

Fragen an den Vorstand und Antworten:

1. 14.05.2021 per E-Mail durch Mitglied (Seite 2 - 3)
2. 17.05.2021 per E-Mail durch Mitglied (Seite 4 - 6)
3. 18.05.2021 per E-Mail durch Mitglied (Seite 7)
4. 27.05.2021 per E-Mail durch Mitglied (Seite 8 - 9)

1. Frage an den Vorstand 14.05.2021 per E-Mail durch Mitglied:

Von:

Gesendet: Freitag, 14. Mai 2021 12:41

An: Stefanie Geschke <s.geschke@gswg-senne.de>

Betreff: WG: Mitgliederversammlung, Verwendung des Bilanzgewinns; Antrag

Noch eine Ergänzung:

Durch die Kürzung der Dividenden sorgen Sie sogar für höhere Belastungen durch sog. Negativzinsen. Sie nennen hierzu 0,5 %. Die üppige Gewinnrücklage wird ja nicht im Tresor verwahrt sondern auf Bankkonten, das führt zu Belastungen. Hier zeigt sich, dass Ihr Vorschlag geradezu kontraproduktiv ist.

Von:

Gesendet: Freitag, 14. Mai 2021 11:54

An: 'info@gswg-senne.de' <info@gswg-senne.de>

Betreff: Mitgliederversammlung, Verwendung des Bilanzgewinns; Antrag

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf diesem Weg möchte ich meine Enttäuschung über Ihren Vorschlag, die Dividendenzahlung zu kürzen, ausdrücken. Selbstverständlich stimme ich in allen dazu relevanten Punkten gegen Ihren Vorschlag.

Der erfreuliche Bilanzgewinn lässt ohne jedes Problem die Ausschüttung einer Dividende in bisheriger Höhe zu. Dazu müsste nur die üppige Einstellung in andere Ergebnissrücklagen entsprechend gemindert werden. Dabei ist zu beachten, dass Sie ja bereits den Bilanzgewinn um 101.000 € bilanztechnisch gemindert haben.

Die Begründung in der Anlage zu TOP 4.4 ist nicht nachvollziehbar. Negativzinsen sind kein Argument. Diese stellen eine der zahlreichen Kostenpositionen dar, die letztlich den Jahresüberschuss mindern. Warum nur der Posten bei den Mitgliedern „abgeladen“ werden soll erschließt sich nicht. Oder wollen Sie demnächst die aktuell steigenden Preise für Baumaterial auch auf diesem Weg an die Mitglieder weitergeben?

Letztlich senden Sie ein für die Genossenschaft gefährliches Signal: Bisher können Sie beim Einwerben von Genossenschaftsanteilen auf die Zuverlässigkeit der Genossenschaft als Dividendenzahler verweisen. Das wäre künftig ausgeschlossen. Sie untergraben selbst die bisher sehr gute Position des Unternehmens am Kapitalmarkt. Wer einmal mit Dividendenkürzungen ohne zwingende Notwendigkeit anfängt sät Misstrauen.

Ich bitte dringend um rasche Neuberatung der Angelegenheit im Aufsichtsrat und Übersendung eines überarbeiteten Vorschlags.

Sollten Sie dem nicht folgen stelle ich folgenden Antrag zur Mitgliederversammlung:

„Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:

4 % Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. 0,5 % der Dividende gem. § 4a bzw. § 17 Abs. 3 der Satzung auf freiwillig gezeichnete Anteile. Der Mehrbetrag gegenüber dem Vorschlag vom 12.05.2021 unter TOP 4.4 mindert die Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen entsprechend.“

Antwort vom 09.06.2021:

„wir kommen zurück auf Ihre E-Mail vom 14.05.2021. Ihre Ausführungen zum Dividendenvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand an die Mitgliederversammlung haben wir wunschgemäß veröffentlicht. Gestatten Sie uns hierzu einige grundsätzliche Anmerkungen aus Unternehmenssicht und damit ausgerichtet an den Zielen des gesetzlichen Förderauftrages für die Solidargemeinschaft Genossenschaft.

