



GESCHÄFTSBERICHT

2023

GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und
Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG

www.gswg-senne.de



Kennzahlen GSWG Senne eG

		2023	2022	2021	2020	2019
BILANZSUMME	T Euro	106.678	105.296	96.426	97.384	93.862
ANLAGEVERMÖGEN	T Euro	98.794	96.411	89.527	88.389	85.684
ANLAGENINTENSITÄT	%	92,6	91,6	92,9	90,8	91,3
BESTANDSINVESTITION						
Instandhaltung	T Euro	1.498	1.104	1.316	1.300	1.358
Instandhaltung	Euro / m ²	15,39	11,54	14,26	14,08	14,88
Modernisierung	T Euro	1.021	1.806	904	2.162	1.136
Modernisierung	Euro / m ²	10,34	18,85	9,79	23,41	12,45
Neubau / Erwerb	T Euro	2.532	6.823	1.705	1.988	7.669
Eigenkapital	T Euro	28.167	27.339	26.563	26.001	25.416
EIGENKAPITALQUOTE	%	26,4	26,0	27,5	26,7	27,1
CASHFLOW		3.303	3.321	2.819	2.687	2.557
UMSATZERLÖSE						
aus der Hausbewirtschaftung	T Euro	10.361	9.802	9.325	9.009	8.695
Sonstige	T Euro	179	178	178	176	165
JAHRESÜBERSCHUSS	T Euro	1.339	1.464	1.061	1.004	992
WOHNUNGSBESTAND	WE/GE	1.470	1.454	1404	1.404	1.389
	m ² / Wfl.	96.190	95.775	92.313	92.353	91.227
DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR	m ² / Wfl.	5,95	5,83	5,74	5,59	5,56
FLUKTUATIONSQUOTE	%	10,2	7,9	10,9	10,9	8,6
davon Wohnungstausch	%	1,0	0,8	2,0	1,4	1,3
LEERSTANDSQUOTE		0,3	0,3	1,0	0,9	0,5
davon vermietungsbedingt	%	0,1	0,2	0,6	0,4	0,4
davon modernisierungsbedingt	%	0,2	0,1	0,4	0,5	0,1
MITGLIEDER	Anzahl	2.147	2.100	1.951	1.946	2.025
ANTEILE	Anzahl	52.498	52.565	51.784	52.805	52.464



*Hier geht's zum
digitalen Geschäftsbericht*

Gründung der Genossenschaft

06. März 1949

Eintrag im Genossenschaftsregister

GnR 227 des Amtsgerichtes Bielefeld am 02. April 1949

Tochter-/Beteiligungsunternehmen

OWIT - Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Bielefeld

OWIS - Ostwestfälische Immobilien Service GmbH, Bielefeld

OWID - Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, Bielefeld

QZ - Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH, Bielefeld

WQL - WohnQuartier Löhne GmbH, Bielefeld

WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Dresden

Finanzbeteiligungen

VerbundVolksbank OWL eG,

Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG, Bielefeld

Prüfungsverband

DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband

für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.

Kajen 12 | 20459 Hamburg

Mitgliedschaften

Arbeitsgemeinschaft Bielefelder Wohnungsgenossenschaften

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften Ostwestfalen-Lippe

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

DHV e.V., Hamburg

VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf



1.498.005 Euro haben wir
im vergangenen Jahr in die
Instandhaltung unseres
Wohnungsbestandes investiert.



2.147 Mitglieder zählt
die Genossenschaft
im vergangenen Jahr.



Mit einer Leerstandsquote
von **0,3 Prozent** im
vergangenen Jahr sind wir
weiterhin auf einem
niedrigen Niveau.

Vorwort

... das Berichtsjahr war wieder mit vielen kaum zu kalkulierbaren Geschehnissen gepflastert, die auch auf die Wohnungswirtschaft wirken.

Das gesteckte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr als untere Grenze wurde weit verfehlt. Die Aussagen über die Gründe auch von höchster politischer Stelle, die es nicht schafft, einen Rahmen zur Chanceneröffnung für eine Erfüllung zu gestalten, dass es sich hier um ein psychologisches Problem handelt, muss mindestens als erstaunlich bezeichnet werden! Denn es handelt sich bei der Wohnungsbaukrise nicht um ein psychologisches, sondern in erster Linie um ein vielfältiges Kostenproblem. Hierzu tragen auch die Gesetzgeber bei. Wenn alle beteiligten Akteure davor weiterhin die Augen verschließen und die Situation verkennen, dann bleiben die berechtigten Hoffnungen vieler Menschen in Deutschland, eine bezahlbare Wohnung zu finden, reines Wunschdenken. Das kann nicht nur zur sozialen Spaltung beitragen, sondern auch zur Gefahr für das Vertrauen vieler Menschen in unsere Demokratie werden.

Aber es ist eine alte Weisheit: Den „Kopf in den Sand stecken“ hilft niemandem weiter. Umso dankbarer sind wir, dass wir gemeinsam mit unseren Partnern voller Inspiration, Kreativität sowie mit höchstem Vertrauen, Loyalität und Zuverlässigkeit auch im Betrachtungszeitraum die vielfältigen Herausforde-

rungen unserer Zeit annehmen konnten. Gerade in solchen turbulenten Zeiten konnten wir erkennen, wie wichtig eine intensive, aufrichtige solide Vernetzung ist. Wir danken allen dafür, die ruhig, unterstützend und verständnisvoll auch 2023 an der Seite der GSWG gestanden haben. Denn Wohnen hat eine gesellschaftliche Dimension. Das muss bei allem „Für und Wider“ zur umsetzbaren und angemessenen Wohnraumversorgung für die breiten Schichten der Bevölkerung bedacht werden. Wir brauchen eine breitere Partizipation an den Wohn-Immobilienwerten. Dafür bietet sich unser Wohnungsgenossenschaftsmodell seit 75 Jahren mit den dahinterstehenden satzungsgemäßen Aufgaben für unsere Mitglieder an.

Das Wohl und die Förderung unserer Mitglieder steht mit Leidenschaft und Verlässlichkeit unsere Arbeit immer an erster Stelle. Die Mitglieder können auf ihre GSWG „bauen“. Das ist Leitmotiv der GSWG-Geschäftspolitik.

Der GSWG-Geschäftsbericht dokumentiert unsere ordentliche Aufstellung und zukunftsweisende Ausrichtung. So soll es auch in 2024 weitergehen.

01 Allgemeiner Bericht

06	Grundlagen der Genossenschaft
10	Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung
16	Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
22	Wohnungsmarkt NRW, OWL und Bielefeld
26	Hausbewirtschaftung und Wohnungsbestand
32	Investitionen in Mietwohnimmobilien und sonstige Einrichtungen
36	Grundstückspolitik, Unbebaute Grundstücke, Freiflächen und Verdichtungen
38	Mitgliederversammlung/-bewegung, Fördermitglieder und Geschäftsguthaben
42	Öffentlichkeitsarbeit und Werbung
44	Gemeinwesenarbeit
46	Mieterrat
48	Personelles und Organisation
50	Tochter- und Beteiligungsunternehmen
54	Chancen, Risiken und künftige Entwicklung

02 Bericht des Aufsichtsrates

58	Bericht des Aufsichtsrates
----	----------------------------

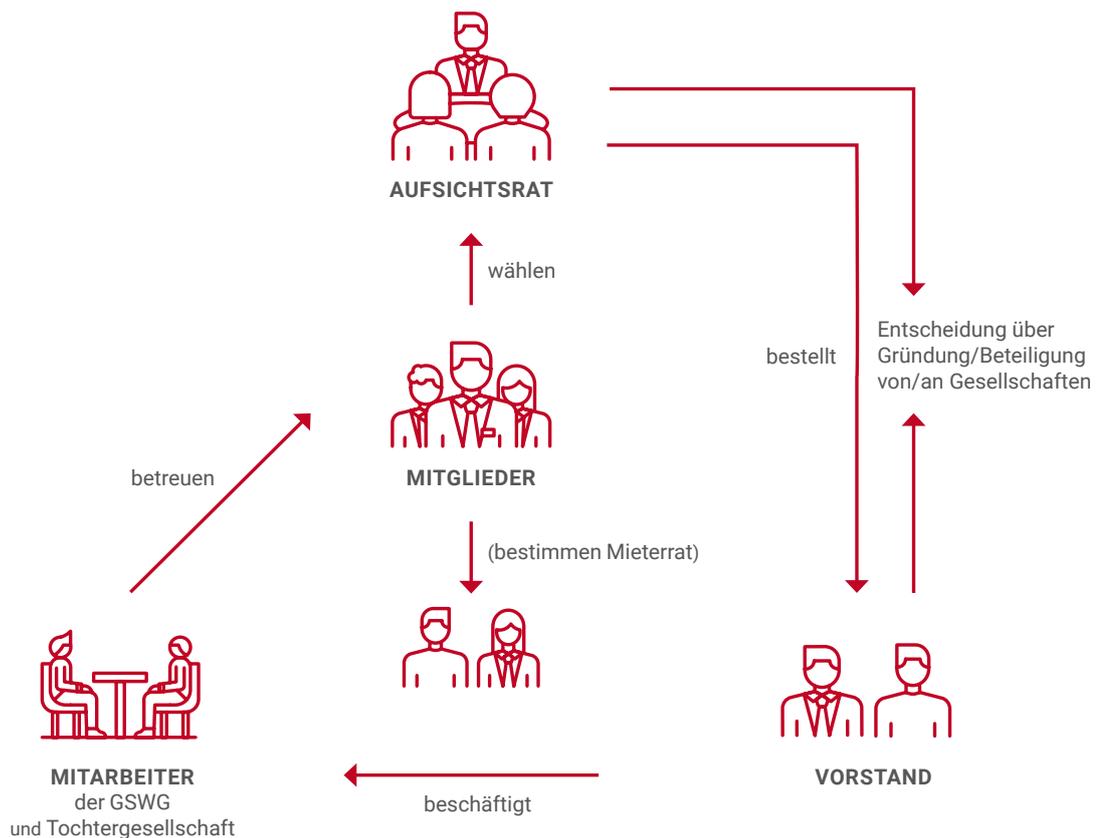
03 Lagebericht des Vorstands

62	Grundlagen der Genossenschaft
63	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
	Geschäftsverlauf der Genossenschaft
68	Bestandsbewirtschaftung
70	Bestandsentwicklung
71	Bestandsinvestitionen, Modernisierung und Instandhaltung
72	Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben
73	Personelles
	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
74	Vermögenslage
76	Finanzlage
78	Ertragslage
80	Chancen, Risiken, künftige Entwicklung und Prognose

04 Jahresabschluss und Anhang

84	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
87	Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen der Genossenschaft



Die GSWG wurde 1949 gegründet. Das satzungsgemäße Unternehmensziel der Genossenschaft ist die qualitätsvolle und sichere Versorgung mit Wohnraum und wohnbegleitenden Dienst-/Serviceleistungen.

Wir werden mit unseren Aktivitäten in der GSWG im 75. Geschäftsjahr von einem nachhaltigen, mitgliederorientierten Geschäftsmodell im Rahmen des Genossenschaftsgesetzes und unserer Satzung geprägt. Dieses wird durch die gesetzlich vorgegebene genossenschaftliche jährliche Pflichtprüfung begleitet sowie durch Aufsicht, Beratung

und Entscheidungen in den genossenschaftlichen Organen von Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand mit deren Vertretern sichergestellt.

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

Förderprinzip

Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäfts-/Wirtschaftsbetrieb fördern.

Identifikationsprinzip

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

Demokratieprinzip

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

Selbsthilfe

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

Selbstverantwortung

Die Genossenschaft handelt marktwirtschaftlich.

Selbstverwaltung

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

Mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen, deren Einrichtungen als wohnungswirtschaftlicher Dienstleister, sind wir mit einem umfassenden, wohnbegleitenden Service-/Handwerkerbetrieb und als immobilienwirtschaftlicher Unternehmensberater für die mittelständische genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft tätig. Wir befinden uns im ständigen Prozess einer nachhaltig ausgerichteten nachfrage- und dienstleistungsorientierten Geschäftspolitik.

Unsere zentrale Aufgabe ist 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 tragbarer Mieten bei gutem Wohnstandard und funktionierenden Nachbarschaften anzustreben. Eine Herausforderung, die in der letzten Zeit angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und auch der unübersichtlichen Lage der öffentlichen Haushalte nicht kleiner geworden ist – im Gegenteil.

Auch die jüngst wieder auflebenden, inakzeptablen Formen von religiöser Intoleranz und Antisemitismus in unserer Gesellschaft lassen das Zusammenleben in den Wohnsiedlungen nicht unberührt. Mit unseren Hausmeistern/Quartiersmanagern und das durch uns organisierte Zusammenwirken mit Dritten zur Erfüllung einer genossenschaftlich ausgerichteten Gemeinwesenarbeit sind wir auch hier tätig.

Für uns sind sozial stabile Quartiere und lebenswerte Nachbarschaften eine unternehmerische Zielsetzung. Damit leisten wir auch einen Beitrag zum gesellschaftlichen Ausgleich und zum sozialen Zusammenhalt. Angesichts zunehmender Spaltung der Gesellschaft sowie des Anstiegs der Zahl bedürftiger Menschen, der kulturellen Differenzierungen und der Diversität der Lebensentwürfe in den Wohnquartieren gewinnen diese Aufgaben zur sozialen und kulturellen Quartiersentwicklung an Bedeutung.

Durch unsere bezahlbaren Mieten, die unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen, und faire Mietkonditionen insgesamt eröffnen wir unseren Mitgliedern/Mietern auch im unteren und mittleren Einkommenssegment die Möglichkeit zur stärkeren Teilnahme am gesellschaftlich-kulturellen Leben.

		2023	2022	2021
Wohneinheiten	Anzahl	1.470	1.449	1.399
Gewerbe / sonstige Einheiten	Anzahl	5	5	5
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	1.143	1.099	1.041
Wohn- und Nutzfläche	m ²	97.333	95.775	92.313
Mietwohn-Sachanlagevermögen	T Euro	95.897	94.314	85.946
Sollmiete	T Euro	7.164	6.764	6.497
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	Euro/m ²	5,95	5,83	5,74
Erlösschmälerungen	T Euro	51	72	77
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	Anzahl	4	4	14
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	0	1	6
Leerstandsquote (ohne Modernisierung)	%	0,3	0,2	0,6
Mieterwechsel	Anzahl	150	114	153
Fluktuationsquote	%	10,2	7,9	10,9
Mitglieder	Anzahl	2.147	2.100	1.951
Geschäftsanteile	Anzahl	52.498	52.565	51.784
Mitglieder-Geschäftsguthaben	T Euro	13.649	13.637	13.463

„Das Grundgesetz der Genossenschaft ist das Genossenschaftsgesetz und die GSWG-Satzung.“

Gemeinsam handeln, mehr erreichen mit den Prinzipien Selbstverwaltung, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung. Das ist die starke Botschaft der GSWG.

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

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

Wir sind unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen **stärker geworden** und auch deshalb mit dem Geschäftsjahr 2023 in der Genossenschaft und den angeschlossenen Tochter-/Beteiligungunternehmen für unsere Mitglieder zufrieden.

Die **Krisenfestigkeit unseres Cashflows** sorgt dafür, dass unsere Investitionen verstärkt in den bezahlbaren Mietwohnungsbau fließen.

Manche Menschen, leider allzu viele, mögen keine Veränderungen. **Wir empfangen den Wandel mit offenen Armen** – vor allem, wenn die Alternative ins Abseits führt und langfristig schlechter ist.

Wir setzen in unserem Stil auf Umsetzungsorientierung, also: **weniger Planen, mehr machen**, klare Ziele in kürzeren Abständen, um sich gegebenenfalls schneller anpassen zu können.

Als genossenschaftlicher Investor sind wir selbstbestimmt, **denn wir verstehen, was wir tun**, und wissen, warum wir es tun.

Wir arbeiten dafür, **dass die Menschen bei uns zu Hause** sind. „Zum Glück Zuhause“

Unser **breit aufgestelltes Geschäftsmodell** in der GSWG-Gruppe ist die Messlatte für all unser Tun.

Ökonomische und branchenspezifische Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Eine Wachstumsentwicklung zur Wohlstandsmehrung ist also wiederholt ausgeblieben, weil zu wenig marktwirtschaftliche Reformen und Leistungen betrieben wurden. Inflation, Subventionen, wuchernde Regulierung, überbordende Staatseingriffe und ein unkontrollierter Ausbau des Sozialstaats unterminieren die Fundamente des Wohlstands.

Ist Deutschland wieder der kranke Mann Europas? Bei Betrachtung aller wirtschaftlicher Einflussfaktoren liegt letztlich doch ein schwieriges Jahr 2023 hinter uns und dies hat bis heute auch auf die Immobilienwirtschaft abgestrahlt mit teilweise gravierenden Folgen.

Keine andere große Wirtschaftsnation hat sich 2023 so schwach entwickelt wie die Bundesrepublik. Als einzige große Industrienation weisen wir für 2023 ein negatives Wachstum aus. Die deutsche Wirtschaft ist zum Jahresende 2023 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 %, verglichen mit dem Vorquartal, und um 0,2 % zum vierten Quartal 2022 zurückgegangen und das mit ziemlich viel Geld: fast 1 Billion Euro. So viel haben die Bürgerinnen und Bürger im vergangenen Jahr für den Staat erarbeitet und Bund, Ländern und Kommunen an Steuern gezahlt. Eine Rekordsumme. Viele andere Gebühren kommen dazu. Selbst in wirtschaftlich offenkundig

schwierigsten Zeiten ist in Deutschland viel Geld vorhanden. Trotzdem fehlen viele wichtige Investitionen in Infrastruktur, Sicherheit, Energiewende, Bildung und Gesundheitssystem. Andererseits wachsen Sozialstaat und Bürokratie. Beides kostet Unsummen. Deutschland hat kein Einnahme-, sondern vor allem ein Ausgabe-Problem! Und auch der Haushalt 2024 steht wohl eher auf wackeligen Beinen. Wir werden sehen, was passiert!

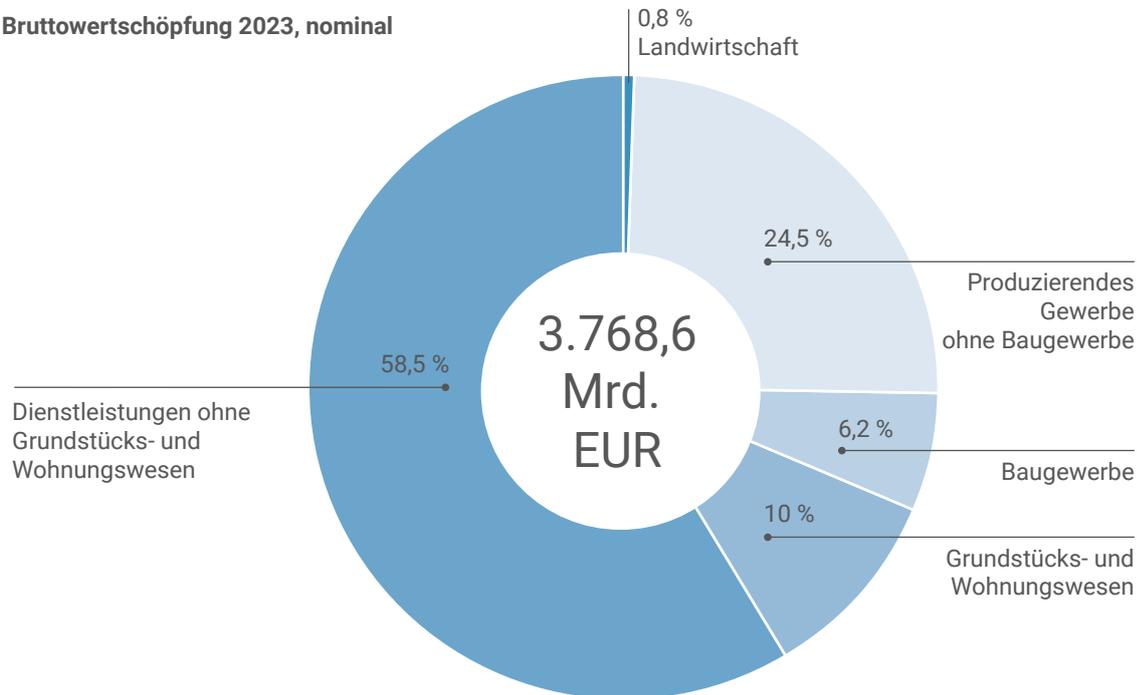
Die Wirtschaftsleistung von NRW ist 2023 stärker gesunken als im Bundesschnitt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 1 % zurück. Nominal – also nicht inflationsbereinigt – erhöhte sich die Wirtschaftsleistung um 5 %. Hauptgrund für die wirtschaftliche Schwäche sind Produktionsanpassungen, vor allem in der energieintensiven Industrie, die in NRW ein größeres Gewicht hat als in Deutschland insgesamt. Der konjunkturelle Abschwung ist im Übrigen auch in Ostwestfalen angekommen. Industrieunternehmen bangen um neue Aufträge und viele Betriebe planen Beschäftigungsabbau. Es werden mangelnde wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen, Bürokratie und Verlässlichkeit beklagt.

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Der Anteil des Grundstücks-/Wohnungswesens an der Bruttowertschöpfung 2023 aller Wirtschaftsbereiche von rd. 3,769 Mrd. Euro beträgt ca. 10 % und erreicht damit nur moderate Wertschöpfungszuwächse, bei allerdings geringen Schwankungen, trotz belastender Faktoren im Betrachtungszeitraum.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche

an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in unserem Tätigkeitsfeld des Wirtschaftssektors Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Betrachtungszeitraum stieg um rd. 1 %. Damit wies die Branche in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld trotz allem immer noch ein Wachstum auf und stützte das Gesamtergebnis der deutschen Volkswirtschaft bei gesunkener Bruttowertschöpfung 2023 über alle Wirtschaftsbereiche betrachtet.

Das in 2023 leicht zurückgegangene Bruttoinlandsprodukt hinterlässt den Eindruck, dass die deutsche Wirtschaft in Starre verfallen ist. Deshalb fällt es schwer, die künftige wirtschaftliche Entwicklung für das Jahr 2024 insbesondere aus den geld- und geopolitischen Ereignissen einzuordnen. Es deutet sich wohl eher auch für das laufende Jahr eine fortgesetzte Stagnation an. Andererseits ist ein Bereich des deutschen Wirtschaftslebens im Moment noch alles andere als erstarrt: der Arbeitsmarkt. Trotz Unsicherheiten und Anzeichen einer sich weiter abkühlenden Wirtschaft melden viele Arbeitgeber offene Stellen. Der Fachkräftemangel ist und bleibt ein großes Thema. Der Beschäftigungszuwachs geht jetzt schon zu fast 100 % auf das Konto von Menschen mit ausländischem Pass.

Im Betrachtungszeitraum sind so viele neue Regelungen und Vorschriften auch in unserem Geschäftsmodell eingeführt worden, dass die Bürokratiekosten für Unternehmen, Behörden und Bürger um über 9 Milliarden Euro pro Jahr und vorab einmalig um nahezu 24 Milliarden Euro gestiegen sind. In den Bundesministerien hat sich die Zahl der Mitarbeiter in den letzten 10 Jahren um 82 % erhöht, insbesondere auch im Wirtschaftsministerium! Trotzdem dieses magere Wachstumsergebnis? Vielleicht liegt es daran, dass man sich nur noch ausschließlich ums Klima kümmert?

Natürlich ist nicht alles schlecht in Deutschland. Die Bundesrepublik hat im Vergleich zu vielen anderen Ländern eine breite Mittelschicht. Das Land verfügt nach wie vor über unzählige Unternehmen, die zwar nicht immer groß bekannt, aber in ihrer Nische Weltmarktführer sind. Nicht zu vergessen das breit angelegte Handwerk. Und auch beim Schlüsselfaktor Grundlagenforschung leistet Deutschland Erstaunliches. Doch diese positiven Aspekte können nicht mehr darüber hinwegtäuschen, dass die Bundesrepublik längst nicht mehr zum Exzellenz-Booster der innovativsten wachstumsstärksten Volkswirtschaft gehört. Quartal für Quartal, Jahr für Jahr bestätigen statistische Daten diese Erkenntnis.

Diese unbefriedigende Entwicklung lässt sich auch nicht mehr mit den üblichen Konjunkturschwankungen wegerklären. Die deutsche Wirtschaft bewegt sich in der Grundtendenz seit Herbst 2019 mehr oder weniger seitwärts, mit künftig eher schwachen Wachstumssignalen.

Und auch die nähere Zukunft signalisiert eher schwache Wachstumsraten. Es ist keine ausgemachte Sache, dass Deutschland 2024 wieder nennenswertes Wachstum sehen wird, nach der Schrumpfung im Betrachtungszeitraum. Es wird zwar von einigen ein Zuwachs von 0,5 % für 2024 prognostiziert, in trockenen Tüchern ist dies allerdings nicht. Gerade der von Politikern in Sonntagsreden viel gelobte Mittelstand steht vor der Herausforderung, die Konjunkturflaute wie auch die Energiewende gleichzeitig zu stemmen. Die Großen haben es da leichter, sie können auf Standorte im Ausland ausweichen, was auch getan wird. Für die Weltwirtschaft insgesamt gesehen läuft es eher besser.

Für die drittgrößte Volkswirtschaft der Welt heißt das: Wieder ein verlorenes Jahr, wieder Wachstumsschlusslicht unter den großen Industriestaaten. Ein nicht zu unterschätzendes Warnsignal: Das Potentialwachstum, also das um konjunkturelle Schwankungen bereinigte, langfristig in Deutschland mögliche Wachstum liegt für die kommenden Jahre mit erwarteten 0,5 % zu niedrig, um die Wohlstandserwartungen der Menschen zu erfüllen. Die Alterung der Gesellschaft, fehlendes Personal, hohe Energiepreise und Steuern, schlechtes Bildungsniveau sowie die Kosten der Dekarbonisierung dämpfen das Wachstum. Der ökologische Umbau der Wirtschaft hat bis heute gezeigt, dass er mitnichten ein „Wirtschaftswunder“ auslöst, wie von vielen behauptet. Er wird wohl eher zu einem großen Belastungsfaktor!

Anspruch und Wirklichkeit passen hier nicht zusammen. Die Gründe für diese Entwicklung sind erkennbar: Im Inneren ist vor allem das schrumpfende Arbeitskräfte-Angebot bedrohlich. Kaum etwas ist in der langen Frist entscheidender für die Wirtschaftsentwicklung als die Zahl der zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte. Dass Deutschland in der Demografie-Falle steckt ist von einer jahrzehntelangen Prognose zur Realität geworden. Die ökonomischen Folgen lassen sich über gezielte

Einwanderung maximal etwas lindern. Daher ist Fremdenfeindlichkeit so ziemlich das Letzte, was wir in Deutschland gebrauchen können. Auch die verpatzte Energiewende und die hohen Energiepreise zeigen, dass Deutschland vielleicht nicht deindustrialisiert wird, aber viele für das Land bedeutende Industrien ohne Zweifel schwächen. Wir werden die Ergebnisse erhalten, ob der nicht zu Ende gedachte vorgenommene Atomausstieg eine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten richtige Entscheidung ist. Zudem wurde im Äußeren erkennbar: Keine Volkswirtschaft leidet unter den Globalisierungstendenzen so wie die deutsche. Denn der deutsche Exportmotor ist in 2023 arg ins Stottern geraten.

