



# Geschäftsbericht 2016





# Inhalt

---

<b>Überblick</b>	<b>2</b>
<hr/>	
<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>5</b>
<hr/>	
<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	<b>6</b>
Rahmenbedingungen	
Geschäftsverlauf	
Personalwesen	
Ertragslage	
Vermögens- und Finanzlage	
Risikomanagement	
Prognosebericht	
<hr/>	
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>25</b>
<hr/>	
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016</b>	<b>27</b>
Bilanz	
Gewinn und Verlustrechnung	
Anhang	
<hr/>	
<b>Kennzahlendefinition</b>	<b>41</b>
<hr/>	

# 1. Überblick

Unternehmen:	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG
Anschrift:	Am Steinberg 37 in 41061 Mönchengladbach
Gründung:	14. März 1897
Registereintrag:	Genossenschaftsregister Amtsgericht Mönchengladbach Nr. 205
Satzung:	Fassung vom 22. September 2009
Geschäftsanteil:	300,00 Euro, Nachschusspflicht ist ausgeschlossen
Unternehmensgegenstand:	Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Zweck der Genossenschaft ist es, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung für Ihre Mitglieder zu gewährleisten.

## Das Geschäftsjahr 2016 in Zahlen

Mitglieder:	1.637
Anzahl der Geschäftsanteile:	3.989
Geschäftsguthaben:	1.195.869 €
Bilanzsumme:	50.121.375,29 €
Eigenkapital:	25.683.171,48 €
Eigenkapitalquote:	51,24 %
Jahresüberschuss:	1.361.650,61 €
Umsatzerlöse:	6.168.152,96 €
Instandhaltung/Modernisierung:	994.729,16 €
Wohnungen:	1.089
Gewerbeeinheiten:	14
Garagen und Einstellplätze:	498
Gesamtnutzfläche Wohnen:	66.406 m <sup>2</sup>

## Bautätigkeit:

Projekte im Bau:	Gingterstraße 24 und 26 in Mönchengladbach-Holt 2 MFH mit 8 Wohnungseinheiten Fertigstellung: 01.07.2017
	3. BA Klimaschutzsiedlung; Hubert-Schlebusch-Straße 5 und 7 2 MFH mit 13 Wohnungseinheiten und Tiefgarage Fertigstellung: 01.08.2017

Adolph-Kolping-Straße 5 in Mönchengladbach-Windberg  
1 MFH mit 6 Wohnungseinheiten und einer Tiefgarage  
Fertigstellung: voraussichtlich 01.10.2017

Projekte in Planung:

4. BA Klimaschutzsiedlung, Hubert-Schlebusch-Straße 4 und 6  
2 MFH mit jeweils 8 Wohnungseinheiten und Tiefgarage

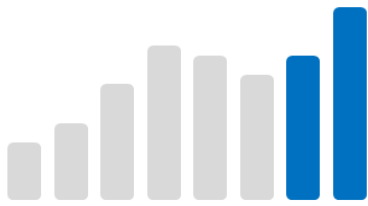
Baubeginn:

Juni 2017

Geplante Fertigstellung:

Ende 2018

## Daten & Fakten



50.121.375

Bilanzsumme



1.637

Mitglieder



1.089

Wohnungen

## Wohneinheiten nach Stadtteilen zum 31.12.2016

Betrath-Hoven	3
Dahl	30
Eicken	366
Gladbach	48
Hardt-Mitte	129
Hardterbroich-Pesch	102
Hehn	15
Lürrip	3
Pongs	10
Rheydt	29
Venn	48
Waldhausen	33
Westend	72
Windberg	201
<b>im Bau</b>	
Holt	8
Windberg	19



## 2. Organe der Genossenschaft

### Vorstand

Der Vorstand besteht laut Satzung aus drei Mitgliedern, die im Genossenschaftsregister eingetragen sind.

1. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer)
2. Dieter Claßen (nebenamtlich) bis 31.12.2016
3. Reinhard Schrotek (nebenamtlich)
4. Dipl.-Kfm. Reinhard Diester (nebenamtlich) ab 01.01.2017



Vorstand der GeWoGe 1897, von links: Thomas Körfges, Reinhard Schrotek, Reinhard Diester

### Aufsichtsrat

Nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 25.06.2009 i. V. m. der Satzung vom 22.09.2009 besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern.

1. RA Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)
2. Thomas Graafen (stellvertretender Vorsitzender)
3. Lothar Backes
4. Frank Behrend
5. Helmut Goertz
6. Kurt Liedtke

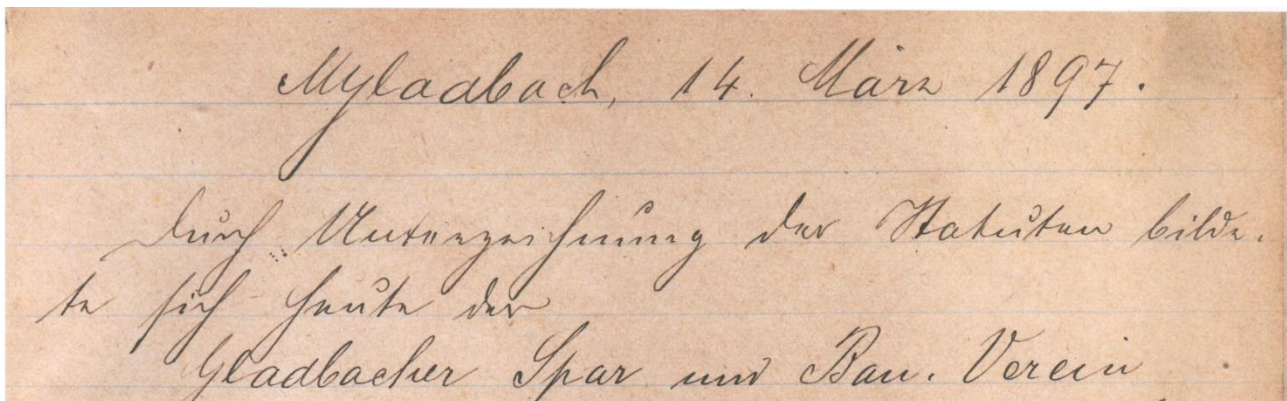
## 3. Lagebericht des Vorstandes

### 3.1 Rahmenbedingungen

#### 3.1.1 Allgemeine Angaben zur GeWoGe 1897

Die heutige GeWoGe 1897 ist ein Zusammenschluss aus drei Wohnungsbaugenossenschaften. Der älteste Zweig unserer Genossenschaft geht auf den Spar- und Bauverein eGmbH zu M.Gladbach, der am 14. März 1897 gegründet wurde, zurück. Damit ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 (GeWoGe 1897) 120 Jahre alt. Die GeWoGe 1897 hat als einzige Wohnungsbaugenossenschaft nach dem zweiten Weltkrieg den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Mönchengladbach geprägt. Die historischen Wurzeln sind unterschiedlich. Genossenschaften waren immer ein Zusammenschluss von Personen, mit dem Ziel, eine bestimmte Notsituation zu überwinden. Ende des 19. Jahrhunderts war die Wohnungsnot sehr stark und so gründeten Arbeiter mit Unterstützung von Industriellen am 14. März 1897 den Spar- und Bauverein eGmbH zu M.Gladbach. Der zweite Zweig, der Beamtenbauverein eGmbH zu M.Gladbach, wurde am 09.11.1921 von Beamten, meist Postbeamten, gegründet. Der Bauverein M.Gladbach eGmbH zu Gladbach-Rheydt wurde am 09.09.1930 gegründet. Hier waren es Angestellte und Beamte. Die geistigen Wurzeln lagen sowohl in der Sozialdemokratie, bei den Kommunisten und auch beim katholisch geprägten Volksverein für das katholische Deutschland. Die Zwangsverschmelzung der drei Gladbacher Wohnungsbaugenossenschaften erfolgte im Jahr 1942 zur heutigen Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG.

Beim Amtsgericht Mönchengladbach ist unsere Genossenschaft unter der Nummer 205 eingetragen. Sie ist als Vermietungsgenossenschaft gemäß §5 Absatz 1 Nr. 10 Körperschaftssteuergesetz anerkannt. Die Satzung der GeWoGe 1897 basiert auf der Mustersatzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., mit Sitz in Berlin.



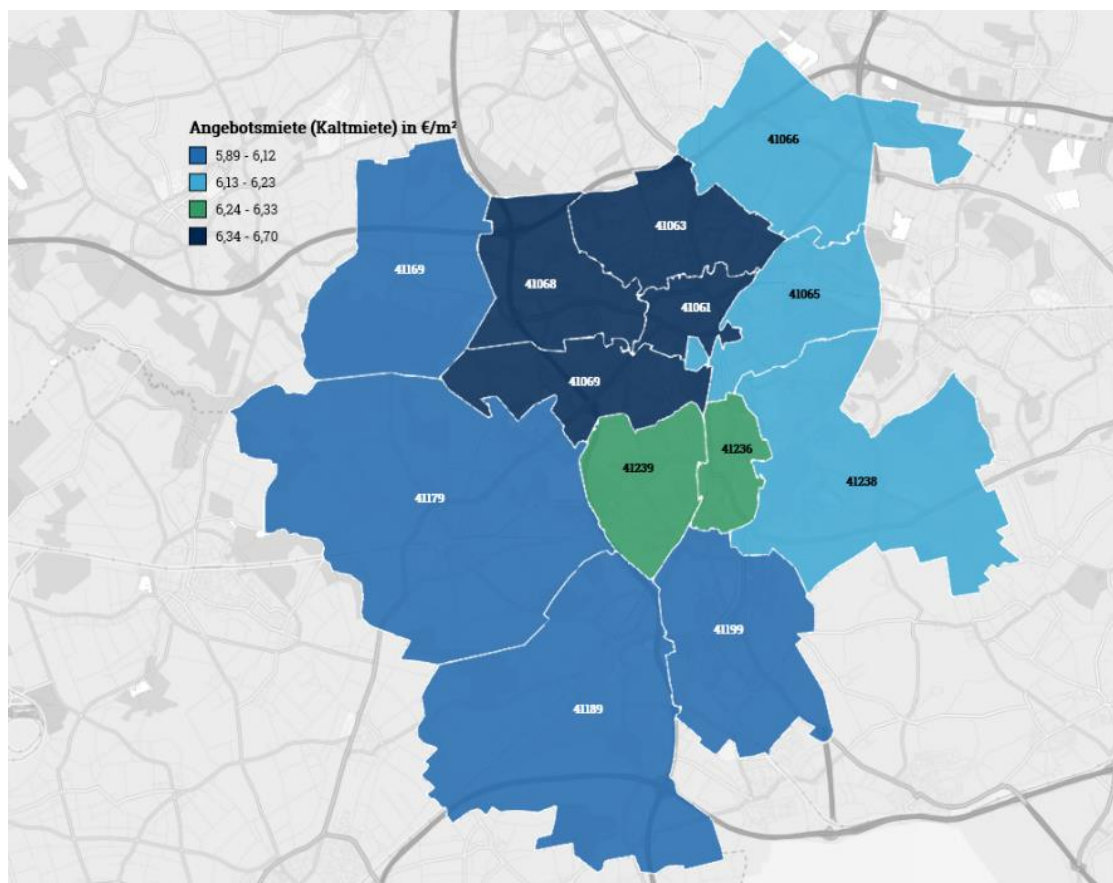
Auszug aus dem Gründungsprotokoll des Spar- und Bauvereins eGmbH zu M.Gladbach, dem ältesten Zweig unserer heutigen GeWoGe 1897

Zweck der Genossenschaft ist es vorrangig, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu gewährleisten. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Als reine Vermietungsgenossenschaft beschränkt sich die GeWoGe 1897 auf das Kerngeschäft - Vermieten, Verwalten und Bewirtschaften des eigenen Wohnungsbestandes. Die GeWoGe 1897 konzentriert ihre Tätigkeiten auf das Stadtgebiet Mönchengladbach, obwohl eine regionale Einschränkung satzungsmäßig nicht vorgeschrieben ist. Auch in den Randgebieten Mönchengladbachs hat die GeWoGe 1897 keinen Wohnungsbestand. Der Wohnungsbestand der GeWoGe 1897 ist im Wesentlichen in den Bezirken Mönchengladbach-Mitte, Mönchengladbach/Rheydt-Mitte, Eicken, Windberg, Hardterbroich und Hardt beheimatet.

