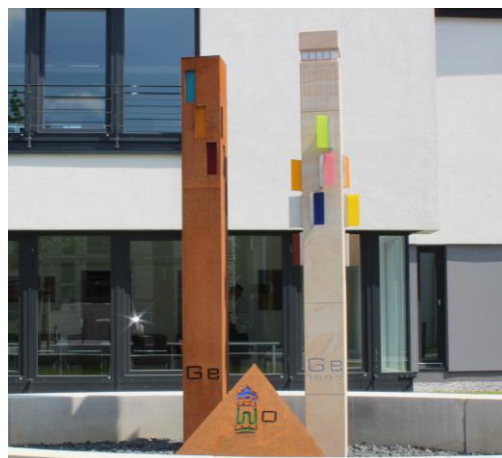




## Geschäftsbericht 2017



Mit Sicherheit. Glücklich. Wohnen.



## 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>24</b>
<hr/>	
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017</b>	<b>25</b>
Bilanz	
Gewinn und Verlustrechnung	
Anhang	
<hr/>	
<b>Kennzahlendefinition</b>	<b>40</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 €, 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 2017 in Zahlen

Mitglieder:	1.675
Anzahl der Geschäftsanteile:	4.307
Geschäftsguthaben:	1.290.782,28 €
Bilanzsumme:	52.230.597,49 €
Eigenkapital:	26.718.176,82 €
Eigenkapitalquote:	50,97 %
Jahresüberschuss:	1.041.982,07 €
Umsatzerlöse:	6.380.135,66 €
Instandhaltung/Modernisierung:	1.273.656,19 €
Wohnungen:	1.114
Gewerbeeinheiten:	14
Garagen und Einstellplätze:	542
Gesamtnutzfläche Wohnen:	68.432 m <sup>2</sup>

## Bautätigkeit:

Neubauprojekte:	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

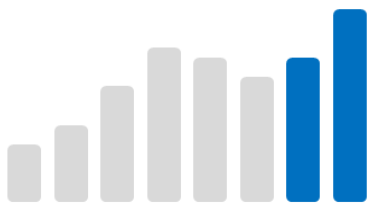
Adolph-Kolping-Straße 5 in Mönchengladbach-Windberg  
1 MFH mit 6 Wohnungseinheiten und einer Tiefgarage  
Fertigstellung: 01.10.2017

Projekt im Bau: 4. BA Klimaschutzsiedlung, Hubert-Schlebusch-Straße 4 und 6  
2 MFH mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten und Tiefgarage  
Baubeginn: Februar 2017  
Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2019

Projekte in Planung: Schwogenstraße 88  
geplanter Baubeginn: Ende 2018  
geplante Fertigstellung: Frühjahr 2020

5. BA Klimaschutzsiedlung, Hubert-Schlebusch-Straße 8 und 10  
geplanter Baubeginn: Mitte 2019  
geplante Fertigstellung: Anfang 2021

## Daten & Fakten



52.230.597

Bilanzsumme



1.675

Mitglieder



1.114

Wohnungen

## Wohneinheiten nach Stadtteilen zum 31.12.2017

Betrath-Hoven	3	Lürrip	3
Dahl	30	Pongs	10
Eicken	364	Rheydt	29
Gladbach (Stadtzentrum)	48	Venn	48
Hardt-Mitte	129	Waldhausen	33
Hardterbroich-Pesch	102	Westend	72
Hehn	15	Windberg	220
Holt	8		
<b>im Bau</b>			
Windberg	16		



Neubaubjekt „Gingterstraße 24 + 26“ (in 2017 fertiggestellt)

## 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. Reinhard Schrotek (nebenamtlich)
3. Dipl.-Kfm. Reinhard Diester (nebenamtlich)



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

### Aufsichtsrat

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

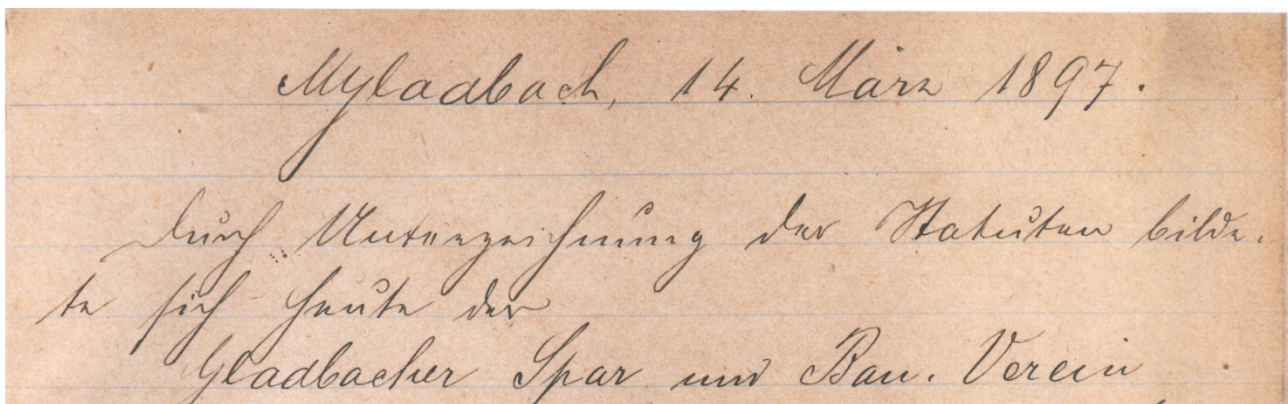
1. RA Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)
2. Thomas Graafen (stellvertretender Vorsitzender)
3. Lothar Backes
4. Frank Behrend
5. Helmut Goertz
6. Kurt Liedtke

## 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. Ältester Zweig der Genossenschaft ist der Spar- und Bauverein eGmbH zu M.Gladbach, der am 14. März 1897 gegründet wurde. Die GeWoGe 1897 ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mönchengladbach unter der Nummer 205 eingetragen. Sie ist als Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftssteuergesetz anerkannt. Die Genossenschaft führt die Firma Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG (im Folgenden kurz GeWoGe 1897 genannt). Sie hat ihren Sitz in Mönchengladbach. 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 Wohnungsver-sorgung 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 im Wesentlichen auf das Kerngeschäft - Vermieten, Verwalten und Bewirtschaften des eigenen Wohnungsbestandes. Die GeWoGe 1897 konzentriert ihre Tätigkeiten auf das Stadtgebiet Mönchengladbach. Der genossenschaftseigene Wohnungsbestand verteilt sich im Wesentlichen auf die Stadtteile Mönchengladbach Innenstadt, Eicken, Windberg, Hardt, Hardterbroich und Mönchengladbach/Rheydt-Mitte.