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

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Damit fiel die Inflationsrate geringer aus als im Vorjahr mit 6,9 %. In diesem Zusammenhang darf nicht unerwähnt bleiben, dass auch strukturelle Einflüsse das Preisniveau bestimmen und mittelfristig hochhalten können. So treibt etwa auch die grüne Transformation die Inflation. Unseres Erachtens nach werden wir in der nächsten Zeit eher eine volatile Inflation erleben. Der zunehmende anhaltende Lohndruck im angespannten Jobmarkt in vielen Bereichen der Wirtschaft wird die Teuerung auf eine „Achterbahn“ schicken. Die „letzte Meile“ bei der Inflationsbekämpfung ist immer die schwierigste. Im Übrigen ist auch der Fachkräftemangel ein Stückchen mitverantwortlich für die hohe Inflation und die Wachstumsprobleme.

Kurs in Richtung zwei Prozent

Inflationsrate und Kerninflation in Deutschland ggü. Vorjahresmonat in Prozent



Quelle: Destatis

Es ist im Betrachtungszeitraum in Deutschland eine Haltung auffällig, dass der Staat alle Probleme mit Geld lösen muss. Dieser politisch geförderte Mentalitätswandel erfasst mittlerweile die ganze Gesellschaft: Es geht nicht mehr nur darum, den Sozialstaat immer weiter auszubauen, weil man immer mehr Gerechtigkeitslücken entdeckt. Inzwischen fordern ganze Industrien Subventionen in gigantischem Ausmaß. Es entsteht der Eindruck, dass uns immer mehr Selbstvertrauen und Selbstverantwortung fehlt, anstelle staatlicher Fürsorge. Das gilt für jeden einzelnen Bürger, aber auch für viele Unternehmen.

Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland ist mit Jahreswechsel 2023/2024 saisonüblich auf über 2,8 Mio. gestiegen. Das sind rd. 200.000 mehr als im Januar 2023. Die Arbeitslosenquote stieg auf rd. 6 %. Auch in NRW ist die Zahl zum Jahreswechsel 2023/2024 auf 742.000 gewachsen. Die Arbeitslosenquote ist damit auf 7,5 % nach oben gegangen. In OWL sind 70.000 Personen ohne Arbeit. Im Vergleich zu Ende 2022/Anfang 2023 liegt die Arbeitslosigkeit rd. 6.000 Menschen höher und damit auf dem Niveau wie im Bund mit rd. 6 %. In Bielefeld hat die Quote rd. 6,4 % erreicht. Auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen hat sich erheblich erhöht. Insgesamt aber kann festgehalten werden, dass sich die Beschäftigung und die Arbeitskräftenachfrage trotz schwacher Wirtschaft stabil zeigt. Aber die Chancen für Arbeitslose, einen neuen Job zu finden, werden geringer. Nach wie vor schwierig bleibt die Situation auf dem Ausbildungsmarkt.

Viele Lehrstellen, die von Betrieben angeboten werden, können nicht besetzt werden.

Nach 4 schwierigen Jahren sind viele Unternehmen ausgezehrt. Erst schickte die Pandemie die Konjunktur auf Talfahrt. Dann ließ der von Russland angezettelte Ukraine-Krieg die Energiepreise in die Höhe schießen. In 2023 verhinderten Rekordinflation, rasant steigende Zinsen, der Fachkräftemangel und zum Jahresende auch noch das Haushaltsdesaster die Hoffnung auf ein Comeback der deutschen Wirtschaft. Und allgemein wird auch für 2024 keine Besserung gesehen. Schlimmer noch: Unternehmen schrauben ihre Investitionsabsichten noch herunter, wie einige Branchenumfragen zeigen. Dadurch droht das Wachstumspotenzial auch auf längere Sicht immer geringer zu werden. Eine düstere Stimmung herrscht auch in der Immobilienwirtschaft, der Bauindustrie und teilweise im Bankgewerbe. Diese Branchen spüren massiv die Wohnungsbaukrise, deren Ende angesichts hoher Zinsen und stark gestiegener Baukosten sowie unsicherer Förderungen vorerst nicht absehbar ist.

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

Mit großer Sorge ist die politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung, in der sich unser Land befindet, zu beobachten. Der Standort Deutschland verliert an Attraktivität. Die Verlagerung von industrieller Produktion ins Ausland nimmt zu. Wenn aber die Investitionen hierzulande unterbleiben und der Mittelstand schrumpft, kann die Transformation in Richtung Klimaneutralität nicht gelingen. Sicher bleibt die Frage, ob dies das einzige Ziel ist, was erreicht werden soll? Nur mit einem kräftigen Aufbruch-Signal und langfristig verlässlichen, wirtschaftsfreundlichen Rahmenbedingungen kann wieder mehr Vertrauen aufgebaut und Zuversicht geschaffen werden.

Innerhalb von nur 10 Jahren ist die Einwohnerzahl in Deutschland um 4 Mio. gestiegen, von 80,8 Mio. im Jahr 2013 auf 84,7 Mio. bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes.

Gegenüber dem Jahresende 2022 wuchs die Bevölkerung um gut 300.000 Personen. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 und war deutlich geringer als 2022, in dem die Bevölkerungszahl vor allem infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine um 1,1 Mio. Menschen gestiegen war. Die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu-/Fortgängen) war auch 2023 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums.

45,9 Mio. Menschen waren im Jahresdurchschnitt 2023 in Deutschland erwerbstätig. Das waren so viele wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung 1990. Nach einer ersten Schätzung des statistischen Bundesamtes stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen 2023 gegenüber dem Vorjahr um rund 330.000 Personen (0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen historischen Höchststand, nachdem bereits 2022 der vormalige Wert aus dem Jahr 2019 (45,3 Mio. Personen) überschritten worden war. Im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl beendet und zu einem Rückgang um rund 360.000 Personen geführt.

Die Aussichten für die deutsche Wirtschaft bleiben eher trübe. Viele große Branchen blicken mit Pessimismus auf 2024. Es ist eigentlich selten, dass wir 2 Jahre hintereinander so eine schwache Dynamik sehen. Aber die Schwäche der Weltkonjunktur, kaum zu kalkulierende Erwartungen hinsichtlich der Zinsentwicklungen und Unklarheiten bei den staatlichen Haushalten drücken die Aussichten auch für 2024. Das könnte auch Folgen für den Arbeitsmarkt haben. Das heißt, die lange Zeit erkennbare Stabilität am deutschen Arbeitsmarkt muss nicht mehr unbedingt so gesehen werden. Zumal auch in unserem Geschäftsfeld der Bauindustrie und dem Baugewerbe weiterhin mit schwächelnden Geschäften zu rechnen ist. Darüber hinaus muss zur Kenntnis genommen werden, dass ein „Superwahljahr 2024“ seine Schatten vorauswirft. Nicht nur für Deutschland stehen mehrere Wahlen an, hinzu kommt die Europawahl und darüber hinaus ist der Wahlkalender

2024 vollgestopft wie nie, denn in mehr als 40 Ländern wird gewählt. Fast die Hälfte der Weltbevölkerung ist betroffen und es steht damit vor allem wirtschaftlich viel auf dem Spiel, mit Wirkungen auf die Exportnation Deutschland.

25 Jahre sind eine lange Zeit. Für eine Währung sind 25 Jahre, die der Euro mit Jahreswechsel 2023/2024 voll macht, aber kein hohes Lebensalter. Als die europäische Währung Anfang 1999 als Buchgeld eingeführt wurde, war ihr Schicksal ungewiss. Ein Vierteljahrhundert später lässt sich heute feststellen: Der Euro hat sich etabliert. Und doch wird das nächste Vierteljahrhundert ein weiterer Kraftakt. Der größte Erfolg des Euro ist sicherlich, dass er sich aus dem Alltag der Europäer kaum mehr wegdenken lässt: Unternehmen wie Verbraucher kalkulieren im wahrsten Sinne des Wortes mit einer gemeinsamen Valuta. Trotz der stellenweisen hohen Inflation, die die Währungsunion jüngst heimsuchte, hat keine Vertrauenserosion stattgefunden. Aber ob der Euro mit 25 Jahren endgültig über den Berg ist? Gefahr geht weiter von der immensen Verschuldung großer Volkswirtschaften aus. Schuldenstände von jeweils 100 % der Wirtschaftsleistung in einigen Mitgliedsstaaten haben das Zeug, den inneren Wert der Währung auszuhöhlen, vor allem, wenn die Verbindlichkeiten unkontrolliert wachsen.

Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird auch entscheidend sein, wie sich die Geldpolitik in den nächsten Monaten entwickelt. Nachdem sich jüngst die US-Notenbank FED und auch die europäische EZB deutlich verhaltener zu möglichen Zinssenkungen äußerten, wird das sicherlich das Investitions- und Konsumverhalten lenken. Das heißt, unter diesen Aspekten sind die konjunkturelle Entwicklung und die damit verbundenen Risiken zu registrieren, auch für uns in der Immobilienwirtschaft. Bei unveränderter Geldpolitik könnten insbesondere in Deutschland wirtschaftliche Lähmungserscheinungen noch deutlicher werden. Die Notenbanken werden sich maßgeblich an den kurzfristigen Inflations- und Konjunkturdaten orientieren!



Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Ein schwieriges Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise haben die Wohnungsbauinvestitionen im Betrachtungszeitraum auf Talfahrt geschickt. Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen sowie durch höhere Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel und wachsender Bürokratie in einen Abwärtskurs gebracht. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Es hat im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen. Erst zum Jahresende 2023 zeigt sich im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz, allerdings auf niedriger Basis.

Die Lage auf dem deutschen Immobilien- und Wohnungsmarkt scheint sich nach dem deutlichen Preiseinbruch in 2023 gegen Ende des Betrachtungszeitraumes etwas zu beruhigen. Von der Anfang 2022 einsetzenden Zinswende war insbesondere der deutsche Immobilienmarkt betroffen; kein anderer europäischer Immobilienmarkt litt mehr. Der Anstieg der Bauzinsen von rd. 1 % auf über 4 % im Betrachtungszeitraum, je nach Bedingungs Voraussetzungen, führte dazu, dass viele Wohnungsbauinvestitionen zurückgestellt wurden. Allmählich scheint sich der Immobilienmarkt an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, wenngleich auf einem deutlich abgesenkten Niveau gegenüber den Vorjahren.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist 2023 auf 260.000 gesunken. Das waren 27 % oder 94.000 Wohnungen weniger

als 2022. Das ist der niedrigste Wert seit 2012. Die Zahl der Baugenehmigungen war 2023 in allen Monaten des Jahres niedriger als im jeweiligen Vorjahresmonat. Auch im Geschoss-Mietwohnungsbau kam es zu einem Einbruch. Und es bleibt abzuwarten, wie viele Wohnungen in die Bauinvestitionsphase kommen!

Der massive Einbruch bei den Baugenehmigungen 2023 spricht im Moment eine deutliche Sprache: Wir befinden uns in einer tiefen Wohnungsbau-Krise. Die bislang von den „Verantwortlichen“ eingeleiteten Maßnahmen wirken zu langsam und sind zu wenig. Insbesondere müssen politische Akteure beim Wohnungsbau endlich mehr Gas geben. Die Politik darf sich nicht weiter in Realitätsverweigerung üben. Das Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung löst sich nicht von selbst. Für die Mittelschicht bezahlbar zu bauen ist schwierig. Da hilft es nicht weiter, von psychologischen Problemen zu fantasieren, sondern es schadet der deutschen Wirtschaft und mit Blick auf den anhaltenden Wohnungsmangel ebenso dem sozialen Zusammenhalt. Seit langem wird von vielen Akteuren aus der Wohnungswirtschaft darauf hingewiesen, dass die Kosten und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau komplett aus dem Ruder laufen. Aber es greift keiner ein, es passiert nichts!

Der Bedarf an Wohnraum bleibt in vielen Gebieten hoch. Deutschland ist seit Jahren ein Land der Mieter, rd. 57 % der Haushalte wohnen so. Deshalb brauchen wir mehr Angebote für jedes Portemonnaie.

Auf ein vernünftiges, nachhaltiges und verlässliches Aktionsprogramm des Gesetzgebers wartet insbesondere

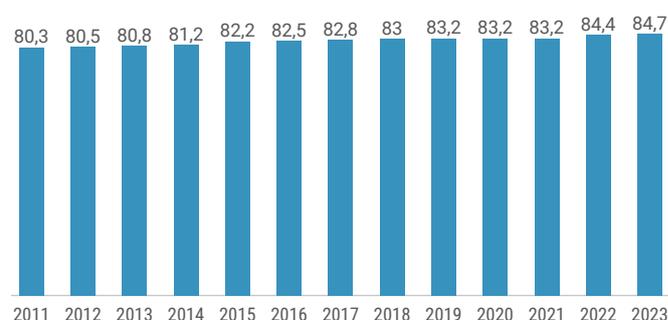
die Wohnungswirtschaft. Dafür nimmt die Bundesregierung billigend in Kauf, dass ihre selbstgesteckten Neubauziele im Betrachtungszeitraum, aber wohl auch darüber hinaus, kläglich scheitern und sich der Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren eher verschärfen wird. Wie da bspw. die Kommunen den Zuwachs an Menschen, auch zahlreiche Asylbewerber aus aller Welt, noch vernünftig unterbringen will, bleibt fraglich. Deshalb sehen wir die Aussichten auch für 2024 eher bescheiden und der Wohnungsbau wird nicht so schnell aus der Talsohle herausfinden. Die Bauimmobilienwirtschaft hat einen bedeutenden Anteil an der Bruttowertschöpfung in Deutschland, doch die Branche ist durch Lieferengpässe, gestiegene Preise und höhere Zinsen schwer belastet. Nach neuesten Schätzungen fehlen in den nächsten 3–4 Jahren in Deutschland rund 750.000 neue Wohnungen.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wurde lange Zeit mit irgendetwas um die 80 Millionen angegeben. Das stimmt nicht mehr. Innerhalb von nur 10 Jahren ist die Einwohnerzahl von 80,8 Mio. im Jahr 2013 auf 84,7 Mio. bis Ende vergangenen Jahres gestiegen; im Übrigen gegenüber 2022 um 300.000. Die Gründe sind weithin bekannt. Einen relevanten Anteil hatten fraglos das Anwachsenlassen von Asylbewerbern und kriegsbedingte Fluchtbewegungen aus mehreren Kriegsgebieten. Aber es gibt auch Wanderungsbewegungen aus anderen EU-Staaten nach Deutschland und nicht zuletzt hält in einigen Gebieten die Landflucht an: Innerhalb Deutschlands ziehen die Menschen vom Land in die Städte oder die umliegenden Gemeinden. Die Vermietungsstandorte der Genossenschaft profitieren von diesen Entwicklungen.

Deutliches Bevölkerungswachstum

(Einwohnerzahl von Deutschland in Mio)

in der Zeit von 2011 – 2023



Quelle: Statista

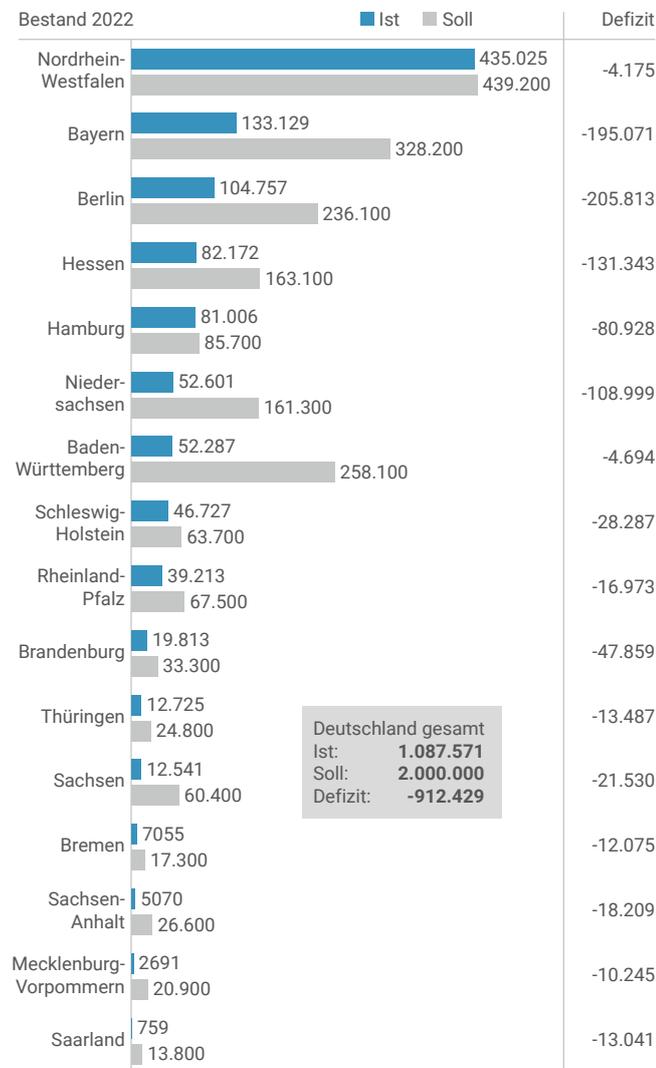
Besondere Anmerkung: Alle sagen, es muss gebaut werden. Auch die Regierung im Bund und im Land. Das Bauen soll auch vereinfacht werden! Doch Tatsache ist in vielen Fällen, dass Gruppen saturierter Städter in vielen Fällen dagegen sind!

Gemessen an einem Gesamtbestand von 43 Mio. Wohnungen in Deutschland ist die Anzahl von 1 Mio. gefördertem Wohnraum ein „rares Gut“.

Sozialwohnungen sind auch ein hohes kulturelles Gut und ein Erfolgs-Modell der sozialen Marktwirtschaft, die Deutschland auch im sozialen Zusammenhalt prägt.

Der Grund für den schnellen Schwund: Immer mehr Wohnungen fallen aus der zeitlich begrenzten „Sozialbindung“, die im Schnitt 30 Jahre beträgt und werden dann als frei finanzierte Wohnungen angeboten. Parallel stockt der Neubau massiv; im Übrigen weil auch die Kosten im geförderten Wohnungsbau in den vergangenen 5 Jahren um bis zu 50 % gestiegen sind, die Bewilligungsmieten um rd. 17 %. Im Jahr 2035 werden es wohl nur noch rd. 550.000 Sozialwohnungen in Deutschland sein. Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft wesentlich stärker als die Fertigstellung neuer Sozialwohnungen.

Sozialwohnungen in Deutschland



Die Zahl notwendiger Sozialwohnungen orientiert sich am Wohnungsdefizit, an der Entwicklung der Beschäftigten und der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen.

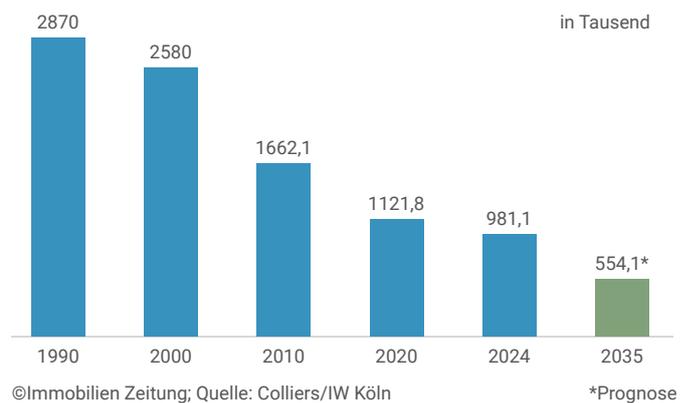
Quelle: Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau

Zielvorgabe war einmal 100.000 neue geförderte Wohnungen pro Jahr. Das Wettrennen um den Erhalt, zumindest einer Grundversorgung mit Sozialwohnungen, scheint nicht mehr zu gewinnen zu sein. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit weniger als ein Zehntel der berechtigten Haushalte eine Sozialwohnung beziehen kann.

Das in Planung befindliche GSWG-Volumen zur Neuschaffung von Wohnraum in einem überschaubaren Zeitraum von bis zu 4 Jahren beträgt rd. 120 Wohnungen. Hiervon sollen mind. 70 % im geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Zur Zeit bewirtschaftet die Genossenschaft rd. 35 % des Wohnungsbestandes im geförderten Wohnraum.

Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland

Entwicklung 1990 – 2035*



Der Staat steckt immer mehr Geld in die Wohnraumversorgung von bedürftigen Menschen. Gleichzeitig fällt die Zahl der Sozialwohnungen auf ein Negativ-Rekord. Die steigenden Mieten tun ihr Übriges, um die ohnehin angespannte Situation beim bezahlbaren Wohnen weiter zu verschärfen. Das schlägt sich inzwischen auch im Ton wieder, in dem Politik, Wirtschaft und Sozialverbände miteinander ringen.

In diesem Zusammenhang muss zur Kenntnis genommen werden, dass der Staat im vergangenen Jahr erstmals mehr als 20 Milliarden Euro an Sozialausgaben für die Unterstützung bedürftiger Menschen beim Wohnen ausgegeben hat: gut 15 Milliarden für die Kosten der Unterbringung und zusätzlich mehr als 5 Milliarden für Wohngeld. Dagegen lagen die Ausgaben von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren bei unter 2,5 Milliarden Euro pro Jahr.

Müssen die Sozialausgaben zugunsten einer stärkeren Förderung zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für die breiten Schichten der Bevölkerung heruntergefahren werden?

Mit den Sozialwohnungen ist es wie mit einem leeren Schwimmbekken. Es fließt zwar neues Wasser nach, insbesondere auch in NRW – aber viel zu wenig, um den kräftigen Abfluss durch die Auflösung der Sozialbindung im Bestand aufzufangen. Die Rettung der Sozialwohnung scheint gerade ein Fass ohne Boden zu sein. Das drückt die Stimmung und macht reizbar.

Auch der Bedarf an weiteren Sozialwohnungen in NRW ist besonders groß. Man geht hier von einem Defizit von rd. 4.500 Wohnungen aus.

Kluft zwischen Markt und geförderten Mieten wächst

durchschnittliche Kaltmiete in sog. A-Städten



©Immobilien Zeitung; Quelle: Colliers/IW Köln

Unseres Erachtens dürften 2024 die Investitionen in Wohnbauten, auch im Geschoss-Mietwohnungsbau, nochmals zurückgehen, da die Baupreise mindestens für den bezahlbaren Wohnungsbau der breiten Schichten der Bevölkerung zu hoch sind und die Kreditzinsen, wenn überhaupt, nur langsam ein wenig sinken.

Es sieht gegen Ende des Betrachtungszeitraumes so aus, dass zur Umsetzung unserer Wohnungsbau-Investitionen die Wartezeiten für die Gewerke kürzer werden und sich gleichzeitig Verhandlungsmöglichkeiten eröffnen. Andererseits ist es nicht ausschließlich der Fachkräftemangel, der zeitlich optimierte Investitions-Umsetzungen aufhält, sondern die Bürokratie.

Angesichts von Wohnungsmangel, weiter zunehmender Bevölkerung und Wohnungswechsel sind die Folgen an vielen Standorten, wo Menschen wohnen möchten, für Wohnungssuchende oftmals erdrückend. Wir erleben eine seit der Nachkriegszeit nicht mehr gesehene Wohnungsknappheit in vielen Ballungsgebieten. In den sieben größten Städten liegt die Leerstandsrate unter 1 % – so das statistische Signal für Wohnungsnot. In der Genossenschaft betrug die Leerstandsrate 2023 durchschnittlich 0,3 %. Damit einhergehend steigen in den größten deutschen Städten die Mieten teilweise um bis zu 10 %. In der Genossenschaft sind die Mieten 2023 durchschnittlich um 3,7 % gestiegen, und zwar von 5,74 Euro auf 5,95 Euro/qm Wohnfläche/monatlich.

Auch für 2024 werden von den Experten weitere Mietanstiege erwartet. Die Angebotsknappheit auf dem Markt wird sich in vielen Gegenden verschlimmern. Die Mietsteigerungen werden in nächster Zeit nicht abflauen. Dabei ist die Baukrise und der Rückgang der Neubauten auf dem Mietmarkt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht richtig spürbar, wenn eingeplante Bauprojekte nicht abgeschlossen werden. Der Einbruch bei den Baugenehmigungen 2023 wird sich auf den Mietmarkt erst mit Verzögerungen auswirken. In den deutschen Großstädten werden inzwischen Rekordmieten verlangt. Im 4. Quartal 2023 kosteten Bestandsmietwohnungen deutschlandweit 1,6 % mehr als im Vorquartal und rd. 6 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Im Neubau stiegen die Angebotsmieten um 1,4 % bzw. 7,7 %, der qm-Preis liegt im Bestand bei 8,42 Euro, im Neubau bei rd. 11,75 Euro. Ein Ende des Anstiegs ist nicht in Sicht. Wegen der Krise am Bau und angesichts hunderttausender fehlender Wohnungen sind also weitere Mietanstiege zu erwarten. Wir gehen davon aus, dass die Mieten mittel- und langfristig weiter steigen, da in den meisten Regionen, im Übrigen auch an vielen unserer Vermietungsstandorte, die Nachfrage auch künftig das schrumpfende Angebot an neuen Wohnungen übersteigen wird.

Viele Faktoren spielen, neben den regionalen Besonderheiten eine Rolle. Ausschlaggebend für die Miete ist bspw., ob es sich um einen Neubau oder einen Bestandsbau handelt, der schon einige Jahrzehnte alt ist. Auch die Lage in einem guten oder weniger gut beleumundeten Stadtteil spielt eine Rolle.



Zudem ist, seit den deutlich gestiegenen Preisen für Heizenergie, die Frage nach der energetischen Ausstattung weit nach vorne gerückt.

Beim Blick auf regionale Details fallen am Mietmarkt in Deutschland weiterhin große Unterschiede auf. Wenig überraschend sind die Mieten in den Top 7-Städten. Daneben gibt es teils deutliche Preissteigerungen in mittelgroßen Städten und Regionen, die bisher als günstig galten. Dazu gehört bspw. auch das Ruhrgebiet (NRW).

In vielen Regionen suchen Menschen nach günstigen Alternativen im Umland der teureren Metropolen, wozu auch mittelgroße Städte wie bspw. Bielefeld gehören. Das ist ein Grund für den Preisanstieg. Es ist festzustellen, dass inzwischen bei vielen Mietern die Grenze der Belastbarkeit erreicht zu sein scheint.

Festzustellen ist auch eine weitere Besonderheit: Weil die Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten immer größer wird, sind Umzüge für Mieter in vielen Fällen mit immer größeren Kostensprüngen verbunden, so dass die Fluktuationswelle am Wohnungsmarkt sinkt und Wohnraum in Deutschland noch ineffizienter verteilt wird. In der Genossenschaft beträgt die Fluktuationsrate 10 % und ist damit auf einem Niveau wie in vielen Gebieten.

Andererseits waren nach neuesten Erkenntnissen noch nie so viele Menschen bereit, für einen Job in eine andere Stadt umzuziehen. Einerseits verursacht jede Neuvermietung Aufwand, andererseits erhöht es Möglichkeiten zu Mietanpassungen.

Die Bundesregierung hängt ihrem Zeitplan hinterher, den Wohnungsbau zu beschleunigen. So wartet die Bau- und Wohnungswirtschaft nicht nur weiter auf die versprochenen erleichterten Abschreibungsbedingungen, auch die angekündigte große Novelle des Baugesetzbuches steht weiterhin aus.

Verzögerungen gibt es ebenfalls bei neuen Förderprogrammen. Das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnungen“ für

den Umbau von leerstehenden gewerblichen Einrichtungen zu Wohnungen ist über die Konzeptphase bis heute nicht hinausgekommen. Ebenso steht es um ein Konzept für den sog. „Gebäudetyp E“, bei dem auf kostenintensive Standards verzichtet werden soll – E steht dabei für „einfach“ oder auch „experimentell“.

