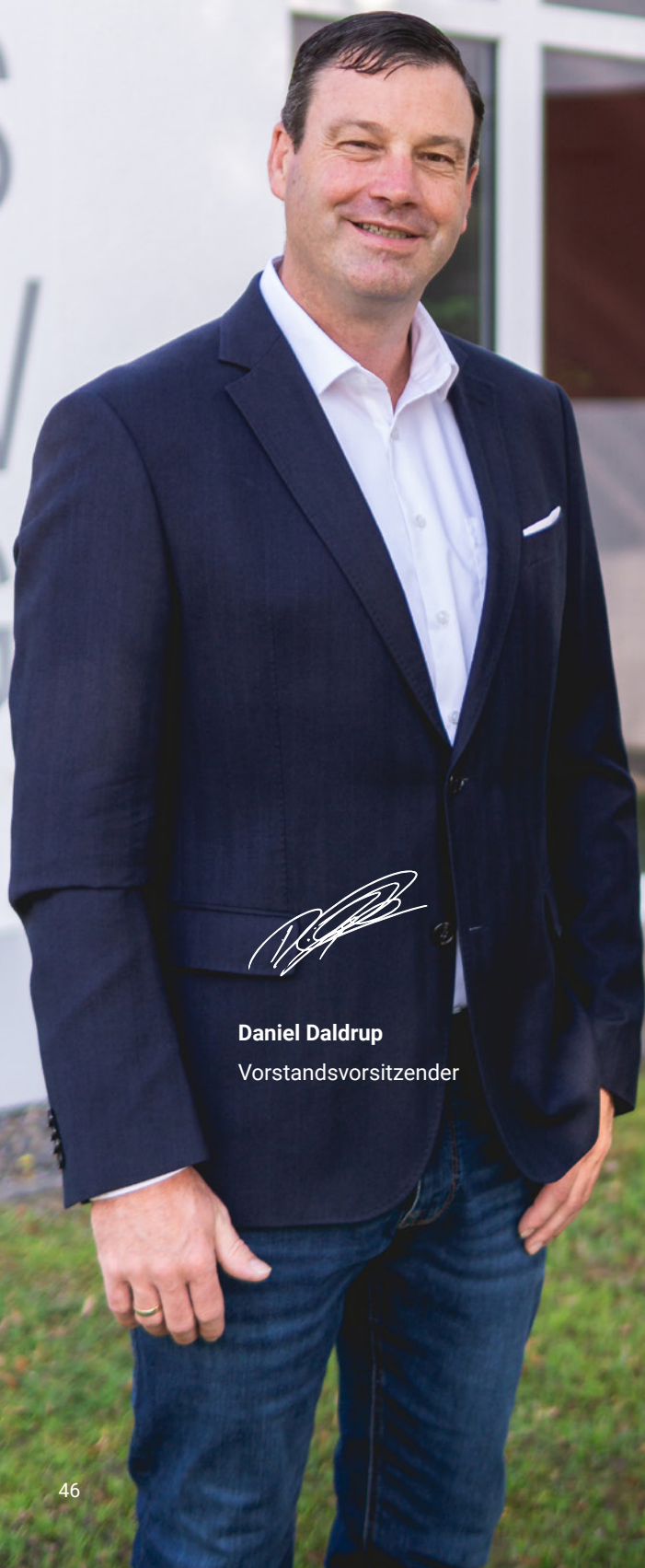
Bei aller Komplexität der beschriebenen Zusammenhänge und Erwartungen, auch in unserem Geschäftsmodell, schauen wir optimistisch in die Zukunft: Wohlstand, Freiheit, Absicherung und Funktionalität treffen bei uns in einem Maße aufeinander, wie es ansonsten über unsere Grenzen hinaus selten ist. Das werden 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 stärker, effizienter, profitabler geworden und gewachsen ist. Unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen freuen wir uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025.

Unsere bisherigen Erfolge bilden die Basis und den Ansporn für die zukünftige Entwicklung. Unsere Aussichten sind gut, denn wir haben eine solide Herkunft mit starken 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, Bewertete nichts. Die Förderung und das Wohl unserer Mitglieder stellen wir stets in den Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit, mit Leidenschaft und Verlässlichkeit.