Mönchengladbachs Geschichte beginnt vor etwas mehr als 1.000 Jahren. Mit Beginn der Industrialisierung wuchs die Stadt. Textilindustrie und Textilmaschinenindustrie waren die Hauptwirtschaftszweige Mönchengladbachs. Der 2. Weltkrieg brachte sehr große Zerstörungen in Mönchengladbach und Rheydt. Die ersten Jahre nach dem Krieg standen ganz im Zeichen des Wiederaufbaus. Mit der Gebietsreform 1975 wurden Mönchengladbach, Rheydt und Wickrath fusioniert. Die neue Großstadt Mönchengladbach hatte 1975 261.000 Einwohner. Durch die Krise der Textilindustrie in den 60er Jahren des vorherigen Jahrhunderts, wurden eine Reihe von Betrieben stillgelegt. Seither ist die Stadt in einem Strukturwandelprozess. Heute setzt man mehr denn je auf die Logistikbranche. In 2018 wird Amazon in Mönchengladbach eine der größten Logistikzentren errichten. „MG+ Wachsende Stadt“ ist die seit 2016 politisch beschlossene Stadtentwicklungsstrategie Mönchengladbachs, unter deren Zielvorgabe des Wachstums in Qualität das Handeln aller Akteure im Konzern Stadt gebündelt wird.

Mönchengladbach hatte zum 31.12.2017 270.553 Einwohner mit einer Hauptwohnung in der Stadt Mönchengladbach. Rund 800.000 m<sup>2</sup> stehen derzeit insgesamt für die Realisierung unterschiedlichster Projekte in Mönchengladbach für ansiedlungswillige Unternehmen zur Verfügung. Mönchengladbach bietet günstige Mieten und Grundstückspreise sowohl für Unternehmen als auch für private Bau- und Wohnvorhaben. Neue Baugebiete werden erschlossen. Auf dem Gelände des Krankenhauses Maria Hilf, im Bunten Garten oder auch auf dem Gelände des ehemaligen Zentralschwimmbades Mönchengladbach zwischen der Fliebtstraße und der Lüpertzender Straße werden moderne, z. T. jedoch sehr verdichtete Wohngebiete errichtet. Ferner gibt es konkrete Überlegungen zur Entwicklung eines neuen Quartiers in Nähe des Mönchengladbacher Hauptbahnhofes mit dem Projektname „Seestadt mg+“ Auch das Reme Gelände und auch ein Baugebiet in Mönchengladbach Volksgarten neben der Jahnhalle sind in Planung.

Unsere Genossenschaft, die eine vorsichtige und wirtschaftlich sinnvolle, quantitative Steigerung des Wohnungsbestandes zum Ziel hat, bemüht sich auch um städtische Grundstücke. Darüber hinaus ist die GeWoGe 1897 auf der Suche und in Verhandlungen mit privaten Grundstücksverkäufern im zentralen Stadtgebiet. Schließlich wird weiter daran gearbeitet, Altbausubstanz aus den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts sukzessive leerzuziehen und die Altobjekte abzureißen, um auf den Grundstücken neue, moderne Genossenschaftswohnungen zu errichten. Im Jahr 2018 wollen wir auf der Schwogenstraße 88 einen Neubau erstellen. Der Vorstand der GeWoGe 1897 geht davon aus, dass mit den Abrissarbeiten des Objektes Schwogenstraße 88/90 Ende 2018 begonnen werden kann.

Für die GeWoGe 1897 war auch das Jahr 2017 ein sehr erfolgreiches Jahr. Nennenswerte Leerstände hatten wir nicht zu verzeichnen. Am Bilanzstichtag, dem 31.12.2017 hatte die GeWoGe 1897 15 leerstehende Wohnungen, sodass wir eine Leerstandsquote von 1,35 % ausweisen können. Hierin enthalten sind auch leerstehende Wohnungen in Objekten, die wir mittelfristig abreißen wollen (9). Über das Jahr gesehen hatten wir eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung (Erlösschmälerung Wohnungseinheiten zu Mietsoll Wohnungseinheiten) definiert ist von 1,0 % (Vorjahr 0,94 %). Die Fluktuationsrate betrug bei 100 Wohnungswechseln 8,87 % (Vorjahr 9,09 %).

### 3.1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat sich auch im Jahr 2017 positiv entwickelt. Von der Finanzpolitik gehen trotz Niedrigzinsphase gegenwärtig nur geringe Impulse aus, wenngleich sie im Jahr 2017 etwas expansiver geworden sind. Bedingt ist dies in großen Teilen durch den finanzpolitischen Spielraum in den öffentlichen Haushalten. Höher verzinsliche Altanlagen können nach wie vor durch niedrig verzinsten Neuanleihen abgelöst werden. Auch die Prognosen für 2018 und 2019 sind insgesamt erfreulich. Eine kräftige Expansion der Weltwirtschaft ist nach wie vor anzunehmen. Destabilisierend und expansionshemmend könnten sich die kürzlich vom US Präsidenten angekündigten Zölle auf Waren aus dem Euro-Raum entwickeln.