Versprochen war indes ein „Bau-Turbo“: Eine befristete Sonderregelung im Baugesetzbuch, die noch 2023 vorgelegt werden sollte. „Wenn die Gemeinde vor Ort damit einverstanden ist, kann durch die Nutzung des Bau-Turbos auf einen Bebauungsplan verzichtet werden“, hieß es noch in den letzten Wochen des Betrachtungszeitraumes. Das entlastet die Bauämter vor Ort und beschleunigt das Genehmigungsverfahren. Auch hierzu befindet sich ein Entwurf unverändert in der Abstimmung bei den Regierungsfractionen.

Es muss von der Bundesregierung jetzt unverzüglich Unterstützung kommen, wenn der (bezahlbare) Wohnungsbau nicht total zum Erliegen kommen soll. Das geht über Bürokratieabbau, Verschlingung der Bauordnungen, Abstriche in der Qualität, Förderung etc.

Um den Wohnungsmarkt zu beleben müssen jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Das ist Regierungsziel, wenn auch in 2023 nicht erreicht.

Doch es gibt auch Leerstand. Abseits der Ballungsräume verzeichnen viele Städte und Regionen hohe Leerstandsquoten, vornehmlich in Ostdeutschland. Oftmals befinden sich lebendige und triste Kleinstädte nicht weit weg voneinander. Das trifft bspw. in schwachem Ausmaß auch Regionen in NRW und Ostwestfalen. Lt. aktueller Prognose stehen 2023 rd. 1,6 Mio. Geschoss-Wohneinheiten und Einfamilienhäuser leer. Und es sollen mehr werden. Dabei muss festgestellt werden: Leerstand ist nicht gleich Leerstand. Es sind für alle Leerstände unternehmensindividuelle Strategien anzuwenden, um hierauf zu reagieren.

Wohnungsmarkt NRW, OWL und Bielefeld

Auch in NRW stieg im Betrachtungszeitraum die Bevölkerung auf 18,1 Mio. Personen, das sind rd. 215.000 mehr als in den letzten zwei Jahren. Die Zahl der Haushalte wuchs um 1,5 %.

Die Bevölkerungszunahme in Nordrhein-Westfalen ist in erster Linie auf die durch den Krieg gegen die Ukraine ausgelösten Fluchtbewegungen und entsprechend hohe Zuzugsraten aus dem Ausland zurückzuführen. Dabei handelte es sich überwiegend um Familien mit Kindern. Dies ist übrigens ein deutlicher Unterschied zu früheren Migrationsbewegungen aus dem Ausland, bei denen der Anteil Volljähriger deutlich höher war.

Die Bevölkerung in Bielefeld wächst, ebenso der Wohnungsbestand. Nach neuesten stadt eigenen Prognosen wird die Bevölkerungszahl weiterhin zunehmen. Der negative natürliche Bevölkerungssaldo wird durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen. In der Bevölkerungs-Altersstruktur wird es auch in Zukunft erhebliche Verschiebungen zu den Hochbetagten geben. Das wird auch ein Stückchen die Bedarfslage für Wohnraum beeinträchtigen. Mit wohnraumnahen Dienstleistungen haben wir uns in der Genossenschaft bereits vor Jahren hierauf vorbereitet. Unsere Gemeinwesenarbeit in den Wohnquartieren und den dazu bereitstehenden räumlichen Einrichtungen hat im Rahmen der Förderung unserer Mitglieder einen hohen Stellenwert und wird ständig ausgebaut.

Neben den Zu- und Fortzügen in andere Bundesländer und das Ausland spielt die Binnenwanderung – Umzüge innerhalb Nordrhein-Westfalens – eine große Rolle für die Verteilung der Bevölkerung im Land. Diese nahm im vergangenen

Jahr wieder zu. Insbesondere das Umfeld prosperierender Großstädte wurde als Zuzugsort beliebter. Hierfür sind sicherlich Gründe die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsmarktes und der im Moment noch anhaltende Trend zum Homeoffice. Diese führen dazu, dass viele Arbeitnehmer nicht mehr zwingend in direkter Nähe des Arbeitsplatzes wohnen müssen. Auch die bessere Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum abseits der Innenstadt ist nach den starken Preisanstiegen der Vorjahre ein wichtiger Grund für eine erhöhte Umzugsbereitschaft. Bspw. zeigen auch Regionen um die ostwestfälische Großstadt wie Bielefeld im Binnenwanderungssaldo einen Bevölkerungszuwachs.

Der Wohnungsbau in NRW steht vor einem schwierigen Jahr. Nach Einschätzung vieler Akteure wird es auch 2024 wieder einen Rückgang bei der Zahl neugebauter Wohnungen geben. Demnach werden nicht einmal 40.000 neue Wohnungen entstehen. Verantwortlich dafür sind vor allem auf Rekordniveau gestiegene Baukosten, hohe Baulandpreise und die deutliche Erhöhung der Kreditzinsen in den letzten 2 Jahren. Allein die Baupreise sind seit Mitte 2019 um mehr als 40 % gestiegen. Der Bedarf in NRW liegt bei über 50.000 Wohneinheiten pro Jahr. Davon sind wir weit entfernt. Auslöser für diese Erwartungen sind auch immer wieder auftretende unsichere KFW-Förderprogramme, bspw. für klimafreundliche Neubauten. Es bleibt abzuwarten, ob hier zeitnah mehr Plansicherheit aufkommt.

In NRW gibt es rd. 9,2 Mio. Wohnungen, davon rd. 5 Mio. Wohnungen im Geschoss-Wohnungsbau. Rund 55 % der Menschen wohnen in einer Mietwohnung.



Die Durchschnittsmiete in NRW liegt knapp unter 9,00 Euro/qm Wohnfläche monatlich. Die durchschnittliche Miete in der Genossenschaft liegt bei 5,95 Euro/qm. Wir wollen als genossenschaftlich ausgerichtetes Unternehmen dazu beitragen, dass noch mehr Menschen in unseren Geschäftsgebieten in wünschenswertem und bezahlbarem Wohnraum leben können.

Es ist Ziel der nordrhein-westfälischen Regierung bis 2027 zehntausend neue mietpreisgebundene Wohneinheiten zu realisieren. Das ist auch dringend erforderlich, denn nur mehr Angebot schafft letztlich Bezahlbarkeit. Hieran werden wir uns im Rahmen unserer genossenschaftlichen Grundsätze und wirtschaftlichen Möglichkeiten beteiligen.

Die zuletzt fertiggestellten 47.000 Wohnungen sind der niedrigste Wert seit 2016. Gleichzeitig hat das Land aber die Anzahl öffentlich geförderter neuer Wohnungen steigern können. NRW verzeichnet weiter die höchste Zahl an Sozialwohnungen, obwohl der Bestand an preisgebundenem Wohnraum in den vergangenen 20 Jahren bundesweit von ehemals fast 1 Mio. Sozialwohnungen auf 434.000 gesunken ist. Das heißt, die Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen, die aus der Mietpreisbindung gefallen sind, hat sich in letzter Zeit erhöht. Es muss aber festgehalten werden, dass die Wohnungsbaupolitik in NRW bundesweit betrachtet zu loben ist. Mehr als 40 % aller bundesweit öffentlich geförderten Wohnungen liegen in NRW.

Im Vergleich zum Vorjahr des Betrachtungszeitraumes erhöhten sich die durchschnittlichen Mieten in NRW deutlich und lagen auf einem Niveau von rd. 8,90 Euro/qm. Im Neubau stiegen die Angebotsmieten 2023 im landesweiten Durchschnitt auf 12,30 Euro/qm.

Es gibt mehrere Trends, die zu einer erhöhten Mietpreisdynamik führten. Einer der Hauptgründe dafür waren die gestiegenen Baukosten, die eine verminderte Neubauaktivität zur Folge hatten. Diese Entwicklung trug dazu bei, dass das Angebot an verfügbaren Mietobjekten nicht mit der hohen Nachfrage mithalten konnte. Zudem führten Zinssteigerungen dazu, dass potentielle Käufer ihre Entscheidung,

Eigentum zu erwerben, zumindest verschoben haben. Das wiederum führte zu einer verstärkten Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. Auch die erhöhte Zuwanderung hat Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf.

Die Anzahl der Wohnungen in Bielefeld steigt auf rd. 176.000 Einheiten. Hiervon befinden sich rd. 12.000 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbestand. Es werden aber in den kommenden Jahren rd. 3.000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

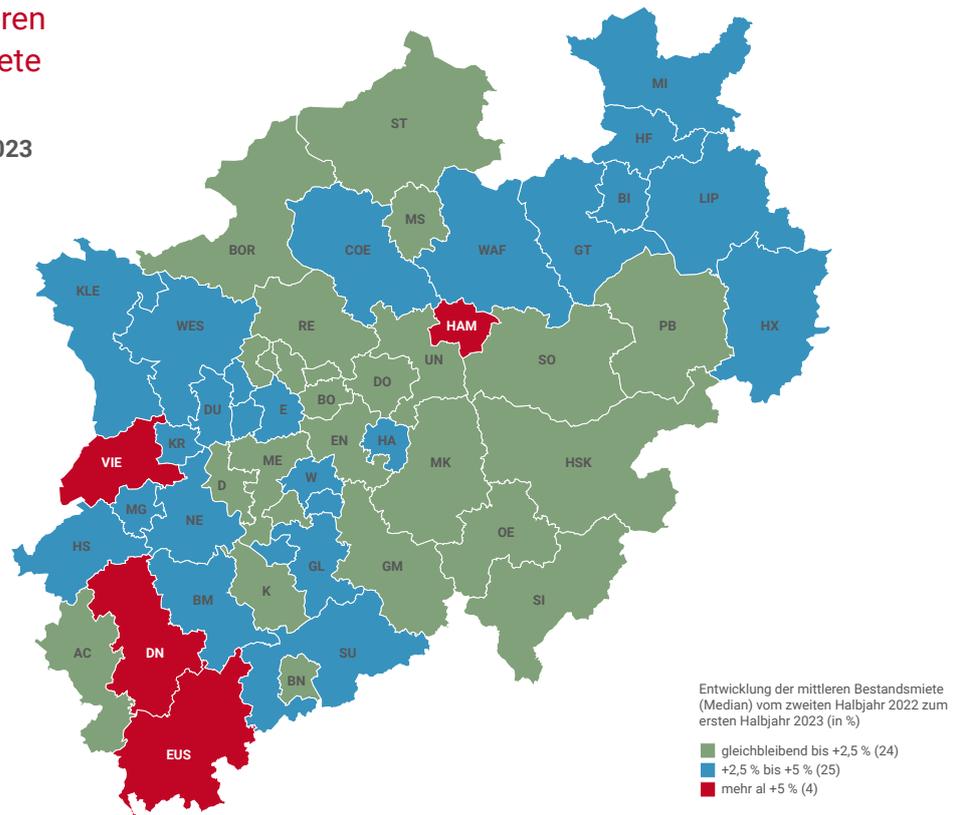
In den letzten 3 Jahren hat der Wohnungsbestand in Bielefeld um rd. 3 % zugenommen. Auch der Anteil des geförderten Mietwohnraumes ist in dieser Zeit leicht gestiegen, nachdem er in der Zeit davor zurückgegangen war, hinkt aber dem Wegfall an Sozialwohnungen hinterher. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei rd. 65 %, im Landesdurchschnitt rd. 55 %. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beläuft sich auf 84 qm, in der Genossenschaft 66 qm.

Die Wohnungsmieten haben auch in Bielefeld in den vergangenen Jahren zugenommen – allerdings im Vergleich zu anderen Märkten moderat – mit niedrigem Mietwachstum. Die Steigerungsraten liegen trotzdem oftmals über der Einkommensentwicklung. Gegenüber 2022 sind durchschnittlich 7 % Mietsteigerungen zu verzeichnen. Das bekommen vor allem Menschen zu spüren, die umziehen und neue Mietverträge akzeptieren müssen. 2012 lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten noch bei 5,60 Euro/qm, 2022/2023 bei 8,20 Euro/qm Wohnfläche monatlich. Damit liegt Bielefeld immer noch unter dem Bundesdurchschnitt. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass der Druck auf dem Mietmarkt weiter anhalten wird. Grund: Neugebaute oder sanierte ältere Häuser sind teurer. Viele Leute können oder wollen keine Immobilie erwerben. Folgen: Sie bleiben in Mietwohnungen. Insbesondere wächst der Bedarf an neuen und bezahlbaren Wohnungen.

Die Zahl verfügbarer leerer Wohnungen verharrt in Bielefeld seit 3 Jahren auf dem Niveau der Genossenschaft, bei 0,3 %. Auch die Fluktuationsrate in günstigen Wohnungen ist mit 5 % niedriger als im übrigen Wohnraum.

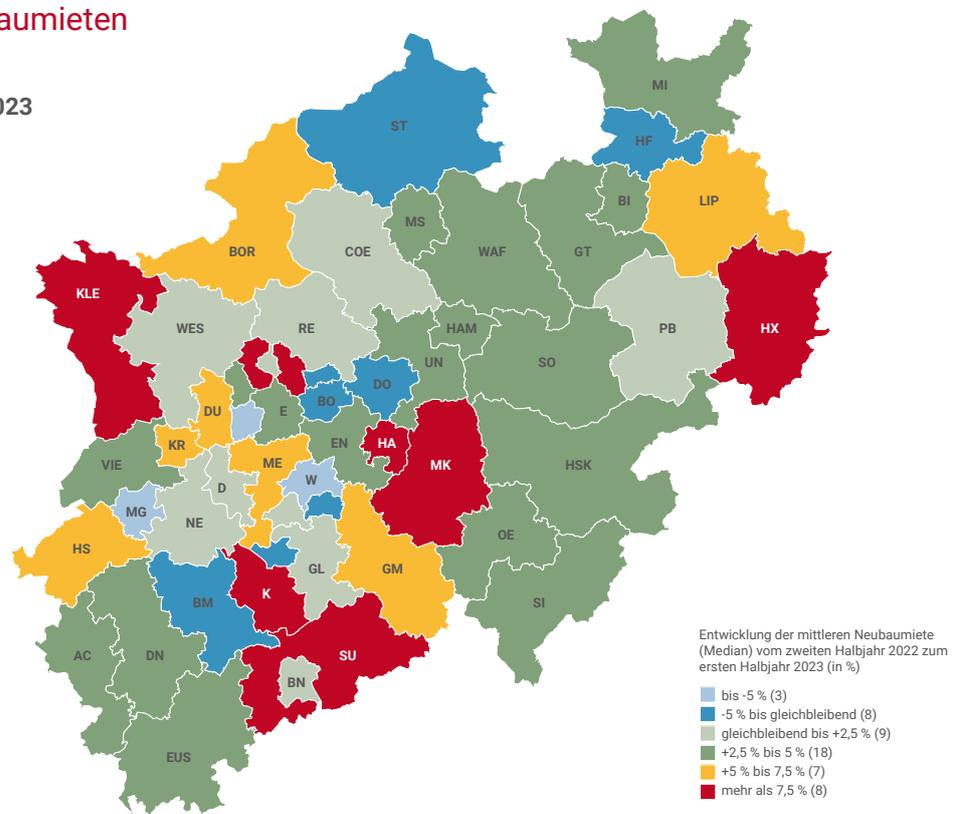
Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsmiete (netto kalt)

vom 2. HJ 2022 zum 1. HJ 2023



Entwicklung der Neubaumieten (netto kalt)

vom 2. HJ 2022 zum 1. HJ 2023



Quelle: NRW.Bank VerbandsMagazin des VdW Rheinland Westfalen; Daten empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Hausbewirtschaftung und Wohnungsbestand

Die Wohnungsnachfrage ist zu einer sozialen Frage unserer Zeit geworden. Viele Menschen, gerade mit geringen und mittleren Einkommen stehen vor dem Problem, für sich und ihre Familien ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Auch deshalb hat der Wunsch vieler Menschen, in der Genossenschaft zu wohnen, im Betrachtungszeitraum weiter zugenommen.

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

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Der Blick fällt immer häufiger auf das Potential des genossenschaftlichen Wohnens in der GSWG mit den demokratischen Strukturen – Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung –.

Wir bieten bezahlbares, sicheres, stadtnahes und überwiegend ruhiges, auf großzügigen Grundstücken angelegtes Wohnen für alle Wünsche der breiten Schichten der Bevölkerung. Wir stellen nicht nur angemessenen und bezahlbaren



1.470 Wohnungen

mit 96.190 qm Wohnfläche

5 Gewerbeeinheiten

mit 1.133 qm Nutzfläche



255 PKW-Garagen-/

Tiefgaragen-Stellplätze

888 PKW-Stellplätze/Carports

Wohnraum zur Verfügung, sondern gestalten auch ein lebenswertes Wohnumfeld.

Unser aktives Sozialmanagement macht nicht nur gesellschaftspolitisch Sinn, sondern bietet für uns auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht einen nicht zu unterschätzenden Mehrwert. Der Vandalismus hat in der Genossenschaft kaum eine Bedeutung und die Mieterbindung ist hoch.

Unsere sozialen Projekte und Aktivitäten tragen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren bei. Quartiersmanagement, Mietschuldnerberatung, soziale Beratung älterer und hilfebedürftiger Menschen, Konfliktmanagement und vieles mehr findet sich im Spektrum unserer sozialen Arbeit wieder. Das erfolgt auch gemeinsam mit lokalen sozialen Trägern, um gemeinsam bestehende Probleme, Maßnahmen zur Steigerung der Mieterzufriedenheit und zur Schaffung eines attraktiven Lebensraumes zu lösen. All das hat positive Effekte auf jedes einzelne Wohngebiet und letztlich auf unser erfreuliches Bewirtschaftungsgeschäft.

Entwicklung der Erträge

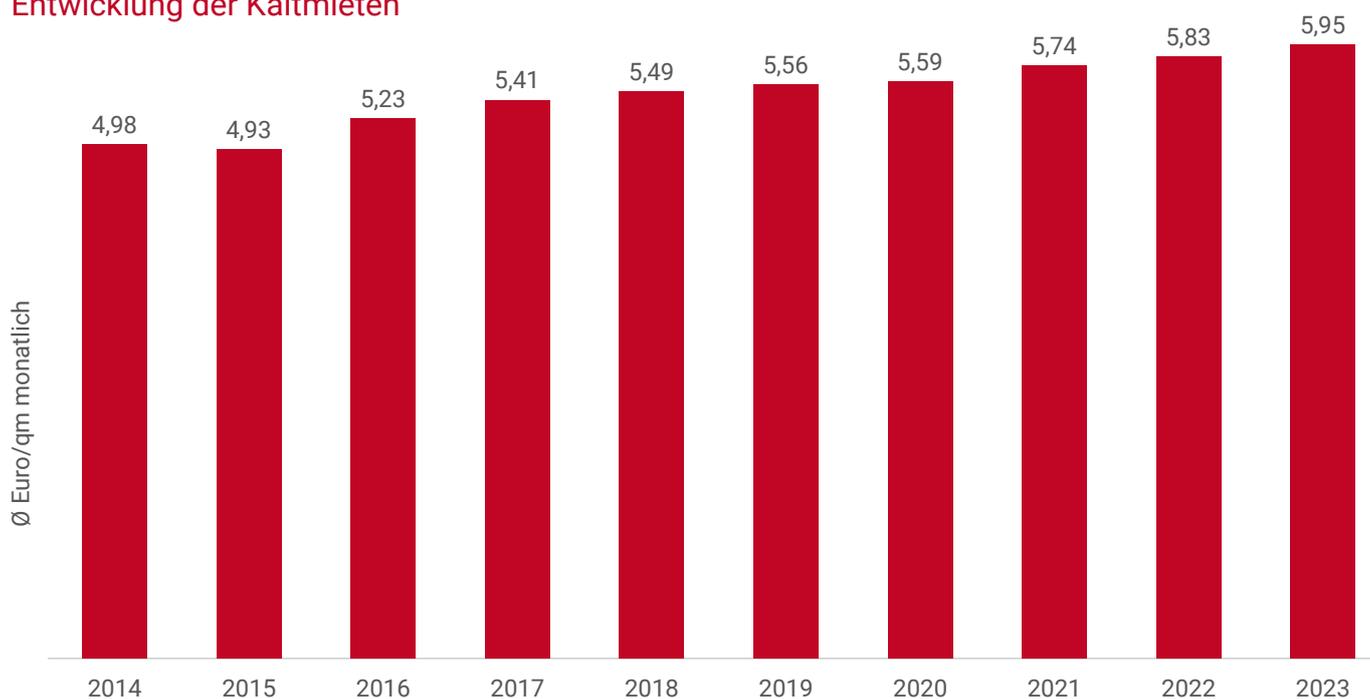
aus Sollmieten und den Erlösschmälerungen 2016 – 2023

JAHR	ERTRÄGE (EURO) AUS SOLLMIETEN	VERÄNDERUNGEN ZUM VORJAHR	ERLÖSSCHMÄLERUNGEN (EURO) AUS SOLL	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
2016	5.312.974,33	8,5%	107.768,75	-33,6%
2017	5.373.576,23	1,1%	78.868,16	-26,8%
2018	5.728.637,70	6,6%	82.119,20	4,1%
2019	6.089.040,43	6,3%	67.158,06	-18,2%
2020	6.340.654,03	4,1%	93.379,62	39,0%
2021	6.496.564,01	2,5%	76.770,01	-17,8%
2022	6.764.138,14	4,1%	72.277,10	-5,9%
2023	7.163.581,77	5,9%	50.648,42	-29,9%

Unser Vermietungsgeschäft hat sich in 2023 bei weiter gesteigerten Auslastungsgrad, geringeren Leerstandszeiträumen durch schnellere Wiedervermietung und gestiegene Mieterlöse auf hohem Niveau stabilisiert. Die Netto-Sollmiete wurde im Zeitraum 2020 bis 2023 um 13 % gesteigert; in 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,9 % auf 7,163 Mio. Euro. Die GSWG-Mieten in der Vielzahl der Objekte, insbesondere

mit langen Mietverhältnissen, liegen unter dem Mietspiegel und es besteht bei einer durchschnittlichen Soll-Netto-Kaltmiete von 5,95 Euro/qm Wohnfläche/monatlich weiteres Erhöhungspotential. Davon entfallen durchschnittlich 5,43 Euro auf den geförderten und 6,25 Euro auf den freifinanzierten Wohnungsbestand.

Entwicklung der Kaltmieten



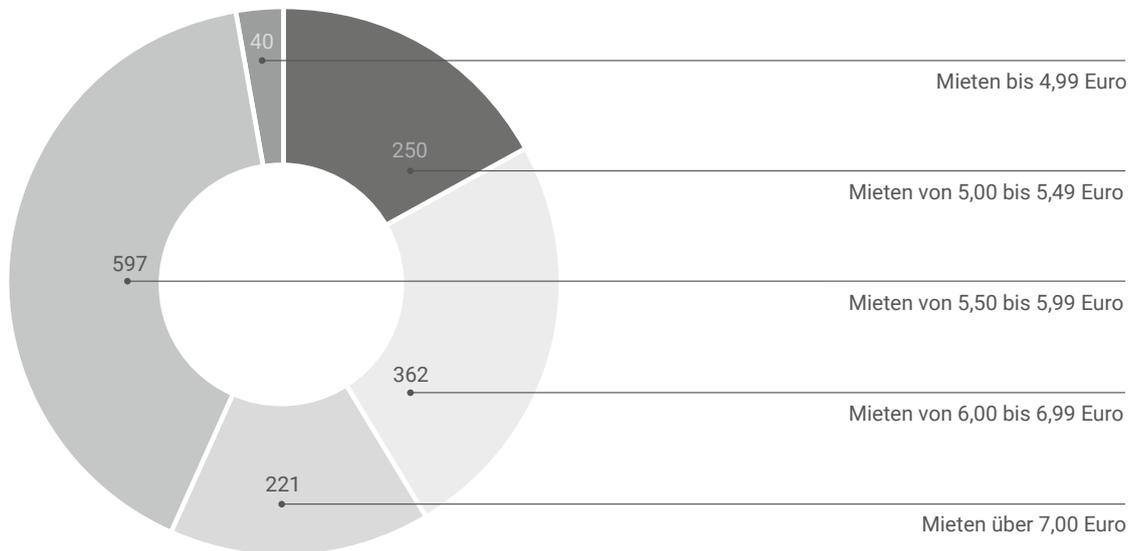
Die niedrige geförderte Durchschnittsmiete begründet sich aus umgesetzten zinsgünstigen Finanzierungen objektbezogener Kapitalmarktdarlehen. Hier zeigt sich die sozial verantwortungsvolle Mietpolitik für die GSWG-Mitglieder. Das Ergebnis hieraus: Bei den wenigen Mietstreitigkeiten in der Genossenschaft spielt die Miethöhe keine Rolle.

Die GSWG-Mietwohnstandorte zeichnen sich durch eine stabile Entwicklung der Bevölkerungs-/Haushaltszahlen mit

leichten Zunahmen aus. Die Mieten sind auf diesem Niveau nachhaltig mit Steigerungspotential. Zum August/September 2023 erfolgten allgemeine Mieterhöhungen im Bestand von durchschnittlich 3 %. Darüber hinaus Mietanpassungen nach Komplettsanierung und bei Neuvermietungen. Im Zuge von Modernisierungsinvestitionen konnten die kalkulierten Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen reibungslos umgesetzt werden.

Mietspiegel der GSWG

Stand 31.12.2023



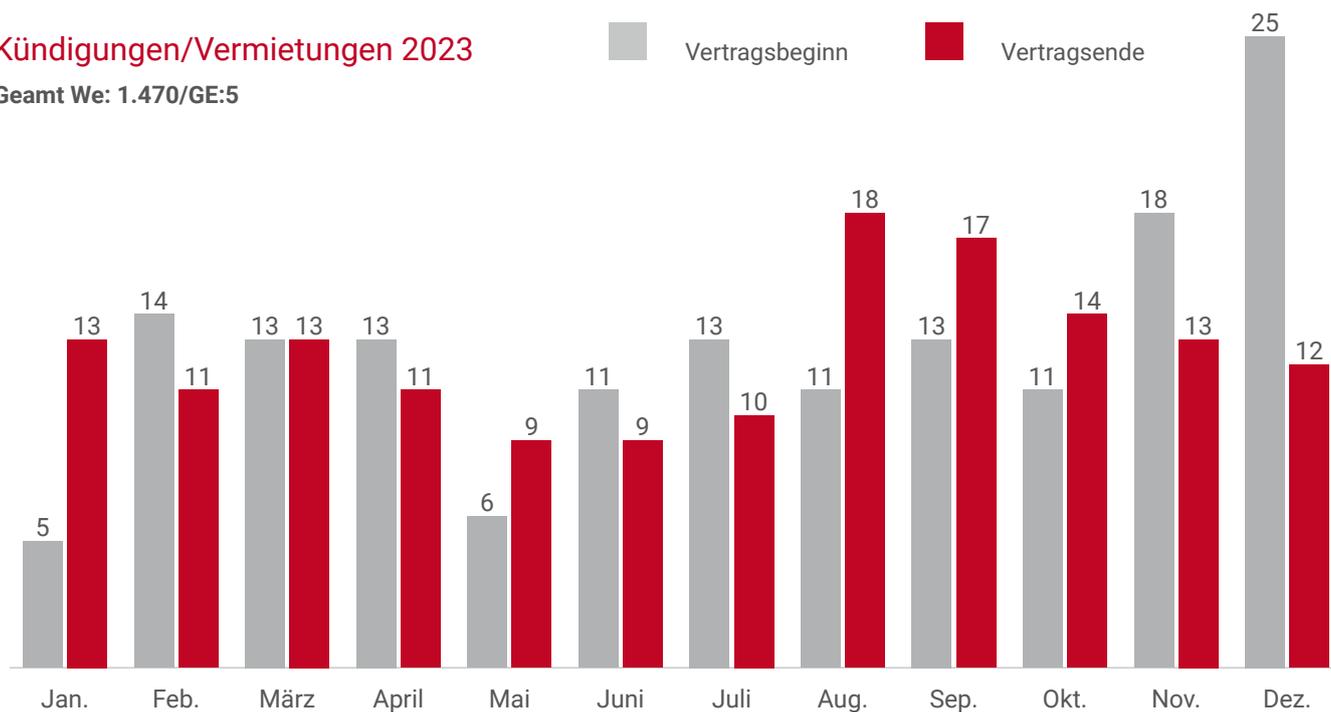
Die Erlösschmälerungen sind im Betrachtungszeitraum auf 51 T Euro zurückgegangen. Auch im Vierjahreszeitraum 2020 – 31.12.2023 sind die Erlösschmälerungen rückläufig, und zwar um 45,8 %. Am 31.12.2023 waren 4 Wohnungen, 0,3 % des Bestandes, nicht vermietet. Damit liegen wir unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsanbieter an den Wohnungsmärkten unserer Standorte.