Bielefeld, 10. April 2026



Daniel Daldrup
Vorstandsvorsitzender



Bastian Klemme
Vorstand

**JAHRESABSCHLUSS
UND ANHANG**

2025

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

www.gswg-senne.de



Bilanz

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	2025 EURO		2024 EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.260,00		1.197,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.870.806,73		95.932.700,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	853.000,68		870.540,68
Grundstücke ohne Bauten	180.691,25		180.691,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.847,00		22.780,00
Anlagen im Bau	3.500.555,14		952.759,97
Bauvorbereitungskosten	57.530,42		266.215,47
Geleistete Anzahlungen	42.541,10	102.557.972,32	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.250.000,00		1.225.000,00
Beteiligungen	350.000,00		250.000,00
Andere Finanzanlagen	3.700,00	1.603.700,00	3.700,00
Anlagevermögen gesamt	104.167.932,32		99.705.584,78
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.723.865,61		3.651.496,69
Andere Vorräte	35.324,40	3.759.190,01	25.523,87
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	51.078,12		75.106,59
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	826.972,02		831.932,92
Sonstige Vermögensgegenstände	138.115,99	1.016.166,13	90.913,15
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.679.805,96		4.141.304,29
Umlaufvermögen insgesamt	12.455.162,10		8.816.277,51
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	40.905,35		50.850,89
andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.201,09	48.106,44	15.601,63
BILANZSUMME	116.671.200,86		108.588.314,81
Treuhandvermögen	16.785,06		17.518,59

PASSIVA	2025 EURO		2024 EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	252.460,00		288.600,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13.481.177,22		13.190.651,76
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	0,00	13.733.637,22	11.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(12.042,78)		(11.368,24)
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	2.410.000,00		2.268.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Rücklagen	7.188.594,44	14.810.594,44	6.572.446,51
Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	1.414.346,52		1.339.244,55
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-142.000,00	1.272.346,52	-134.000,00
Eigenkapital insgesamt		29.816.578,18	28.748.382,82
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	120.430,00	272.430,00	88.030,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.630.043,99		56.112.914,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.832.058,45		18.375.986,53
Erhaltene Anzahlungen	4.168.074,34		4.113.337,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.680,53		135.428,48
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	295.223,24		268.049,60
Sonstige Verbindlichkeiten	529.112,13	86.582.192,68	594.185,77
davon aus Steuern: 10.396,98 Euro			
BILANZSUMME		116.671.200,86	108.588.314,81
Treuhandverbindlichkeiten		16.785,06	17.518,59

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 EURO		2024 EURO
UMSATZERLÖSE			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.136.420,69		10.766.274,19
aus anderen Lieferungen und Leistungen	369.787,33	11.506.208,02	156.977,25
Veränderungen des Bestandes aus unfertigen Leistungen		72.368,92	225.429,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		168.817,47	35.036,54
Sonstige betriebliche Erträge		257.713,61	284.688,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		4.965.791,08	4.913.245,39
ROHERGEBNIS		7.039.316,94	6.555.160,76
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	525.152,59		411.081,66
Soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung	71.173,75	596.326,34	39.315,71
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		2.075.114,43	1.980.917,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.359.823,27	1.137.032,90
Erträge aus Beteiligungen		10.165,50	10.143,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		61.982,64	9.840,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.417.593,73	1.373.344,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-908,00	1.849,45
Ergebnis nach Steuern		1.661.699,31	1.635.302,80
Sonstige Steuern		247.352,79	296.058,25
JAHRESÜBERSCHUSS		1.414.346,52	1.339.244,55
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		142.000,00	134.000,00
BILANZGEWINN		1.272.346,52	1.205.244,55

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2025 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 2024 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.