Noch spricht man von einem Aufschwung in allen Wirtschaften des Euro-Raums. Auch die Beschäftigungsquote ist gut, besonders macht sich die Geldpolitik positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung bemerkbar. Auf lange Sicht wird jedoch bei den langfristigen Zinsen eine Steigerung von derzeit 1,1 % auf 1,8 % zum Jahresende 2019 prognostiziert.

Die deutsche Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen wohl auch das Auslandsgeschäft und die Investition zur Expansion bei. Probleme zeichnen sich durch die angedachten Handelsbarrieren der USA sowie der nach wie vor problematischen Kriegssituation im Nahen Osten und auch durch hausgemachte Probleme, wie dem Dieselskandal, ab. Zum Ende des Jahres 2017 hatte Deutschland eine Arbeitslosenquote von 5,3 %; im Vergleich dazu betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2016 5,8 %.

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten 11 Monaten des Jahres 2016. Die Zahl der Baugenehmigungen lag insgesamt bei 313.700 Wohnungen. Der jährliche Neubaubedarf wurde auf etwa 400.000 Wohnungen errechnet.

Von daher konnte die Zahl nicht erreicht werden und es kommt nach wie vor zu einer angespannten Marktsituation auf dem Immobilienmarkt. Dies wiederum hat zur Folge, dass auch die Mieten moderat im Vergleich zu 2016 um 1,2 % gestiegen sind. Die Mieten der GdW Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,36 €/m<sup>2</sup>). Die Bestandmieten in Deutschland insgesamt kommen auf einen Wert von 5,78 €/m<sup>2</sup>. Von den Mietsteigerungen sind insbesondere die wachsenden Großstädte und die Verdichtungsräume sowie die Universitätsstädte betroffen. Hier stiegen die Angebotsmieten zum Teil um mehr als 6,5 %.

## 3.2 Geschäftsverlauf

### 3.2.1 Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2017 waren 1.114 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten sowie 542 Garagen und Einstellplätze in 210 Häusern im Bestand der GeWoGe 1897. Die Wohn-/Nutzfläche, ohne Garagen und ohne Gewerbe, betrug 68.432 m<sup>2</sup>. Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2016 um 125.982,00 € erhöht. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2017 bei 46.326,00 € (Vorjahr 42.567,00 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 13.868,00 € (Vorjahr 7.739,00 €). Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter vermieteter Fläche (ohne Garagen und ohne Gewerbe) betrug, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, 5,50 € (Vorjahr 5,37 €).

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

Die Entwicklung der GeWoGe 1897 ist in letzten 2,5 Jahrzehnten stets von Expansion geprägt. Nicht nur quantitative Expansion, auch qualitative Verbesserungen des Wohnungsportfolios zeichnen unsere GeWoGe 1897 aus. Wir sind stets bemüht, den Wohnungsbestand sowohl in energetischer Hinsicht als auch ausstattungsmäßig, auf den neuesten Stand zu bringen. Vorrangiges Ziel ist es, den Wohnungsbestand für breite Schichten der Bevölkerung attraktiv zu halten und so Leerstände zu vermeiden. In Neubauten werden auch neueste Techniken der regenerativen Energieerzeugung eingebaut. Pelletheizungen, modernste Solewärmepumpen oder Luftwärmepumpen gehören zur Ausstattung in Neubauten. Ebenso dem Aspekt der Barrierefreiheit wird sowohl im Bestand, als auch im Neubaubereich große Bedeutung beigemessen. Die Genossenschaft ist wirtschaftlich dazu in der Lage jährlich in der Größenordnung von 10-20 Wohnungseinheiten neu zu bauen. Dies ist auch das Ziel.