Das Ergebnis unserer ausgewogenen Hausbewirtschaftungspolitik sind geringe Mietstreitigkeiten. Hier spiegelt sich im

Übrigen unsere genossenschaftliche Vorgehensweise im wesentlichen Leistungsbereich unserer erfolgreichen Bestandsbewirtschaftung wieder, nämlich: „Wir handeln nicht erst, wenn man Probleme spürt, sondern sind ständig nah an unseren Mitgliedern, Mietern und am Kunden dran“ und bemühen uns, zu unterstützen. Dazu trägt auch unsere sensible und kleinteilige Belegungspolitik in den Quartieren bei, die auf die Belastbarkeit von anderen Nachbarschaften und Strukturen Rücksicht nimmt. Wir überfordern unsere Mieterstrukturen und die dahinterstehenden Netzwerke nicht.

Kündigungen/Vermietungen 2023

Gesamt We: 1.470/GE:5



Kündigungsgründe

	2023		2022	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Ortswechsel (beruflich, privat)	22	14,67	15	13,16
andere Wohnung GSWG	15	10,00	11	9,65
Tod	19	12,67	13	11,40
Wohnung zu teuer	4	2,67	3	2,63
Wohnung zu klein	22	14,67	13	11,40
Wohnung zu groß	3	2,00	3	2,63
Alten-/Pflegeheim bzw. aus Altersgründen	17	11,33	10	8,77
Kündigung durch GSWG/Räumungsklage	6	4,00	8	7,02
Haus/ETW (gebaut, gekauft, geerbt)	11	7,33	9	7,89
Zuzug zum Partner/Familie	16	10,67	9	7,89
Trennung/Rückzug nach Trennung	4	2,67	1	0,88
Ärger mit Mitmietern/Umfeld	3	2,00	3	2,63
Wohnungsbezogen	2	1,33	5	4,39
zurück in die Heimat	1	0,67	2	1,75
Sonstiges	5	3,33	9	7,89
Gesamt	150	100	114	100



In 2023 haben wir 150 Wohnungskündigungen (Vorjahr 114) zu verzeichnen. Hiervon haben 10 % der Mieter das Mietverhältnis durch einen Wohnungswechsel im Bestand mit der Genossenschaft fortgesetzt. 6 Mietvertragsauflösungen kamen durch Initiative der Genossenschaft zustande. 36 Wohnungen (24 %) der Mietvertragsbeendigungen sind altersbedingt oder durch Tod begründet.

Die Mietschulden der Bestandsmieter aus unseren Netto-Sollmieten sind weiter rückläufig.

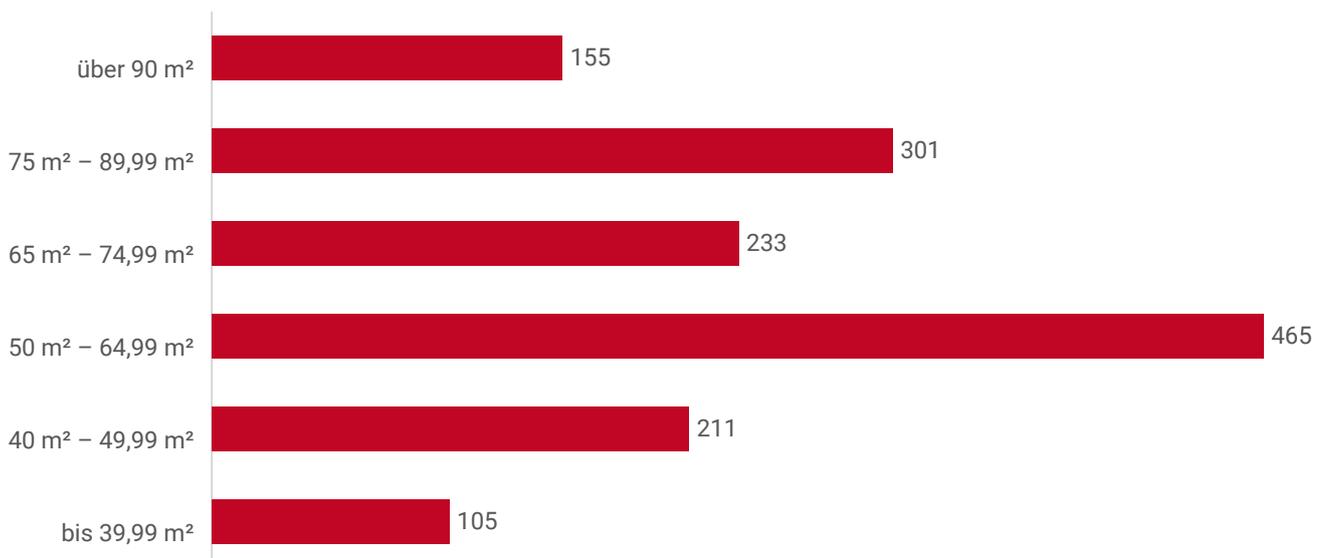
Hier wurden individuelle Ratenzahlungen vereinbart oder es laufen Mahnverfahren. Diese positive Entwicklung wird durch ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote für säumige Zahler erreicht.

Wenn wir das Vermietungsgeschäft an unseren Wohnimmobilien-Standorten nach negativen Vorzeichen absuchen ist festzustellen, man findet keine nennenswerten.

In diesem Zusammenhang möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass das erfreuliche Hausbewirtschaftungsgeschäft den Wert unserer Wohnimmobilien weiter steigen lässt.

Größenklassengliederung der Wohnungen

Stand 31.12.2023







Investitionen in Mietwohn- Immobilien und sonstige Einrichtungen, sowie Liegenschaften

Wir haben 2023 Investitionen in die Aufwertung/Substanzpflege und Modernisierung unseres Wohnungs-/Liegenschaftsbestandes im Rahmen der mehrjährigen Planungen, den Erwerb von Mietwohnobjekten und unbebauten Grundstücken sowie in Projektentwicklungs-/Planungsleistungen mit einem Volumen von 5,1 Mio. Euro getätigt.

Es entfallen auf Instandhaltungen rd. 1,5 Mio. Euro und auf Modernisierungen rd. 1,1 Mio. Euro. In die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, inklusive Planungsleistungen für zeitnah umzusetzende Neubauvorhaben in der GSWG-Gruppe, wurden 2,5 Mio. Euro investiert.

Damit wurde erneut ein Schritt zur Schaffung eines verbreiterten Wohnungsangebotes sowie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität in unseren Quartieren bei einer für die Genossenschaft und deren Mitglieder gesunden Finanzierungsstruktur umgesetzt. Die Position unserer Genossenschaft ist mit diesen Investitionen an allen tätigen Wohnungsmärkten gefestigt und hat die Voraussetzungen zur Erstellung neuer Wohnungen geschaffen.

Das GSWG-Sach-/Finanzanlage-Vermögen wuchs mit rd. 2,5 % auf rd. 98,8 Mio. Euro und beträgt rd. 93 % der Bilanzsumme. Darüber hinaus sind im Anlage-/Umlaufvermögen der 100%igen Tochterunternehmen QZ und WQL GmbH Immobilienwerte von rd. 1.349 T Euro zu berücksichtigen.

Das Vermögen ist mit Fremd- und Eigenkapital finanziert. Die GSWG-Objekt-Verbindlichkeiten erhöhten sich um rd. 175 T Euro, 0,2 %, auf rd. 73.291 T Euro bei einem Eigenkapital-Anteil von 28,2 Mio. Euro, 26,4 % der Bilanzsumme. Damit wird die Bilanzqualität der Genossenschaft, auch unter Einbindung der Tochterunternehmen, bestätigt.

Die Investitions-Aktivitäten im Betrachtungszeitraum, neben der laufenden Instandhaltung:



Neubau-Planungen/Bauvorbereitungen zur Erstellung von 29 Mietwohnungen wurden abgeschlossen, Baubeginn Sommer 2024

Energetische Bestandsmodernisierung Veilchenweg/Tulpenweg
19 Wohnungen/1.242 qm Wohnfläche,
Baujahr 1961 wurde 2023 abgeschlossen

Planung von **Dachgeschoss-Ausbauten**,
16 Wohnungen mit 1.154 qm Wohnfläche

Erwerb von 21 Wohnungen/18 Stellplätze/
4 Garagen mit 1.517 qm Wohnfläche aus den
Baujahren 1972 und 1998 an zwei Standorten
in Bielefeld

Erwerb von 1.335 qm Grundstücken in
Bielefeld und Löhne, teilweise in Ergänzung
zu unseren Bestandsliegenschaften

B-Plan-Erstellung mit dem Ziel,
Mietwohnungsbau umzusetzen

Installation von **PV-Anlagen**

Modernisierung in 2 Bestandsobjekten mit
35 Wohnungen

Schaffung von **Stell- und Müllplatz-Anlagen**

Erneuerung von 6 **Heizungsanlagen** im
Wohnquartieren mit 58 Wohnungen

6 Komplett-Bad-Modernisierungen

Mit diesen Investitionen beteiligen wir uns in einem stark nachgefragten Wohnungsmarkt an wirtschaftlich stabilen Standorten. Darüber hinaus erfüllen wir hiermit den Anspruch auf eine durchschnittliche Verjüngung der genossenschaftlichen Bausubstanz. Mit unserer (Re-)Investitionsquote dokumentieren wir zum einen unsere Wachstumsausrichtung und zum anderen eine kontinuierliche Substanzerhaltung des Immobilien-/Wohnungsbestandes. Damit einher geht die Vermeidung von Instandhaltungs-/Sanierungsstaus.

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

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

Dabei möchten wir herausstellen, dass sich Qualität und Quantität unserer Investitionen, losgelöst vom Euro-Volumen in 2023, durch den immer weiter zunehmenden Einsatz des Handwerkerbetriebes aus der GSWG-Gruppe gesteigert haben. Unabhängig von der Tatsache, dass Instandhaltungen und Modernisierungen durch die „Erledigung aus einer Hand“ eine hohe Mieterzufriedenheit auslösen und wir uns damit ständig wettbewerbsfähiger und stabiler aufstellen.

Im Betrachtungszeitraum sind wir unseren gesetzten Investitionszielen zur Wohnimmobilien-Aufwertung und -Erweiterung wieder ein Stückchen nähergekommen. Unabhängig davon werden diese jährlich in den Organen der Genossenschaft, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der organisatorischen Aufstellung und der gesetzlichen

Vorgaben in der GSWG-Gruppe bei zu erhaltender Unabhängigkeit angepasst. Dazu gehört der langfristig dokumentierte technische Zustandsbericht der Wohnobjekte mit den Investitionserfordernissen und -wünschen.

Es ist erkennbar, dass unsere Unternehmensstrategie auf den Werterhalt und die Wertsteigerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und Immobilienvermögens fokussiert ist. Dabei stehen im Vordergrund Qualität vor Quantität, Effizienzverbesserung und damit einhergehend ein offenes und aktives Portfolio-Management. Die steigende und auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnungen und anderen Leistungen der GSWG-Gruppe begründen unsere seit Jahren betriebene Investitionsoffensive. Dabei begleiten wir jede Investition mit einer zeitnahen und angemessenen Verfolgung von Kosten, Material, Leistungen/Qualitäten, Terminen und einer nachhaltigen Rentabilität.

Die Tatsache, dass wir „viele aus einer Hand“ erledigen, schweißt die Solidargemeinschaft Wohnungsgenossenschaft näher zusammen und macht sie stetig unabhängiger, wettbewerbsfähiger und stabiler. Wir erfüllen mit unseren Investitionen die Voraussetzungen zur nachhaltigen Stärkung unseres auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten genossenschaftlichen Geschäftsmodells.

Bei all unseren Investitionsentscheidungen, die wir überlegen und tätigen, gilt: Rationalität ja, Angst vor der eigenen Irrationalität nein und Qualität ist selten von Leerstand betroffen. Gibt es zu dem, was wir investieren, viel Besseres. Die Entscheidungsträger in der GSWG sagen: Nein.

Mit unseren Investitionen geben wir auch im 75. GSWG-Geschäftsjahr der „Zukunft ein Zuhause“, damit unsere Mitglieder ein bezahlbares, wünschenswertes und sicheres Wohnen mit begleitenden Dienstleistungen vorfinden.

Grundstückspolitik, Unbebaute Grundstücke, Freiflächen und Verdichtungen

„Wohnen“ ist heute mehr denn je die zentrale Frage in dieser Zeit. Mit unseren gerade in jüngster Vergangenheit angeschafften Grundstücken sind wir in der Lage, unseren Mietwohn-Immobilienbestand deutlich aufzustocken und unsere Mitglieder mit wünschenswertem Wohnraum zu versorgen. Es sind Grundstücke zur Baureifmachung in der Genossenschaft und GSWG-Tochterunternehmen „geparkt“. Danach können mit Baurecht ausgestattete Flächen zwecks Bebauung mit Geschoss-Mietwohnungsbau für Mitglieder der Genossenschaft geschaffen werden. Hierfür stehen rd. 8.200 qm zur Bebauung von 63 Wohnungen bereit. Mit 30 Wohnungen auf einem 4.010 qm großen Grundstück in Minden soll im Sommer 2024 begonnen werden. Für ein weiteres 3.624 qm großes Grundstück in Bielefeld läuft für 33 Wohnungen das Bauantrags-Verfahren.

Es besteht das Zugriffsrecht auf ein 5.537 qm großes Grundstück durch ein GSWG-Tochterunternehmen. Hier läuft unverändert ein zufriedenstellendes Planverfahren, dass Ende 2024/Anfang 2025 erfolgreich abgeschlossen werden soll. Angrenzend haben wir im Betrachtungszeitraum weitere 1.056 qm teilweise bebaute oder zwischenzeitlich von baulicher Altsubstanz freigemachte Flächen über unser Tochterunternehmen erworben. Diese Flächen sollen in die Planung für genossenschaftlich initiierten Mietwohnungs-Neubau eingebunden werden.

Die Genossenschaft hat den kaufvertraglich geregelten Zugriff auf 7.530 qm unbebaute Grundstücksflächen. Die Verkäuferin ist in der Erfüllungspflicht des Grundstückskaufvertrages.

Wir stehen in Verhandlungen zum Erwerb weiterer unbebauter Grundstücke zwecks Schaffung von Geschoss-Wohnungsbau.

Für eine größere Anzahl zu genossenschaftlichen Mietwohnungs-Bestandsobjekten gehörenden Freiflächen bieten sich Verdichtungen mit neuem Wohnraum an. Dazu zählen auch Dachgeschoss-Ausbauten. Hierzu befinden wir uns mit der Stadt Bielefeld im Austausch.

Mit unserer gezielt ausgerichteten und vorausschauenden Grundstückspolitik eröffnen wir uns Chancen, auch künftig genossenschaftlich initiierten und bezahlbaren Wohnraum auf dem begrenzten „Gut Boden“ sicherzustellen.

Unsere Grundstücksbevorratungs-Politik erhält heute einen besonderen Stellenwert, weil immer weniger Bauland zu Preisen auf den Markt kommt, die im bezahlbaren Mietwohnungsbau rentierlich kalkuliert werden können, obwohl mehr Wohnraum benötigt wird.



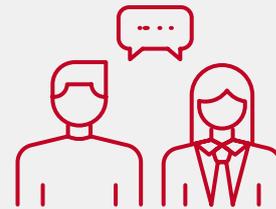
Mitgliederversammlung, Mitgliederbewegung, Fördermitglieder und Geschäftsguthaben

Die 75. ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 fand am 19.06.2023 statt. Von 2.006 Mitgliedern nahmen 70 Mitglieder, 5 per Vollmacht vertreten, teil; hiervon

36 Fördermitglieder. Hinzu kommen 11 Mitglieder als Vertreter aus dem Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft.

Die Mitgliederversammlung umfasste folgende Tagesordnungspunkte:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022 und Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 sowie Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes
4. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022
5. Bericht über die vom DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e. V., Hamburg durchgeführte Prüfung des Geschäftsjahres 2022 und Beschlussfassung zum Prüfungsbericht (§ 43 der Satzung i.V.m. § 59 Gen.Gesetz)
6. Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 3, 4, 5
7. Beschlussfassungen über
 - 7.1 den Lagebericht des Vorstandes
 - 7.2 den Bericht des Aufsichtsrates
 - 7.3 die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022
 - 7.4 die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 7.5 die Entlastung des Vorstandes
 - 7.6 die Entlastung des Aufsichtsrates
8. GSWG-Tochter-/Beteiligungsunternehmen – OWIT GmbH, OWIS GmbH, OWID GmbH, QZ GmbH, WQL GmbH, WTM GmbH
9. Verschiedenes



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

Ende Juni 2023 wurde eine Dividende in Höhe von 523.571,23 Euro abzgl. Kapitalertragssteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer an die Mitglieder ausgeschüttet.

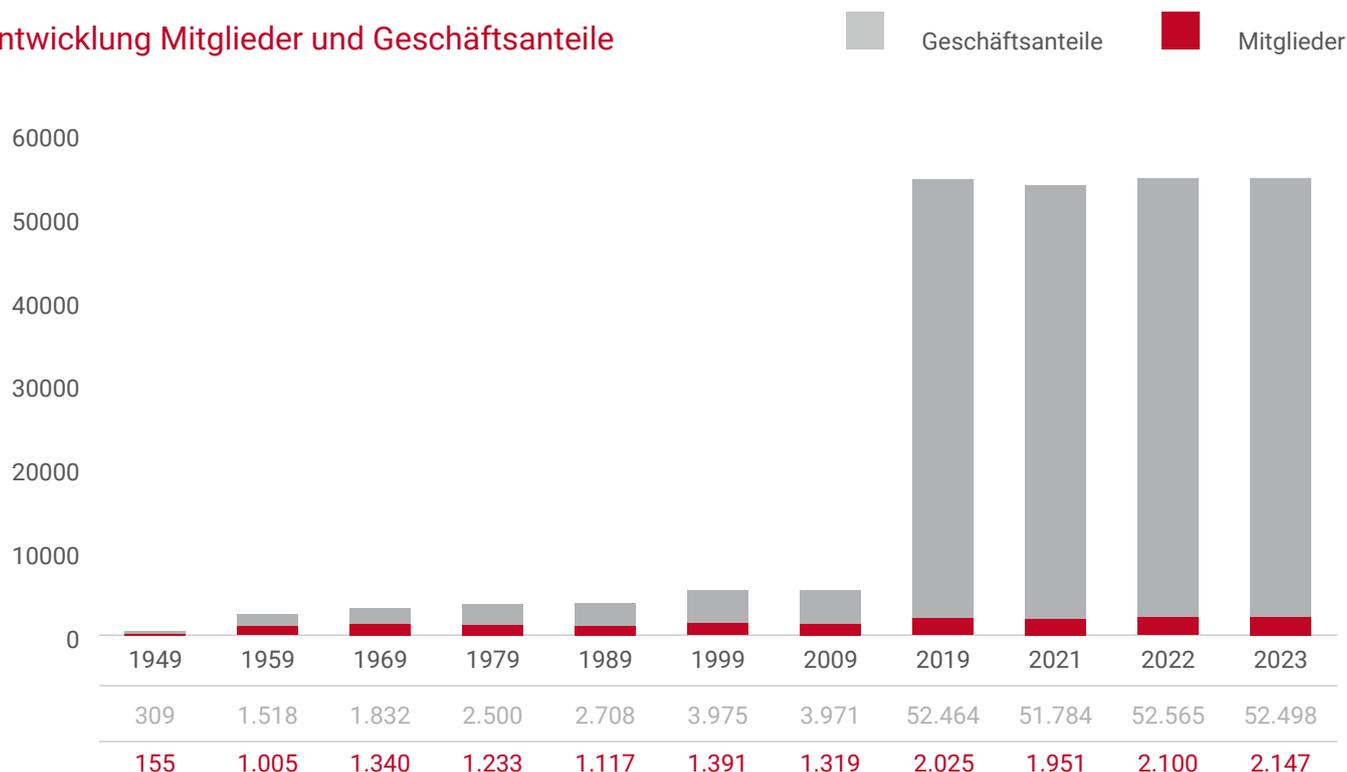
Die Entwicklung von Mitgliederanzahl, gezeichneten Anteilen, Dauer und Altersstruktur der Mitgliedschaft unterstreichen eine breit gestreute und damit ausgewogene Eigentümerstruktur mit dem dahinterstehenden Kapital der Mitglieder zur nachhaltigen erfolgreichen Umsetzung unseres genos-

senschaftlich ausgerichteten wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells im Zusammenwirken mit den Tochter-/Beteiligungsunternehmen.

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

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

Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile

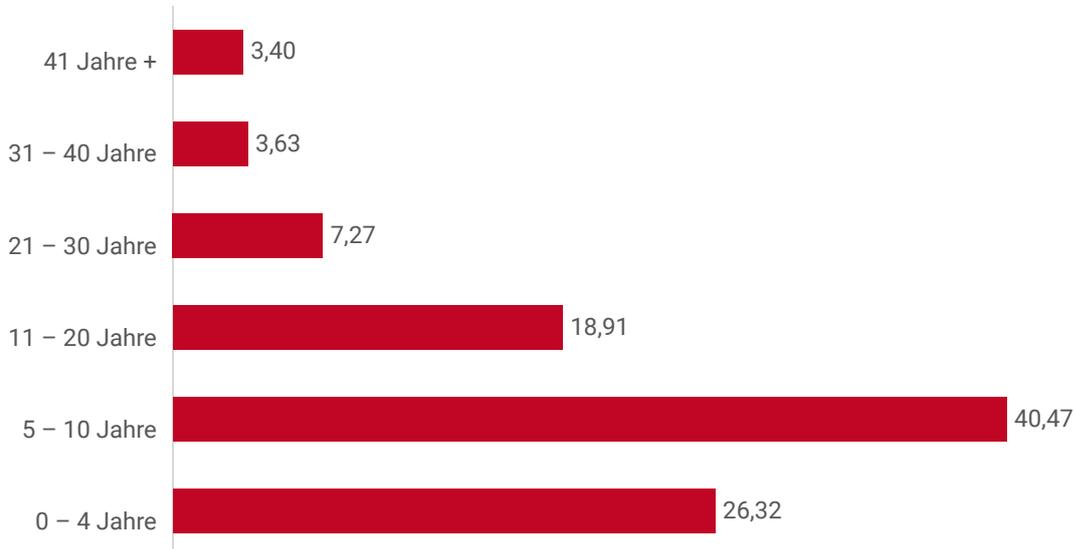


Am 31. Dezember 2023 waren in der Liste der Genossenschaft 2.147 Mitglieder, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 2,2 %, mit 52.498 Geschäftsanteilen eingetragen. Ausgeschieden sind durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschlüsse 98 Mitglieder mit 1.537 Anteilen. Am 31.12.2023 waren rd. 1.436 der Wohnungen an Mitglieder vermietet.

Von den Mietwohnungs-Bestandszuwächsen durch Erwerb in den Geschäftsjahren 2017-2023 konnten bis heute rund 83 % der Mieter als Mitglied, teilweise mit Anteilszeichnungen über die Pflichtgrenze hinaus, gewonnen werden. Das ist ein Zeichen großen Vertrauens der neuen Mieter in unsere im achten Jahrzehnt ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Tätigkeit.

Dauer der Mitgliedschaft 2023

Anteil in %



Investitionen in den Wohnungsbau und insbesondere die Entwicklung von Neubau-Projekten sind kapitalintensiv. Vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an Bauqualität/-ausstattung, Umwelanforderungen und damit hoher Baukosten, gestiegener Baufinanzierungszinsen und unsicherer Förderbedingungen ist eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit im nachhaltigen bezahlbaren Wohnungsbau immer schwieriger darstellbar. Eine Finanzierungsschließung mit einem veränderten Eigenkapital-Anteil könnte hier je nach Betrachtung und Unternehmensphilosophie ein Stückchen weiterhelfen. Dazu kann eine verstärkte Eigenkapitalschöpfung aus den geschäftlichen Aktivitäten der GSWG-Gruppe beitragen oder verstärkte Anteilszeichnungen der Mitglieder.

Unser Geschäftsmodell ermöglicht gut planbare Mieterträge und hohe Cashflows. Daran können unsere Mitglieder durch Dividenden profitieren. Auch Fördermitglieder investieren mit Genossenschaftsanteilen in den Bestand und Aufbau eines cashflow-starken Wohnimmobilien-Portfolios. Die GSWG-Vermögenswerte bestehen zu 92,6 % aus Sachwerten/Wohnimmobilien/Liegenschaften.

Die Hypothekenzinsen begannen bereits Anfang 2022 kräftig zu steigen, lange bevor die EZB ihren historischen Zinsanhebungszyklus im Juli 2022 startete. Die Leitzinsen der EZB sind ein wesentlicher Faktor für die Zinspolitik der Banken, im Übrigen seit September 2023 unverändert, und bestimmen letztlich auch die Finanzierungsmöglichkeiten der öffentlichen Haushalte, bspw. über Bundesanleihen. Hieran orientieren sich letztlich die Zinsen für Bauinvestitionen.

Zuvor hatte die EZB die Leitzinsen in 10 Schritten innerhalb von nur 15 Monaten seit Juli 2022 rasant erhöht. Der sog. Hauptrefinanzierungssatz wurde von 0,0 % auf 4,5 % angehoben, der Einlagenzins, zu dem Banken ihre überschüssige Liquidität bei der Zentralbank hinterlegen können beträgt 4 %. Das ist das höchste Niveau der Euro-Geschichte. Hierdurch wurde letztendlich die Wohnungsbau-Konjunktur, trotz des großen Wohnraum-Bedarfs, ausgebremst. Es bleibt die Frage, wie es mit den Zinsen weitergeht. Neben der Inflations-Bekämpfung müssen die EZB-Verantwortlichen immer auch die Verschuldung großer Euro-Mitgliedsstaaten wie bspw. Frankreich und Italien im Blick haben. Italiens Staatsschulden etwa steigen pro

Sekunde um 2.500 Euro. Wie kann man dieses Problem lösen und welche Wirkungen hat das auf unseren Finanzierungsbedarf und damit letztendlich auf unsere Investitionsentscheidungen zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums?

Auf der ersten Sitzung des EZB-Rates im neuen Jahr wurde der Zinssatz nicht verändert. Es ist zu diesem Zeitpunkt wohl Konsens im EZB-Rat, dass es verfrüht ist, über Zinssenkungen zu diskutieren. Mittelfristig strebt die Notenbank Preisstabilität bei einer Teuerungsrate von 2 % an.

Die Inflationsentwicklung und -dynamik in Deutschland sowie in der Eurozone werden darüber entscheiden, ob, wann und wie die EZB in 2024 den Leitzins anpassen wird. Noch gilt es abzuwarten, inwieweit sich die geldpolitischen Straffungen der vergangenen Monate auf die Wirtschaft auswirken.