Mönchengladbach ist eine kreisfreie Stadt mit einer Bevölkerung von rund 265.000 Einwohnern. Die Anzahl der Privathaushalte mit Hauptwohnung am 31.12.2016 betrug zusammen 136.505. Nahezu 46 % sind Ein-Personen-Haushalte. Die Anzahl der Paare ohne Kinder, also Zwei-Personen-Haushalte, liegt bei knapp 23 %. Von daher werden heute insbesondere Wohnungsgrößen zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup> nachgefragt. Der Großteil unserer Wohnungen ist in diesem Marktsegment.

Mit der Stadtentwicklungsstrategie „MG Plus - Wachsende Stadt“ wurde durch die Politik und Verwaltung eine Strategie entwickelt, an welchen Stellen in dieser Stadt Wachstum generiert werden kann. Neue Wohngebiete entstehen in Hardt, Venn, Lürrip und Neuwerk. Gewerbegebiete entstehen in Mackenstein und am Flughafen. Großprojekte sind die sogenannte „City Ost“ und das zukünftige Baugebiet Maria Hilf. Die Stadt geht weiterhin auch von steigenden Bevölkerungszuwächsen aufgrund von Migration aus. Dies beeinflusst den Wohnungsmarkt. Zurzeit können wir von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt sprechen. Nennenswerte Leerstände im Wohnungsbestand gibt es in unserer Stadt nicht mehr. Probleme erkennt man jedoch insbesondere im Gewerbeimmobilienbereich – und hier insbesondere im Bereich des Einzelhandels. Hiervon sind auch die Zentren betroffen. Besonders deutlich wird dies in der Rheydter Innenstadt. Der Wohnungsmarkt Mönchengladbach ist zunächst geprägt von einer sehr hohen Eigentumsquote für eine Stadt dieser Größenordnung. Die Wohneigentumsquote in Mönchengladbach beträgt rund 35 %. Vergleichbare Großstädte in Nordrhein-Westfalen haben Eigentumsquoten, die zwischen 28 % und 29 % liegen. Die 5 größten institutionellen Wohnungsanbieter sind LEG Wohnen mit rund 6.450 Wohnungen, die beiden städtischen Gesellschaften GWSG mit rund 2.500 Wohnungen und Kreisbau AG mit rund 1.750 Wohnungen, die Grand City Property mit rund 1.200 Wohnungen und die GeWoGe 1897 mit rund 1.100 Wohnungen. Von rund 137.000 Haushalten werden demzufolge lediglich 12.600 Haushalte mit Wohnungen der institutionellen Wohnungswirtschaft versorgt. Schaut man sich die folgenden Statistiken zu den Angebotsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau und den räumlichen Differenzierungen an, stellt man fest, dass wir sehr diversifizierte Angebotsstrukturen in Mönchengladbach vorfinden. Nach wie vor wird der Mietpreis insbesondere durch die Lage bestimmt. Die Mietpreise sind in Mönchengladbach in 2016 tendenziell weiterhin gestiegen.

Abbildung 1: Räumliche Differenzierung der Angebotsmieten für Mönchengladbach im Jahr 2016



Eigene Darstellung; Daten entnommen aus: empirica-systeme GmbH, empirica Marktdatenbank.

Für die GeWoGe 1897 war auch das Jahr 2016 ein sehr erfolgreiches Jahr. Nennenswerte Leerstände hatten wir nicht zu verzeichnen. Am Bilanzstichtag, dem 31.12.2016, hatte die GeWoGe 1897 12 leerstehende Wohnungen, sodass wir eine Leerstandsquote von 1,10 % ausweisen können. Über das Jahr gesehen hatten wir eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung (Erlösschmälerung Wohnungseinheiten zu Mietsoll Wohnungseinheiten) definiert ist von 0,94 % (Vorjahr 0,57 %). Die Fluktuationsrate betrug bei 99 Wohnungswechseln 9,09 % (Vorjahr 11,58 %).

## 3.1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat sich in 2016 belebt. Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion nach wie vor vom privaten Konsum. Niedrige Inflationsraten haben eine expansive Geldpolitik zur Folge. Niedrige Zinsen stützen auf der einen Seite die Konjunktur – auf der anderen Seite gibt es Probleme im Bankensektor, hier insbesondere in Südeuropa. Dieses könnte insgesamt den Konsum und die Investitionen dämpfen. Ferner ist die Entscheidung Großbritanniens, aus dem Euroraum auszuschneiden, eine Unbekannte, deren Auswirkungen auf die Entwicklung im Euroraum noch nicht vollständig abgeschätzt werden kann. Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag Mitte 2016 bei 10,1 %. Auch die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr 2,5 Jahren. Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Jahr 2016 nach wie vor in einem moderaten Aufschwung. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und dem Dienstleistungssektor. Stabile Lohnentwicklungen und niedrige Preissteigerungen lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Auch für 2017 wird ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts erwartet. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Dezember 2016 war eine Arbeitslosenquote von 5,8 % (Vorjahr 6,1 %) zu verzeichnen.

Getragen wird die positive Entwicklung in Deutschland insbesondere von der Bauindustrie. Von Januar bis November 2016 wurden in Deutschland insgesamt rd. 340.000 Wohnungsbaugenehmigungen ausgesprochen. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau von Wohnungen investiert. Für das Jahr 2016 ist das Investitionsvolumen voraussichtlich deutlich höher ausgefallen. Nach letzten Schätzungen lag das Investitionsvolumen bei über 14,5 Mrd. Euro.

Die Nettokaltmieten liegen bei GdW Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro pro m<sup>2</sup> und damit weit unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, welcher bei 5,71 Euro pro m<sup>2</sup> liegt.

## 3.2 Geschäftsverlauf

### 3.2.1 Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2016 waren 1.089 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten sowie 498 Garagen und Einstellplätze in 205 Häusern im Bestand der GeWoGe 1897. Die Wohn-/Nutzfläche, ohne Garagen und ohne Gewerbe, betrug 66.406 m<sup>2</sup>. Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2015 um 211.700 Euro erhöht. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2016 bei 42.567 Euro (Vorjahr 26.876 Euro). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 7.739 Euro (Vorjahr 13.532 Euro). Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter vermieteter Fläche (ohne Garagen und ohne Gewerbe) betrug, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, 5,37 Euro (Vorjahr 5,17 Euro).

## 3.2.2 Entwicklungen des Wohnungs- und Mitgliederbestandes, der Genossenschaftsanteile sowie der Mitgliedsstrukturen

Die GeWoGe 1897 zeichnet sich durch ein stetiges Wachstum, insbesondere in den letzten 25 Jahren aus. Signifikant ist nicht nur ein quantitatives Wachstum des Wohnungsbestandes, sondern auch ein qualitatives Wachstum. Das Wohnungsportfolio ist in den letzten rund 20 Jahren insgesamt erheblich verjüngt worden. Im Wesentlichen wurden im freifinanzierten Wohnungsbau Wohnungen errichtet. Die GeWoGe 1897 hat stets Wert daraufgelegt, qualitativ hochwertigen Neubau zu betreiben. Auch in Bezug auf die energetische Ausstattung unserer Objekte, hat die GeWoGe 1897 meist höhere Standards erreicht, als dies durch die entsprechenden Energieeinsparverordnungen gefordert war. Den neuesten technischen Herausforderungen in Bezug auf Ausstattung mit neuester Technik haben wir uns stets gestellt. So gibt es in unserem Wohnungsbestand neben den klassischen Niedertemperatur- bzw. Brennwertgasgeräten unterstützt durch Solarthermie-Anlagen auch moderne Pelletheizungen, modernste Solewärmepumpen, moderne Luftwärmepumpen sowie zentrale als auch dezentrale Be- und Entlüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung. Auf folgenden Bildern ist ersichtlich, dass die GeWoGe 1897 stets bemüht war, auch architektonisch Zeichen zu setzen.



Wohnobjekt „Bökelstraße 34“



Seniorenwohnanlage „Nicodemstraße“

1994 betrug der Wohnungsbestand 873 Wohnungen, am 31.12.2016 waren es 1.089 Wohnungen. Damit ist der Wohnungsbestand in den vergangenen zwei Dekaden um knapp 25 % gewachsen. Ebenfalls werden die Anzahl der Wohnungseinheiten in den kommenden Jahren u. a. durch die Fertigstellungen in der Klimaschutzsiedlung steigen.