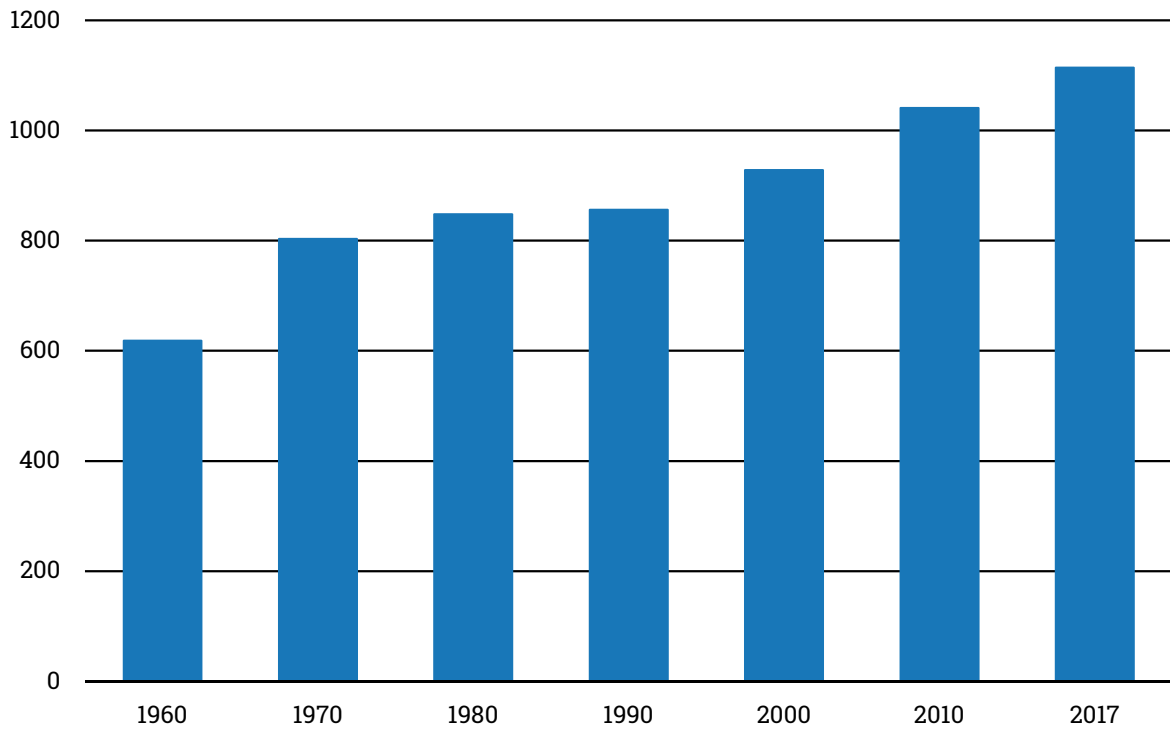
Wohnobjekt „Heiligenpesch 94 + 96“



Wohnobjekt „Schwogenstraße 87“

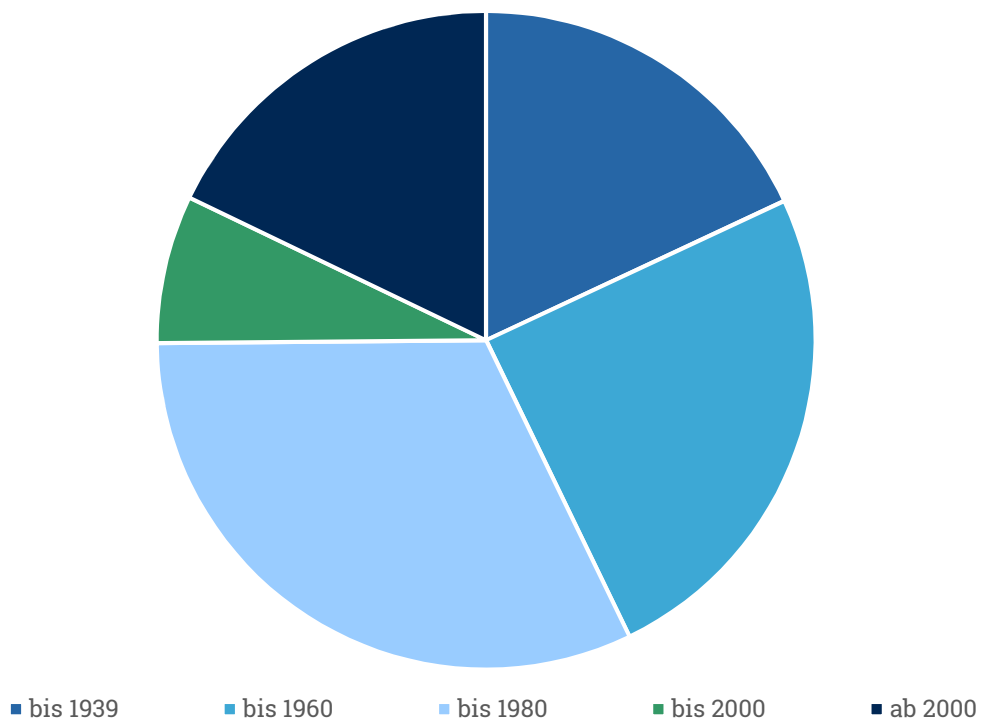
1994 betrug der Wohnungsbestand noch 873 Wohnungen, am 31.12.2017 waren es 1.114 Wohnungen. Damit ist der Wohnungsbestand in den vergangenen zweieinhalb Dekaden um 27,61 % gewachsen. Ebenfalls werden die Anzahl der Wohnungseinheiten in den kommenden Jahren unter anderem durch Fertigstellung der Klimaschutzsiedlung, bestandserneuernden Wohnungsbau durch Abriss und Neubau und durch den Zukauf von Grundstücken zum Bau von Mehrfamilienhäusern gesteigert.

Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl der Wohneinheiten) seit 1960



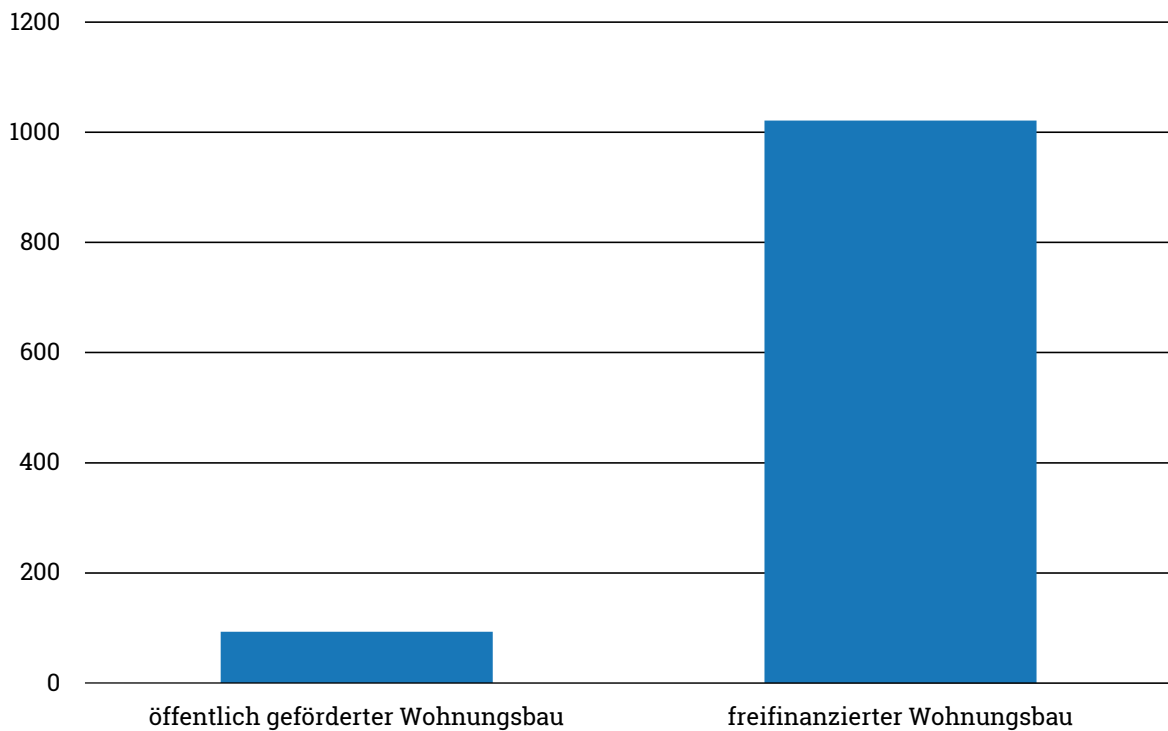
Im nachfolgendem Tortendiagramm ist zu erkennen, dass die Genossenschaft neben vereinzelt Wohnungen in Gründerzeithäusern, eine sehr hohe Bauaktivität im Rahmen des Wiederaufbaus der Bundesrepublik Deutschland gefahren ist. Da sich die GeWoGe 1897 ebenso dem Neubau von Genossenschaftswohnungen verpflichtet, wurden in den vergangenen Jahren diverse Neubauaktivitäten umgesetzt. Nicht zuletzt resultiert daraus, dass über 18 % des Wohnungsbestandes vor weniger als 20 Jahren fertiggestellt worden.