Es ist unser erstes Ziel, wünschenswerten bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Gerade in diesen Zeiten wird dieser Wunsch von vielen Akteuren an uns herangetragen. Das hat die GSWG unseres Erachtens insbesondere in den letzten Jahren mit einem eindrucksvollen Wachstumsprozess bewiesen, wie es die GSWG-Bilanz dokumentiert.

Mittelbeschaffungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt zur Finanzierung unseres wachstumsausgerichteten Geschäftsmodells sind z.Zt. ergiebig; andererseits muss jede Investitions-Finanzierung mit „echtem Eigenkapital“ unterlegt werden, um zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums optimierte Darlehens-Konditionen beschaffen zu können. Dies gilt umso mehr für den öffentlichen geförderten und damit mietpreisgebundenen Mietwohnungsbau, in dem sich die Genossenschaft besonders stark engagiert. D.h. die „Eigenfinanzierungskraft der Genossenschaft“ muss hier neben der Gewinnung von Fördermitgliedern ebenfalls einen besonderen Stellenwert haben; dies ist letztlich nur über eine ständige angemessene Rücklagenbildung zu erreichen. Im Übrigen gewährleistet diese Politik die Nachhaltigkeit des genossenschaftlichen Geschäftsmodells und damit die Werterhaltung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Das ist Ziel der großen Mehrheit der Mitglieder. Insoweit haben

wir zu einigen Ihrer vorgetragenen Positionen im Gemeinwohl orientierten Interesse eine andere Haltung. Wir bitten um Verständnis und freuen, wenn Sie sich unserer Geschäftsphilosophie anschließen. Bleiben Sie Ihrer Genossenschaft wohlgesonnen.“

2. Frage an den Vorstand vom 17.05.2021 per E-Mail durch Mitglied:

Von:

Gesendet: Montag, 17. Mai 2021 16:26

An: vorstand@gswg-senne.de

Betreff: [SPAM] Mitgliederversammlung am 21. Juni 2021, meine Mitgliedsnummer:

Sehr geehrte Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 12. Mai 2021.

Zu den Berichten und Beschlussvorlagen habe ich folgende Fragen:

- Im Geschäftsbericht 2020 führen Sie auf S. 11 aus, dass der LTV bei rd. 35% liegt. Ich gehe davon aus, dass die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern vollumfänglich Immobilienverbindlichkeiten darstellen. Der Marktwert des Immobilienportfolios würde bei Immobilienverbindlichkeiten von 66,5 Mio. Euro (S. 48) und einem LTV von 35% rund 190 Mio. Euro betragen. Der qm-Wert würde bei 2.057 Euro liegen (190 Mio. Euro, 92.353 qm Fläche). **Stimmen meine Schlussfolgerungen hinsichtlich des Wertes des Immobilienportfolios von 190 Mio. Euro bei einem qm-Wert von 2.057 Euro?** Ich möchte noch anmerken, der qm-Wert bei der LEG zum 31. Dezember 2020 lediglich 1.503 Euro beträgt, obwohl die Durchschnittsmieten höher liegen.
- In den vergangenen Jahren sind durch Investitionen in den Wohnungsbestand die Immobilienverbindlichkeiten deutlich angestiegen und der Eigenkapitalanteil ist gesunken. Bei zinstragenden Immobilienverbindlichkeiten von 66,5 Mio. würde bereits eine Zinssteigerung von 0,75% den Jahresüberschuss nach Bedienung der Dividenden „auffressen“. Die in den letzten Jahren eingetretenen Zinssenkungen haben trotz der Modernisierungs- und Neubauaktivitäten ermöglicht, die Mietpreise weitgehend stabil zu halten. **Wie würde sich eine Zinssteigerung auf die Neubauaktivitäten, die Mietpreise und die Dividende auswirken?**
- Eine Zinssteigerung von mehr als 0,75% würde nach dem heutigen Stand die Dividendenfähigkeit der GSWG beeinträchtigen. Insofern finde ich die Begründung der für das Jahr 2020 von Ihnen vorgeschlagenen Dividendenkürzung nicht nachvollziehbar. Die Wirkungsweise ist nach meinem Dafürhalten gerade entgegengesetzt. **Oder werden Sie steigende Marktzinsen als Begründung dafür anführen, dass die Dividenden in künftigen Jahren erhöht werden?**

Vielen Dank vorab für die Beantwortung meiner Fragen, der ich mit Interesse entgegen sehe.