Abbildung 2: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl der Wohneinheiten)

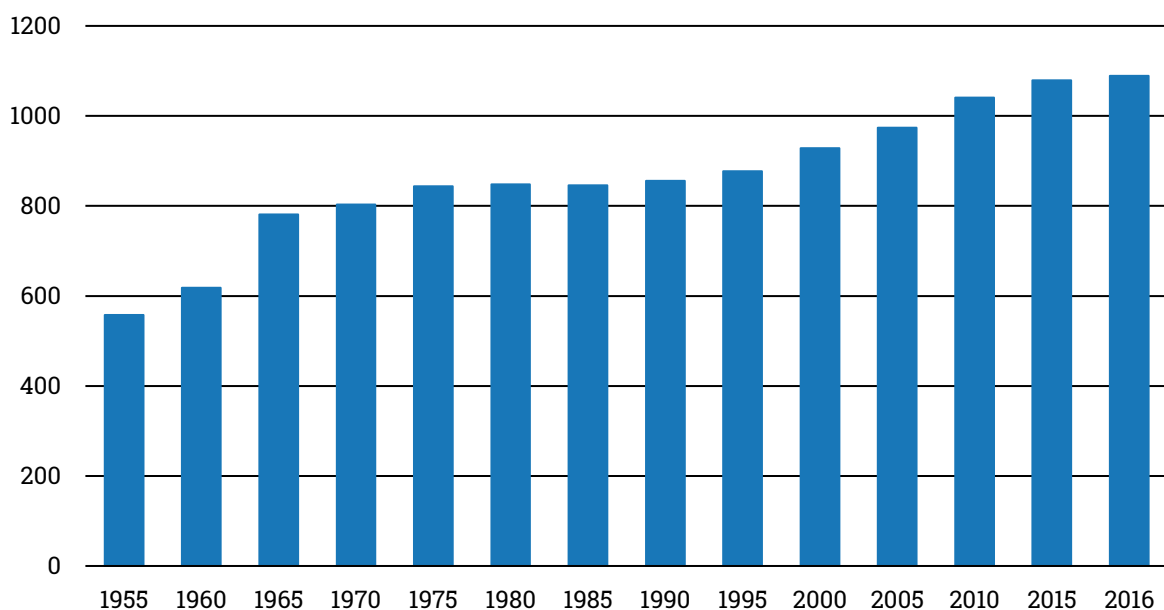


Abbildung 3: Wohnungsgrößen (Anzahl nach m<sup>2</sup>)

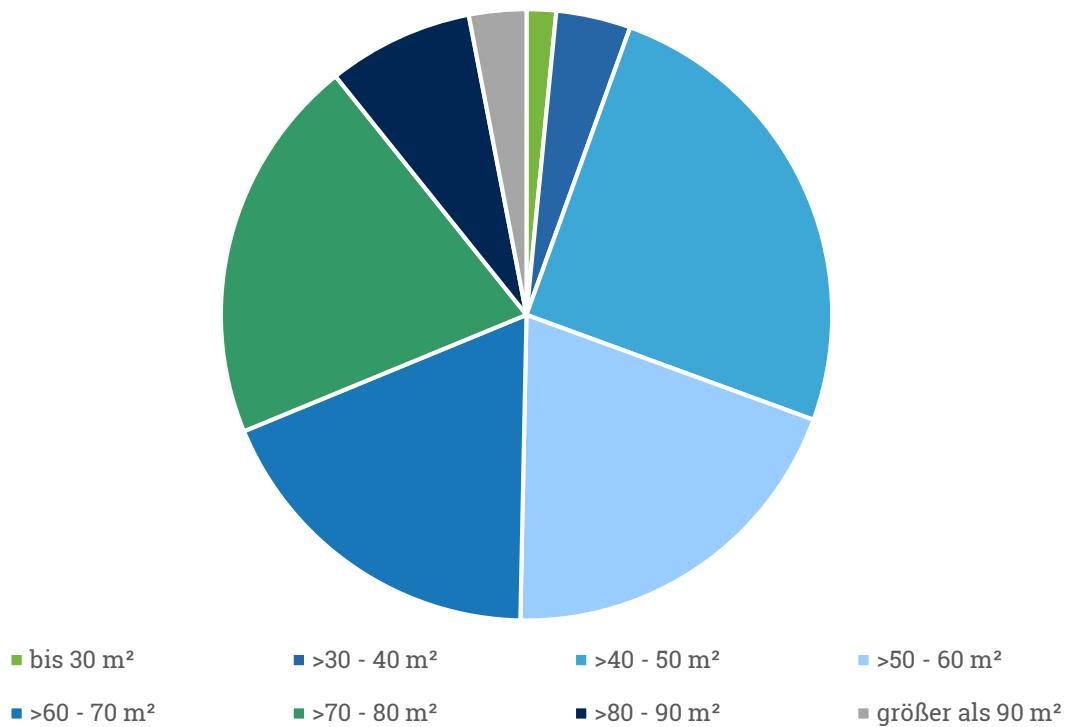
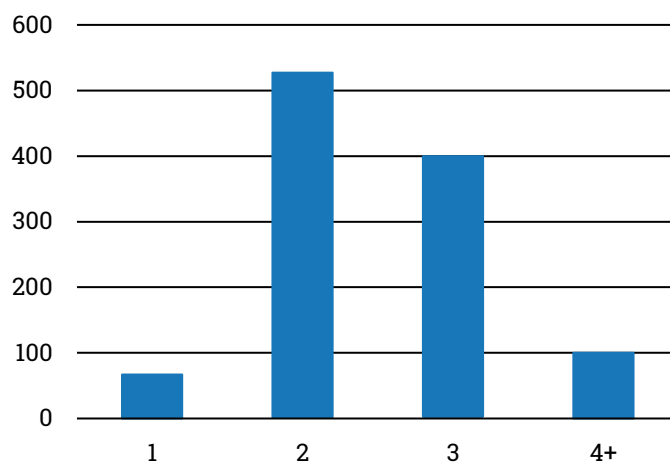


Abbildung 4: Wohnungsaufteilung (Anzahl nach Zimmern)

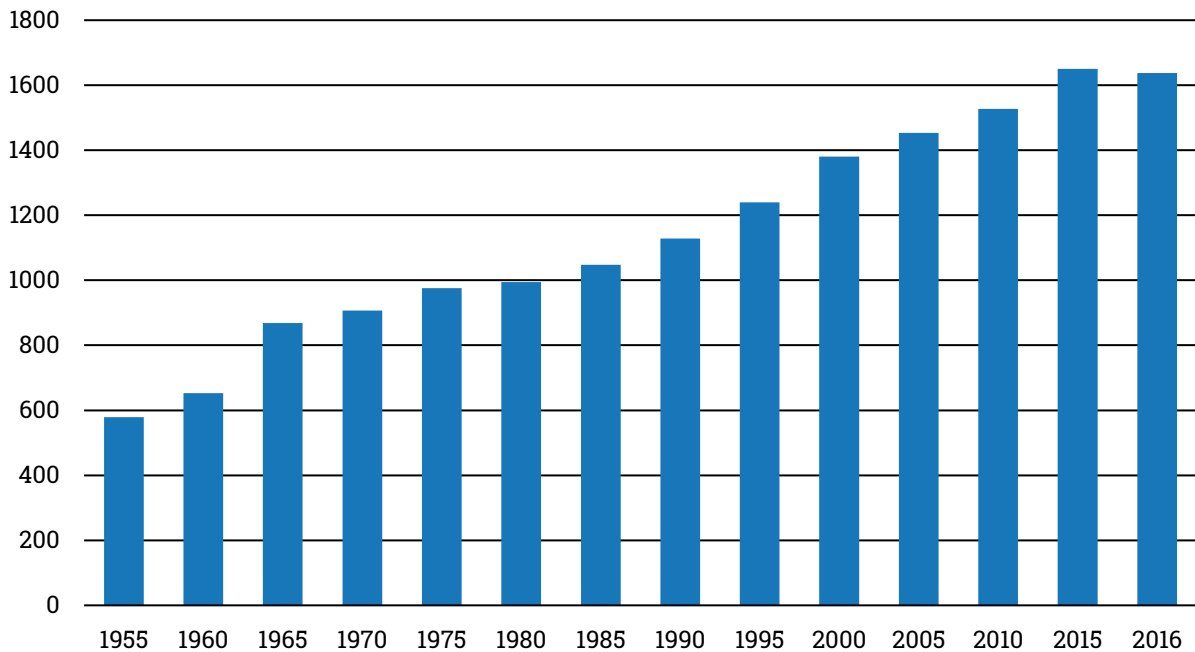


Anhand des obigen Tortendiagramms und Balkendiagrammes ist ersichtlich, dass die GeWoGe 1897 einen vielfältigen Mix an Wohnungsgrößen im Angebot hat. Neben kleinteiligen Ein- und Zweizimmerwohnungen für Single- und Starterhaushalte, können ebenso Paare und Familien eine passende Wohnung in unserer Genossenschaft vorfinden. Ca. 30 % aller Genossenschaftswohnungen sind kleiner als 50 m<sup>2</sup>.

Der Großteil unseres Bestandes sind Zweizimmerwohnungen. Aufgrund der aktuellen Nachfrage am Wohnungsmarkt und der prognostizierten Singularisierung der Haushalte und damit einhergehend einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen im kleinteiligeren Segment in den kommenden Jahren, sehen wir uns am Mönchengladbacher Immobilienmarkt gut aufgestellt

Ebenfalls ist die Entwicklung der Mitgliederzahlen weitestgehend konstant geblieben. Zum Bilanzstichtag, dem 31.12.2016 hatten wir eine Mitgliederzahl von 1.637 mit 3.989 Anteilen. Durch unser Neubauprogramm mit einer Erhöhung des Wohnungsbestandes ist zukünftig von einem weiteren Wachstum der Mitgliederzahlen auszugehen.

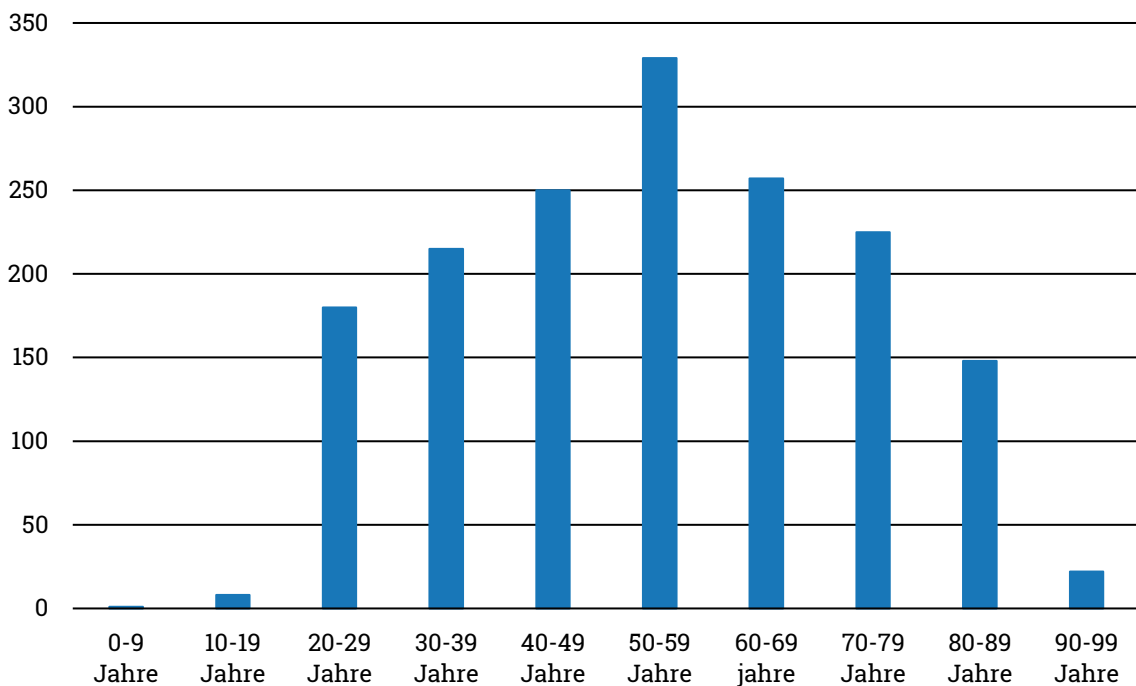
Abbildung 5: Entwicklung der Mitgliederzahlen (Anzahl der Mitglieder)



Die nachfolgende Statistik zeigt, dass wir eine Altersstrukturkurve haben, die nahezu einer gaußschen Glockenkurve (Gaußsche Normalverteilung) folgt. Die Babyboomer Jahrgänge dominieren die Präsenz als Genossenschaftsmitglied bei unserer GeWoGe 1897. Weiterhin haben bereits ca. 40 % aller Mitglieder das Rentenalter erreicht.