Abbildung 2: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen



Als gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft ist unser Wohnungsportfolio nicht nur freifinanziert. Die GeWoGe 1897 verfolgt ebenfalls das Ziel, Personen bzw. Haushalte mit niedrigeren bis mittleren Einkommen, eine Genossenschaftswohnungen anbieten zu können. Gemäß des Wohnungsmarktberichtes NRW 2017 der NRW.BANK sind in Nordrhein-Westfalen ca. 10 % aller Mietwohnungen öffentlich gefördert und unterliegen damit der Preisbindung. Diese Zahl deckt sich mit dem Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen bei unserer Genossenschaft. Darüber hinaus wird festgestellt, dass im Mittel seit dem Jahr 2000 ca. 3 % der Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Die Objekte der GeWoGe 1897 unterliegen noch mehrere Jahre der öffentlichen Förderung und zum gegenwärtigen Zeitpunkt will der Vorstand diese Bindungen auch nicht vorzeitig auflösen.

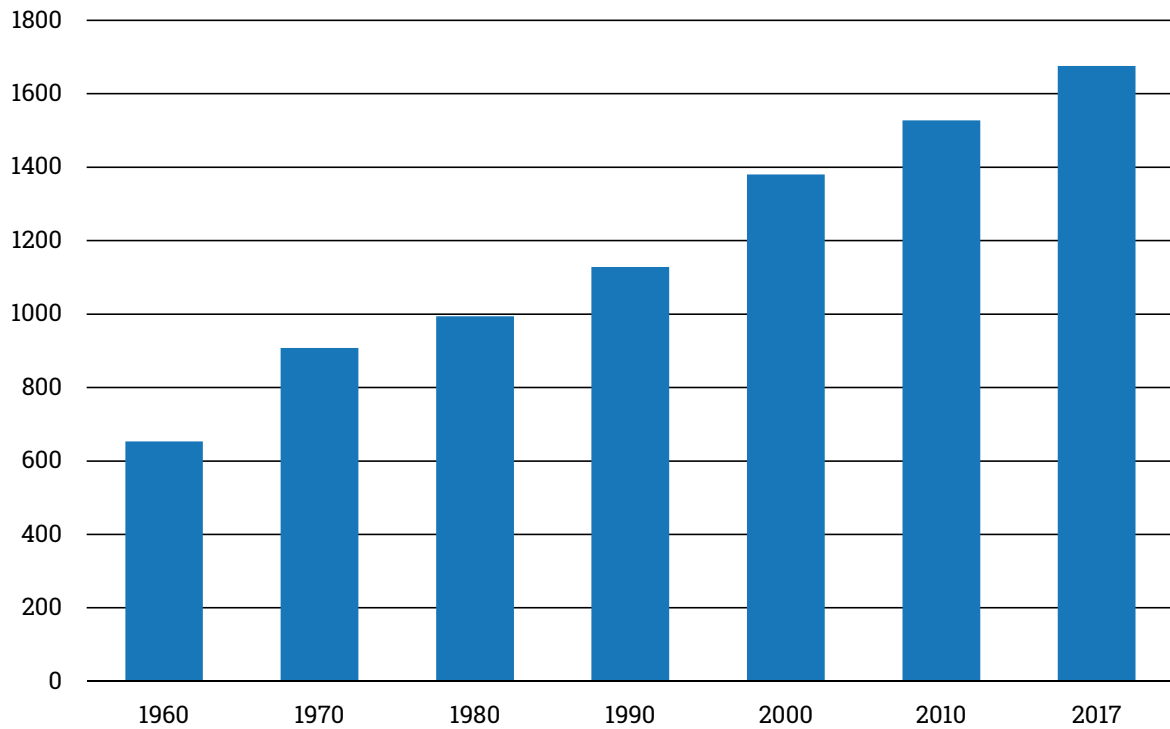
Abbildung 3: öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnungsbestand der GeWoGe 1897



Die Entwicklung des Mitgliederbestandes zeigt die kontinuierliche Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Mönchengladbach durch unsere GeWoGe 1897. Sicher ist die derzeitige Entwicklung auf dem Kapitalmarkt für viele Kapitalanleger anregend, Mitglied einer Genossenschaft zu werden und möglichst viele Anteile zu zeichnen, da in der Regel bei uns und anderen Genossenschaften eine vierprozentige Bruttodividende auf das gezeichnete Kapital ausgeschüttet wird. Da wir uns nicht als Bank und Kapitalanlageunternehmen sehen, hat der Vorstand der GeWoGe 1897 beschlossen, die Anlagemöglichkeiten für reine Kapitalanleger einzuschränken. Nach wie vor ist die Genossenschaft offen für jeden Interessenten, der den Genossenschaftsgedanken fördern will und am genossenschaftlichen Wohnungsbau bzw. an einer Genossenschaftswohnung Interesse zeigt.