Antwort vom 09.06.2021:

„anlässlich unserer Mitteilung zur GSWG-Mitgliederversammlung am 21.06.2021 – mit den dazugehörigen Anlagen – und Ihrer E-Mail hierzu vom 17.05.2021 nachfolgende Erläuterungen:

Bei den in der Bilanz zum 31.12.2020 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Assekuranzen) i.H.v. rd. 66,9 Mio. € handelt es sich um grundbuchlich gesicherte Kapitalmarktdarlehen verschiedener Gläubiger. Ihre Anmerkungen zur Loan-to-Value (LTV) und damit zum (geschätzten) Immobilienvermögen sind

nachvollziehbar. Dabei möchten wir allerdings nicht unerwähnt lassen, dass aktivierte Liegenschaftswerte nicht unerhebliche, nur teilweise bebaute und damit großflächig zu verdichtende Grundstückflächen beinhalten, die im Rahmen einer Bebauung höhere Verkehrswerte auslösen und gemäß Ihrer Schlussfolgerung die Bewertung der vermieteten Wohn-/Nutzflächen niedriger ausfallen lässt.

Bei 37 % des Mietwohn-Hausbestandes handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnraum unterschiedlicher Programme des Landes NRW und Baujahrgruppen. Die Durchschnittsmiete bezogen auf den gesamten genossenschaftlichen Wohnungsbestand beträgt am Bilanzstichtag 5,59 €/m²; für die geförderten Wohnungen liegt die durchschnittliche Kostenmiete bei 5,15 €/m². Es kann festgehalten werden, dass der Anteil mietpreisgebundener Wohnflächen bspw. im Vergleich zu ähnlich aufgestellten Wohnungsunternehmen eher höher ist. Dieser Hinweis insoweit, dass die Herstellungskosten unserer geförderten Wohnquartiere aufgrund von Bauqualität- und -Ausstattung durchaus mit erstellten Objekten im frei finanzierten Wohnungsbau vergleichbar sind. Die gebundenen Mieten reduzieren die Durchschnittsmiete im Wohnungsbestand; insbesondere durch den beschriebenen Anteil geförderter Wohnungen. Allgemein ist für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand festzustellen, dass das derzeitige Mietniveau Erhöhungen an allen Vermietungsstandorten, auch mit Rücksicht auf die Mietspiegel-Mieten, zulassen.

Und nun zu unserer Objekt-Verbindlichkeiten-Struktur hinsichtlich Laufzeit, Zinsbindungsdauer und Zins-/Entschuldungshöhe. Die beschriebenen GSWG-Objektverbindlichkeiten beinhalten ca. 19 Mio. € Förderdarlehen mit einem Durchschnittszins von z.Zt. 0,35 %, bei 1%iger Tilgung; mithin also lange Lauf-/Entschuldungszeiträume. Zinserhöhungen, die der Gesetzgeber entscheidet, können gesetzsgemäß in Mietsteigerungen weitergegeben werden; die bei den genannten Kostenmieten aus heutiger Sicht jederzeit umsetzbar sind. Bei jüngeren geförderten Objekten ist automatisch eine jährliche Mietsteigerung von 1,5 % zulässig, unabhängig von der Entwicklung der Aufwandspositionen zur Kostenmietermittlung.