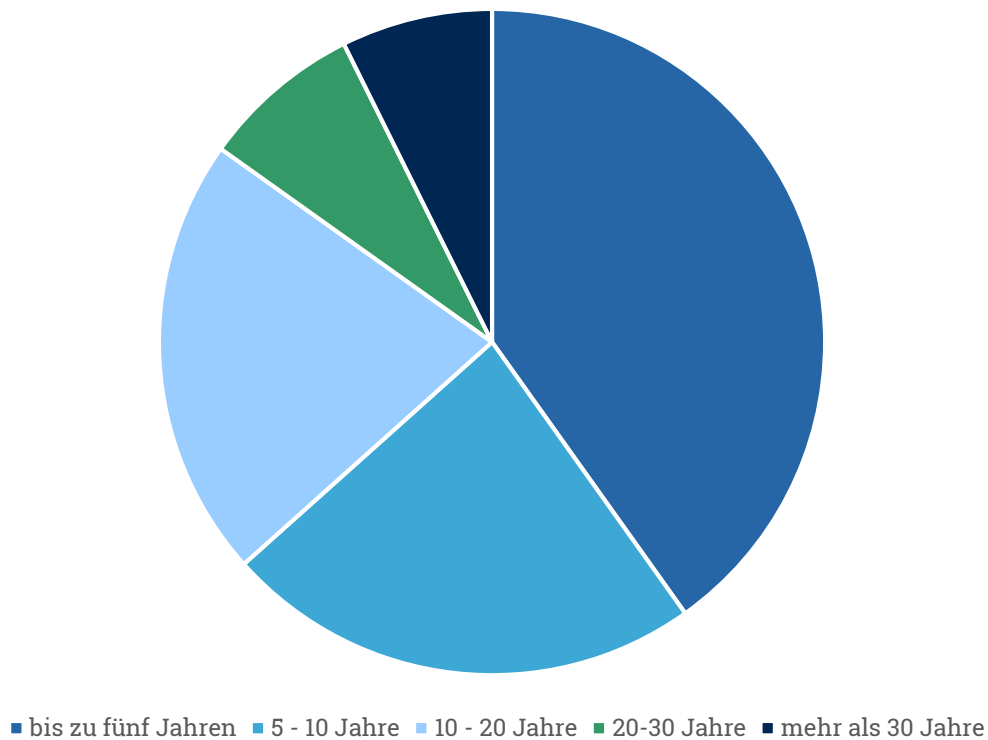
Im arithmetischen Mittel ist ein Genossenschaftsmitglied 54,90 Jahre alt und bereits seit ca. 11,8 Jahren Genossenschaftsmitglied. In den vergangenen Jahren ist aber auch ein signifikanter Zuwachs an jüngeren Genossenschaftsmitgliedern (Altersklasse 20-29 Jahre) feststellbar.

Abbildung 6: Altersstruktur (Anzahl der Mitglieder)



Mitgliedschaft bei der GeWoGe 1897 bedeutet lebenslanges Wohnrecht. Wenn nunmehr Mitgliedschaft und Wohnen in Genossenschaftswohnungen der GeWoGe 1897 miteinander verglichen wird, kann nachfolgende Statistik beobachtet werden:

Abbildung 7: Verweildauer in Genossenschaftswohnungen



Derzeit wohnen im arithmetischen Mittel unsere Genossenschaftsmitglieder bereits 10,84 Jahre in Ihren aktuellen Wohnungen bei der GeWoGe 1897.

Ca. 30 % unserer Mitglieder sind innerhalb der GeWoGe1897 bereits einmal umgezogen. Eine Vielzahl unserer Mitglieder nehmen also von ihrem lebenslangen Wohnrecht Gebrauch und oft ist die Genossenschaftswohnung die letzte Wohnung, die man eigenständig selbst bewirtschaftet.

## 3.2.3 Neubautätigkeit

### Klimaschutzsiedlung Klagenfurter-Straße / Hubert-Schlebusch-Straße

Auf dem 12.342 m<sup>2</sup> großen Gelände – einer alten Industriebrache –, welches die GeWoGe 1897 Ende 2010 erworben hat, wird eine Siedlung mit elf mehrgeschossigen Häusern, sowie einer bereits im Jahre 2013 fertiggestellten Gewerbeimmobilie in fünf Bauabschnitten errichtet. Bei kompletter Fertigstellung werden wir rund 85 Wohnungseinheiten auf diesem von der Lage her exponierten Grundstück entwickelt haben.



Klimaschutzsiedlung 1. & 2. Bauabschnitt

Begonnen wurde das Wohnbauvorhaben im November 2013 mit dem 1. Bauabschnitt. Im August 2014 wurde mit dem 2. Bauabschnitt (10 Wohnungseinheiten) auf der Hubert-Schlebusch-Straße 2 begonnen. Dieses Objekt konnten wir zum 01.04.2016 zeitgerecht an unsere neuen Mitglieder übergeben. Die Baukosten von rund 1.844.000 Euro wurden mit eigenen Mitteln finanziert. Bei einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 9,44 Euro je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche monatlich und einer Vollvermietung ergibt sich unter Einbeziehung der Abschreibung, der tatsächlichen Verwaltungskosten und eines Instandhaltungskostenansatzes von 5 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche eine jährliche anfängliche Eigenkapitalverzinsung von 2,34 % (ohne Grundstücksanteil).

Im November 2015 wurde mit dem Neubau von 13 weiteren Wohnungen auf der Hubert-Schlebusch-Straße 5-7 und einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen in einem 3. Bauabschnitt begonnen. Die Bezugfertigstellung ist für den 01.08.2017 vorgesehen. Die geplanten Baukosten betragen 3,38 Mio. Euro. Die Finanzierung erfolgte mit Fremdmitteln von 3,0 Mio. Euro und mit Eigenmitteln von 380.000 Euro. Bei einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 9,15 Euro je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche monatlich und einer Vollvermietung ergibt sich unter Einbeziehung der Abschreibung, der Zinsaufwendungen, der tatsächlichen Verwaltungskosten und eines Instandhaltungskostenansatzes von 5 Euro je m<sup>2</sup> jährlich eine anfängliche Eigenkapitalverzinsung von 1,73 % (ohne Grundstücksanteil).

Die Planung für den 4. Bauabschnitt wurden in den ersten Monaten des Jahres 2017 abgeschlossen. Die Baugenehmigung erfolgte im Februar 2017. In zwei Mehrfamilienhäusern entstehen 16 Wohnungen

mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.216 m<sup>2</sup> und 16 Stellplätzen in einer Tiefgarage. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 3,4 Mio. Euro. Das Objekt wird mit 3,0 Mio. Euro Fremdmitteln und 400.000 Euro Eigenmitteln finanziert. Baubeginn wird voraussichtlich Juni 2017 sein.



Klimaschutzsiedlung 3. Bauabschnitt Frühjahr 2017 – Hubert-Schlebusch-Straße 5-7

### **Adolph-Kolping-Straße 5**

Im Oktober 2016 wurde mit dem Neubau von 6 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 5 Stellplätzen und einem Außenstellplatz auf der Adolph-Kolping-Straße 5 begonnen. Das Grundstück ist quasi das Gartengrundstück unseres Objektes Kärntner Straße 79-87. Die geplanten Baukosten liegen bei rund 1,0 Mio. Euro. Das Objekt wird vollständig mit eigenen Mitteln finanziert. Bei einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 9 Euro pro m<sup>2</sup> und einer Gesamtwohnfläche von 440 m<sup>2</sup> sowie einer kalkulierten Vollvermietung ergibt sich unter Einbeziehung der Abschreibungen, der tatsächlichen Verwaltungskosten und eines Instandhaltungskostenansatzes von 5 Euro je m<sup>2</sup> jährlich eine anfängliche Eigenkapitalverzinsung von 3,10 %. Wir gehen davon aus, dass das Objekt im Oktober/November 2017 fertig gestellt ist.



Baufortschritt Frühjahr 2017 – Adolph-Kolping-Straße 5

## Gingterstraße 24 und 26

Mit Kaufvertrag vom 23.12.2014 hat die GeWoGe 1897 ein Grundstück in Mönchengladbach-Holt von 1.874 m<sup>2</sup> erworben. Dieses Grundstück wird mit insgesamt 8 Wohnungseinheiten bebaut. Anfang 2016 wurde mit ersten Gründungsmaßnahmen begonnen. Die Fertigstellung des Objektes ist für den 01.07.2017 vorgesehen. Die Gesamtkosten des Objektes liegen bei ca. 1,4 Mio. Euro. Bei einer Grundnutzungsgebühr von 7,50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Gesamtwohnfläche von 592 m<sup>2</sup> sowie einer Vollvermietung, ergibt sich unter Einbeziehung der Abschreibung, der Zinsaufwendungen, der tatsächlichen Verwaltungskosten und eines Instandhaltungskostenansatzes von 5 Euro je m<sup>2</sup> Grundfläche jährlich eine anfängliche Eigenkapitalverzinsung von 1,58 %. Finanziert wird das Objekt mit einem Bankdarlehen in Höhe von 1,0 Mio. Euro und einem Eigenkapitalanteil von ca. 400.000 €.



Baufortschritt Frühjahr 2017 – Gingterstraße 24 und 26

## 3.2.4 Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2016 Fremdleistungen in Höhe von rund 960.000 Euro verausgabt. Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2016 bemüht, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerkerunternehmen aus Mönchengladbach und der Region einzusetzen. Einige wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden im Folgenden kurz aufgelistet.

### **Kaiser-/Schillerstraße**

Rund 65.000 Euro flossen in die Instandhaltung und Modernisierung des Objektes Kaiser-/Schillerstraße. Allein für die Erneuerung der Wohnungseingangstüren sowie der Haustüren wurden rund 40.000 Euro verauslagt.

### **Sachsenstraße 35**

In dieses Objekt, mit 6 Wohnungseinheiten, flossen im Jahr 2016 rund 14.000 Euro. Auch hier wurden die veralteten Wohnungseingangstüren für rund 11.500 Euro erneuert.

### **Roermonder Straße 322 – 326**

Rund 139.000 Euro wurden auf der Roermonder Straße 322 – 326 verbaut. Mit rund 8.000 Euro entfiel die teuerste Instandhaltungsmaßnahme auf die Erneuerung der Haussprechanlage. Für rund 6.000 Euro wurde der ehemalige Traforaum im Garagenhof zu einer Radabstellstation ausgebaut.