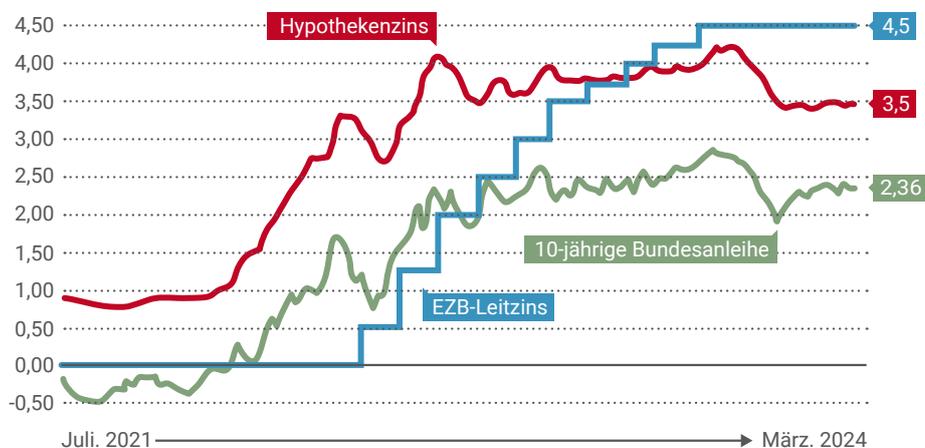
In Deutschland liegen über 2 Billionen Euro als Sichteinlagen auf meist unverzinsten Konten. Einerseits ist das Geldvermö-

gen im Betrachtungszeitraum wieder deutlich gestiegen. Doch veröffentlichte Zahlen vernachlässigen oftmals den Einfluss der Inflation. Die Rendite ist dort meist gedeckelt. Das reicht – erst recht nach Steuern – meist nicht einmal für den Inflationsausgleich. Mit Wertpapieranlagen, wie bspw. Aktien, Anleihen etc. bestehen durchaus Chancen, höhere Renditen zu erzielen. Allerdings immer mit einem Restrisiko der Wertentwicklung dieser Wertpapiere; insbesondere zu einem Zeitpunkt, wo Liquidität benötigt wird. Wenn Anleger so sparen wollen, dass sie sich nicht um ihre Ersparnisse sorgen müssen, lohnt es sich, über die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen nachzudenken.

Risikoarme Erträge können Genossenschaftsanteile erwirtschaften. Für die private Vermögensanlage rückt auch die Anlageklasse „Zeichnung von Genossenschaftsanteilen“ in den Fokus. Denn die Vergangenheit bei dieser Anlage ist bekannt und man kann demzufolge die Gegenwart und die Zukunft besser einschätzen.

Leitzinssenkung schon eingepreist

EZB-Leitzins, Renditen für 10-jährige Bundesanleihen und FMH-Hypothekenzins-Index, jeweils in Prozent



Quelle: FMH

Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

Ein neues Kapitel beginnt für die GSWG mit einem überarbeiteten Logo, das durch Klarheit und Präzision überzeugt, Akzente setzt und strahlend frische Energie sowie Bereitschaft für Neues ausdrückt. Das Design lässt kleinteiliges hinter sich und fokussiert sich auf das Wesentliche. Damit einhergehend haben wir uns für einen neuen Slogan entschieden, der das Herzstück unserer Philosophie kurz und prägnant einfängt

„Zum Glück Zuhause“

Diese drei Worte stehen zum einen für „heimeligen Wohnkomfort“ und vermitteln darüber hinaus Werte wie Gemeinschaft und Verlässlichkeit sowie unseren unermüdlichen Servicegedanken. Insgesamt repräsentiert das neue Design das Versprechen der GSWG, Menschen ein echtes Zuhause-Gefühl zu ermöglichen.

Hinter der Marke GSWG mit dem neuen Slogan „Zum Glück Zuhause“ verbirgt sich ein Leistungsversprechen, das in den letzten Jahren kräftig mit Bekanntheit, Qualität und Wert in der Öffentlichkeit gesteigert wurde. Die Genossenschaft mit den vielfältigen wohnungswirtschaftlichen Leistungsfeldern in der GSWG-Gruppe ist in Bielefeld und darüber hinaus zu einer Adresse geworden, mit der man gerne zusammenarbeitet.

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

- regelmäßige Anzeigenschaltungen in vielen Bielefelder Medien,
- Lesepatenschaft in den Grundschulen,
- Unterstützung des Fußballferiencamps im Jugendbereich des TUS Senne 08,

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

Unser neues Mietermagazin „Zum Glück Zuhause“, das erstmalig in neuer, frischer Erscheinungsform mit einer Auflage von rd. 2.200 Stück erschienen ist, genießt große Aufmerksamkeit und Interesse.

Auf den Bielefelder Straßen und darüber hinaus ist die GSWG und die dazugehörigen Tochterunternehmen wie bspw. die OWIS GmbH mit 30 Firmenfahrzeugen präsent. Aussagekräftige Grafiken an den Fahrzeugen weisen hierbei auf das vielfältige Wohnungsangebot und die wohnungswirtschaftlichen Dienst-/Serviceleistungen hin.

Darüber hinaus ist die Erscheinung unsere Kolleginnen und Kollegen aus GSWG und Tochterunternehmen ein immer bedeutenderer Faktor für Image und Erfolg unseres Unternehmens. Die Genossenschaft steht für eine Botschaft und wer steht dafür besser als unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter!

Durch alle diese Aktivitäten und Maßnahmen wird unser Image als Marke GSWG „Zum Glück Zuhause“ gestärkt und belebt unser Geschäftsmodell ebenso wie Mitgliederbindung und -gewinnung. Das Geschäftsjahr 2023 unterstreicht diese Aussage.



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







Gemeinwesenarbeit

Unser Potential als Wohnungsgenossenschaft nutzen wir in unseren Wohnquartieren zur Umsetzung einer von unseren Mitgliedern gewünschten Gemeinwesenarbeit. Wohnen bedeutet bei uns auch, zu Kontakten im Umfeld beizutragen. Insbesondere vernachlässigen wir nicht, dass sich unsere Gesellschaft in einem demografischen Wandel befindet und altert.

In Zusammenarbeit mit Partnern organisieren und fördern wir an verschiedenen Standorten in unseren Wohnanlagen das nachbarschaftliche Miteinander. Dieses wird von „Ehrenamtlichen“ begleitet, bei denen wir uns für ihr Engagement herzlich bedanken.

Neben dieser „Gemeinwesenarbeit“ halten wir für unsere Mitglieder auch „Sozialarbeit-technische Beratungen“ bereit. Die Angebote werden von unseren Mitglieder zahlreich in Anspruch genommen, und zwar sowohl in Sprechstunden aber auch in individuellen Hausbesuchen.

Eine längere Lebenserwartung lässt Unterstützung und Hilfe steigen und hierfür leisten wir Vorsorge. Wir stellen fest, dass dieses genossenschaftliche Angebot die Lebensqualität vieler unserer Mitglieder ergänzt.

Das Leben im Alter kostet Geld. Hieran beteiligt sich die Genossenschaft mit Beiträgen. Unsere Mitglieder sind uns dieser Aufwand wert!

Mierrat

Zu zwei Mieterratssitzungen im Betrachtungszeitraum kamen am 31.05.2023 7 und am 22.11.2023 6 Genossenschaftsmitglieder aus verschiedenen genossenschaftlichen Wohnquartieren mit Vertretern des Vorstandes und Mitarbeitern aus der Verwaltung im Mieterrat zusammen. Frau Neumann, GSWG-AR-Mitglied, nahm – im Rahmen der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat – an beiden Veranstaltungen teil.

Die Teilnehmer wurden über das abgeschlossene Geschäftsjahr 2022 und die zu erwartende wirtschaftliche Entwicklung 2023 für die Genossenschaft und die Tochter-/Beteiligungunternehmen informiert. Hinsichtlich des Geschäftsjahres 2022 auch in Vorbereitung auf die im Juni 2023 stattgefundenen Mitgliederversammlung und den anstehenden Tagesordnungspunkt Dividendenpolitik. Es wurde über Investitionstätigkeiten in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und Neubauprojekte ebenso informiert, wie über anstehende Übertragungen zu Bauland entwickelter Grundstücke von Tochterunternehmen auf die Genossenschaft; zum Beispiel im Rahmen von Verschmelzungen, die in der Mitgliederversammlung zu behandeln sind.

Weitere Themenschwerpunkte waren Heiz-/Gas-/Betriebskosten und Mietanpassungen zum 01. August 2023, nachdem letztmalig im August 2022 Mieterhöhungen erfolgten.

In der Sitzung am 22. November 2023 wurde über gesetzliche Änderungen ab 01. Juli 2024 zur TV-Versorgung mit dem Inhalt berichtet, das dem Vermieter ein bisher praktiziertes sog. Sammel-Inkasso verbietet. Es wurden Alternativen vorgestellt,

die für die Mitglieder weiterhin günstige Angebote durch Dritte auslösen. In diesem Zusammenhang wurde auch über Glasfaserangebote informiert. Ebenso war Thema die Erweiterung und Qualität der durch GSWG organisierten „Gemeinwesenarbeit“, insbesondere in den Wohnquartieren Windflöte und Windelsbleiche sowie Vorstellung der Bewertungen zur Mieterbefragung über das Zusammenwirken von Mieter und Vermieter. Die erfreulichen Ergebnisse für die Genossenschaft wurden durch die Mitglieder im Mieterrat bestätigt.

Besondere Aufmerksamkeit erhielt das Thema Notfallplanung „Black-Out-Szenario“, mit Hinweisen zur Vorkehrung für den Fall eines landesweiten Stromausfalles. Dazu wurde ein Flyer vorgestellt, den alle Mitglieder zur Kenntnis nehmen können.

Die Teilnehmer der Mieterratssitzungen stellten wiederholt fest, dass die Zusammenkünfte, unabhängig von der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung, förderlich für die Mitglieder und die Verwaltung sind. Die Mieterratsvertreter erhalten zur Vermittlung in die Wohnquartiere einen tieferen Einblick in die geschäftliche Entwicklung und hier insbesondere auch in anstehende Wohnungsbau-Investitionen der GSWG-Gruppe; andererseits erfahren die Mitarbeiter der Verwaltung und damit die Organmitglieder im Vorstand und Aufsichtsrat Anliegen der Basis zu Zielen und Wünschen der Mitglieder.

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



Personelles und Organisation

*„Handele stets so, als wäre es
Dein eigenes Unternehmen“!*

So agieren in der GSWG-Gruppe die Mitarbeiter. Die Aufbau-/Ablauforganisation dokumentiert vom GSWG-Vorstand sowie den Geschäftsführungen in den GmbHs und den Mitarbeitern in den verschiedenen Leistungsbereichen der GSWG-Gruppe die Zuständigkeiten und jederzeit kontrollierbaren Abläufe zur Umsetzung eines nach genossenschaftlichen Grundsätzen geführten reibungslosen Geschäfts- und Verwaltungsbetriebes.

Wir hatten im Geschäftsjahr 2023 in der Belegschaft der GSWG-Gruppe einen Wechsel von rund 4 %, der mindestens gleichwertig oder qualitätsvoller und mit Personalzuwachs ersetzt werden konnte. Der Personalbestand ist zum 31.12.2023 um 2 Personen auf 69 Mitarbeiter angewachsen:

OWIT GmbH: 20 Mitarbeiter/-innen

OWID GmbH: 19 Mitarbeiter/-innen

OWIS GmbH: 30 Mitarbeiter/-innen

Mit dem Ausbau der Leistungsfelder in der GSWG-Gruppe konnten für 2024 weitere Mitarbeiter gewonnen werden.

Unsere Gesellschaft ist bunt und vielfältig. Und genau so sind wir bei der GSWG Senne eG. Wir wollen diese Werte in unserem Unternehmen fördern. Deshalb spielen Herkunft, Alter, Geschlecht oder sexuelle Orientierung für uns keine Rolle. Wir verstehen uns als Chancengeber. Genau wie die Kolleginnen und Kollegen, die für die GSWG arbeiten, entwickelt sich auch unsere Genossenschaft ständig weiter. Die GSWG-Gruppe beschäftigt Mitarbeiter aus insgesamt 14 Nationen. Wir geben allen die Möglichkeit, mit uns zu wachsen.

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

Das Beteiligungsunternehmen WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH beschäftigt am 31.12.2023 17 Mitarbeiter. Den Vorsitz im Aufsichtsrat nimmt Herr Kolodziej als Generalbevollmächtigter der GSWG-Gruppe wahr.

Die Veränderungen im Vorstand der Genossenschaft und den GmbH-Geschäftsführungen der 100 %igen Tochterunternehmen, ausgelöst durch das satzungsgemäße altersbedingte Ausscheiden von Herrn Kolodziej im letzten Quartal 2022, wurden mit Herrn Engelmann als nebenamtlicher Vorstand reibungslos erledigt. Es werden zeitnah weitere Anpassungen umgesetzt.

Unser stabiles, wirtschaftlich starkes und nachhaltig ausgerichtetes Geschäftsmodell mit einem unverändert verfolgtem Wachstumskurs lässt uns bei der Gewinnung von Mitarbeitern, auch mit den Ansprüchen der Generation Z, alle Chancen zum Ausbau unseres Geschäftsmodells. Wenngleich nicht unerwähnt bleiben darf, dass wegen fehlender Fachkräfte Wachstumszuwachs und -geschwindigkeit ins Stocken geraten können. Hinzu kommt, dass der Fachkräftemangel die Lücken für die Entwicklung unseres Geschäftsmodells zur Schaffung benötigten bezahlbaren Wohnraums verschärfen, wenn wir alle weniger arbeiten.

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



Tochter- und Beteiligungsunternehmen

Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG ist im 75. Geschäftsjahr mit dem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell als „reine Vermögensgenossenschaft“ aufgestellt. Wir agieren zur Erfüllung unserer genossenschaftlichen satzungsgemäßen Aufgaben und in diesem Zusammenhang in den Tätigkeitsfeldern der kaufmännischen und technischen Gebäude-/Wohnraumbewirt-

schaftung und den immobilienwirtschaftlichen Investitionen sowie den damit einhergehenden Aufgaben eines wohnungswirtschaftlich organisierten Verwaltungsbetriebes mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen. Darüber hinaus erledigen die Unternehmen die in den Gesellschaftsverträgen geregelten immobilien-/wohnungswirtschaftlichen Aufgaben auch für institutionelle und private Investoren.



OWIT Ostwestfälische
Immobilien- und
Treuhand GmbH



WQL WohnQuartier
Löhne GmbH



OWIS Ostwestfälische
Immobilien
Service GmbH



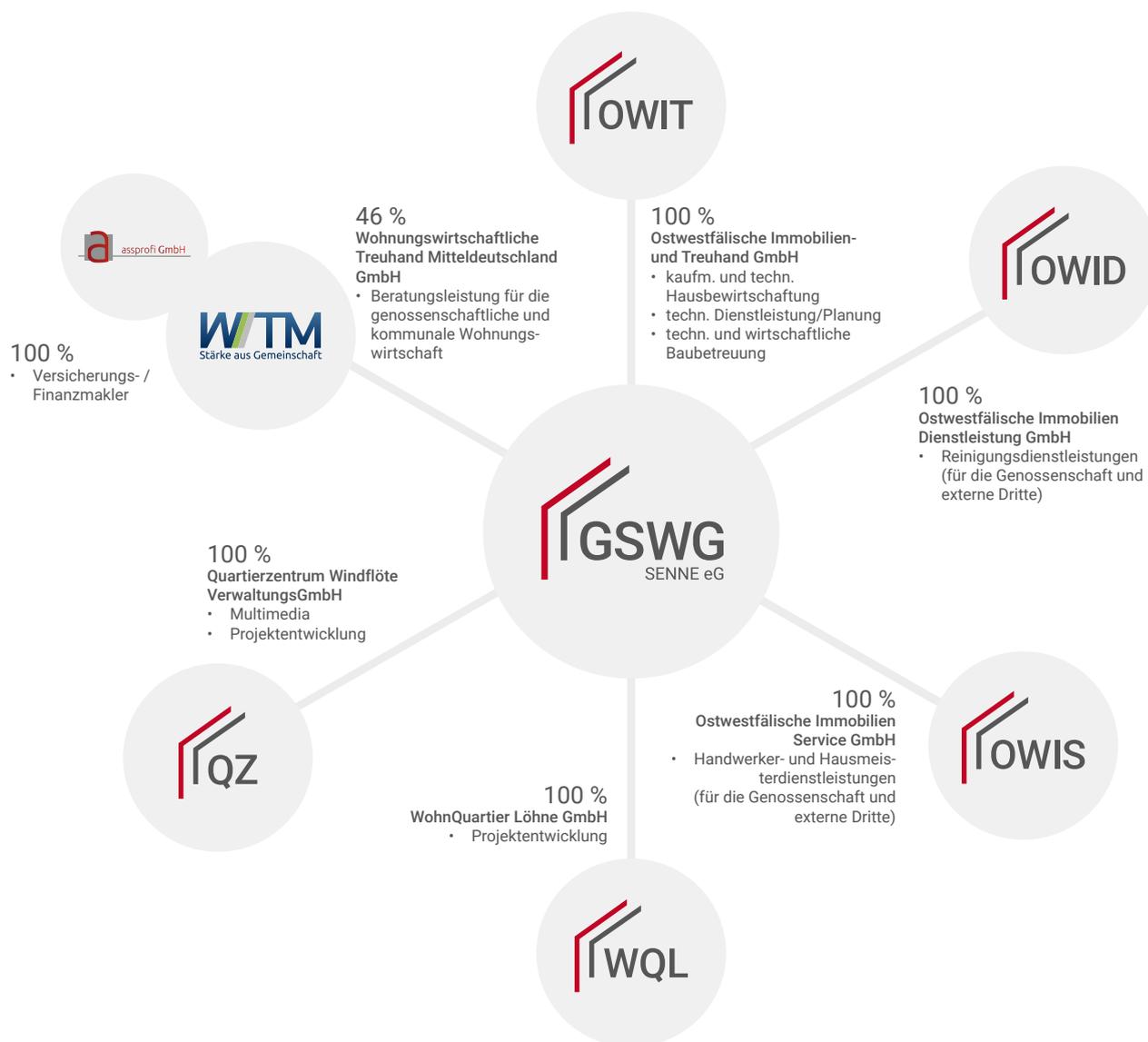
QZ Quartierszentrum
Windflöte Verwaltungs GmbH



OWID Ostwestfälische
Immobilien
Dienstleistung GmbH



WTM Wohnungswirtschaft-
liche Treuhand Mitteldeutsch-
land GmbH



Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der OWIT GmbH, OWIS GmbH, OWID GmbH, Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH und WohnQuartier Löhne GmbH. Geschäftsführung und Aufsicht in den Tochterunternehmen werden von den genossenschaftlichen Organvertretern wahrgenommen. Die für das operative Geschäftsfeld Verantwortlichen in den Tochterunternehmen gehören dem Vorstand/der Leitung der Genossenschaft an. Die Personenidentität in den maßgeblichen Entscheidungsgremien gewährleistet die gewünschte Wirkung auf das operative Geschäft in den selbständigen Einrichtungen, deren geschäftliche Prozesse und Abläufe innerhalb der GSWG-Gruppe. Die Geschäftsführung in den Tochterunternehmen ist mit Herrn Daldrup, GSWG-Vorstand und mit Herrn Kolodziej, Prokurist/Generalbevollmächtigter in der GSWG-Gruppe besetzt. Die nach genossenschaftlichen Grundsätzen ausgerichtete Geschäftspolitik ist damit gewährleistet.

Neben dem traditionellen kaufmännischen und technischen Wohnungsbewirtschaftungsgeschäft und Service-/Dienstleistungen für Mitglieder haben die Tochterunternehmen den Wachstumskurs der Genossenschaft zur Liegenschafts-/Bestandsaufwertung und -erweiterung erfolgreich unterstützt. Dazu kommen Wohn-Projekt-Entwicklungen für eine Entscheidung in der Genossenschaft zur Umsetzung. Die Tochterunternehmen sind damit insbesondere in Wohnungsbauinvestitionen und Baureifmachung/Erschließung von Grundstücken eingebunden. Die Tochterunternehmen haben die durch die Genossenschaft vorgegebenen Ziele in 2023 umgesetzt und Beiträge zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben in der Genossenschaft geleistet.

Im Rahmen unseres komplexen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells in der GSWG-Gruppe werden die Aufgaben zur Wohnungsbestands-Sicherung, -Aufwertung, -Erweiterung

und damit zur Vermögensstabilisierung und -steigerung für die Genossenschaft immer vielfältiger, d.h. tiefer und breiter in den einzelnen Phasen durch uns erledigt. Dies mit dem Ziel, in allen Abschnitten unseres genossenschaftlichen Auftrags unabhängiger, optimierter und kosteneffizienter zu agieren. Die Tochterunternehmen sind in Gebäude-/ Grundstückskäufe ebenso eingebunden wie in Grundstückerschließungen und Projektentwicklungen. Hiermit leisteten die Einrichtungen 2023 wertvolle Beiträge zur Aufgabenerfüllung und zum wertsteigernden Wachstumskurs in der Genossenschaft.

Die Organe der GSWG haben beschlossen, die Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH im ersten Halbjahr 2024 mit der GSWG zu verschmelzen. Das durch Quartierszentrum am 15.01.2020 erworbene 4.612 qm große Grundstück wurde in den letzten 3 Jahren erfolgreich mit dem Ziel zur Baureife bearbeitet, so dass die GSWG hierauf Geschoss-Wohnungen errichtet. Im Sommer/Herbst 2024 soll damit begonnen werden.

Die besondere organisatorische Aufstellung der GSWG mit Tochter-/Beteiligungsunternehmen begründet sich mit haftungs-, steuerrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Überlegungen und Entscheidungen zur Optimierung organisatorischer Prozesse, Arbeitsabläufe und Zuständigkeiten für die Betriebsteile und Leistungsbereiche innerhalb der GSWG-Gruppe.

In einer Gesamtbetrachtung kann festgehalten werden, dass alle Tochter-/Beteiligungsunternehmen die für 2023 gesteckten Ziele erreicht haben. Es wurden zudem Maßnahmen ergriffen, die eine nachhaltige geschäftliche Entwicklung fördern.

Die Umsatzerlöse von 4,356 Mio. Euro in den Tochterunternehmen reduzierten sich um 13 T Euro (0,3 %) gegenüber 2022 und wurden maßgeblich durch Leistungen für die Genossenschaft bestimmt, andere Auftraggeber haben jedoch weiter zugenommen.

Die in allen Gesellschaften erzielten Ergebnisse trugen zur erfreulichen Entwicklung der GSWG im Geschäftsjahr bei und haben die wachstumsausgerichtete Investitionspolitik in der Genossenschaft unterstützt. Im Betrachtungszeitraum gehörten hierzu neben den üblichen kaufmännischen und

technischen Bewirtschaftungsaufgaben des Wohnimmobilienbestandes insbesondere Planungen für Miet-Neubauvorhaben sowie Planungen zur Baureifmachung von Grundstücken. Der Personalbestand 2023 hat sich in den Tochterunternehmen von 67 auf 69 Mitarbeitern erhöht.

Ausdruck finden die vielfältigen Tätigkeiten der Tochterunternehmen nicht nur in Zahlen, sondern vor allem auch in der Qualität unterschiedlicher Dienstleistungen für die Genossenschaft, deren Mitglieder, Mieter und Kunden.

Wir können feststellen, dass insbesondere unsere Mitglieder das breite Angebot der GSWG-Gruppe schätzen. Das vielfältige Leistungsangebot der Tochterunternehmen für sog. „fremde Dritte“ führt darüber hinaus immer mehr zu Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Kostendegressionseffekten. Die umfangreichen Dienst-, Service- und Beratungsleistungen der Tochter-/Beteiligungsunternehmen ergänzen die interessante Vermögens- und Renditeanlage in der Genossenschaft.

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

Mit den Beteiligungen als „Vermögensgenossenschaft“ zur Erledigung unserer ureigensten Aufgaben der „Wohnraumschaffung und nachhaltigen Bewirtschaftung zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen und Renditeerzielung“ erreichen und verfolgen wir darüber hinaus unsere Mehrwertstrategie, mit qualifizierten Mitarbeitern und Einrichtungen wohnungsnaher Dienstleistungen für uns als Unternehmen und für die Mieter umzusetzen und konsequent weiterzuentwickeln. Gleichzeitig sichern wir uns langfristige Handwerkerkapazitäten in dem von Ressourcenknappheit gekennzeichneten Markt. So schaffen wir ein zusätzliches Plus an Servicequalität für unsere Mieter und Kostendegressionen für unser wohnungswirtschaftliches Geschäftsmodell. Darunter ist auch die WTM mit ihrem Tochterunternehmen assprofi GmbH als immobilienwirtschaftlich ausgerichteter Unternehmensberater für ähnlich aufgestellte Wohnungsunternehmen wie die GSWG mit den Schwerpunkten Betriebs-, Finanz- und Versicherungswirtschaft, eingebunden.



Für die WTM GmbH mit dem Tochterunternehmen assprofi GmbH war die Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich. Alle WTM-Leistungsbereiche wurden 2023 stark nachgefragt. Darüber hinaus ist der Aufbau weiterer Beratungsaufgaben für die Wohnungswirtschaft zukunftsweisend. Die Vertreter der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates schließen sich dieser Beurteilung einstimmig an. Die personellen Kapazitäten konnten ausgebaut werden. Die Umsätze sind 2023 um 19 % auf rd. 2.266 T Euro gestiegen. Hieraus resultiert ein erhöhter Jahresüberschuss (nach vorl. Steuern) von rd. 419 T Euro (plus 66 %). Aus der Anschaffung und dem Um-/Ausbau des überwiegend eigengenutzten Verwaltungsgebäudes resultieren Abschreibungen von rd. 65 T Euro, neben Abschreibungen auf Firmenfahrzeuge von rd. 106 T Euro.

Die Planungen für 2024 lassen zum jetzigen Zeitpunkt und unter Berücksichtigung von Sondereinflüssen rückläufige Umsätze und Jahresüberschüsse erwarten. Diese Entwicklung muss für einen überschaubaren Zeitraum eingeplant werden, da bspw. Investitionstätigkeiten im Wohnungsbau bei den Mandanten zurückhaltender angegangen und die Aufnahme neuer Geschäftsfelder in der WTM zunächst mit Aufwand angeschoben werden muss.

Im Betrachtungszeitraum hat die WTM für das Geschäftsjahr 2022 eine 4 %ige Dividende auf das Stammkapital ausgeschüttet. Künftige Erwartungen hierzu sind von den Jahresüberschüssen abhängig.

Chancen, Risiken und künftige Entwicklung

Der Geschäftsbericht 2023 gibt einen Überblick der vielschichtigen erfolgswirksamen und nachhaltigen wachstumsgreifenden Aktivitäten mit den daraus folgenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bilanz-/Gewinn- und Verlustrechnung der GSWG für den Betrachtungszeitraum. Diese auch ausgelöst durch die besondere Aufstellung als Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe mit ihren Tochter-/Beteiligungsunternehmen. Damit wird zugleich das Potential der Genossenschaft für eine Fortsetzung der bisherigen erfolgreichen Entwicklung dokumentiert und es kommt die besondere Aufstellung der GSWG in der Unternehmensgruppe als „reine Vermögensgenossenschaft“ zum Ausdruck.

Unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen sind wir stärker geworden und freuen uns deshalb über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 für unsere Mitglieder. Damit setzt sich die erfreuliche, nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft auch über einen längeren Abschnitt fort. Die Risikobeurteilung des Vorstandes geht weiterhin von unveränderten Bedingungen für unser Geschäftsmodell aus.