Für die weiteren Objektverbindlichkeiten (Kapitalmarktdarlehen) mit einem durchschnittlichen Zins von z.Zt. rd. 2,2 % bestehen durchschnittliche Zinsbindungszeiträume von rd. 11 Jahren. Unabhängig von der kaum verbindlich einzuschätzenden künftigen Kapitalmarktzinsentwicklung ist diese Ausgangslage für uns kalkulierbar; zumal unter derzeitigen Marktgegebenheiten, wie bereits beschrieben, auch die freifinanzierten genossenschaftlichen Mietobjekte ein höheres Mieterhöhungspotenzial auslösen können, ohne dass an unseren hohen Vermietungsgrad wesentliche Veränderungen zu erwarten sind. Bspw. stehen bis 2029 rd. 15 Mio. € Kapitalmarktdarlehen mit z.Zt. durchschnittlich 2,5 % Zinsen zur Prolongation an; davon können rd. 5 Mio. € mit durchschnittlich rd. 3,2 % Zinsen zeitnah günstiger

finanziert werden. Auch bei diesen Objekten können/müssen Zinsveränderungen in der Miete weitergegeben werden; entweder aufgrund Vorgaben zur Kostenmieten-Gestaltung oder aufgrund Entscheidung der genossenschaftlichen Organe zur allgemeinen Mieterhöhung.

Den Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand zur vorgeschlagenen Dividende für die Mitgliederversammlung haben wir zum Tagesordnungspunkt „Dividende“ beschrieben. Sicherlich soll damit auch erreicht werden, weiter „echtes Eigenkapital“ zur Erfüllung des Förderauftrages in der Genossenschaft zu generieren und um den Wachstumskurs mit Immobilieninvestitionen und solider Finanzierung fortzusetzen; der letztlich die Genossenschaftsanteile stabilisiert.

Die beschriebenen Ansätze und Werte lassen die stabile Entwicklung der genossenschaftlichen Vermögens- und Ertragslage sowie die Dividendenfähigkeit aus heutiger Sicht künftig realistisch erscheinen.

Zu berücksichtigen gilt es, dass bei derzeitiger Entschuldungshöhe und angelegter -dauer in 10 Jahren mindestens rd. 17 Mio. € der Verbindlichkeiten getilgt sind. Bei auch künftig angelegten moderaten Mietsteigerungen, beizeitigem Mietniveau, der Zinsbindungszeiträume ist das Kapitalmarkt-Zins-Risiko planbar. Dies wird übrigens durch unsere auf 10 Jahre angelegte Unternehmensplanung dokumentiert.

Sehr geehrter ... , es haben uns von wenigen Mitglieder ähnliche Fragen erreicht, die wir beantwortet haben. Bei dieser Gelegenheit kam die Überlegung zum Ausdruck, das „Thema“ auch jederzeit in einem persönlichen Dialog zu behandeln und sich hierzu auszutauschen. Dazu stehen wir selbstverständlich zur Verfügung. Wenn Sie auch interessiert sind, würden wir in kleiner Runden einen solchen Termin organisieren. Insoweit wünschen wir Ihnen alles Gute und bleiben Sie Ihrer Genossenschaft wohlgesonnen.“

3. Frage an den Vorstand vom 18.05.2021 per E-Mail durch Mitglied:

Von:

Gesendet: Dienstag, 18. Mai 2021 11:17

An: vorstand@gswg-senne.de

Cc:

Betreff: Dividende 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Ihrem Anschreiben:“ Anlage Dividende zu TOP 4.4“ möchte Aufsichtsrat und Vorstand am 21.06.2021 eine Dividende von 3,5% zzgl.1/8 der Dividende vorzuschlagen.

Im 2020 haben wir unsere Pflichtanteile (für 2019) mit 4% verzinst bekommen und die freiwillige Anteile (für 2019) mit 4,5%.

Frage: was gilt für 2020?

Antwort vom 09.06.2021:

„wir kommen zurück auf Ihre E-Mail vom 18.05.2021.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 30.03.2021 wurde mit Mehrheitsbeschluss entschieden, der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende i.H.v. 3,5 % für gezeichnete „Pflichtanteile“ und zusätzlich 1/8 für „freiwillige Anteile“ vorzuschlagen.

Wir wünschen Ihnen alles Gute, bleiben Sie auch in diesen komplexen Zeiten Ihrer GSWG wohlgesonnen.“

4. Frage an den Vorstand vom 27.05.2021 per E-Mail durch Mitglied:

Von:

Gesendet: Donnerstag, 27. Mai 2021 13:17

An: vorstand@gswg-senne.de

Betreff: Jahresbericht/-abschluss und Mitgliederversammlung

Sehr geehrte Damen und Herren.