### **Oststraße 75 – 79**

Hier investierten wir rund 54.000 Euro. Die kostenintensivste Einzelmaßnahme war die Erneuerung der Haussprechanlage mit rund 5.500 Euro. Das Gros der Instandhaltungsaufwendungen floss in die Einzelinstandhaltung.

Besonders ins Gewicht fiel der Einbau von Rauchwarnmeldern in sämtlichen Objekten. Hierzu waren wir vom Gesetzgeber verpflichtet. Die Gesamtkosten hierfür beliefen sich auf 64.000 Euro. Ebenso kostenintensiv war die weitere Sanierung von Abwasserleitungsanlagen, die im Rahmen der Dichtheitsprüfung als sanierungsbedürftig aufgefallen waren. Die Kosten hierfür beliefen sich im Jahre 2016 auf 21.000 Euro. Auch die Erneuerung von Kombithermen und Gasheizungs-Durchlauferhitzern war mit rund 53.000 Euro ein kostenintensiver Instandhaltungsbereich.

### 3.2.5 Grundlegende Modernisierungstätigkeit

Von den üblichen Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die im Jahr des Entstehens verbucht und vollständig abgeschrieben werden, sind die aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen abzugrenzen. Die GeWoGe 1897 hat sich vor 5 Jahren dazu entschlossen, unser Objekt Franz-Hitze-Straße 40–58 grundlegend zu modernisieren. Neben einer Dacherneuerung, einer Speicherbodenneudämmung, der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und Fenstererneuerung sowie eine Neugestaltung des Eingangsbereiches mit neuen Haustüranlagen, wurden im Objekt große Fertigbalkone an der Hinterfront der Gebäude angebracht. Weitere landschaftsgärtnerische Arbeiten rundeten die Sanierung ab. Die Gesamtmaßnahme wurde in 3 Bauabschnitte unterteilt. Im Jahr 2016 konnten wir den dritten und letzten Bauabschnitt mit den Objekten Franz-Hitze-Straße 40–46 abschließen. Die Kosten für den letzten Bauabschnitt betragen rund 683.000 Euro. Wir gehen davon aus, dass durch die Substanzverbesserung, die im Übrigen bei allen Beteiligten sowie auch in der Öffentlichkeit als hervorragende Umgestaltung gesehen wird, die Lebensdauer der Häuser um mindestens 20 Jahre verlängert wurde.



Franz-Hitze-Straße nach den Maßnahmen



### 3.2.6 Unbebaute Grundstücke

Das mit Kaufvertrag vom 6. Dezember 2010 erworbene Grundstück auf der Klagenfurter Straße/Am Steinberg hat eine Gesamtgröße von 12.342 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 1.600 m<sup>2</sup> auf das im Jahr 2013 sanierte und modernisierte Bürogebäude Am Steinberg 35-37, in dem mittlerweile auch die Geschäftsstelle der GeWoGe 1897 beheimatet ist. Die begonnene Baumaßnahme der Klimaschutzsiedlung für den ersten und zweiten Bauabschnitt bildet zusammen eine Teilfläche von rund 3.380 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche sind 5 Häuser inklusive Tiefgarage errichtet worden. Der 3. Bauabschnitt mit 13 Wohnungseinheiten und einer Tiefgarage umfasst eine Fläche von 3.457 m<sup>2</sup>. Dieser Bauabschnitt wird zum 01.08.2017 fertiggestellt sein. Der 4. Bauabschnitt mit 16 Wohnungseinheiten wird im Juni 2017 begonnen. Abgeschlossen wird die Bebauung voraussichtlich mit Fertigstellung des 5. Bauabschnittes im Jahre 2020.

### 3.3 Personalwesen

Am 31.12.2016 waren drei vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie sechs Teilzeitkräfte bei der GeWoGe 1897 beschäftigt. Der zurzeit gültige Vergütungstarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2017. Er kann mit einer dreimonatigen Frist gekündigt werden. Seitens der Gewerkschaften ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichtes der Vergütungstarifvertrag von den Gewerkschaften gekündigt worden. Wir gehen davon aus, dass sich die Tarifvertragsparteien Mitte 2017 auf einen neuen Vertrag einigen werden.

### 3.4 Ertragslage

Das Ergebnis für 2016 kann, wie in den vergangenen Jahren, als sehr erfreulich bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 1.361.650,61 € (Vorjahr 1.025.179,53 €). Wird die Ertragslage aus betriebswirtschaftlicher Sicht betrachtet und unterteilt das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung in Betriebsergebnis, Finanzergebnis und neutralem Ergebnis, so bleibt folgendes festzuhalten:

	2016 T €	2015 T €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.167	5.936
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1	1
Bestandsveränderungen	70	33
Andere betriebliche Erträge	85	79
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.323</b>	<b>6.049</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.795	2.887
Personalaufwand	484	507
Abschreibung	1.022	914
Sonstige betriebliche Aufwendungen	158	127
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	522	513
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	1	168
<b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b>	<b>4.982</b>	<b>5.116</b>
Betriebsergebnis	1.341	933
Finanzergebnis	-27	-31
Neutrales Ergebnis	52	125
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.366	1.027
Außerordentliche Aufwendungen	0	0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5	-2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.361</b>	<b>1.025</b>

Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 900.000 € zu erwarten. Die Ertragslage kann demzufolge als nachhaltig gesichert angesehen werden.

## 3.5 Vermögens- und Finanzlage

Der in der Bilanz enthaltene Vermögenswert in Form des Anlagevermögens ist voll durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um rund 2.442.000 € gestiegen, Investitionen von rund 3.464.000 € stehen planmäßige Abschreibungen von ca. 1.022.000 € entgegen.

### Die Investitionen 2016 verteilen sich auf:

Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	4.275 €
Neubautätigkeit	2.695.273 €
Kauf von unbebauten Grundstücken	0 €
Modernisierung	731.125 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.272 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.902 €

<b>GESAMTINVESTITIONEN</b>	<b>3.463.847 €</b>
----------------------------	--------------------

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2016 auf rund 25.680.000 €, das sind ca. 51,24 % (Vorjahr 52 %) des Gesamtkapitals.

Das langfristige Vermögen ist zu rund 55,46 % (Vorjahr 55,38 %) durch Eigenkapital finanziert.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2.501.526 € erhöht. Sie belaufen sich auf 42,25 % (Vorjahr 40,03 %) des Gesamtkapitals.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um rund 270.235 € gefallen. Der Anteil am Gesamtkapital beträgt 5,85 % (Vorjahr 6,72 %). Die Veränderung ist im Wesentlichen stichtagsbedingt.

Die Eigenkapitalrentabilität, definiert als Jahresüberschuss vor Ertragssteuern zu Eigenkapital beträgt laut Bilanz zum 31.12.2016 5,33 % (Vorjahr 4,21 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität, definiert als Jahresüberschuss vor Ertragssteuern plus Fremdkapitalzinsen zu Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2016 3,77 % (Vorjahr 3,66 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2016 (Vorjahreszahlen sind zum Vergleich dargestellt)

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	1.361	1.025
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.021	914
Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-3	15
<b>Cashflow</b>	<b>2.379</b>	<b>1.954</b>
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	0
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	3	3
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	16	-58
Ab-/Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-398	490
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.999</b>	<b>2.389</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.464	-4.103
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.464</b>	<b>-4.103</b>
Valutierung von Darlehen	3.000	2.520
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-398	-306
Sondertilgungen und Umschuldungen	-65	-96
Auszahlungen für Dividenden	-46	-42
Zunahme der Geschäftsguthaben	23	41
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.514</b>	<b>2.117</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.049	403
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.013	610
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>2.062</b>	<b>1.013</b>

### 3.6 Risikomanagement

Das bei der GeWoGe 1897 eingerichtete Risikomanagement zielt darauf ab, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen können. Ebenso wird der Kapitalmarkt regelmäßig beobachtet, um Zinsänderungsrisiken möglichst frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen einzuleiten.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind bei der GeWoGe 1897 nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen zwei und 30 Jahren. Klumpenrisiken bei der Zinsfestschreibung sind durch eine breite Streuung der Zinsfestschreibungsabläufe nicht gegeben. Im Rahmen eines aktiven Zinsmanagements werden die Prolongationstermine und Volumina überwacht und gegebenenfalls bei passenden Konditionen über Forward-Darlehen abgesichert.

## 3.6.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Berichtszeitraum intensiv mit den möglichen geschäftlichen Risiken beschäftigt. Im Wesentlichen wurden als Risikoindikatoren festgelegt:

1. Vermietungssituation
2. Instandhaltungsstau
3. Forderungsausfälle & Erlösschmälerungen
4. Liquidität
5. Zinsänderungsrisiko

1. Die Vermietungssituation bei der GeWoGe 1897 ist im gesamten Jahresverlauf als sehr erfreulich anzusehen. Dies liegt im Wesentlichen an der derzeitigen Marktsituation und am sehr aktiven Modernisierungs- und Instandhaltungsmanagement unserer Genossenschaft sowie am hervorragenden Preis-/Leistungsverhältnis bei unseren Genossenschaftswohnungen. Zudem kommt hinzu, dass die Lagen prinzipiell als sehr gut einzustufen sind. Im Monatsbericht der deutschen Bundesbank von Januar 2017 wird von Preisübertreibungen - insbesondere in den Ballungszentren - berichtet. Die Besorgnis einer Immobilienblase nimmt offenbar zu. Dennoch wird resümierend festgestellt, dass ein Ende des Immobilienbooms bisher noch nicht feststellbar ist. Für Mönchengladbach wurden Netto-Kaltmieten in mittleren Lagen, bei Baufertigstellung bis 1948, von 6,50 Euro pro m<sup>2</sup> ausgemacht. Bei Häusern bei Baufertigstellung nach 1948, liegen die Netto-Kaltmieten bei 8,- Euro pro m<sup>2</sup>. Im Neubaubereich liegen die Mieten bei 10,- Euro je m<sup>2</sup>. Unsere durchschnittliche Grundnutzungsgebühr liegt bei 5,37 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Sozialmiete liegt nach wie vor bei 5,11 Euro pro m<sup>2</sup>. Von daher haben wir noch eine Reihe von Wohnungen, die auch für ALG II Bezieher durchaus anmietbar sind. Auch im oberen Preissegment sind wir nach dieser Statistik günstiger als der übrige Markt. Wir bieten Neubauwohnungen zum Preis von 7,50 Euro bis 10,00 Euro pro m<sup>2</sup> an. Lediglich Staffelgeschoss-Wohnungen, die am häufigsten nachgefragt werden, liegen in der Klimaschutzsiedlung bei 10,50 Euro je m<sup>2</sup>. Die GeWoGe 1897 verhält sich demzufolge marktkonform, bietet ihre Wohnungen in der Regel jedoch im unteren Preissegment des Mietspiegels an.
2. Die reinen Instandhaltungsaufwendungen sind augenscheinlich bei unserer GeWoGe 1897 in den vergangenen Jahren ein wenig zurückgefahren worden. Der Schein trügt jedoch, da wir punktuell unsere Objekte sukzessive ganzheitlich anpacken. So haben wir in den vergangenen Jahren das Objekt Franz-Hitze-Straße mit einem Gesamtaufwand von mehr als 3,3 Mio. Euro modernisiert. Im Jahre 2017 werden wir unser Objekt Kärntner Straße 79-87 ganzheitlich modernisieren und auch hier ca. 1,2 Mio. Euro, u. a. für den Anbau von Balkonen, investieren. Wir vernachlässigen kein Objekt. Jede notwendige Instandhaltungsmaßnahme wird möglichst unverzüglich angegangen. Instandhaltungsstaus kennen wir prinzipiell nicht.
3. Die Zahlungsbereitschaft unserer Mitglieder ist im Wesentlichen gegeben. Im Jahr 2016 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 643 Euro (Vorjahr 1.585 Euro) abgeschrieben. Im Jahr 2016 hatten wir Erlösschmälerungen in Höhe von rund 42.567 Euro (Vorjahr 26.876 Euro) zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 7.739 Euro (Vorjahr 13.533 Euro). Die Wertberichtigung auf Mietforderungen, die wir 2016 gebildet haben, betragen rund 21.096 Euro (Vorjahr 6.298,79 Euro). Trotz dieser vergleichsweise guten Zahlen, stellen wir fest, dass in Teilbereichen die Zahlungsmoral nachlässt und wir bei Neuvermietung noch intensiver die Bonität unserer potentiellen Mitglieder prüfen müssen. Gute Bonität sowie das Verstehen der genossenschaftlichen Prinzipien sind Grundvoraussetzung für den Abschluss eines Dauernutzungsvertrages bei der GeWoGe 1897. Um die Bonitätsprüfung aussagekräftiger zu machen und zu verbessern, haben wir uns dazu entschlossen, ab 2017 mit dem Branchenführer, der Schufa, im Bereich der Bonitätsprüfung zusammen zu arbeiten.