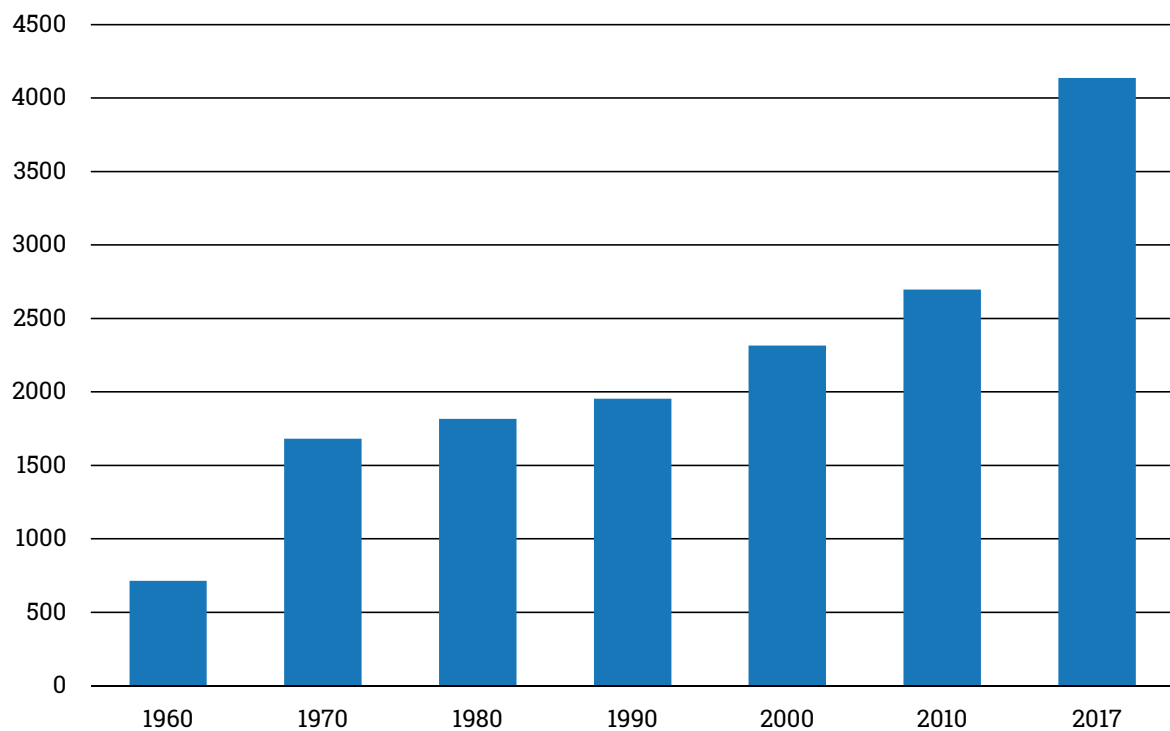
Jeder kann prinzipiell Mitglied dieser Genossenschaft werden. Wegen der Niedrigzinsphase in anderen Geldanlagemöglichkeiten hat der Vorstand beschlossen, für Neumitglieder maximal 5 Anteile á 300,00 € anzubieten. Die folgenden beiden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Mitgliederzahlen und die Entwicklung der Geschäftsanteilbewegungen.

Abbildung 4: Entwicklung der Mitglieder seit 1960



In den zurückliegenden Jahren ist ein stetiges Wachstum der gezeichneten Anteile bei der GeWoGe 1897 zu erkennen. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass seit 2014 neu einziehende Mitglieder insgesamt drei Anteile für eine Wohnung zeichnen müssen. Vor 2014 musste nur jedes Mitglied, das eine Wohnung der GeWoGe 1897 anmieten wollte, mit seinem Pflichtanteil und einem zusätzlichen Anteil Mitglied werden.

Abbildung 5: Entwicklung der Geschäftsanteile seit 1960



## 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 Genossenschaftssiedlung mit elf mehrgeschossigen Häusern in mehreren Bauabschnitten errichtet. Die auf dem Gelände gelegene alte Industrievilla wurde bereits im Jahre 2013 als Gewerbeimmobilie fertiggestellt. Im Erdgeschoss haben wir unsere Geschäftsstelle, die 1. und 2. Etage sind jeweils als einzelne Gewerbeeinheiten vermietet.



Klimaschutzsiedlung 3. Bauabschnitt

Mit den ersten Wohngebäuden auf dem Gelände haben wir im November 2013 begonnen. Bereits im Sommer 2014 startete die GeWoGe 1897 mit dem 2. Bauabschnitt (10 Wohnungseinheiten). Somit waren schon im April 2016 36 Wohnungseinheiten fertiggestellt. Im November 2015 wurde mit dem Neubau von 13 weiteren Wohnungen auf der Hubert-Schlebusch-Straße 5-7 und einer Tiefgarage mit 26 Einstellplätzen in einem 3. Bauabschnitt angefangen. Bezugsfertig wurde das Objekt am 01.08.2017. Die tatsächlichen Baukosten betragen 3,38 Mio. €. Die Finanzierung erfolgte mit Fremdmitteln in Höhe von 3,0 Mio. € und Eigenmitteln von 380.000 €. Bei einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche monatlich und einer Vollvermietung ergibt sich unter Einbeziehung der Abschreibung, der Zinsaufwendung, der tatsächlichen Verwaltungskosten und eines Instandhaltungskostenansatzes von 5,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche eine jährliche anfängliche Eigenkapitalverzinsung von 1,49 % (ohne Grundstücksanteil).