Vielen Dank für die umfangreichen Unterlagen zu o.g. Termin.

Als relativ „junges“ Mitglied liegt mein Interesse nicht ausschließlich an der Rendite, weshalb ich auch vor einiger Zeit die Absicht erklärt hatte, in weitere Anteile zu investieren.

Weil schon dabei der Eindruck entstanden ist, dass daran kein Interesse besteht (zum Jahresende war es für Sie „zu spät/Beteiligte im Urlaub...“ und auch anschl. gab es keine Reaktion), drängt sich die Frage auf, **warum offenbar vorhandenes Kapital nicht im Satzungssinn investiert wird, sondern sogar „kapitalvernichtende“ Negativzinsen in Kauf genommen werden – darüber hinaus, ob die GSWG bei den aktuellen „...allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen...“ an der Aufstockung durch ihre Mitglieder interessiert, oder nicht interessiert ist...**

Vielen Dank für Ihre konkrete Antwort!

Antwort vom 09.06.2021:

„vielen Dank für Ihre E-Mail vom 27.05.2021.

Wir möchten zunächst unser Bedauern aussprechen, dass auch in 2021 die Mitgliederversammlung coronabedingt nicht im Rahmen einer Präsenzveranstaltung stattfinden kann. Insoweit nehmen wir Bezug auf unsere schriftlichen Ausführungen vom 12.05.2021 an alle GSWG-Mitglieder zur Durchführung im schriftlichen Verfahren. Dabei möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass die Zusammenkunft mit hoher Präsenz und damit der persönliche Dialog sicherlich für alle

genossenschaftliche Organe, d.h. Mitglieder als Eigentümer der Genossenschaft, Aufsichtsrat, Vorstand und auch mit Vertretern des Mieterrates eine größere Transparenz für die Anwesenden

auslösen kann. Damit auch die zu beschließende Dividende zeitnah gesetzesgemäß zur Auszahlung kommen kann, haben die Organe von Aufsichtsrat und Vorstand das beschriebene Verfahren entschieden.

Wir sind unverändert an einem Mitglieder-Zuwachs interessiert. Die Nachfrage unserer Leistungen gemäß genossenschaftlichem Förderauftrag ist hoch. Die Investitionstätigkeiten und -absichten erfordern trotz ergiebiger Mittelbeschaffungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt immer auch die Beistellung von Eigenkapital durch die Genossenschaft. Insoweit ist das Mitgliederkapital ein wesentlicher Baustein unserer Investitionsfinanzierung in Immobilien. Die daraus resultierende Wachstumspolitik der letzten Jahre in der Genossenschaft, insbesondere mit Bezug auf die kräftige Steigerung des genossenschaftlichen Sachanlagevermögens, unterstreichen die Entwicklung.

Zweifelsohne sind „Negativ-Zinsen“ in der von uns gelebten und gewünschten Wirtschaftsordnung ein Ärgernis. Andererseits erfordert bei jährlichen GSWG-Umsätzen von rd. 9 Mio. €, in der GSWG-Gruppe insgesamt 14,6 Mio. €, und einem Investitionsvolumen von über 4 Mio. € 2020 in der Genossenschaft, die Sorgfaltspflicht im Geschäftsleben eine Liquiditätsvorhaltung; die zudem immer stichtagsbezogen (31.12.) ausweist. An dieser sog. Generalklausel orientieren wir uns nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Geschäftsführung.

Darüber hinaus ergibt sich eine zwingende Liquiditätsvorhaltung aus unseren Wohn-Immobilien/-Planungen für die nächste Zeit. Diese lassen sich mindestens zeitlich nicht immer wunschgemäß umsetzen, wie in unseren Ausführungen zu TOP „Dividende“ beschrieben.

Es ist aus heutiger Sicht unverändertes Ziel, wünschenswerten und bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Insoweit nehmen wir aufmerksam zur Kenntnis, dass viele unserer Mitglieder sich weiter an der Finanzierung genossenschaftlich ausgerichteter Investitionen beteiligen wollen.“