4. Die Genossenschaft verfügte während des gesamten Jahres über eine ausreichende Liquiditätsreserve, sodass alle Instandhaltungsmaßnahmen aus eigenen Mitteln finanziert werden konnten. Einige Neubaumaßnahmen wurden komplett mit eigenen Mitteln durchgeführt. Die große Modernisierungsmaßnahme Franz-Hitze-Straße wurde ebenso ausschließlich mit eigenen Mitteln gedeckt. Unter Einbeziehung der sich aus dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 ergebenden zahlungswirksamen Veränderungen wird sich auch zum Ende des Jahres 2017 eine ausreichende Finanzreserve ergeben. Die aktuellen Baumaßnahmen Hubert-Schlebusch-Straße und Gingterstraße sind mit langfristigen Bankdarlehen und Eigenkapital finanziert. Die Adolph-Kolping-Straße wird vollständig aus eigenen Mitteln finanziert.
5. Angesichts der langfristigen Zinsfestschreibungszeiten besteht zurzeit kein Zinsänderungsrisiko. Der Kapitalmarkt ist im Verlaufe des Jahres 2016 und auch im 1. Halbjahr 2017 konstant niedrig geblieben. Momentan ist eine Veränderung der Kapitalmarktsituation noch nicht absehbar. Nach wie vor wird von Fachleuten aus dem Bankensektor ein niedriges Zinsniveau weiterhin prognostiziert.

## 3.6.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die GeWoGe 1897 ist wie gezeigt, einer der wenigen institutionellen Wohnungsanbieter Mönchengladbachs. Die Genossenschaft ist auch der einzige Anbieter von genossenschaftlichem Wohnraum in einer Stadt, die sich zum Ziel gesetzt hat, das Oberzentrum des linken Niederrheins zu sein. An vielen Stellen in der Stadt wird investiert. Hochwertige neue Wohngebiete entstehen und auch große Gewerbeflächen. Eine wachsende Stadt braucht auch im genossenschaftlichen Bereich ein entsprechendes Angebot. Von daher sehen wir uns auch in der Pflicht und Verantwortung, für Mönchengladbach den genossenschaftlichen Wohnungsbau sukzessive voranzutreiben. 10 – 20 WE per anno sollten die Zielsetzung sein. Unser gesamtes Wohnungsportfolio ist sehr gemischt. Wir haben frei finanzierte, öffentlich geförderte, kleine und große, sowie Altbau- und Neubauwohnungen. Unsere Lagen sind gut bis sehr gut. Wir haben quasi für alle Nachfragegruppen ein theoretisches Angebot. Die Leerstandsquoten sind sehr gering und es ist auch besonders erfreulich, dass der Neubausektor hervorragend funktioniert, obwohl wir hier mit unserer Preisgestaltung schon an Grenzen stoßen. Bislang konnten alle Neubauwohnungen termingerecht vermietet werden. Wir gehen davon aus, dass dies auch in Zukunft so sein wird.

## 3.6.3 Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Zinssicherungsgeschäfte (SWAP-Geschäfte) bedienen wir nicht. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln, handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätsdarlehen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

## 3.7 Prognosebericht

Die ganze Branche steht nach wie vor vor großen Herausforderungen. Der Wohnungsmangel, der insbesondere durch den Zuzug von Neubürgern in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zu verzeichnen ist, kann durch den aktuellen Neubau nicht ausgeglichen werden. Langsam scheint sich auf gesetzgeberischer Ebene ein Umdenkungsprozess zu entwickeln. Die permanent steigenden Anforderungen an die energetische Ausstattung der Wohnungen soll künftig nicht so drastisch gesteigert werden wie in der Vergangenheit. Gerade dies ist im Wohnungsbau ein enormes Preissteigerungssegment. Ebenso die hohe Grunderwerbssteuer in Nordrhein-Westfalen, die Stellplatzverordnung, die Brandschutzvorschriften und die Überlegung noch mehr Wohnungen rollstuhlgerecht auszustatten, treiben die Baukosten weiterhin in die Höhe.

Auf der anderen Seite gibt es Bestrebungen die Mietpreisbremse zu verschärfen und Modernisierungsmaßnahmen zukünftig zu einem wesentlich geringeren Teil mietwirksam umsetzbar zu machen. Ein weiteres nicht zu unterschätzendes Problem ergibt sich aus dem Mangel an qualifizierten Handwerksunternehmen. Bei guten Unternehmen sind die Auftragsbücher aufgrund der gestiegenen Nachfrage bereits zu Beginn des Jahres voll. Die Baupreise steigen demzufolge aufgrund erhöhter Nachfrage. All dies ist grundsätzlich ein investitionshemmendes Problem. Angesichts der Tatsache, dass die Kapitalanlage in Geld bei der derzeitigen Marktsituation nahezu keine Rendite verspricht, wird nach wie vor viel Geld in den Wohnungsbau investiert, da historisch gesehen der Vermietungsmarkt immer eine sichere Anlage darstellt.

Unsere Genossenschaft hat aufgrund einer sehr guten wirtschaftlichen Basis eines vergleichsweise sehr guten Wohnungsportfolios und einer kontinuierlichen Unternehmenspolitik des langsamen Wachstums beste Voraussetzungen mit dem Produkt Genossenschaftswohnungen nach wie vor langfristig das wohnungswirtschaftliche Erfolgsmodell zu bleiben.

In 5 Jahren wird die GeWoGe 1897 das 125-jährige Jubiläum feiern können. Wir hoffen und gehen davon aus, dass wir zu diesem Zeitpunkt auch die Marke von 1.200 Wohnungseinheiten überschritten haben werden. Großes Expansionspotential sieht der Vorstand der GeWoGe im Abriss und bestandsersetzenden Neubau des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes aus den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts. Diese Objekte erfüllen in keiner Weise mehr die Anforderungen an modernes Wohnen. Eine Umgestaltung der Altbausubstanz erscheint auch hier problematisch, da die Gesamtsbstanz dieser Objekte nicht mehr erhaltenswert erscheint.

#### **Folgende Maßnahmen sind für 2017 in Planung bzw. im Bau:**

Der Einbau von Rauchwarnmeldern wurde in 2016 abgeschlossen. Ebenso haben wir mit den ersten Sanierungsmaßnahmen unserer Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten begonnen. Hiermit werden wir im Jahre 2017 fortfahren, weil die Prüfungen ergeben haben, dass an vielen Abwasserleitungen Schäden feststellbar sind. Im Rahmen eines Sanierungsplans werden die Schäden sukzessive beseitigt. Wir kalkulieren eine Summe von 100.000,00 € für 2017 für die Sanierung der Abwasserleitungen ein. Eine weitere sehr kostenintensive Maßnahme wird die Neugestaltung des Vorplatzes des Eickerhofs 18-28 sein. An diesem Vorplatz ist seit den späten 70er Jahren, also zum Zeitpunkt des Baus unserer Objekte, nicht mehr viel getan worden. Die Wurzeln der dort stehenden Platanen haben ihr Übriges getan. Der Plattenbelag bedarf einer Erneuerung. Die Platanen müssen bearbeitet werden, und die auf dem Vorplatz postierten Pflanzkübel müssen erneuert werden. Für diese Maßnahme rechnen wir mit Kosten in Höhe von ungefähr 125.000 €.

Die kostenintensivste Baumaßnahme im Bestand wird die Modernisierung unserer Kärntner Straße 79-87 darstellen. Neben der Erneuerung von Haustüranlagen und Fenstern, der Neudämmung eines Giebels und dem Anstrich der gesamten Fassade, werden gartenseitig moderne Vorstellbalkone angebaut. Darüber hinaus werden die Kellerabgänge erneuert sowie der Hofbereich komplett neu gepflastert. Die Gartenanlage wird in eine schöne Gemeinschaftsgartenanlage umgestaltet. Mit dieser Maßnahme werden wir das Gesamtobjekt erheblich verbessern. Wir gehen davon aus, dass wir hierdurch die Lebensdauer des Objektes um 20-25 Jahre verlängern können. Darüber hinaus werden wir in verschiedenen Objekten Garagentore erneuern sowie unser Programm der Erneuerung der Wohnungseingangstüren fortführen. Auch die Erneuerung von bereits vorhandenen, in die Jahre gekommenen doppelverglasten Fenstersysteme wird im Jahre 2017 fortgeführt. Die Sammelheizungsanlagen auf dem Heidkamp 50-54 und der Grevenbroicher Str. 86-92 werden durch moderne Technik ersetzt. Verschiedenste Anstricharbeiten in Treppenhäusern, Fassaden und Balkonen, runden unser Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2017 ab. Nach wie vor sind wir weiterhin auch bemüht, unseren Mitgliedern beim Abbau von Barrieren in Bädern behilflich zu sein.