Die Baugenehmigung für den 4. Bauabschnitt lag im Februar 2017 vor. Hier entstehen 2 getrennte Baukörper mit einer Tiefgarage und jeweils 8 Wohnungseinheiten. Der erste Spatenstich für diesen 4. Bauabschnitt erfolgte am 12. Februar 2017. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2019 geplant. Die geplanten Baukosten betragen 3,50 Mio. €. Die Finanzierung erfolgte mit Fremdmitteln in Höhe von 3,0 Mio. € und mit eigenen Mitteln von 500.000,00 €. Bei einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 9,87 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche monatlich und einer Vollvermietung ergibt sich unter Einbeziehung

der Abschreibung, der Zinsaufwendung und der tatsächlichen Verwaltungskosten sowie eines Instandhaltungskostenansatzes von 5,00 €/m<sup>2</sup> jährlich eine anfängliche Eigenkapitalverzinsung von 6,00 % (ohne Grundstücksanteil).



Klimaschutzsiedlung 4. Bauabschnitt Frühjahr 2018 – Hubert-Schlebusch-Straße 4 & 6

### 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 wurde mit insgesamt acht Wohnungseinheiten bebaut. Baubeginn war Anfang 2016. Fertiggestellt und an unsere Neumieter übergeben wurde das Objekt am 01.07.2017. Die Gesamtkosten der Gingterstraße 24 und 26 lagen bei 1,27 Mio. €. Bei einer Grundnutzungsgebühr von 7,50 €/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 5,00 €/m<sup>2</sup> Grundfläche jährlich eine anfängliche Eigenkapitalverzinsung von 2,89 %. Finanziert wurde das Objekt mit Fremdmitteln in Höhe von 1,00 Mio. € und einem Eigenkapitalanteil von 270.000 €.



Gingterstraße 24 und 26

## Adolph-Kolping-Straße 5

Im Oktober 2016 wurde mit dem Neubau von sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit fünf Stellplätzen und einem Außenstellplatz auf der Adolph-Kolping-Straße 5 begonnen. Das Grundstück ist quasi das Gartengrundstück unseres Objektes Kärntner Straße 79-87. Fertiggestellt und übergeben wurden die sechs Wohnungen am 01.11.2017 an unsere neuen Mitglieder. Die Baukosten lagen bei rund 1,25 Mio. €. Das Objekt wurde vollständig mit eigenen Mitteln finanziert. Bei einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 9,51 €/m<sup>2</sup> und einer Gesamtwohnfläche von 440 m<sup>2</sup> sowie einer Vollvermietung ergibt sich unter Einbeziehung der Abschreibungen, der tatsächlichen Verwaltungskosten und eines Instandhaltungskostenansatzes von 5,00 €/m<sup>2</sup> jährlich eine anfängliche Eigenkapitalverzinsung von 2,22 %.



Adolph-Kolping-Straße 5

## 3.2.4 Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2017 Fremdleistungen in Höhe von 1.237.148,21 € ausgegeben. Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2017 bemüht, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerkerunternehmen aus Mönchengladbach und der Region einzusetzen. Einige wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden im Folgenden kurz aufgelistet.

### **Am Aschenkrug / Am Kirschbaum**

In dieses Objekt investierten wir ca. 105.000 €. Rund 50.000 € hiervon entfielen auf die Sanierung der Abwasserkanäle.

### **Eickerhof 3-19**

In dieses Objekt wurden rund 43.000 € investiert. Im Wesentlichen wurden hier neue Kombithermen eingebaut und diverse Kleinstreparaturen durchgeführt, die auch im Zuge von Wohnungswechseln erfolgten.

### **Franz-Hitze-Straße 40-58**

In dieses Objekt flossen 2017 nochmals 80.000 €. Ungefähr 24.000 € wurden für die Sanierung der Kanäle ausgegeben.

### **Grevenbroicher Straße 86-92**

Hier investierte die GeWoGe 1897 rund 215.000 €. Allein auf den Austausch der mittlerweile veralteten Fenster entfielen rund 137.000 €. In die neue Heizungsanlage wurden rund 29.000 € investiert.

### **Heidkamp 50-54**

Die Instandhaltungsaufwendungen für dieses Objekt beliefen sich auf ca. 42.000 €. Rund 20.000 € wurde für die Erneuerung des Heizkessels verwandt.

### **Spielkaulenweg 22-32**

Rund 72.000 € wurden für den Spielkaulenweg ausgegeben. Auf den Treppenhausestrich entfielen schon 13.500 €.

### **Nicodemstraße 23+25**

Hier investierte die Genossenschaft 51.000 €. Für Treppenhausestrich und Fassadenanstrich wendeten wir 27.000 € auf, die Erneuerung der Etagentüren im 1. Bauabschnitt kosteten rund 6.000 €.

Ca. 51.000 € wendete die Genossenschaft für die Erneuerung von Garagentoren auf. Im Wesentlichen wurden die Garagentore im Eickerhof, Garagenhof Milostraße sowie in den Objekten in Windberg erneuert.

Überdies haben wir im gesamten Wohnungsbestand auf Wunsch unserer Mieter verschiedentlich Bäder barrierefrei umgebaut. Neben diversen Kleinreparaturen fielen finanziell im gesamten Wohnungsbestand Kosten für die Erneuerung von Kombithermen, für neue Türen oder neue Kelleraußentüren sowie für Instandhaltungsausgaben im Rahmen der Wohnungswechsel an.