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN						AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN						RESTBUCHWERTE										
	1. Jan. 2025		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		31. Dez. 2025		1. Jan. 2025		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		31. Dez. 2025		31. Dez. 2024		
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		
I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS																							
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE																							
	204.977,24	5.950,00	5.950,00	0,00	0,00	0,00	210.927,24	210.927,24	203.780,24	887,00	887,00	0,00	0,00	204.667,24	204.667,24	203.780,24	887,00	887,00	0,00	0,00	6.260,00	1.197,00	
SACHANLAGEN																							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.464.080,42	3.977.622,62	25.720,92	0,00	0,00	133.415.982,12	133.415.982,12	33.531.380,01	2.018.420,30	4.624,92	0,00	0,00	35.545.175,39	35.545.175,39	33.531.380,01	2.018.420,30	4.624,92	0,00	0,00	97.870.806,73	95.932.700,41		
Bauten	1.767.140,80	27.291,51	0,00	0,00	0,00	1.794.432,31	1.794.432,31	896.600,12	44.831,51	0,00	0,00	941.431,63	941.431,63	896.600,12	44.831,51	0,00	0,00	0,00	853.000,68	870.540,68			
Grundstücke ohne Bauten	180.691,25	0,00	0,00	0,00	0,00	180.691,25	180.691,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.691,25	180.691,25			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.662,07	41.042,62	8.053,62	0,00	0,00	127.651,07	127.651,07	71.882,07	10.975,62	8.053,62	0,00	74.804,07	74.804,07	71.882,07	10.975,62	8.053,62	0,00	0,00	52.847,00	22.780,00			
Anlagen im Bau	952.759,97	2.547.795,17	0,00	0,00	0,00	3.500.555,14	3.500.555,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.555,14	952.759,97			
Bauvorbereitungskosten	266.215,47	52.234,35	260.919,40	0,00	0,00	57.530,42	57.530,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.530,42	266.215,47			
Geleistete Anzahlungen	0,00	42.541,10	0,00	0,00	0,00	42.541,10	42.541,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.541,10	0,00			
FINANZANLAGEN	132.725.549,98	6.688.527,37	294.693,94	0,00	139.119.383,41	139.119.383,41	34.499.862,20	2.074.227,43	12.678,54	0,00	36.561.411,09	102.557.972,32	98.225.687,78										
Anteile an verb. Unternehmen	1.225.000,00	25.000,00	0,00	0,00	1.250.000,00	1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250.000,00	1.250.000,00										
Beteiligungen	250.000,00	100.000,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00										
Andere Finanzanlagen	3.700,00	0,00	0,00	0,00	3.700,00	3.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.700,00	3.700,00										
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	134.409.227,22	6.819.477,37	294.693,94	0,00	140.934.010,65	140.934.010,65	34.703.642,44	2.075.114,43	12.678,54	0,00	36.766.078,33	104.167.932,32	99.705.584,78										

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 2026 gegen die von den Mietern 2025 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind.

FORDERUNGEN	2025 EURO	2024 EURO
Forderungen aus Vermietung	51.078,12	75.106,59
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	826.972,02	831.932,92
Sonstige Vermögensgegenstände	138.115,99	90.913,15
	1.016.166,13	997.952,66

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 826.972,02 Euro (Vorjahr 831.932,92 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dar. Hierin sind

Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 116.249,10 Euro (Vorjahr 702,38 Euro) enthalten.

Passiva

ERGEBNISRÜCKLAGEN	2025 EURO	2024 EURO
Gesetzliche Rücklagen	2.410.000,00	2.268.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	7.188.594,44	6.572.446,51
	14.810.594,44	14.052.446,51

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden 616.147,93 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen und aus dem Bilanzgewinn

des Geschäftsjahres 142.000,00 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 2025 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	62.630.043,99	1.362.452,37	61.267.591,62	55.374.292,67	62.630.043,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.832.058,45	521.339,57	18.310.718,88	16.348.051,63	18.832.058,45
Erhaltene Anzahlungen	4.168.074,34	4.168.074,34	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.680,53	127.680,53	-	-	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	295.223,24	295.223,24	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	529.112,13	128.612,97	400.499,16	31.679,52	
GESAMTBETRAG	86.582.192,68	6.603.383,02	79.978.809,66	71.754.023,82	81.462.102,44

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

Gewinn- und Verlustrechnung

	2025 EURO	2024 EURO
UMSATZERLÖSE		
aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen, Umlagen	11.136.420,69	10.766.274,19
aus anderen Lieferungen und Leistungen	369.787,33	156.977,25
	11.506.208,02	10.923.251,44
BESTANDSVERÄNDERUNGEN		
Bestandserhöhungen	72.368,92	225.429,56
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		
Bei Bauten des Anlagevermögens aktivierter Personal, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	168.817,47	35.036,54
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
Schadensersatzleistungen	103.344,23	146.425,71
Auflösung Tilgungsnachlässe	84.837,01	80.838,21
Kostenerstattungen	20.606,50	44.579,24
Mahn- und Bearbeitungsgebühren	2.830,50	3.152,00
Eintrittsgeldern	2.740,00	2.460,00
allen übrigen Vorgängen	43.355,37	7.233,45
	257.713,61	284.688,61
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
für Betriebskosten	3.541.842,64	3.413.868,61
Instandhaltungskosten	1.345.285,11	1.371.342,35
Vermietungskosten	28.263,33	56.634,43
Gemeinwesenarbeit	50.400,00	71.400,00
	4.965.791,08	4.913.245,39