Die Lage am Wohnungsmarkt und damit der Sektor „Wohnen“, unser operativ wichtigstes Geschäftsfeld, ist an allen Standorten für uns als Vermieter stabil, man kann feststellen, so gut wie lange nicht mehr. Die fehlenden Baugenehmigungen und die rückläufigen Zahlen der Wohnungsfertigstellungen werden in den kommenden Jahren zu einer Wohnungsknappheit führen und den Markt weiter aufheizen.

Mit unserem vielschichten Wohnungsbestand hinsichtlich Architektur, Bausubstanz, Ausstattungs-Merkmalen/-Qualitäten,

Mietpreise, Vielfalt an Wohnungszuschnitten, Objekt-Lagen und deren wirtschaftlichem Umfeld sehen wir die nachhaltige Umsetzung unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells mit dem dahinterstehenden Liegenschafts- und Wohnimmobilien-Bestand aus derzeitiger Betrachtung nicht gefährdet. Dazu zählen wir auch die zeitnah umzusetzenden Investitionen in den Mietwohnungsbau. Wir beziehen die Handwerker-/sonstigen wohnbegleitenden Dienst- und weitere wohnungswirtschaftliche Leistungsbereiche in unseren Tochter-/Beteiligungsunternehmen mit Zuwachserwartungen und steigenden Beiträgen zur wirtschaftlichen Stärkung der GSWG(-Gruppe) ein.

Der Mangel an Wohnungen in vielen Gegenden wird nicht über Nacht verschwinden. Das trifft auch für unsere Geschäftsgebiete und den damit einhergehenden Aufgaben der GSWG-Gruppe zu.

An vielen Standorten fehlt genossenschaftlich gemanagter Wohnraum.

Die Zuwanderung aus dem EU-Ausland und aus Drittstaaten nach Deutschland dürfte vielleicht in Zukunft nicht mehr ganz so hoch ausfallen wie in den vergangenen Jahren, die von 2 Migrationsereignissen in 2015 und 2022 geprägt waren. Rund 3,3 Mio. Haushalte sind in Deutschland netto dazugekommen und das größtenteils in den Ballungszentren. Diese Zahl wird in den kommenden Jahren möglicherweise niedriger ausfallen. Andererseits kommt ein erwarteter weiterer deutlicher Rückgang der Neubau-Investitionen im Geschoss-Wohnungsbau hinzu, der insbesondere im Rahmen unserer genossenschaftlichen Angebote und organisatorischen Aufstellung Möglichkeiten des erfolgswirksamen und gleichzeitig wachstumsgreifenden Agierens als sozial

orientiertes Wohnungsunternehmen für die gesamte GSWG-Gruppe Perspektiven eröffnet.

Sicherlich basiert alles darauf, dass auch künftig nach dem Prinzip und dem Erfolgsmodell der sozialen Marktwirtschaft in der Wirtschaft, und die Wohnungswirtschaft mit ihren Akteuren ist ein bedeutender Teil davon, gehandelt werden kann. D.h. uns und anderen „Unternehmenden“ muss Freiraum gelassen werden. Im Übrigen kann auch nur so der Strukturwandel die besten Lösungen und Geschäftsideen hervorbringen, der letztlich benötigtes Wachstum und erwarteten Wohlstand generiert. Es kommt oft der Eindruck auf, dass wir uns zu einem immer staatlich gelenkteren Wirtschaftssystem bewegen, das wir auch in der Wohnungswirtschaft spüren.

Die Krisenstimmung in den letzten 2 Jahren in der Immobilienbranche hat sich in der letzten Zeit ein klein wenig aufgehellt. Zwar ist die Stimmung in der Branche nicht berauschend, aber die Erwartung steigt, dass es wieder aufwärts geht. Hier hofft man auf Wirkungen des erst kürzlich beschlossenen Wachstumsbeschleunigungsgesetzes mit steuerlichen Erleichterungen plus Vereinfachungen bei der Erzeugung und Abgabe von Energie.

In den letzten Jahren sind bei extrem niedrigem Zinsniveau viele Immobilientransaktionen auch im Wohnimmobilienbereich getätigt worden. Wir haben in diesem Zeitraum Investitionen in der Größenordnung von 30,5 Mio. Euro getätigt. Das dazu beschaffte Fremdkapital hat Zinsbindungszeiten von bis zu 25 Jahren; erste Zinsbindungsaufläufe fallen ab 2026 an. Hierauf stellen wir uns in der GSWG mit den künftigen geschäftlichen Erwartungen und geplanten Investitionen ständig ein. Die langfristig abgeschlossenen Finanzierungen bieten uns und unseren Mitgliedern Planungssicherheit.

Experten rechnen mit einer Zinswende ab Juni diesen Jahres – später als noch zu Jahresbeginn erwartet. Die Bauzinsen haben die Entwicklung eingepreist und zogen in letzter Zeit auch wieder an, nachdem sie zuvor gesunken waren. Doch im Bereich Neubau ist der Umschwung noch nicht angekommen. Die Baugenehmigungen sind in Deutschland nach dem deutlichen Rückgang im Betrachtungszeitraum auch mit Beginn des

Jahres 2024 weiter gesunken. Nach einer Erhebung des IFO-Instituts blicken die Wohnungsbauunternehmen in Deutschland noch nie so pessimistisch in die Zukunft.

Für unsere in Planung befindlichen (Miet-)Wohnprojekte sehen wir gute Marktchancen, hier in die gewünschte Bewirtschaftungsphase zu kommen. Das veranlasst uns darüber hinaus unverändert in den Mietwohnungsbau zu investieren. Dazu gehört auch die Entwicklung von Grundstücken zur Bebauung mit Geschoss-Mietwohnungsbau.

Sicherlich müssen Genehmigungsprozesse beschleunigt werden, um schneller und günstiger bei hohen Qualitätsanforderungen Wohnraum zu erstellen. Aber das ist nicht der alleinige Kern des Problems. Sicherlich ist es wirtschaftlich interessanter, wenn ein Bauantrag statt 9 Monate nur 4 Monate dauert! Aber an einem Gesamtergebnis für eine Investitionsentscheidung ändert das nichts. Wenn wir das Angebot zur Wohnraumschaffung ausweiten wollen, dann müssen wir die Schaffung von neuem Baurecht durch die Erstellung von Bebauungsplänen deutlich beschleunigen. Diese dauern teilweise zwischen 4 und 8 Jahren oder noch länger, was ein großes Hemmnis für die Schaffung von neuem Wohnraum darstellt.

Forderungen nach mehr seriellem oder modularem Bauen und Ähnlichem zur Reduzierung der Preisentwicklung, insbesondere in den angespannten Immobilienmärkten, sind unseres Erachtens nach auch nicht zielführend. In den Ballungszentren gibt es so viele gegebene Rahmenbedingungen, dort wird serielles Bauen kaum möglich sein. Abgesehen davon sind ggf. hiermit einzusparende Baukosten der Qualität gegenüber zu stellen, die an gewissen Standorten beachtet werden sollte.

Klimaneutralität im Gebäudebestand wird Geld kosten, und zwar den Eigentümer, Mieter und letztlich auch der großen Solidargemeinschaft der Steuerzahler. Das Energie-Einsparpotential bei den Gebäuden ist zwar enorm, doch die Kosten sind es ebenfalls. Hinzu kommt, dass energetische Auflagen, wie bspw. das sog. Heizungsgesetz zu Abwertungen des Immobilienbestandes führen können mit Wirkungen für alle im Wohnungsmarkt.

Als Akteur in der Wohnimmobilienbranche fragen wir uns ständig, wie künftig zwei Herausforderungen gleichzeitig angegangen werden sollen: Neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen und den Bestand energetisch zu verändern. Reichen für eine solche Strategie die Ressourcen – Eigenkapital, Planen, Ausführen etc. Unsere auf mehrere Jahre angelegten Unternehmensplanungen helfen uns in der Entscheidungsfindung.

Es bleibt und wird zunehmend spannender, wie sich die Balance zwischen sozialer Verträglichkeit und Rendite wahren lässt. Wir haben schon immer den sozialen Wohnungsbau stark in den Blick genommen, das wird auch künftig der Fall sein. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, an dem wir uns ständig beteiligen, ist riesig. Eine „sicherere Anlagemöglichkeit als das geförderte Wohnungssegment“ lässt sich insbesondere in der jetzigen Zeit im Immobilienbereich kaum finden. Sicherlich sind die Renditen unterm Strich etwas schmal, aber dafür nachhaltig mit Potenzial der Steigerung.

Wir wollen trotz kostenintensiven Neubaus und komplexer werdenden Aufgaben bei der Aufwertung unserer Wohnungsbestände unseren Mitgliedern auch künftig mit sozial verträglichen Mieten bezahlbares Wohnen anbieten. Unsere Mitglieder erkennen, dass wir mit bezahlbaren Mieten und einem darüber hinaus umfangreichen Dienstleistungsangebot neben dem Wohnen einen kaum schlagbaren Mehrwert bieten; sie nehmen uns als die ideale Einrichtung in unserem marktwirtschaftlichen System wahr.

Geprägt durch unsere besondere Rechtsform haben wir immer schon, und besonders in den letzten 1,5 Jahrzehnten, als nachhaltiger Wohnungsbewirtschafter, Vermieter, Bauherr und wohnungswirtschaftlicher Investor zum Vermögenshalt immer größere Verantwortung übernommen und das wird fortgesetzt.

Unser unverändertes Unternehmensziel ist die gute, sichere und für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbare Versorgung von 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-Leistungs-Verhältnis sowie die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Um-/Ausbau, Modernisierung, Neubau und Erwerb von Liegenschaften. Die Wohnungswirtschaft ist ein skalierendes Geschäft, das immer günstiger und effizienter wird, wenn man größer ist. Die Entwicklung der Genossenschaft, insbesondere in den letzten 10 Jahren, unterstreicht diese Aussage.

Wohnraum schaffen, Zusammenhalten, Gemeinschaft fördern im Dienst unserer Mitglieder und vieler Menschen, die unsere Leistungen in Anspruch nehmen möchten, so verstehen wir unseren Auftrag. Auf den Punkt gebracht: Wir arbeiten dafür, dass die Menschen bei uns zu Hause sind, „Zum Glück Zuhause“.

Wir sehen die Entwicklung der Vermögensgenossenschaft in der GSWG-Gruppe positiv. Das Interesse an unserer Genossenschaft ist groß, so dass die Wachstumschancen in der GSWG-Gruppe hoch eingestuft werden können. Unsere Unternehmenskennzahlen unterstreichen diese Möglichkeiten. Der Wohnungsmarkt an unseren Mietwohn-Objekt-Standorten kann als sicher und gewinnbringend betrachtet werden. Die Zunahme der Mieteinnahmen und demzufolge der Geldmittel bei einer zukünftig weiteren Reduzierung der Zinsanteile und steigender Eigenkapitalquote sind Grundlage für ein weiteres erfolgreiches wirtschaftliches Handeln mit der Chanceneröffnung für profitables Wachstum. Mit unseren Investitionen in den Neubau, Wohnimmobilien-Zukäufe, Abriss und damit Verjüngung unseres Wohnungsbestandes sowie der Modernisierung sorgen wir dafür, dass die Basis ständig weiter gestärkt wird.

Immobilienvermögen erhalten, erweitern, ständig den Wohnwert erhöhen zur Weiterentwicklung des Unternehmens und Potenziale zu heben, dieser gleichermaßen simple wie komplexe Vorsatz hat sich seit der Genossenschaftsgründung nicht verändert. Er ist Teil der Unternehmens-DNA. Dabei ist der Erhalt der Substanz wichtiger als das Streben nach kurzfristig höheren Erträgen. Man muss den Mut haben, Gewinn liegen zu lassen, wenn man den Eindruck hat, dass die damit verbundenen geschäftlichen Wachstumsüberlegungen zu riskant oder nicht nachhaltig sind.

Auch die zufriedenstellenden Ergebnisse in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen sind erfreulich und sollen insbesondere durch den Aufbau weiterer personeller Kapazitäten ausgebaut werden; sie begründen sich mit der steigenden Nachfrage der angebotenen Leistungsfelder.

Unsere Zukunft ist gut, denn wir haben eine solide Herkunft und starke Wurzeln durch die erfolgreiche Tätigkeit in den letzten Jahren. Wir sind verpflichtet, Tradition und Innovation zu vereinbaren, sowie Vertrauen auszubauen. Dabei ist Tradition gut, aber letztlich erhält man einen Bonus nur für die Zukunft.

Und wenn kein Vertrauen da ist, hilft alles messbare, bewertete und mit Ratings unterlegte nichts. Die Förderung unserer Mitglieder sowie das Werben neuer Mitglieder stellen wir stets in den Mittelpunkt, mit Leidenschaft und Verlässlichkeit.

Wir präsentieren heute eine GSWG-Gruppe, die in allen Bereichen besser, effizienter, profitabler geworden und gewachsen ist. Unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen sind wir stärker und freuen uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 für unsere Mitglieder.



Bericht des Aufsichtsrates



Auch im Geschäftsjahr 2023 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend und verantwortungsvoll wahr. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet und wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft

betrafen, informiert. Hierin eingebunden sind auch die in der genossenschaftlich organisierten Unternehmensgruppe angeschlossenen Tochter-/ Beteiligungsunternehmen und deren Inhalte in den Gesellschaftsverträgen.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle im Unternehmen unterrichtet. Dazu gehörten auch Informationen der Geschäftsführungen aus den Tochter-/ Beteiligungsunternehmen zur ordnungsgemäßen Führung. Zu allen anstehenden Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurde der Aufsichtsrat frühzeitig mündlich und schriftlich informiert. Die Themen wurden gem. Geschäftsordnung in den Zuständigkeitsbereichen den Damen und Herren des Aufsichtsrates vorbereitet. Die im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst sowie die Ausführungen kontrolliert.

Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2023 insbesondere:

- Prüfung und Genehmigung des GSWG-Jahresabschlusses 2022,
- GSWG Wirtschafts-/Investitionsplan 2023,
- langfristige GSWG-Unternehmensplanung (Investitionen/wirtschaftliche Entwicklung),
- Auftragsvergabe zur verpflichtenden GSWG-Jahresabschlussprüfung 2023 und zu prüferischen Durchsichten in den GSWG-Tochterunternehmen,

- Prüfung und Genehmigung der Jahresabschlüsse 2022 für
- OWIT GmbH, OWIS GmbH, OWID GmbH, Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH, WohnQuartier Löhne GmbH,
- Wirtschafts-/Investitionsplanungen der Tochterunternehmen OWIT GmbH, OWIS GmbH, OWID GmbH, Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH,
- Informationen und Kenntnisnahme des WTM Jahresabschlusses 2022,
- Wirtschaftsplan des Beteiligungsunternehmens WTM 2023 mit Planrechnungen zum Geschäftsjahr 2024,
- Stand Immobilien-Projekt-Entwicklungen in GSWG und Tochterunternehmen,
- Leerstand/Fluktuation im Wohnungsbestand und Mieterhöhungen,
- Immobilien-Erwerbsvorgänge und Liegenschafts-/Projektbesichtigungen,
- Prüfung Kosten-/Schlussab-/Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Investitionstätigkeit in Wohnungsneubau und komplexen Modernisierungen,
- Kreditgewährungen an Tochterunternehmen,
- alternative Liegenschafts-Finanzierungen,
- Personelles zu Besetzung von Vorstand/Geschäftsführungen,
- GSWG-Satzungs-Anpassung,
- Dividendenpolitik,
- 75 jähriges GSWG-Jubiläum am 06. März 2024.

Die in den Tagesordnungen der Sitzungen behandelten Themen unterstreichen die umfangreichen Aktivitäten und damit einhergehenden zu treffenden Entscheidungen in der Führung des Geschäftsbetriebes, der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes und zu Immobilieninvestitionen in der Genossenschaft sowie den Tochterunternehmen. In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand/Geschäftsführungen hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der GSWG-Unternehmensgruppe befasst. Auch außerhalb der Sitzungen wurde der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand/Geschäftsführung über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass mit den unternehmerischen Entscheidungen nicht nur ein qualitätsvolles, bezahlbares Wohnen für die Mitglieder gesichert und gefördert, sondern die wirtschaftliche Situation in der GSWG-Gruppe noch mehr gefestigt wird und letztlich im Interesse der Solidargemeinschaft Genossenschaft der Wachstumskurs aus den letzten Jahren fortgesetzt werden kann. Die Maßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung des genossenschaftlichen Immobilienvermögens lassen, insbesondere auch unter Berücksichtigung ständig steigender Markterfordernisse, die satzungsgemäßen genossenschaftlichen Unternehmensziele weiter erfüllbar werden, die für die Unternehmensstabilität und -kontinuität zukunftsweisend sind. Dazu leisten die in der GSWG-Gruppe organisierten Tochter-/Beteiligungsunternehmen mit den Leistungsfeldern einen wesentlichen Beitrag.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und GSWG-Vorstand, auch im Zusammenwirken mit den Geschäftsführungen in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen, basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information sowie Transparenz und ist von einem ständigen Meinungsaustausch geprägt. Die Sitzungen im Aufsichtsrat zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigen kritischen Dialog im Interesse der „Vermögensgenossenschaft GSWG“ aus.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen im Jahresabschluss nicht ausreichend Rechnung getragen worden ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss und unterstützt den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns.

Im Rahmen der im Aufsichtsrat organisierten Zuständigkeiten wurden die Jahresabschlüsse 2022 der Tochterunternehmen geprüft, anschließend im Aufsichtsrat behandelt und die Vorschläge der Geschäftsführungen zur Verwendung der Ergebnisse genehmigt.

Der schriftliche Prüfungsbericht des DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V. – , der auf der gesetzlichen Prüfung im April 2024 für das Geschäftsjahr 2023 basiert, wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und genehmigt. In diesem Zusammenhang auch die prüferischen Durchsichten durch die Hanseatische Mittelstands Treuhand in den Tochterunternehmen.

Der Mitgliederversammlung 2024 wird vorgeschlagen:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen,
- der vom Vorstand vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen,
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Mitgliederversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu entscheiden.

Die letzte Mitgliederversammlung im Geschäftsjahr 2023 fand am 19.06.2023 statt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Die Mitgliederversammlung stimmte dem Jahresbericht zum 31.12.2022 sowie dem Gewinn-Verwendungs-Vorschlag zu.

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

Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 erteilt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Geschäftsführungen, dem Mitarbeiterteam sowie allen Mitgliedern der GSWG für die erfolgreiche, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2023 und spricht ihnen seine ganz besondere Anerkennung aus.

Bielefeld, den 29. April 2024



Der Aufsichtsrat

Uwe Werner, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates



Fabian Borgs

Dipl.-Immobilienwirt
seit 2022, gewählt bis 2024

Manfred Schwittay

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

Gerhard Haupt

Bezirksbürgermeister
seit 2005,
verstorben am 09. März 2024
(stellvertr. Vorsitzender)

Maike Steinkröger

Steuerfachangestellte
seit 2022, gewählt bis 2024

Ilona Neumann

Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2025
(Schriftführerin)

Uwe Werner

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

Lagebericht 2023

Grundlagen der Genossenschaft

Die GSWG wurde am 06. März 1949 gegründet. Das Unternehmensziel der Genossenschaft ist die Bereitstellung bezahlbaren, qualitätvollen und sicheren Wohnraums in lebenswerten Quartieren mit wohnbegleitenden Dienst-/Serviceleistungen. Das bedeutet für uns, ständig einen Ausgleich zwischen den Anforderungen der Wirtschaftlichkeit, des Klimaschutzes und anderer staatlicher Vorgaben sowie dem Erfordernis tragbarer Mieten bei gutem Wohnstandard und funktionierenden Nachbarschaften anzustreben. Eine Herausforderung, die in der letzten Zeit angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und auch der unübersichtlichen Lage der öffentlichen Haushalte nicht kleiner geworden ist – im Gegenteil.

Für uns sind sozial stabile Quartiere und lebenswerte Nachbarschaften eine unternehmerische Zielsetzung. Damit leisten wir auch einen Beitrag zum gesellschaftlichen Ausgleich und zum sozialen Zusammenhalt.

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

Wir werden mit unseren Aktivitäten in der GSWG im 75. Geschäftsjahr von einem nachhaltigen, mitgliederorientierten Geschäftsmodell im Rahmen des Genossenschaftsgesetzes und unserer Satzung geprägt. Dieses wird durch Aufsicht, Beratung und Entscheidungen in den genossenschaftlichen Organen von Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand mit deren Vertretern sichergestellt.



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Eine Wachstumsentwicklung zur Wohlstandsmehrung ist also wiederholt ausgeblieben, weil zu wenig marktwirtschaftliche Reformen und Leistungen betrieben wurden. Inflation, Subventionen, wuchernde Regulierung, überbordende Staatseingriffe und ein unkontrollierter Ausbau des Sozialstaats unterminieren die Fundamente des Wohlstands.

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Der Anteil des Grundstücks-/Wohnungswesens an der Bruttowertschöpfung 2023 aller Wirtschaftsbereiche von rd. 3,769 Mrd. Euro beträgt ca. 10 % und erreicht damit nur moderate Wertschöpfungszuwächse, bei allerdings geringen Schwankungen, trotz belastender Faktoren im Betrachtungszeitraum.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in unserem Tätigkeitsfeld des Wirtschaftssektors Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Betrachtungszeitraum stieg um rd. 1 %. Damit wies die Branche in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld trotz allem immer noch ein Wachstum auf und stützte das Gesamtergebnis der deutschen Volkswirtschaft bei gesunkener Bruttowertschöpfung 2023 über alle Wirtschaftsbereiche betrachtet.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Damit fiel die Inflationsrate geringer aus als 2022 (6,9 %). In diesem Zusammenhang darf nicht unerwähnt bleiben, dass

auch strukturelle Einflüsse das Preisniveau bestimmen und mittelfristig hochhalten können. So treibt etwa auch die grüne Transformation die Inflation. Unseres Erachtens nach werden wir in der nächsten Zeit eher eine volatile Inflation erleben. Der zunehmende anhaltende Lohndruck im angespannten Jobmarkt in vielen Bereichen der Wirtschaft wird die Teuerung auf eine „Achterbahn“ schicken. Die „letzte Meile“ bei der Inflationsbekämpfung ist immer die schwierigste. Im Übrigen ist auch der Fachkräftemangel ein Stückchen mitverantwortlich für die hohe Inflation und die Wachstumsprobleme.

Innerhalb von nur 10 Jahren ist die Einwohnerzahl in Deutschland um 4 Mio. gestiegen, von 80,8 Mio. im Jahr 2013 auf 84,7 Mio. bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes. Gegenüber dem Jahresende 2022 wuchs die Bevölkerung um gut 300.000 Personen. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 und war deutlich geringer als 2022, in dem die Bevölkerungszahl vor allem infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine um 1,1 Mio. Menschen gestiegen war. Die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu-/Fortgängen) war auch 2023 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Innerhalb Deutschlands ziehen die Menschen vom Land in die Städte oder die umliegenden Gemeinden. Die Vermietungsstandorte der Genossenschaft profitieren von diesen Entwicklungen.

Auch in NRW stieg im Betrachtungszeitraum die Bevölkerung auf 18,1 Mio. Personen, das sind rd. 215.000 mehr als in den letzten zwei Jahren. Die Zahl der Haushalte wuchs um 1,5 %. Auch die Bevölkerung in Bielefeld wächst, ebenso der Wohnungsbestand. Nach neuesten stadt eigenen Prognosen wird die Bevölkerungszahl weiterhin zunehmen. Der negative natürliche Bevölkerungssaldo wird durch positive Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen. In der Bevölkerungs-Altersstruktur wird es auch in Zukunft erhebliche Verschiebungen zu den Hochbetagten geben. Das wird auch ein Stückchen die

Bedarfslage für Wohnraum beeinträchtigen. Mit wohnraumnahen Dienstleistungen haben wir uns bereits vor Jahren hierauf vorbereitet. Unsere Gemeinwesenarbeit in den Wohnquartieren und den dazu bereitstehenden räumlichen Einrichtungen hat im Rahmen der Förderung unserer Mitglieder einen hohen Stellenwert und wird ständig ausgebaut.

45,9 Mio. Menschen waren im Jahresdurchschnitt 2023 in Deutschland erwerbstätig. Das waren so viele wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung 1990. Nach einer ersten Schätzung des statistischen Bundesamtes stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen 2023 gegenüber dem Vorjahr um rund 330.000 Personen (0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen historischen Höchststand, nachdem bereits 2022 der vormalige Wert aus dem Jahr 2019 (45,3 Mio. Personen) überschritten worden war. Im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl beendet und zu einem Rückgang um rund 360.000 Personen geführt.

Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland ist mit Jahreswechsel 2023/2024 saisonüblich auf über 2,8 Mio. gestiegen. Das sind rd. 200.000 mehr als im Januar 2023. Die Arbeitslosenquote stieg auf rd. 6 %. Auch in NRW ist die Zahl mit Jahreswechsel 2023/2024 auf 742.000 gewachsen. Die Arbeitslosenquote ist damit auf 7,5 % nach oben gegangen. In OWL sind 70.000 Personen ohne Arbeit. Im Vergleich zu Ende 2022/Anfang 2023 liegt die Arbeitslosigkeit rd. 6.000 Menschen höher und damit auf dem Niveau wie im Bund mit rd. 6 %. In Bielefeld hat die Quote rd. 6,4 % erreicht. Auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen hat sich erheblich erhöht. Insgesamt aber kann festgehalten werden, dass sich die Beschäftigung und die Arbeitskräftenachfrage trotz schwacher Wirtschaft stabil zeigt. Aber die Chancen für Arbeitslose, einen neuen Job zu finden, werden geringer. Nach wie vor schwierig bleibt die Situation auf dem Ausbildungsmarkt. Viele Lehrstellen, die von Betrieben angeboten werden, können nicht besetzt werden.