Insgesamt geht die GeWoGe 1897 mit großer Zuversicht auch in die kommenden Jahre. Als mitgliederbezogenes Wohnungsunternehmen sind wir weiterhin bestrebt, hohe Mitgliederzufriedenheit zu erzielen, bestmöglichen Service und ein hervorragendes Preis-Leistungsverhältnis zu bieten. Wir prognostizieren weiterhin wirtschaftlichen Erfolg und arbeiten daran, den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Mönchengladbach weiterhin voranzutreiben. Sobald sich Möglichkeiten des Ankaufs von Grundstücken oder Altimmobilien ergeben, die in unser Gesamtkonzept passen, werden wir sicherlich aktiv werden. Genossenschaftlicher Wohnungsbau ist nach Ansicht des Vorstandes der GeWoGe 1897 nach wie vor das Erfolgsmodell im Wohnungsbau.

Mönchengladbach, im Mai 2017

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek



Wohngebäude Bergstraße

## 4. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2016 insgesamt fünfmal gemeinsam mit dem Vorstand und einmal alleine getagt und sich über die wesentlichen Vorgänge der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung informiert.

Die Schwerpunkte der Beratungen waren auch in 2016 sehr vielfältig. Zum einen hat man sich sehr intensiv mit den anstehenden Neubauvorhaben der Klimaschutzsiedlung, der Gingterstraße 24 und 26 und der Adolph-Kolping-Straße 5 beschäftigt. Entsprechende Beschlüsse hierzu sind vom Aufsichtsrat gefasst worden. Des Weiteren hat man sich sehr intensiv mit dem Instandhaltungs- und Modernisierungsplan 2016 auseinandersetzt. Ein Schwerpunktthema zum Ende des Geschäftsjahres war die Neubestellung eines neuen nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes. Altersbedingt ist Herr Dieter Claßen aus dem Vorstand zum 31.12.2016 ausgeschieden. In der Sitzung vom 27. Juli 2016 wurde das Auswahlverfahren festgelegt. Am 1. September 2016 wurde vom Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Reinhard Diester ab dem 01.01.2017 in den Vorstand für fünf Jahre zu berufen. In der letzten gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat, am 14.12.2016 wurde von unserem Verbandsprüfer über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2015 berichtet. Das vorläufige Prüfungsergebnis war, wie in den vergangenen Jahren, äußerst positiv. Es wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Berichtszeitraum ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die wirtschaftliche Situation wurde ebenso als äußerst erfolgreich vom Verbandsprüfer beschrieben.

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse, Prüfungsausschuss und Bauausschuss, haben sich im Geschäftsjahr 2016 insgesamt viermal über die wesentlichen Vorgänge innerhalb der Genossenschaft zeitnah informiert. Die Mitglieder des Bauausschusses haben sich insbesondere mit den Neubaumaßnahmen beschäftigt. Gemeinsam mit den planenden Architekten Herrn Brings und Herrn Jakobs wurden Ortsbegehungen durchgeführt. Ebenso informierte man sich über die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und schlug diese dem Gesamtaufichtsrat zur Beschlussfassung vor. Schwerpunkt der Prüfung des Prüfungsausschusses war zunächst die Prüfung des Geschäftsberichtes 2015. Insbesondere wurde der Jahresabschluss, sowie die Veränderungen zum Vorjahr, ausgiebig erörtert. Ein weiterer Schwerpunkt war die Prüfung der Mietrechtsstreitigkeiten der GeWoGe 1897 im Geschäftsjahr 2015. Soweit nachvollziehbar wurden die geprüften Geschäftsvorfälle und der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen ordnungsgemäß entwickelt.

Der Aufsichtsrat hat auf der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 07.06.2017 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung/Anhang) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 gebilligt. Dem Gewinn-Verteilungsplan des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und wird diesen der Mitgliederversammlung 2017 zur Beschlussfassung empfehlen. Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 stellte der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der GeWoGe 1897 geordnet sind und eine gesicherte Ertragslage vorliegt. Die Zahlungsbereitschaft ist jederzeit gegeben und die zukünftigen Risiken der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft sind in ausreichendem Maße beschrieben worden. Wir bitten deshalb, Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung zu erteilen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Mönchengladbach, im Juni 2017

Der Aufsichtsrat - Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)



Wohngebäude Königstraße

## 5. Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2016

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		9.732,00	9.051,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	41.975.608,91		40.219.412,06
Grundstücke ohne Bauten	615.312,06		976.636,12
Andere Anlagen, Betriebs- und			
Geschäftsausstattung	66.149,00		72.566,00
Anlagen im Bau	3.536.433,55		2.414.429,80
Bauvorbereitungskosten	20.011,17		88.900,40
Geleistete Anzahlungen	0,00	46.213.514,69	0,00
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>46.223.246,69</b>	<b>43.780.995,38</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.750.750,04		1.683.320,32
Andere Vorräte	15.687,77	1.766.437,81	15.263,26
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.200,39		13.579,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	96,99		2.154,82
Sonstige Vermögensgegenstände	54.023,90	63.321,28	127.042,98
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.061.544,91	1.013.458,97
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.824,60	12.194,39
<b>BILANZSUMME</b>		<b>50.121.375,29</b>	<b>46.648.009,58</b>

<b>PASSIVA</b>	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.991,70		60.238,05
der verbleibenden Mitglieder	1.195.868,50		1.173.070,37
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.250.860,20	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 651,50 €			(3.019,63)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	7.720.000,00		7.020.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 200.000,00 €			(100.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €			(350.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.457.181,86		1.457.181,86
Andere Ergebnisrücklagen	14.790.000,00	23.967.181,86	14.210.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 180.000,00 €			(260.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 €			(250.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	3.478,81		3.571,59
Jahresüberschuss	1.361.650,61		1.025.179,53
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	900.000,00	465.129,42	600.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>25.683.171,48</b>	<b>24.349.241,40</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	703.936,00		706.782,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	46.400,00	750.336,00	42.500,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.178.412,91		18.676.886,95
Erhaltene Anzahlungen	1.994.068,19		1.939.662,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.827,96		21.483,91
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423.213,40		835.355,87
Sonstige Verbindlichkeiten	33.507,40	23.648.029,86	31.875,94
davon aus Steuern: 548,79 €			(632,29)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			0,00
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>39.837,95</b>	<b>44.220,62</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>50.121.375,29</b>	<b>46.648.009,58</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2016

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.166.761,37		5.936.243,15
aus Betreuungstätigkeit	1.391,59	6.168.152,96	1.008,41
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		69.843,87	32.476,56
Sonstige betriebliche Erträge		143.383,47	209.270,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.794.466,06	2.886.880,80
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.586.914,24</b>	3.292.117,58
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	370.984,75		385.765,41
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	112.985,13	483.969,88	120.826,49
davon für Altersversorgung: 36.346,13 €			(40.275,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.021.596,21	913.713,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		163.943,06	132.437,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		79,67	212,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		549.485,39	544.086,57
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 26.821,00 €			(30.607,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.902,58	1.968,63
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.363.096,79</b>	<b>1.193.531,63</b>
Sonstige Steuern		1.446,18	168.352,10
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.361.650,61</b>	1.025.179,53
Gewinnvortrag		3.478,81	3.571,59
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
gesetzliche Rücklagen		500.000,00	350.000,00
andere Ergebnisrücklagen		400.000,00	250.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>465.129,42</b>	428.751,12

# Anhang zum Jahresabschluss 2016

## A Allgemeine Angaben

Die gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG (kurz GeWoGe 1897), Am Steinberg 37, in 41061 Mönchengladbach ist im Genossenschaftsregister Amtsgericht Mönchengladbach unter der Nummer 205 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der GeWoGe 1897 aufgestellt. Die GeWoGe 1897 ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i.V. m. § 336 Absatz 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der GuV anzubringenden Vermerke, ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. in der GuV oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt. Sind in Ausnahmefällen wegen besonderer Umstände Abweichungen erforderlich, sind diese im Anhang anzugeben und zu begründen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von den Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/ oder Wertungsmethoden vorgenommen:

In der Darstellung der GuV 2016 wurde ein Ergebnis nach Steuern neu ausgewiesen. Zum Vergleich haben wir die Zahlen der GuV 2015 entsprechend dargestellt. Die Darstellung eines „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ entfällt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund deren Neudefinition nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse von 6.159 TEUR ergeben. Die Pachterlöse von Funkantennen von 8 TEUR wurden im Vorjahr unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Die Grundsteuer für bebaute Grundstücke wird in der GuV 2016 nicht mehr unter der Position „sonstige Steuern“, sondern bei den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen. Somit sind die Positionen „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ und „Sonstige Steuern“ der GuV 2016 nicht mit den Zahlen des Vorjahres 2015 vergleichbar.

Ebenso ist das Ergebnis nach Steuern wegen des geänderten Ausweises der Grundsteuer für bebaute Grundstücke in der GuV 2016 nicht mit den Vorjahreszahlen der GuV 2015 vergleichbar.

Durch das BilRUG ist der sog. Ausweis der außerordentlichen Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung entfallen.

# B Ergänzungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## Anlagevermögen

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

### Sachanlagevermögen

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzgl. planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Für die Sachanlagenzugänge in 2016 sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

### Planmäßige Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

<b>Posten</b>	<b>Nutzungsdauer</b>
Wohnbauten	70 Jahre
Garagen	25 Jahre
technische Anlagen	5 Jahre
Fahrzeuge	5 Jahre
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	5 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzungsdauer unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 150,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten – ohne Umlageausfallwagnis – ausgewiesen.

## Vorräte

Heizöl ist grundsätzlich zu den Anschaffungskosten nach dem First in/First out-Verfahren bewertet.

Im Neubauobjekt Klagenfurter Straße /Hubert-Schlebusch-Straße wurde eine zentrale Pelletheizungsanlage eingebaut. Das Lager für die Holzpellets befindet sich im Kellergeschoss des Hauses Hubert-Schlebusch-Straße 3. Der Vorrat an Pellets wird zu den Anschaffungskosten nach dem First in/First out-Verfahren bewertet.

Das Reparaturmaterial wird ebenso nach dem First in/First out-Verfahren bewertet und umfasst zum Stichtag einen Betrag von 9.902,35 Euro (Vorjahr 6.806,69 Euro).

## Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Versicherungsprämien sowie vorausgezahlte Kfz-Steuern.

## Rückstellungen

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Pensionsrückstellungen

Für die bestehenden Pensionsverpflichtungen für 6 laufende Renten und 3 Anwartschaften liegt uns ein versicherungsmathematisches Gutachten der Heubeck AG vor. Dieses vorliegende Gutachten schließt an das versicherungsmathematische Gutachten der Heubeck AG vom 10.11.2015 zum 31.12.2015 (Vorgutachten) an. Die Bewertung des Verpflichtungsumfanges wird im Rahmen des § 253 Absatz 1 und 2 HGB auf Basis der folgenden Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen durchgeführt:

Bewertungsverfahren:	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins:	4,01 %
Biometrie:	Richttafeln 2005 G
Trend Renten:	1,50 %
Trend Anwartschaften:	3,00 %

Dabei ergibt sich der handelsrechtliche Rechnungszins aus den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Absatz 2 HGB für Dezember 2016 bei einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs.6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ergibt sich auf gleiche Weise und zum gleichen Zeitpunkt zu 3,24 %.