	2025 EURO	2024 EURO
PERSONALAUFWAND		
Löhne und Gehälter	525.152,59	411.081,66
soziale Abgaben	71.173,75	39.315,71
	596.326,34	450.397,37
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	887,00	29.935,00
auf Grundstücke mit Wohn- und andere Bauten	2.063.251,81	1.939.278,34
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.975,62	11.704,00
In den Abschreibungen auf bebauten Grundstücken sind außerplanmäßige Abschreibungen von 94.067,00 Euro enthalten	2.075.114,43	1.980.917,34
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
Abschreibungen und Wertberichtigung		
auf Forderungen aus Vermietung	49.681,28	34.026,80
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	282.015,40	1,00
sächliche Verwaltungsaufwendungen	288.601,00	344.594,31
Werbung/Marketing/Sponsoring	81.637,05	132.353,44
Nebenkosten der Geldbeschaffung	0,00	260,00
Geschäftsbesorgung OWIT	523.307,24	511.749,13
Mierrat	1.540,00	2.310,00
Aufsichtsrat	46.493,45	46.128,78
Prüfungskosten	48.869,77	50.752,18
alle übrige Lieferungen und Leistungen	37.678,08	14.857,26
	1.359.823,27	1.137.032,90
ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS		
aus Genossenschaftsguthaben	165,50	143,52
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		
	10.000,00	10.000,00
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		
davon gegen verb. Unternehmen	0,00	51,00
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.407.648,19	1.363.398,77
für Geldbeschaffung	9.945,54	9.945,54
	1.417.593,73	1.373.344,31
STEUERN		
Grundsteuer	247.352,79	295.257,79
Sonstige Steuern	0,00	800,46
	247.352,79	296.058,25

Sonstige Angaben

Verbundene Unternehmen

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 31.12.2025 ein Eigenkapital von 670.178,41 Euro. Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 42.359,98 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 31.12.2025 ein Eigenkapital von 446.939,64 Euro. Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die OWIS GmbH einen Jahresüberschuss von 48.990,18 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 31.12.2025 ein Eigenkapital von 31.785,62 Euro. Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die OWID GmbH einen Jahresüberschuss von 3.441,85 Euro.
- 100%ige Gesellschafterin der QZ – Quartierszentrum WindflöteVerwaltungs GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 Euro. Die Quartierszentrum GmbH hat am 31.12.2025 ein Eigenkapital von 21.869,24 Euro. Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die QZ GmbH einen Jahresfehlbetrag von 1.267,67 Euro.
- 100%ige Gesellschafterin der in 2021 gegründeten WQL – WohnQuartier Löhne GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 50.000,00 Euro. Die WQL GmbH hat am 31.12.2025 ein Eigenkapital von 23.967,25 Euro. Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die WQL GmbH einen Jahresfehlbetrag von 7.323,52 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 November 2025 wurde ein Kaufvertrag zum Erwerb eines Objektes Am Schnatbach 46, Bielefeld, mit 8 öffentlich geförderten Mietwohnungen, 576 qm Wohnfläche auf einem 1.504 qm großen Grundstück abgeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt vereinbarungsgemäß zum 01. Januar 2026. Die vertraglichen Vereinbarungen für den Eigentümerwechsel sind zum Bilanzstichtag noch nicht erfüllt. Der Kaufpreis soll mit Kapitalmarkt-Darlehen und Eigenkapital finanziert werden.

Ende 2025/Anfang 2026 wurden Gespräche mit der WIR – Neue Genossenschaft e.G., Detmold, mit dem Ziel einer

Verschmelzung intensiviert. Die Verschmelzung soll in den Mitgliederversammlungen beider Genossenschaften im ersten Halbjahr 2026 beschlossen werden, sodass eine rückwirkende Verschmelzung zum 01. Januar 2026 der WIR eG auf die GSWG Senne eG als aufnehmende Genossenschaft erfolgen kann.

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

Uwe Werner

Dipl.-Ingenieur
seit 2022, gewählt bis 2027
(Vorsitzender)

Manfred Schwittay

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

Ilona Neumann

Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2028
(Schriftführerin)

Fabian Borgs

Dipl.-Immobilienwirt
seit 2022, gewählt bis 2027

Detlef Engelmann

Immobilienwirt
seit 2025, gewählt bis 2028

Vorstand (hauptamtlich)

Daniel Daldrup

Betriebswirt
Vorsitzender

Bastian Klemme

Architekt B.A.

MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2025	2.053	50.777
Zugang von neuen Mitgliedern	116	2.091
Abgang von Mitgliedern	151	971
BESTAND AM 01.01.2026	2.018	51.897

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 290.525,46 Euro erhöht. 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:	1.272.346,52
4 % Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. der Dividende gem. der Satzung auf freiwillig gezeichnete Anteile	587.238,20
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	685.108,32

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

Bielefeld, 10.04.2026

Der Vorstand



Daniel Daldrup

Vorstandsvorsitzender



Bastian Klemme

**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