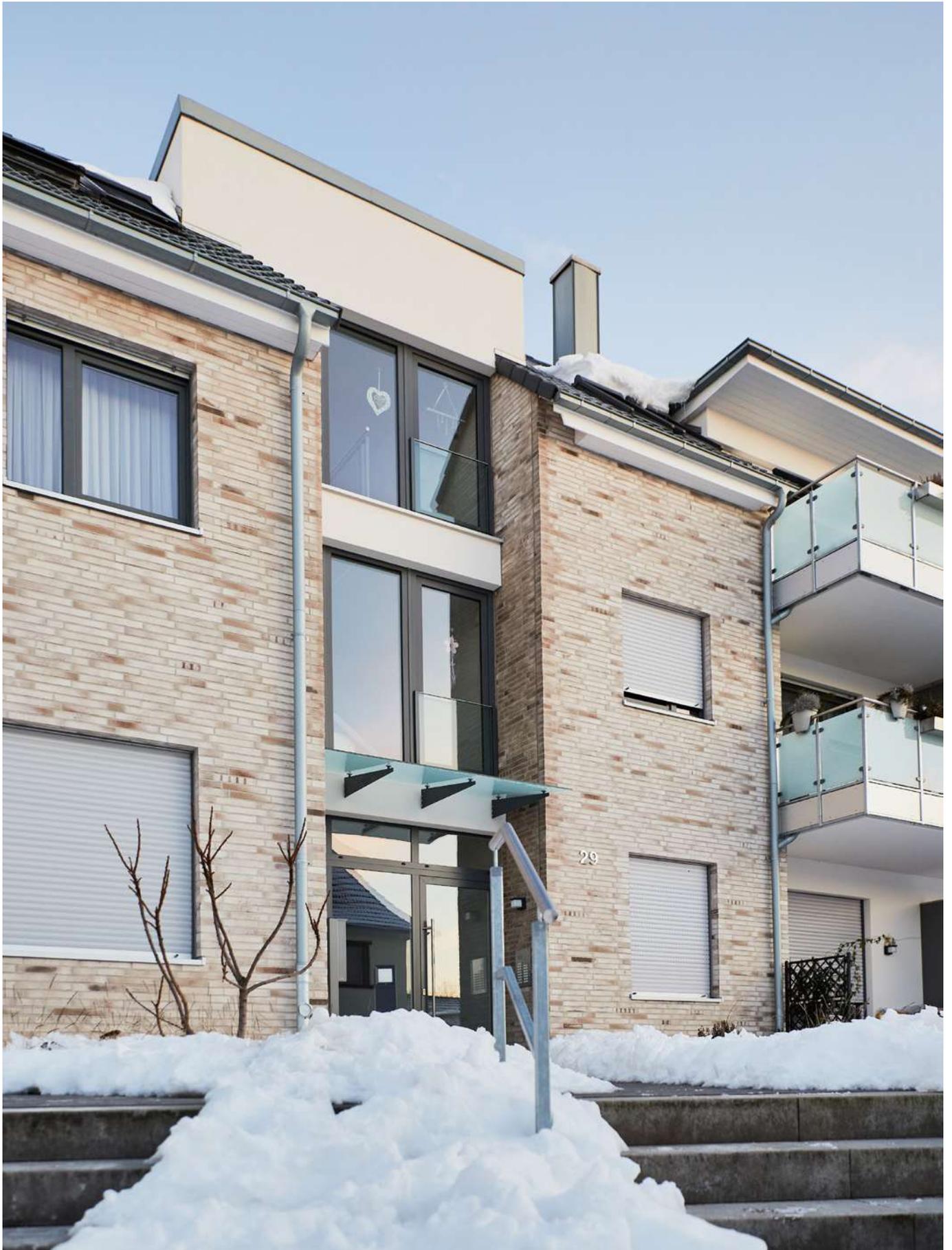
Die Lage auf dem deutschen Immobilien- und Wohnungsmarkt scheint sich nach dem deutlichen Preiseinbruch in 2023 gegen Ende des Betrachtungszeitraumes etwas zu beruhigen. Von der Anfang 2022 einsetzenden Zinswende war insbesondere der deutsche Immobilienmarkt betroffen, kein anderer

europäischer Immobilienmarkt litt mehr. Der Anstieg der Bauzinsen von rd. 1 % auf über 4 % im Betrachtungszeitraum, je nach Bedingungs Voraussetzungen, führte dazu, dass viele Wohnungsbauinvestitionen zurückgestellt wurden. Allmählich scheint sich der Immobilienmarkt an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, wenngleich auf einem deutlich abgesenkten Niveau gegenüber den Vorjahren.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist 2023 auf 260.000 gesunken. Das waren 27 % oder 94.000 Wohnungen weniger als 2022. Das ist der niedrigste Wert seit 2012. Die Zahl der Baugenehmigungen war 2023 in allen Monaten des Jahres niedriger als im jeweiligen Vorjahresmonat. Auch im Geschoss-Mietwohnungsbau kam es zu einem Einbruch. Und es bleibt abzuwarten, wie viele Wohnungen in die Bauinvestitionsphase kommen.

Der massive Einbruch bei den Baugenehmigungen 2023 spricht im Moment eine deutliche Sprache: Wir befinden uns in einer tiefen Wohnungsbau-Krise. Die bislang von den „Verantwortlichen“ eingeleiteten Maßnahmen wirken zu langsam und sind zu wenig. Insbesondere müssen politische Akteure beim Wohnungsbau endlich mehr Gas geben. Die Politik darf sich nicht weiter in Realitätsverweigerung üben. Das Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung löst sich nicht von selbst. Für die Mittelschicht bezahlbar zu bauen ist schwierig. Da hilft es nicht weiter, von psychologischen Problemen zu fantasieren, sondern es schadet der deutschen Wirtschaft und mit Blick auf den anhaltenden Wohnungsmangel ebenso dem sozialen Zusammenhalt.

Gemessen an einem Gesamtbestand von 43 Mio. Wohnungen in Deutschland ist die Anzahl von 1 Mio. gefördertem Wohnraum ein „rares Gut“. Sozialwohnungen sind auch ein hohes kulturelles Gut und ein Erfolgs-Modell der sozialen Marktwirtschaft, die Deutschland auch im sozialen Zusammenhalt prägt. Der Grund für den schnellen Schwund: Immer mehr Wohnungen fallen aus der zeitlich begrenzten „Sozialbindung“, die im Schnitt 30 Jahre beträgt, und werden dann als frei finanzierte Wohnungen angeboten. Parallel stockt der Neubau massiv; im Übrigen weil auch die Kosten im geförderten Wohnungsbau in den vergangenen 5 Jahren um bis zu 50 % gestiegen sind, die Bewilligungsmieten um rd. 17 %. Im Jahr 2035 werden es wohl nur noch rd. 550.000 Sozialwohnungen in Deutschland sein.



Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft wesentlich stärker als die Fertigstellung neuer Sozialwohnungen. Zielvorgabe war einmal 100.000 neue geförderte Wohnungen pro Jahr.

Das in Planung befindliche GSWG-Volumen zur Neuschaffung von Wohnraum in einem überschaubaren Zeitraum von bis zu 4 Jahren beträgt rd. 120 Wohnungen. Hiervon sollen vorr. rd. 70 % im geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Zur Zeit bewirtschaftet die Genossenschaft rd. 35 % des Wohnungsbestandes im geförderten Wohnraum.

Angesichts von Wohnungsmangel, weiter zunehmender Bevölkerung und Wohnungswechsel sind die Folgen an vielen Standorten, wo Menschen wohnen möchten, für Wohnungssuchende oftmals erdrückend. Wir erleben eine seit der Nachkriegszeit nicht mehr gesehene Wohnungsknappheit in vielen Ballungsgebieten. In den sieben größten Städten liegt die Leerstandsrate unter 1 % – das statistische Signal für Wohnungsnot. In der Genossenschaft betrug die Leerstandsrate 2023 durchschnittlich 0,3 %. Damit einhergehend steigen in den größten deutschen Städten die Mieten teilweise um bis zu 10 %. In der Genossenschaft sind die Mieten 2023 durchschnittlich um 3,7 % gestiegen, und zwar von 5,74 Euro auf 5,95 Euro/qm Wohnfläche/monatlich. Und auch für 2024 werden von den Experten weitere Mietanstiege erwartet. Die Angebotsknappheit auf dem Markt wird sich in vielen Gegenden aber verschlimmern. Die Mietsteigerungen werden in nächster Zeit nicht abflauen. Dabei ist die Baukrise und der Rückgang der Neubauten auf dem Mietmarkt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht richtig spürbar, wenn eingeplane Bauprojekte nicht abgeschlossen werden. Der Einbruch bei den Baugenehmigungen 2023 wird sich auf den Mietmarkt erst mit Verzögerungen auswirken. In den deutschen Großstädten werden inzwischen Rekordmieten verlangt. Im 4. Quartal 2023 kosteten Bestandsmietwohnungen deutschlandweit 1,6 % mehr als im Vorquartal und rd. 6 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Im Neubau stiegen die Angebotsmieten um 1,4 % bzw. 7,7 %, der qm-Preis liegt im Bestand bei 8,42 Euro, im Neubau bei rd. 11,75 Euro. Ein Ende des Anstiegs ist nicht in Sicht.

Wegen der Krise am Bau und angesichts hunderttausender fehlender Wohnungen sind also weitere Mietanstiege zu erwarten. Auch wir gehen davon aus, dass die Mieten mittelfristig und langfristig weiter steigen, da in den meisten Regionen, im Übrigen auch an vielen unserer Vermietungsstandorte, die Nachfrage auch künftig das schrumpfende Angebot an neuen Wohnungen übersteigen wird.

Die Bundesregierung hinkt ihrem Zeitplan hinterher, den Wohnungsbau zu beschleunigen. So wartet die Bau- und Wohnungswirtschaft nicht nur weiter auf die versprochenen erleichterten Abschreibungsbedingungen. Auch die angekündigte große Novelle des Baugesetzbuches steht weiterhin aus.

Verzögerungen gibt es ebenfalls bei neuen Förderprogrammen. Das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnungen“ für den Umbau von leerstehenden gewerblichen Einrichtungen zu Wohnungen ist über die Konzeptphase bis heute nicht hinausgekommen. Ebenso steht es um ein Konzept für den sog. „Gebäudetyp E“, bei dem auf kostenintensive Standards verzichtet werden soll – E steht dabei für „einfach“ oder auch „experimentell“.

Versprochen war indes ein „Bau-Turbo“: eine befristete Sonderregelung im Baugesetzbuch, die noch 2023 vorgelegt werden sollte. „Wenn die Gemeinde vor Ort damit einverstanden ist, kann durch die Nutzung des Bau-Turbos auf einen Bebauungsplan verzichtet werden“, hieß es noch in den letzten Wochen des Betrachtungszeitraumes. Das entlastet die Bauämter vor Ort und beschleunigt das Genehmigungsverfahren. Auch hierzu befindet sich ein Entwurf unverändert in der Abstimmung bei den Regierungsfractionen.

Es muss von der Bundesregierung jetzt unverzüglich Unterstützung kommen, wenn der (bezahlbare) Wohnungsbau nicht total zum Erliegen kommen soll. Das geht über Bürokratieabbau, Verschlinkung der Bauordnungen, Abstriche in der Qualität, Förderung etc..

Um den Wohnungsmarkt zu beleben müssen jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Das ist Regierungsziel, wenn auch in 2023 nicht erreicht.

Der Wohnungsbau in NRW steht vor einem schwierigen Jahr. Nach Einschätzung vieler Akteure wird es auch 2024 wieder einen Rückgang bei der Zahl neugebauter Wohnungen geben. Demnach werden nicht einmal 40.000 neue Wohnungen entstehen. Verantwortlich dafür sind vor allem auf Rekordniveau gestiegene Baukosten, hohe Baulandpreise, und die deutliche Erhöhung der Kreditzinsen in den letzten 2 Jahren. Allein die Baupreise sind seit Mitte 2019 um mehr als 40 % gestiegen. Der Bedarf in NRW liegt bei über 50.000 Wohneinheiten pro Jahr. Davon sind wir weit entfernt. Auslöser für diese Erwartungen sind auch immer wieder auftretende unsichere KFW-Förderprogramme, bspw. für klimafreundliche Neubauten. Es bleibt abzuwarten, ob hier zeitnah mehr Plansicherheit aufkommt.

In NRW gibt es rd. 9,2 Mio. Wohnungen, davon rd. 5 Mio. Wohnungen im Geschoss-Wohnungsbau. Rund 55 % der Menschen wohnen in einer Mietwohnung. Die Durchschnittsmiete in NRW liegt knapp unter 9,00 Euro/qm Wohnfläche monatlich. Die durchschnittliche Miete in der Genossenschaft liegt bei 5,95 Euro/qm. Wir wollen als genossenschaftlich ausgerichtetes Unternehmen dazu beitragen, dass noch mehr Menschen in unseren Geschäftsgebieten in wünschenswertem und bezahlbarem Wohnraum leben können.

Es ist Ziel der nordrhein-westfälischen Regierung bis 2027 zigtausend neue mietpreisgebundene Wohneinheiten zu realisieren. Das ist auch dringend erforderlich, denn nur mehr Angebot schafft letztlich Bezahlbarkeit. Hieran werden wir uns Rahmen unserer genossenschaftlichen Grundsätze und wirtschaftlichen Möglichkeiten beteiligen.

Die Anzahl der Wohnungen in Bielefeld steigt mit einem Bestand von rd. 176.000 Einheiten. Hiervon befinden sich rd. 12.000 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbestand.

Es werden aber in den kommenden Jahren rd. 3.000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

In den letzten 3 Jahren hat der Wohnungsbestand in Bielefeld um rd. 3 % zugenommen. Auch der Anteil des geförderten Mietwohnraumes ist in dieser Zeit leicht gestiegen, nachdem er in der Zeit davor zurückgegangen war, hinkt aber dem Wegfall an Sozialwohnungen hinterher. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei rd. 65 %, im Landesdurchschnitt rd. 55 %. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beläuft sich auf 84 qm, in der Genossenschaft 66 qm.

Die Wohnungsmieten haben auch in Bielefeld in den vergangenen Jahren zugenommen – allerdings im Vergleich zu anderen Märkten moderat – mit niedrigem Mietwachstum. Die Steigerungsraten liegen trotzdem oftmals über der Einkommensentwicklung. Gegenüber 2022 sind durchschnittlich 7 % Mietsteigerungen zu verzeichnen. Das bekommen vor allem Menschen zu spüren, die umziehen und neue Mietverträge akzeptieren müssen. 2012 lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten noch bei 5,60 Euro/qm, 2022/2023 bei 8,20 Euro/qm Wohnfläche monatlich. Damit liegt Bielefeld aber immer noch unter dem Bundesdurchschnitt. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass der Druck auf dem Mietmarkt weiter anhalten wird. Grund: Neugebaute oder sanierte ältere Häuser sind teurer. Viele Leute können oder wollen keine Immobilie erwerben. Folgen: Sie bleiben in Mietwohnungen. Insbesondere wächst der Bedarf an neuen und bezahlbaren Wohnungen.

Die Zahl verfügbarer, leerer Wohnungen verharrt in Bielefeld und in der Genossenschaft seit 3 Jahren bei 0,3 %. Auch die Fluktuationsrate in günstigen Wohnungen ist mit 5 % niedriger als im übrigen Wohnraum.





Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Bestands- bewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der GSWG befindet sich in nachgefragten und attraktiven Lagen an unseren jeweiligen Vermietungsstandorten; Schwerpunkt Bielefeld.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist im Geschäftsjahr 2023 weiterhin auf sehr hohem Niveau. Vermietungsschwierigkeiten bestehen nicht.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 stehen 4 Wohnungen bzw. 0,3 % des Bestandes leer. Die Leerstandsquote bewegt sich wie auch im Vorjahr auf niedrigem Niveau. Für das Jahr 2024 und darüber hinaus rechnen wir weiterhin mit Leerstandsquoten von unter 1 %.

2023 beträgt die Fluktuationsquote 10,2 % bei 150 Wohnungskündigungen (Vorjahr 114). Hiervon sind 24 % (36 Wohnungen) auf altersbedingte Kündigungen oder auf Todesfälle zurückzuführen. 10 % der Mietkündigungen begründen sich durch Wohnungswechsel innerhalb der GSWG. 6 Mietverträge wurden auf Initiative der GSWG unter anderem aufgrund von Mietvertragsverletzungen beendet.

Zur Sicherung unserer dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit stand eine qualitätsvolle Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände mit kurzen Wiedervermietungszeiträumen im Vordergrund.

Bestands- entwicklung

Grundstücksbestand

Die GSWG Senne eG hat am 31.12.2023 insgesamt 236.197 qm Grundbesitz im Anlagevermögen. Die der GSWG gehörenden und verfügbaren Grundstücke teilen sich wie folgt auf:

- bebaute Grundstücke 232.745 qm
- in Bauvorbereitung befindliche Grundstücke 8.238 qm
- unbebaute Grundstücke 4.214 qm

Wohnungsbestand

Am 31.12.2023 umfasst der Wohnungs- und Immobilienbestand der GSWG Senne eG 1.470 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten, 255 Garagen-/Tiefgaragenplätze sowie 888 Carport-/Stellplätze. Die genossenschaftliche Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf insgesamt 97.324 qm.

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

ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND	2023	2022
WOHNUNGEN	1.470	1.449
öffentlich gefördert	512	524
frei finanziert	958	925
WOHNFLÄCHE (in qm)	96.190	94.641
öffentlich gefördert	35.392	36.300
frei finanziert	60.798	58.341
NETTO-SOLLMIETE (in Euro je qm/mtl.)	5,95	5,74
öffentlich gefördert	5,43	5,23
frei finanziert	6,25	6,21
Gewerbe	5	5
Nutzfläche (in qm)	1.133	1.133
Garage/Tiefgarage	255	254
Carport/PKW-Stellplätze	888	848

Bestandsinvestitionen, Modernisierung und Instandhaltung

Wir haben 2023 Investitionen in die Aufwertung/Substanzpflege und Modernisierung unseres Wohnungs-/Liegenchaftsbestandes im Rahmen der mehrjährigen Planung, den Erwerb von Mietwohnungen sowie Projekt-Entwicklungsleistungen mit einem Volumen von 5,1 Mio. Euro getätigt. Der Aufwand im Geschäftsjahr für Instandhaltungen beträgt 15,39 Euro/qm Wohnfläche (Vorjahr 11,54 Euro/qm Wohnfläche). Zudem werden Aufwendungen für Modernisierungen von 10,34 Euro/qm Wohnfläche (Vorjahr 18,85 Euro/qm Wohnfläche) getätigt. Insgesamt sind Bestandsinvestitionen für die Instandhaltung und Modernisierung von rd. 2,6 Mio. Euro, im Berichtsjahr 25,73 Euro/qm Wohnfläche (Vorjahr 30,39 Euro/qm Wohnfläche), in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand investiert werden. Es wurden für die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie in Bauvorbereitungskosten für zeitnah umzusetzende Neubauvorhaben rd. 2,5 Mio. Euro investiert.

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

Dabei möchten wir herausstellen, dass sich Qualität und Quantität unserer Investitionen losgelöst vom Euro-Volumen in 2023 durch den immer weiter zunehmenden Einsatz des Handwerkerbetriebes aus der GSWG-Gruppe gesteigert hat.

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

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Im Geschäftsjahr 2023 sind der GSWG Senne eG 143 Mitglieder mit 541 Geschäftsanteilen beigetreten. Ausgeschieden sind 100 Mitglieder mit 1.572 Geschäftsanteilen.

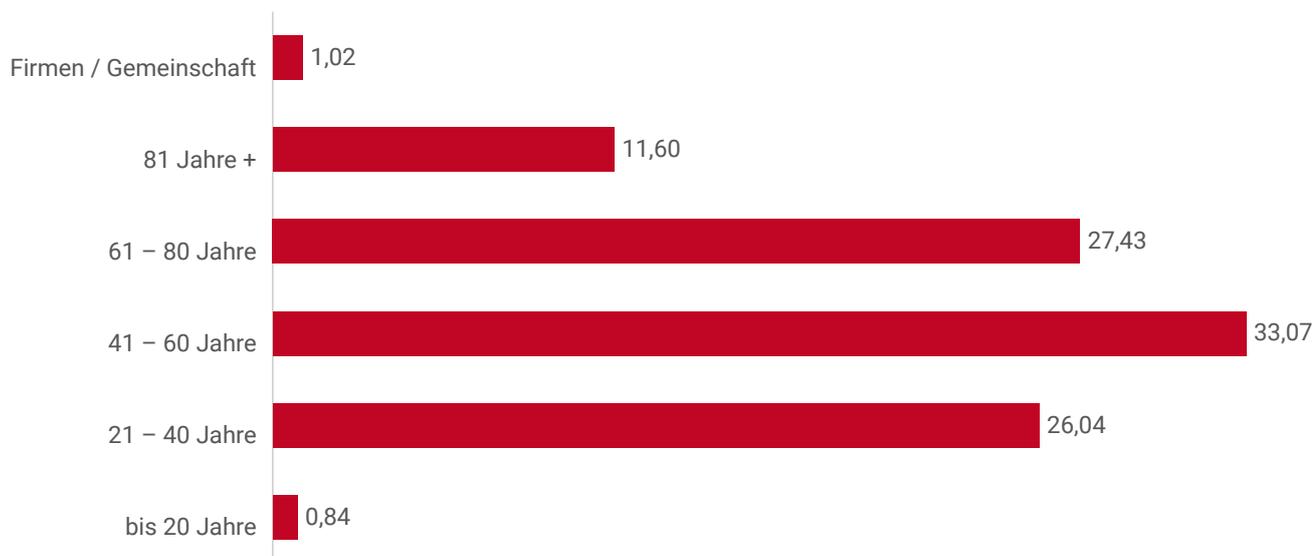
Die Geschäftsanteile haben sich dadurch insgesamt im Geschäftsjahr 2023 um 1.031 auf 50.931 reduziert, die Mitgliederzahl um 43 auf 2.049 erhöht.

MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2023	2.006	51.962
Zugang von neuen Mitgliedern	143	541
Abgang von Mitgliedern	100	1.572
BESTAND AM 01.01.2024	2.049	50.931

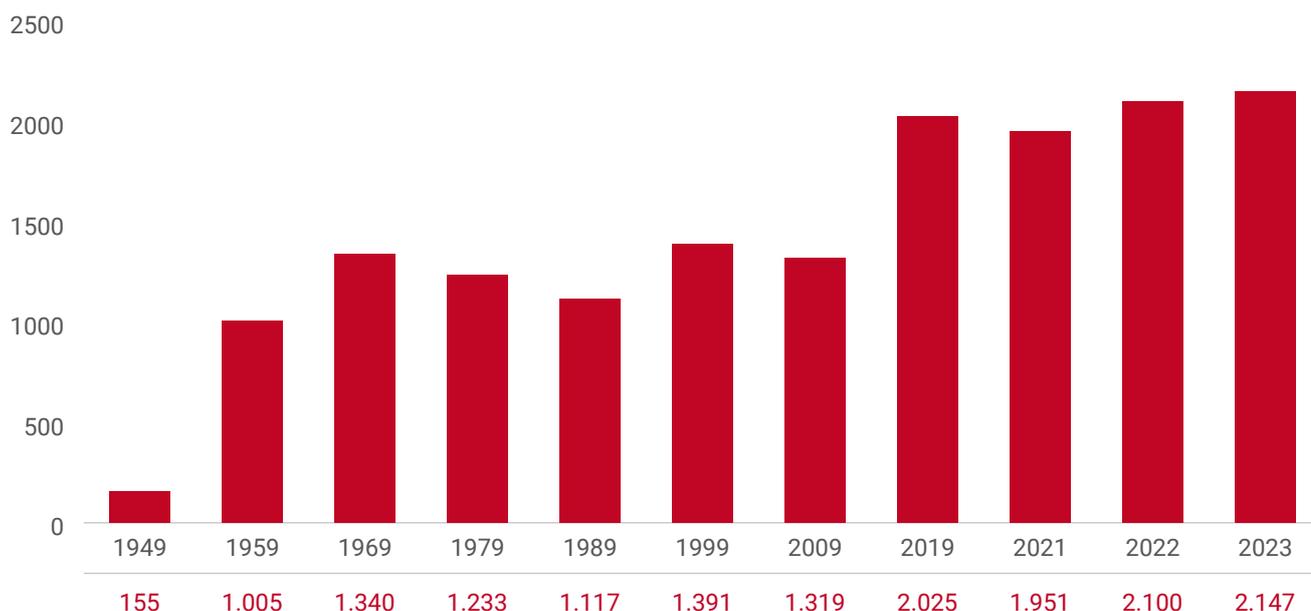
ABGÄNGE	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Kündigung der Mitgliedschaft	54	956
Anteilskündigung	–	30
Ausschluss	15	43
Tod	31	543

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 139.360 Euro auf rd. 13,65 Mio. Euro.

Altersstrukturen der Mitgliedschaft 2023



Entwicklung Mitglieder



Personelles

Als reine „Vermögensgenossenschaft“ greifen wir zur erfolgreichen Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes auf den Personalbestand unserer Tochterunternehmen. Die GSWG Senne eG hat außer den

satzungsgemäß und gesetzlich vorgeschriebenen vertretungsberechtigten Vorstandsmitgliedern/Generalbevollmächtigten kein weiteres Personal.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	31	0,0	81	0,1	-50	
Sachanlagen	97.285	94,8	95.626	94,0	1.659	1,7
Finanzanlagen	1.478	1,4	704	0,7	774	
Langfristig gebundenes Vermögen	98.794	96,3	96.411	94,8	2.383	2,5
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.462	3,4	3.264	3,2	198	
Erhaltende Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten	-4.041	-3,9	-3.609	-3,5	-432	
Forderungen aus Vermietung	75	0,1	77	0,1	-2	
Forderungen im Verbundbereich	1.613	1,6	1.518	1,5	95	
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	281	0,3	300	0,3	-19	
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.390	1,4	1.550	1,5	-160	
Liquide Mittel	2.454	2,4	3.726	3,7	-1.272	-34,1
	102.638	100,0	101.687	100,0	951	

PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Geschäftsguthaben	13.649	13,3	13.637	13,4	12	0,1
Rücklagen	13.313	13,0	12.385	12,2	928	7,5
Jahresüberschuss	1.339	1,3	1.464	1,4	-125	
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-134	-0,1	-147	-0,1	13	
Eigenkapital	28.167	27,4	27.339	26,9	828	3,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern	63.887	62,2	62.892	61,8	995	
Langfristiges Fremdkapital	63.887	62,2	62.892	61,8	995	1,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern	7.115	6,9	8.374	8,2	-1.259	-15,0
Mittelfristes Fremdkapital	7.115	6,9	8.374	8,2	-1.259	-15,0
Rückstellungen	229	0,2	234	0,2	-5	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kapitalgebern	2.289	2,3	1.850	1,8	439	23,7
Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen	357	0,3	283	0,3	74	
Übrige Verbindlichkeiten	594	0,6	715	0,7	-121	
Kurzfristiges Fremdkapital	3.469	3,4	3.082	3,0	387	
	102.638	100,0	101.687	100,0	951	

Das Sachanlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.659 T Euro auf 97.285 T Euro erhöht. Die Erhöhung im Berichtsjahr betrifft insbesondere die Wohnimmobilienzukäufe Nadefeld und Niedernkamp in Bielefeld.

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

Das Eigenkapital hat sich um 828 T Euro auf 28.167 T Euro in 2023 insbesondere aufgrund der Rücklagenbildung aus den Jahresüberschüssen der Jahre 2022 und 2023 erhöht.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital von 71.002 T Euro (31.12.2022 71.266 T Euro) betrifft ausschließlich Immobiliendarlehen zur Finanzierung des Wohn-/Sachanlagevermögens.

Finanzlage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensstruktur ist durch einen hohen Anteil des langfristig in Sachanlagen gebundenen Vermögens mit 94,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr 94,0 %) gekennzeichnet. Die Kapitalstruktur wird durch eine Eigenkapitalquote von 27,4 % (Vorjahr 26,9 %) und kurz-, mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten von 72,6 % der Bilanzsumme (Vorjahr 73,1 %) dargestellt.

Finanzierungsstruktur

Das langfristig gebundene Vermögen von 98.794 T Euro (Vorjahr 96.411 T Euro) ist durch eigene Mittel und mittel- bis langfristige Objektverbindlichkeiten von 99.169 T Euro (Vorjahr 98.605 T Euro) zu über 100 % gedeckt. Hieraus ergibt sich im Geschäftsjahr eine Überdeckung von 375 T Euro (Vorjahr 2.194 T Euro).

Das Netto-Umlaufvermögen, definiert als kurzfristig gebundenes Vermögen, insbesondere aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, Forderungen im Verbundbereich und anderen Vermögensgegenständen sowie liquiden Mitteln, abzüglich des kurzfristigen Fremdkapitals, belaufen sich zum 31.12.2023 auf 379 T Euro (Vorjahr 2.194 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 2023 stehen der Genossenschaft ausreichende Liquiditätsreserven von 2.454 T Euro (Vorjahr 3.726 T Euro) zur Verfügung.

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

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der für Darlehenstilgung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 4.029 T Euro betrug und damit über dem cashflow des Vorjahres lag. Der Finanzmittelfond von 2.454 T Euro (Vorjahr 3.726 T Euro) umfasste im Geschäftsjahr die stichtagsbezogenen liquiden Mittel von 2.454 T Euro (Vorjahr 3.726 T Euro).