Bei der PUC-Methode wird zu jedem Bewertungsstichtag der Teil der Verpflichtungen bewertet, der am Stichtag bereits erdient ist. Als am Stichtag bereits erdient gilt für jede Leistung derjenige Teil, der dem Verhältnis der am Stichtag jeweils erreichten zu der bis zum jeweiligen Leistungsbeginn erreichbaren Dienstzeit entspricht. Sollte sich jedoch aus der Zusage eine andere Zuordnung der Leistung zu Dienstzeiten – mit Wirkung für die Unverfallbarkeit – ergeben, was oftmals bei beitragsorientierten Leistungszusagen der Fall ist, so ist diese Zuordnung maßgeblich. Somit erfolgt eine periodengerechte Zuordnung des Aufwandes. Das der Bewertung zu Grunde liegende Formelwerk ist dem Textband zu den Richttafeln 2005 G zu entnehmen.

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 782.026,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des 7-jährigen und des 10-jährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich daher auf 78.090,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

### Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtungen waren nach dem 31. Dezember 2016 nicht zu erwarten.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die GeWoGe 1897 hat mit der Stadt Mönchengladbach einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Bebauung der Klimaschutzsiedlung abgeschlossen. In diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet sich die GeWoGe 1897 auf eigene Kosten eine Wendemöglichkeit innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums der Klagenfurter Straße herzustellen. Zur Sicherung der Baumaßnahmen hat die GeWoGe 1897 eine unwiderrufliche Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 31.500 Euro (Aval von 31.500 Euro) bei der Stadtparkasse Mönchengladbach hinterlegt.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Dauernutzungsgebühren unserer Mitglieder.

## C Erläuterungen zur Bilanz, sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.750.750,04 Euro noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Für die Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensions- und Betriebsrenten wurden in vollem Umfang Rückstellungen gebildet. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Interne Jahresabschlusskosten	17.000 €
Erstellung Steuererklärung	4.700 €
Prüfungskosten	15.500 €
Mitgliederversammlung	4.000 €
Veröffentlichung der Bilanz	400 €
Berufsgenossenschaft	2.500 €
Mietklagen	1.300 €
Gutachten	1.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>46.400 €</b>

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon Restlaufzeit > 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	9.200,39 €	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	96,99 €	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	54.023,90 €	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>63.321,28 €</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel.

Verbindlichkeiten	31.12.2016 (Vorjahr) Euro	RLZ unter 1 Jahr (Vorjahr) Euro	RLZ 1 bis 5 Jahre (Vorjahr) Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.178.412,91 <i>18.676.886,95</i>	517.560,88 <i>429.640,79</i>	2.281.150,71 <i>1.807.665,98</i>
Erhaltene Anzahlungen	1.994.068,19 <i>1.939.662,89</i>	1.994.068,19 <i>1.939.662,89</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.827,96 <i>21.483,91</i>	18.827,96 <i>21.483,91</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423.213,40 <i>835.355,87</i>	423.213,40 <i>835.355,87</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	33.507,40 <i>31.875,94</i>	23.565,30 <i>21.327,57</i>	9.942,10 <i>697,93</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.648.029,86</b> <i>21.505.265,56</i>	<b>2.977.235,73</b> <i>3.247.471,03</i>	<b>2.291.092,81</b> <i>1.808.363,91</i>

## Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens (alle Angaben in €)

Immaterielle Vermögensgegenstände	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	48.874,15	4.271,57	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.106.578,32	731.125,72	0,00
Grundstücke ohne Bauten	976.636,12	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.775,09	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	220.643,09	28.905,36	0,00
Anlagen im Bau	2.414.429,80	2.695.272,55	0,00
Bauvorbereitungskosten	88.900,40	4.275,32	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>63.810.962,82</b>	<b>3.459.575,95</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>	<b>63.859.836,97</b>	<b>3.463.847,52</b>	<b>0,00</b>

RLZ über 5 Jahre  
(Vorjahr)  
Euro

gesichert Art der Sicherung

18.379.701,32	21.178.412,91	Grundpfandrecht
16.439.580,18	18.676.886,95	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
9.850,44	0,00	

<b>18.379.701,32</b>	<b>21.178.412,91</b>
<b>16.449.430,62</b>	<b>18.676.886,95</b>

Umbuchung (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres
----------------------	----------------	------------------------------	---------------------------	--

0,00	0,00	43.413,72	9.732,00	3.590,57
------	------	-----------	----------	----------

2.008.879,88	0,00	20.869.852,54	41.975.608,91	982.686,28
--------------	------	---------------	---------------	------------

-1.122,47	0,00	0,00	615.312,06	0,00
-----------	------	------	------------	------

-361.324,06	0,00	3.775,09	0,00	0,00
-------------	------	----------	------	------

0,00	0,00	183.396,45	66.149,00	35.319,36
------	------	------------	-----------	-----------

435.611,08	0,00	0,00	3.536.433,55	0,00
------------	------	------	--------------	------

-2.008.879,88	0,00	0,00	20.011,17	0,00
---------------	------	------	-----------	------

7.241,02	0,00	0,00	0,00	0,00
----------	------	------	------	------

-80.405,57	0,00	0,00	0,00	0,00
------------	------	------	------	------

0,00	0,00	21.057.024,08	46.213.514,69	1.018.005,64
------	------	---------------	---------------	--------------

<b>2.451.731,98</b>	<b>0,00</b>	<b>21.057.024,08</b>	<b>46.213.514,69</b>	<b>1.018.005,64</b>
---------------------	-------------	----------------------	----------------------	---------------------

<b>-2.451.731,98</b>	<b>0,00</b>	<b>21.100.437,80</b>	<b>46.223.246,69</b>	<b>1.021.596,21</b>
----------------------	-------------	----------------------	----------------------	---------------------

<b>2.451.731,98</b>	<b>0,00</b>	<b>21.100.437,80</b>	<b>46.223.246,69</b>	<b>1.021.596,21</b>
---------------------	-------------	----------------------	----------------------	---------------------

<b>-2.451.731,98</b>	<b>0,00</b>	<b>21.100.437,80</b>	<b>46.223.246,69</b>	<b>1.021.596,21</b>
----------------------	-------------	----------------------	----------------------	---------------------

## D Erläuterung zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Position „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und sonstige betriebliche Erträge“ sind mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

Umsatzerlöse:	5.943.802,52 €
Sonstige betriebliche Erträge:	201.710,89 €

Durch die Veränderung des Ausweisens für die Position „Grundsteuer für bebaute Grundstücke“ hätten sich bei Nichtanwendung folgende Vorjahreswerte ergeben:

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung:	3.051.192,66 €
Sonstige Steuern:	4.040,24 €

### E Sonstige Angaben

#### Mitgliederbewegung 2016

01.01.2016	1.650 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	1 Mitglied
Zugang	107 Mitglieder
Abgang	119 Mitglieder
<b>31.12.2016</b>	<b>1.637 Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 22.798,13 € erhöht. Eine Nachschusspflicht seitens der Mitglieder besteht seit dem 01.01.2002 nicht mehr, so dass keine Haftsummen zu quantifizieren sind. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

#### Zahl der durchschnittlich dauernd beschäftigten Arbeitnehmer in 2016

Art und Umfang	Vollbeschäftigte	Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1,5	6
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte)	1	0
<b>GESAMT</b>	<b>3,5</b>	<b>6</b>

## Haftungsverhältnisse

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 in Verbindung mit § 268 Abs.7 HGB.  
Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Die Genossenschaft betreut eine gemeinschaftliche Gartenfläche auf der Königstraße, die zu unterschiedlichen Eigentumsanteilen neben der Genossenschaft 4 weitere Eigentümer hat. Hierfür existiert ein separates Geschäftskonto, Kto-Nr. DE09 3105 0000 0005 9223 80 bei der Stadtsparkasse Mönchengladbach, welches zum 31.12.2016 einen Saldo von 2.810,95 € ausweist. Die Abrechnung mit den Eigentümern erfolgt über eine außerhalb der Hauptbuchhaltung eingerichtete, separate Nebenbuchhaltung. Die Genossenschaft ist als Betreuer für diese Fläche bis zum 31.12.2018 bestellt.

## Nachtragsbericht

Als ergänzende Angaben nach § 285 Nr.33 HGB kann festgehalten werden, dass keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2016 eingetreten sind. Gravierende Risiken, die die Ertrag- Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen konnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.361.651,61 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 900.000 € in die gesetzliche und andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 465.129,42 € wie folgt zu verteilen:

a) 4 % Dividende von 1.172.470,37 €	46.898,81 €
b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	215.000,00 €
c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	200.000,00 €
d) Vortrag auf neue Rechnungen in 2017	3.230,61 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>465.129,42 €</b>

## Organe

### Aufsichtsrat:

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr

1. RA Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)
2. Thomas Graafen (stellvertretender Vorsitzender)
3. Lothar Backes
4. Frank Behrend
5. Helmut Goertz
6. Kurt Liedtke

### Mitglieder des Vorstandes

1. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer)
2. Dieter Claßen (nebenamtlich) bis 31.12.2016
3. Reinhard Schrutek (nebenamtlich)
4. Dipl.-Kfm. Reinhard Diester (nebenamtlich) ab 01.01.2017

### **Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Nahestehende Unternehmen gibt es in der GeWoGe 1897 nicht. Nahestehende Personen sind der Vorstand sowie deren Familienangehörige und außerdem die Mitglieder des Aufsichtsrates. Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nur im Rahmen marktüblicher Konditionen getätigt.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Mönchengladbach, im Mai 2017

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek

## Kennzahlendefinition

Kurzfristiges Fremdkapital	planmäßige Tilgung + kurzfristige Verbindlichkeiten
Eigenkapitalintensität des Sachanlagevermögens	$\frac{\text{langfristiges Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapital (langfristig)	Eigenkapital laut Bilanz ./ . Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder ./ . vorgesehene Dividende
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (langfristig)}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{Langfristige Darlehen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Cashflow	vergleiche Kapitalflussrechnung
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragssteuer + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital laut Bilanz am 31.12.}}$
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Nutzerwechsel WE/GE im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten}}$
Leerstandsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE/GE p.a.}}{\text{Mietsoll WE/GE p.a.}}$
Durchschnittsmiete Wohnungen	$\frac{\text{Sollmiete Wohnungen p.a.}}{\text{Gesamtfläche Wohnungen x 12}}$
Durchschnittsmiete Gesamt	$\frac{\text{Sollmiete (Wohnung, Gewerbe, Stellplätze/Garagen)}}{\text{Gesamtnutzfläche x 12}}$

WE = Wohnungseinheiten

GE = Gewerbeeinheiten

JÜ = Jahresüberschuss

## Kontakt

Gemeinnützige Wohnungsbau-  
genossenschaft von 1897 eG

Am Steinberg 37  
41061 Mönchengladbach  
T 02161-92636-0 | F 02161-92636-22  
[info@gewoge1897.de](mailto:info@gewoge1897.de) | [www.gewoge1897.de](http://www.gewoge1897.de)