FINANZLAGE	2023	2022
	T EURO	T EURO
Periodenergebnis	1.339	1.464
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.963	1.857
- Abnahme der Rückstellungen	-5	-114
- Zahlungsunwirksame Erträge	-82	0
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktive, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.045	-1.135
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	465	350
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	29
+ Zinssaldo	1.391	1.219
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.029	3.670
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagenvermögen	-3	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-3.571	-8.767
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-3
+ Erhaltene Zinsen	2	14
= Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-3.572	-8.756
+ Saldo Einzahlungen / Auszahlungen aus Geschäftsguthaben	12	-158
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.403	10.166
- Darlehenstilgung und Abgänge	-2.228	-2.310
- Gezahlte Zinsen	-1.393	-1.233
- Auszahlung Dividende	-523	-530
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.729	5.935
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.272	849
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.726	2.877
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.454	3.726

Im Geschäftsjahr 2023 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 2023 auf

73,3 Mio. Euro, die im Jahr 2024 planmäßig mit 1,6 Mio. Euro und in den Jahren 2025 bis 2028 planmäßig mit 6,2 Mio. Euro getilgt bzw. prolongiert werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2023 und bis zur Aufstellung des Lageberichtes erwartungsgemäß entwickelt und zeigt ein sehr zufriedenstellendes Ergebnis.

Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnung der beiden Geschäftsjahr 2023 und 2022 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderungen:

ERTRAGSLAGE	2023		2022		+/-	
	T EURO	%	T EURO	%	T EURO	%
Umsatzerlöse	10.540		9.980		560	5,3
Bestandsveränderung	184		239		-55	
Andere aktivierte Eigenleistungen	33		82		-49	
Betriebsleistung	10.757	100	10.301	100	456	4,2
Materialaufwand	-4.751	-44,2	-4.202	-40,8	-549	11,6
Personalaufwand	-397	-3,7	-613	-6,0	216	-54,4
Abschreibungen	-1.964	-18,2	-1.857	-18,0	-107	5,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.013	-9,4	-992	-9,6	-21	2,1
Sonstige Steuern	-292	-2,7	-288	-2,8	-4	1,4
Betriebsaufwand	-8.417	-78,2	-7.952	-77,2	-465	5,5
Sonstige betriebliche Erträge	380	3,5	324	3,1	56	14,7
Betriebsergebnis	2.720	25,3	2.673	25,9	47	1,8
Finanzergebnis	-1.381		-1.209		-172	
Jahresergebnis	1.339		1.464		-125	

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

Die Ertragslage weist ein Betriebsergebnis von 2.720 T Euro aus und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 47 T Euro erhöht. Die Entwicklung beruht insbesondere auf der Erhöhung der Umsatzerlöse und des Materialaufwandes. Wesentliche strukturelle Veränderungen haben sich darüber hinaus nicht ergeben.

Der Anstieg der Umsatzerlöse um 560 T Euro auf 10.540 T Euro resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Erlöse aus der Vermietung um 399 T Euro. Die in 2023 erfolgten Abrechnungen von Nebenkosten erhöhten sich aufgrund von abrechenbaren Betriebs- und Heizkostenpositionen gegenüber dem Vorjahr um rd. 139 T Euro. Die Planung für 2023 sah Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung von 10.270 T Euro vor.

Der Materialaufwand ist um 549 T Euro auf 4.751 T Euro gestiegen, insbesondere als Folge erhöhter Instandhaltungskosten von 395 T Euro auf 1,5 Mio. Euro in 2023. Die Abschreibungen haben sich um 107 T Euro auf 1.964 T Euro durch Zugänge im Anlagevermögen erhöht.

Das Finanzergebnis ist mit 1.381 T Euro (Vorjahr 1.209 T Euro) um 172 T Euro erhöht. Wesentlicher Posten bleibt der Zinsaufwand, der vollständig auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern entfällt. Infolge der genannten Veränderungen ergibt sich ein Jahresergebnis von 1.339 T Euro (Vorjahr 1.464 T Euro). Die Wirtschaftsplanung 2023 sah einen Jahresüberschuss von 1.260 T Euro vor.

Die Veränderungen begründen sich hauptsächlich aus den gestiegenen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung.

Für das Jahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss zwischen 1,25 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 dem Hausbewirtschaftungsgeschäft, sonstige Erträge, die Instandhaltungs-, Zinsaufwendungen für die dinglich gesicherten Fremdfinanzierungsmittel sowie das Jahresergebnis zusammen mit den Ergebnissen der 100 %igen Tochterunternehmen heran.

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

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

Chancen, Risiken, künftige Entwicklung und Prognose

Der Geschäftsbericht 2023 gibt einen Überblick der vielschichtigen erfolgswirksamen und nachhaltigen wachstumsgreifenden Aktivitäten mit den daraus folgenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bilanz-/Gewinn- und Verlustrechnung der GSWG für den Betrachtungszeitraum.

Unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen sind wir stärker geworden und freuen uns deshalb über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 für unsere Mitglieder. Damit setzt sich die erfreuliche, nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft, auch über einen längeren Abschnitt, fort. Die Risikobeurteilung des Vorstandes geht auch weiterhin von unveränderten Bedingungen für unser Geschäftsmodell aus.

Wir profitieren an unseren Vermietungsstandorten von unverändert steigender Nachfrage und knappem Angebot und können die Mieten, auch ohne gleichzeitig investieren zu müssen, heraufsetzen. Es werden einige Jahre vergehen, bis ein spürbares Angebot an Wohnungen den Preisanstieg von selbst bremst.

Im Jahr 2023 hatten wir auf 150 neu zu vermietende Wohnungen über 15.000 Bewerbungen. Das entspricht einer Steigerung von rd. 20 % zum Vorjahr und unterstreicht das Interesse der Wohnungssuchenden an unserer Genossenschaft.

Mieter müssen sich auf härtere Zeiten einstellen. Wir haben die Entwicklung hierzu in diesem Geschäftsbericht beschrieben. Die Durchschnittsmiete in der Genossenschaft beträgt im Geschäftsjahr 5,95 Euro/qm. Da alles teurer wird, wird die Miete überschaubar steigen.

Informationen über Risiken und Chancen sowie deren finanzielle Auswirkungen sind bedeutsam für unsere Unternehmenssteuerung. Unser etabliertes Risiko-Management-System deckt alle unternehmensrelevanten Bereiche ab und liefert dadurch eine frühzeitige Erkennung möglicher Risikofelder. Die monatlichen Auswertungen und Bestandsanalysen über die Entwicklung der Mietrückstände und Mietausfälle, Erlösschmälerungen, Vermietungsstand und Instandhaltungskosten sind die wesentlichen internen Beobachtungsfelder. Dazu gehören ständige Kostenkontrollen über Material und Leistungen. Das Risiko-Management ist als kontinuierlicher Vorgang in die betrieblichen Abläufe integriert. Dadurch ist gewährleistet, dass der Fortbestand der Genossenschaft mit einer stabilen Vermögensstruktur auch unter Berücksichtigung der in nächster Zeit geplanten Wohnungsbau-Investitionen gesichert bleibt.

Unser Finanzmanagement umfasst das Zahlungs- und Liquiditäts-Management sowie die Beobachtung von Risiken durch Zinsänderungen. Besonders intensiv überwacht und gesteuert wird die Unternehmensliquidität. Aufbauend auf dem monatlichen Risiko-Report wird die Liquiditäts-Planung an laufende Veränderungen angepasst.

Das Finanzmanagement ist vorrangig darauf ausgerichtet, die Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit termingerecht zu erfüllen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichendes Eigenkapital für die wohnungswirtschaftlichen Investitionen zur Verfügung steht.

Gegenüber den finanzierenden Banken/Assecuranzen war der Kapitaldienst jederzeit gesichert. Die Verbindlichkeiten

bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, Währungsrisiken bestehen nicht. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich zu 97,6 % um Annuitätendarlehen mit längerfristigen Zinsbindungen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken im kalkulierbaren Rahmen. Unser Geschäftsmodell ist auch in einem Umfeld mit „normalen Zinsen“ tragfähig.

In der Niedrigzinszeit haben wir unsere Verbindlichkeiten gut strukturiert. Die durchschnittliche Zinsbindungslaufzeit beträgt ohne Förderdarlehen 11,8, mit Förderdarlehen 20,4 Jahre; d.h. wir haben das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten gut ausbalanciert. Es sind solide Werte. Zudem haben wir einen guten Zugang zum Kapitalmarkt, um unser wachstumsausgerichtetes genossenschaftliches Geschäftsmodell finanzieren zu können. Unsere Verschuldung im Vergleich zum Immobilien-Wert (LTV) liegt bei rd. 43 % und damit deutlich unter 60 %, wo es „enger werden könnte“. Steigende Kapitalmarkt-Zinsen werden sich erst nach und nach in unserer Finanzierungsstruktur widerspiegeln.

Die Zinsbelastung für die Darlehen betrug im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 1,9 % . Für rd. 1,7 Mio. Objektverbindlichkeiten mit einem Durchschnitts-Zinssatz von 2,1 % stehen im Zeitraum von 2024 bis 2026 Darlehensverhandlungen an. Mit unserer ständigen Investitionstätigkeit in Instandhaltung, Modernisierung, Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen verjüngen wir laufend unseren Wohnungsbestand. Unsere Investitionsoffensive erzeugt die gewünschte Nachfrage. Daneben stellt die überwiegende Konzentration der Wohnungsbestände auf „gute Lagen“ einen Wettbewerbsvorteil dar.

Wir sehen nicht, dass das Bewirtschaftungsgeschäft und unsere Investitionstätigkeit kurz- und mittelfristig wesentlich beeinflusst werden. Es ist unser Ziel, weiterhin auf gleichbleibend hohem Niveau, wie die Jahre zuvor, zu investieren. Das trifft den Neubau/Erwerb genauso wie die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen. Diesen Willen haben wir, vorausgesetzt die wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sichern die marktwirtschaftliche Ordnung.

Auch die zufriedenstellenden Ergebnisse in den Tochter-/Beteiligungsunternehmen sind erfreulich und sollen insbesondere durch den Aufbau weiterer personeller Kapazitäten ausgebaut werden, sie begründen sich mit der steigenden Nachfrage der angebotenen Leistungsfelder.

Unsere Zukunft ist gut, denn wir haben eine solide Herkunft und starke Wurzeln durch die erfolgreiche Tätigkeit in den letzten Jahren. Wir sind verpflichtet, Tradition und Innovation zu vereinbaren, sowie Vertrauen auszubauen. Dabei ist Tradition gut, aber letztlich erhält man einen Bonus nur für die Zukunft. Und wenn kein Vertrauen da ist, hilft alles messbare, bewertete und mit Ratings unterlegte nichts. Die Förderung unserer Mitglieder sowie das Werben neuer Mitglieder stellen wir stets in den Mittelpunkt, mit Leidenschaft und Verlässlichkeit.

Die Mieterlöse werden durch allgemeine Mit Anpassungen, Modernisierungen und Investitionen in Mietwohnungs-Bestandserweiterungen steigen. Das wiederum spricht für nach wie vor ausreichende Erträge und operative Gewinne, zu einem gewissen Grad auch ausgelöst durch Skaleneffekte. Das GSWG-Wohnimmobilienvermögen wird steigen und damit der Netto-Vermögenswert, denn die benötigten Fremdfinanzierungsmittel werden im Rahmen unserer Planung nicht in gleichem Maße zunehmen. Im Übrigen treibt der Mangel an Mietwohnungen/-gebäuden die Preise und so die Werte der Wohnimmobilien in die Höhe.

Bei weiterhin „erträglichem Zinsniveau“, planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und unseren in Planung befindlichen Modernisierungen rechnen wir für 2024 mit Gesamterträgen von rd. 11 Mio. Euro, davon Umsatzerlöse aus den Sollmieten von rd. 7,3 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 1,38 Mio. Euro und planen Kosten für die Instandhaltung von rd. 1,35 Mio. Euro ein.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich 2024 vorr. im Bereich eines Jahresüberschusses zwischen 1,25 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 2024 sind aus derzeitiger Sicht außergewöhnliche Aufwendungen nicht erkennbar. Der Cashflow für 2024 wird sich bei rd. 3,5 Mio. Euro bewegen.

Aufgrund der Lage und Zustand unserer Wohnungsbestände sowie der allgemeinen Dynamik auf dem Mietmarkt wird sich an unserem soliden Zustand in der GSWG-Gruppe in einem überschaubaren Zeitraum nichts ändern. Der in erster Linie aus den Mieteinnahmen kommende Cashflow gibt unverändert Spielräume her, um langfristig höhere Finanzierungskosten

auszugleichen. Abgesehen davon ist unser Wohnimmobilien-Geschäft grundsätzlich ein risikoärmeres Investment, das einen sehr soliden und stabilen Cashflow generiert.

Wir präsentieren heute eine GSWG-Gruppe, die in allen Bereichen besser, effizienter, profitabler geworden und gewachsen ist. Unter Zugrundelegung unserer Unternehmenskennzahlen sind wir stärker und freuen uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 für unsere Mitglieder.



Bielefeld, den 29. April 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Daldrup'.

Daniel Daldrup

Vorstandsvorsitzender, hauptamtlich

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Engelmann'.

Detlef Engelmann

nebenamtlich

**JAHRESABSCHLUSS
UND ANHANG**

2023

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

www.gswg-senne.de



Bilanz

zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	2023 EURO		2022 EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	31.132,00		80.985,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.896.620,71		94.314.327,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	911.858,98		839.227,68
Grundstücke ohne Bauten	180.691,25		180.691,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.485,00		31.399,90
Bauvorbereitungskosten	260.919,40	97.284.575,34	260.919,40
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.225.000,00		700.000,00
Beteiligungen	250.000,00		0,00
Andere Finanzanlagen	3.700,00	1.478.700,00	3.700,00
Anlagevermögen gesamt	98.794.407,34		96.411.250,62
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.426.067,13		3.242.323,41
Andere Vorräte	35.503,66	3.461.570,79	21.589,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	74.619,48		77.418,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.612.986,77		1.517.967,43
Sonstige Vermögensgegenstände	210.512,63	1.898.118,88	223.419,26
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.454.237,80		3.725.611,75
Umlaufvermögen insgesamt	7.813.927,47		8.808.329,37
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	60.796,43		71.256,05
andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.009,08	69.805,51	5.254,28
BILANZSUMME	106.678.140,32		105.296.090,32
Treuhandvermögen	18.656,27		18.105,83

PASSIVA	2023 EURO		2022 EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf der Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	402.280,74		110.760,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13.238.867,82		13.480.476,12
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	7.800,00	13.648.948,56	46.020,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	2.134.000,00		2.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00		5.212.000,00
Andere Rücklagen	5.966.601,89	13.312.601,89	5.172.765,82
Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	1.339.204,37		
Einstellung in Ergebn isrücklagen	-134.000,00	1.205.204,37	-147.000,00
Eigenkapital insgesamt		28.166.754,82	27.339.429,24
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	152.000,00		152.000,00
Sonstige Rückstellungen	77.396,01	229.396,01	81.548,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.416.386,05		57.062.652,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.874.225,34		16.052.940,51
Erhaltene Anzahlungen	4.041.029,57		3.609.338,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.329,87		85.829,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.182,60		196.869,42
Sonstige Verbindlichkeiten	593.836,06	78.281.989,49	715.482,34
davon aus Steuern: 40.183,95 Euro			
BILANZSUMME		106.678.140,32	105.296.090,32
Treuhandverbindlichkeiten		18.656,27	18.105,83

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 EURO		2022 EURO
UMSATZERLÖSE			
aus Hausbewirtschaftung	10.361.057,45		9.801.575,40
aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.844,18	10.539.901,63	178.263,11
Veränderungen des Bestandes aus unfertigen Leistungen		183.743,72	239.090,11
Andere aktivierte Eigenleistungen		32.564,71	82.370,86
Sonstige betriebliche Erträge		379.765,63	323.910,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.750.820,48	4.202.077,05
ROHERGEBNIS		6.385.155,21	6.423.133,36
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	361.309,13		577.178,86
Soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung	35.857,31	397.166,44	35.558,24
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		1.963.457,02	1.856.574,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.012.624,10	992.427,66
Erträge aus Beteiligungen		10.057,58	10.035,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.014,58	13.887,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.393.263,26	1.232.792,62
Sonstige Steuern		291.512,18	288.116,78
JAHRESÜBERSCHUSS		1.339.204,37	1.464.407,30
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		134.000,00	147.000,00
BILANZGEWINN		1.205.204,37	1.317.407,30

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2023 der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld, eingetragen im GnR 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 2022 übernommen. Das gilt auch für die Untergliederung von Positionen für sog. Davon-Vermerke und für solche Daten, die anstatt in der Bilanz und GuV-Rechnung entsprechend dem Wahlrecht im Anhang angegeben sind. Von den Erleichterungen nach § 288 Abs. 1 HGB zur Aufstellung des Anhangs wird Gebrauch gemacht.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten entgeltlich erworbene Lizenzen. Diese 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 Rechnungsabgrenzungsposten 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. 2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31. Dez. 2023		1. Jan. 2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31. Dez. 2023		31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
I. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	222.523,58	2.663,58	10.235,08		214.952,08		141.538,58	52.516,58	10.235,08		183.820,08		31.132,00	80.985,00
	222.523,58	2.663,58	10.235,08	0,00	214.952,08		141.538,58	52.516,58	10.235,08	0,00	183.820,08		31.132,00	80.985,00
SACHANLAGEN														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.091.987,78	3.440.835,06	0,00	0,00	127.532.822,84		29.777.660,39	1.858.541,74	0,00	0,00	31.636.202,13		95.896.620,71	94.314.327,39
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	1.651.983,34	112.375,30	0,00	0,00	1.764.358,64		812.755,66	39.744,00	0,00	0,00	852.499,66		911.858,98	839.227,68
Grundstücke ohne Bauten	180.691,25	0,00	0,00	0,00	180.691,25		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		180.691,25	180.691,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.380,47	18.175,70	28.017,84	0,00	120.538,33		98.980,57	12.654,70	25.581,94	0,00	86.053,33		34.485,00	31.399,90
Bauvorbereitungskosten	260.919,40	0,00	0,00	0,00	260.919,40		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		260.919,40	260.919,40
	126.315.962,24	3.571.386,06	28.017,84	0,00	129.859.330,46		30.689.396,62	1.910.940,44	25.581,94	0,00	32.574.755,12		97.284.575,34	95.626.565,62
FINANZANLAGEN														
Anteile an verb. Unternehmen	700.000,00	775.000,00	0,00	-250.000,00	1.225.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1.225.000,00	700.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		250.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.700,00	0,00	0,00	0,00	3.700,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		3.700,00	3.700,00
	703.700,00	775.000,00	0,00	0,00	1.478.700,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1.478.700,00	703.700,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	127.242.185,82	4.349.049,64	38.252,92	0,00	131.552.982,54		30.830.935,20	1.963.457,02	35.817,02	0,00	32.758.575,20		98.794.407,34	96.411.250,62

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 2024 gegen die von den Mietern 2023 geleisteten Vorauszahlungen aufzurechnen sind. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

FORDERUNGEN	2023 EURO	2022 EURO
Forderungen aus Vermietung	74.619,48	77.418,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.612.986,77	1.517.967,43
Sonstige Vermögensgegenstände	210.512,63	223.419,26
	1.898.118,88	1.818.804,95

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von 1.612.986,77 Euro (Vorjahr 1.517.967,43 Euro) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dar. Hierin sind

Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft in Höhe von 24.212,83 Euro (Vorjahr 40.183,95 Euro) enthalten.

Passiva

ERGEBNISRÜCKLAGEN	2023 EURO	2022 EURO
Gesetzliche Rücklagen	2.134.000,00	2.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.212.000,00	5.212.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.966.601,89	5.172.765,82
	13.312.601,89	12.384.765,82

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden 793.836,07 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen und aus dem Bilanzgewinn

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

Verbindlichkeitspiegel

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

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

VERBINDLICHKEITEN 2023 EURO		RESTLAUFZEIT			GESICHERT
		Bis zu 1 Jahr	Über 1 Jahr	Über 5 Jahre	
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.416.386,05	1.176.055,58	4.064.295,25	49.176.035,22	54.416.386,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.874.225,34	567.607,87	2.110.413,77	16.196.203,70	18.874.225,34
Erhaltene Anzahlungen	4.041.029,57	4.041.029,57			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.329,87	99.329,87			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	257.182,60	257.182,60			
Sonstige Verbindlichkeiten	593.836,06	593.836,06			
GESAMTBETRAG	78.281.989,49	6.735.041,55	6.174.709,02	65.372.238,92	73.290.611,39

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

Gewinn- und Verlustrechnung

	2023 EURO	2022 EURO
UMSATZERLÖSE		
aus Sollmieten abzgl. Erschlösschmälerungen, Umlagen	10.361.057,45	9.801.575,40
aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.844,18	178.263,11
	10.539.901,63	9.979.838,51
BESTANDSVERÄNDERUNGEN		
Bestandserhöhungen	183.743,72	239.090,11
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		
Bei Bauten des Anlagevermögens aktivierter Personal-, Sachaufwand und Fremdkapitalzinsen	32.564,71	82.370,86
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus		
Schadensersatzleistungen	89.050,30	94.305,98
Kostenerstattungen	58.404,64	60.778,75
Mahn- und Bearbeitungsgebühren	2.944,70	3.295,54
Eintrittsgeldern	2.960,00	2.860,00
allen übrigen Vorgängen	226.405,99	162.670,66
	379.765,63	323.910,93
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
für Betriebskosten	3.162.247,61	3.004.227,12
Instandhaltungskosten	1.498.004,54	1.103.511,44
Vermietungskosten	21.757,46	28.335,72
Gemeinwesenarbeit	68.810,87	66.002,77
	4.750.820,48	4.202.077,05

	2023 EURO	2022 EURO
PERSONALAUFWAND		
Löhne und Gehälter	361.309,13	577.178,86
soziale Abgaben	35.857,31	35.558,24
	397.166,44	612.737,10
ABSCHREIBUNGEN		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	52.516,58	53.121,00
auf Grundstücke mit Wohn- und andere Bauten	1.898.285,74	1.786.958,33
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.654,70	16.494,93
	1.963.457,02	1.856.574,26
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
Abschreibungen und Wertberichtigung		
auf Forderungen aus Vermietung	41.292,90	39.062,59
sächliche Verwaltungsaufwendungen	271.409,62	253.951,95
Werbung/ Marketing/ Sponsoring	113.760,20	87.488,63
Nebenkosten der Geldbeschaffung	393,88	0,00
Geschäftsbesorgung OWIT	473.652,05	460.243,51
Mieterrat	1.430,00	1.980,00
Aufsichtsrat	51.565,88	37.512,96
Prüfungskosten	29.836,75	80.103,66
alle übrige Lieferungen und Leistungen	29.282,82	32.084,36
	1.012.624,10	992.427,66
ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZVERMÖGENS		
aus Genossenschaftsguthaben	57,58	35,00
	10.000,00	10.000,00
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		
	2.014,58	13.887,36
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		
davon gegen verb. Unternehmen	0,00	13.887,36
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
für Dauerfinanzierungsmittel	1.382.803,64	1.222.333,00
für Geldbeschaffung	10.459,62	10.459,62
	1.393.263,26	1.232.792,62
STEUERN		
Grundsteuer	292.034,35	283.193,24
Umsatzsteuer, sonstige Steuern	-522,17	4.923,54
	291.512,18	288.116,78

Sonstige Angaben

Beteiligungen

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der OWIT – Ostwestfälische Immobilien- und Treuhand GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld mit einem Stammkapital von 200.000,00 Euro.

Die OWIT GmbH hat am 31.12.2023 ein Eigenkapital von 619.298,55 Euro. Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die OWIT GmbH einen Jahresüberschuss von 5.170,10 Euro.

Die GSWG ist 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 31.12.2023 ein Eigenkapital von 394.789,77 Euro. Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die OWIS GmbH einen Jahresfehlbetrag von 96.870,99 Euro.

Des Weiteren ist die GSWG 100%ige Gesellschafterin der in 2017 gegründeten OWID - Ostwestfälische Immobilien Dienstleistung GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Die OWID GmbH hat am 31.12.2023 ein Eigenkapital von 31.056,79 Euro. Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die OWID GmbH einen Jahresüberschuss von 1.382,81 Euro.

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der QZ - Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 Euro. Die Quartierszentrum GmbH hat am 31.12.2023 ein Eigenkapital von 24.787,95 Euro. Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die QZ GmbH einen Jahresfehlbetrag von 2.246,24 Euro. Die Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH wird gem. Beschluss der GSWG Mitgliederversammlung vom 11. April 2024 zum 01. Januar 2024 mit der GSWG Senne eG verschmolzen.

Die GSWG ist 100%ige Gesellschafterin der in 2021 gegründeten WQL - WohnQuartier Löhne GmbH, Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro.

Die WQL GmbH hat am 31.12.2023 ein Eigenkapital von 14.263,28 Euro. Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die WQL GmbH einen Jahresfehlbetrag von 7.158,83 Euro.

Zudem ist die GSWG am 31.12.2023 mit rd. 46 % an der WTM - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH, Anne-Frank-Straße 1a, 01445 Dresden mit einem Stammkapital von 527.000 Euro (nach Abzug von eigenen Anteilen) mit 250.000,00 Euro beteiligt. Die WTM GmbH hat am 31.12.2023 ein Eigenkapital von 1.967.019,50 Euro. Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die WTM GmbH einen Jahresüberschuss von 287.865,04 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 i. H. v. 1.080.000 Euro 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

Die Quartierszentrum Windflöte VerwaltungsGmbH wurde mit Beschluss der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 11. April 2024 rückwirkend zum 01. Januar 2024 auf die GSWG Senne eG verschmolzen, um das zur Bebauung anstehende Grundstück Viktoriastraße in Minden steueroptimiert in die Genossenschaft zu integrieren.

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 Lageberichterstattung nicht ergeben.

Aufsichtsrat

Fabian Borgs

Dipl.-Immobilienwirt
seit 2022, gewählt bis 2024

Gerhard Haupt

Bezirksbürgermeister
seit 2005,
verstorben am 09. März 2024
(stellvertr. Vorsitzender)

Ilona Neumann

Erzieherin
seit 2006, gewählt bis 2025
(Schriftführerin)

Manfred Schwittay

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

Maike Steinkröger

Steuerfachangestellte
seit 2022, gewählt bis 2024

Uwe Werner

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

Vorstand

Daniel Daldrup

Betriebswirt
hauptamtlich
Vorsitzender

Detlef Engelmann

Immobilienwirt
nebenamtlich

MITGLIEDERBEWEGUNG/GESCHÄFTSGUTHABEN	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
Bestand am 01.01.2023	2.006	51.962
Zugang von neuen Mitgliedern	143	541
Abgang von Mitgliedern	100	1572
BESTAND AM 01.01.2024	2.049	50.931

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 241.608,30 Euro verringert. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme aller Mitglieder beträgt 13.242.060,00 Euro.

Prüfungsverband

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

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	EURO
Der Vorstand schlägt folgende Verteilung des Bilanzgewinnes vor:	1.205.204,37
4 % Dividendenausschüttungen auf die Geschäftsguthaben zzgl. der Dividende gem. §4a bzw. §17 Abs. 3 der Satzung auf freiwillig gezeichnete Anteile	599.359,75
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	605.844,62

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, den 29. April 2024

Der Vorstand



Daniel Daldrup

Vorstandsvorsitzender, hauptamtlich



Detlef Engelmann

nebenamtlich

**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