## 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 im vergangenen Jahr dazu entschlossen, unser Objekt Kärntner Straße 79-87 aus dem Jahre 1955 energetisch zu sanieren und komplett zu modernisieren. Die vorhandene Wärmedämmung wurde giebelseitig ergänzt. Sämtliche Fenster im Objekt wurden erneuert. Es wurden moderne Haustüranlagen mit neuen Briefkästen eingebaut. Der Eingangsbereich im Treppenhaus wurde erneuert. Eine Dachgeschosswohnung wurde komplett saniert. Die Kelleraußentreppe wurde verlegt und total erneuert. Für das Erdgeschoss und das 1.OG wurde eine Balkonanlage angebaut. Last but not least wurde die Gartensituation grundlegend neu konzipiert und eine Gemeinschaftsgartenanlage wurde neu hergestellt. Bis zum 31.12.2017 wurden für die Maßnahmen bereits rund 703.000 € aufgewandt. Endgültig fertig gestellt wird die Maßnahme erst im Sommer 2018. Die aufgewendeten Kosten werden über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Wir gehen davon aus, dass sich die endgültige Restnutzungsdauer auf 25 Jahre verlängert.



Kärntner Straße 79-87 nach der Modernisierungsmaßnahme und Außenanlagengestaltung

## 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. Die begonnene Wohnbebauung der Klimaschutzsiedlung für den 1., 2. und 3. Bauabschnitt bildet zusammen eine Teilfläche von rund 7.002 m<sup>2</sup>. Der in 2017 begonnene 4. Bauabschnitt mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten und einer Tiefgarage umfasst eine Fläche von 1.721 m<sup>2</sup>. Abgeschlossen wird die gesamte Bebauung voraussichtlich mit Fertigstellung des 5. Bauabschnitts im Jahre 2021.

### 3.3 Personalwesen

Am 31.12.2017 waren vier vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie sechs Teilzeitkräfte bei der GeWoGe 1897 tätig. Der derzeit gültige Vergütungstarifvertrag wurde zwischen den Tarifvertragsparteien dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. sowie den Gewerkschaften Verdi und Industriegewerkschaft Bauen- Agrar- Umwelt am 02.06.2017 in Berlin verabschiedet. Dieser Tarifvertrag trat am 01.07.2017 in Kraft. Er kann erstmals mit einer Frist von 3 Monaten zum 30.06.2019 gekündigt werden. Im Wesentlichen wurden Lohn- und Gehaltserhöhungen für die kaufmännischen und gewerblichen Mitarbeiter in der Immobilienwirtschaft ab dem 01.07.2017 von 2,4 % und ab dem 01.07.2018 nochmals um 2,2 % beschlossen.

### 3.4 Ertragslage

Das Ergebnis für 2017 kann, wie in den vergangenen Jahren, als sehr erfreulich bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 1.041.982,07 € (Vorjahr 1.361.650,61 €). Wird die Ertragslage aus betriebswirtschaftlicher Sicht betrachtet und man unterteilt das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung in Betriebsergebnis, Finanzergebnis und neutralem Ergebnis, so bleibt folgendes festzuhalten:

	2017 T €	2016 T €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.371	6.167
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1	1
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistung	8	0
Bestandsveränderungen	76	70
Andere betriebliche Erträge	109	85
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.565</b>	<b>6.323</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.158	2.795
Personalaufwand	588	484
Abschreibung	1.082	1.022
Sonstige betriebliche Aufwendungen	177	158
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	551	522
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	0	1
<b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b>	<b>5.556</b>	<b>4.982</b>
Betriebsergebnis	1.009	1.341
Finanzergebnis	-28	-27
Neutrales Ergebnis	66	52
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.047	1.366
Außerordentliche Aufwendungen	0	0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5	-5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.042</b>	<b>1.361</b>

Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 1.331.000,00 € 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 3,37 Mio.€ gestiegen, Investitionen von rund 4,55 Mio.€ stehen planmäßige Abschreibungen von ca. 1,08 Mio.€ entgegen.

### Die Investitionen 2017 verteilen sich auf:

Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	891,96 €
Neubautätigkeit	3.859.590,37 €
Kauf von unbebauten Grundstücken	0,00 €
Modernisierung	608.790,13 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.283,48 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.359,80 €

**GESAMTINVESTITIONEN 4.547.915,74 €**

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2017 auf rund 26,7 Mio. €, das sind ca.51,15 % (Vorjahr 51,24 %) des Gesamtkapitals.

Das langfristige Vermögen ist zu rund 53,90 % (Vorjahr 55,46 %) durch Eigenkapital finanziert.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 530.000 € erhöht. Sie belaufen sich auf 41,56 % (Vorjahr 42,25 %) des Gesamtkapitals.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um rund 960.000 € gestiegen. Der Anteil am Gesamtkapital beträgt 7,53 % (Vorjahr 5,85 %). Die Veränderung ist im Wesentlichen stichtagsbedingt.

Die Eigenkapitalrentabilität, definiert als Jahresüberschuss vor Ertragssteuern zu Eigenkapital beträgt laut Bilanz zum 31.12.2017 3,90 % (Vorjahr 5,33 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität, definiert als Jahresüberschuss vor Ertragssteuern plus Fremdkapitalzinsen zu Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2017 3,05 % (Vorjahr 3,77 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2017 (Vorjahreszahlen sind zum Vergleich dargestellt).

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss		1.361
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.083	1.021
Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	61	-3
<b>Cashflow</b>	<b>2.186</b>	<b>2.379</b>
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8	-1
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	3
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-125	16
Ab-/Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	529	-398
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.582</b>	<b>1.999</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	97	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.547	-3.464
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.450</b>	<b>-3.464</b>
Valutierung von Darlehen	1.000	3.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-515	-398
Sondertilgungen und Umschuldungen	0	-65
Auszahlungen für Dividenden	-47	-46
Zunahme der Geschäftsguthaben	45	23
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>483</b>	<b>2.514</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.385	1.049
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.062	1.013
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>677</b>	<b>2.062</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. Nach wie vor kann der Vermietungserfolg der GeWoGe 1897 als sehr erfreulich bezeichnet werden. Von nennenswerten Leerständen ist unsere Genossenschaft verschont geblieben. Lediglich modernisierungsbedingt mussten Wohnungsleerstände in Kauf genommen werden. Die Qualität unserer Wohnungen, das vergleichsweise gute Preis-Leistungsverhältnis und auch die hervorragenden Lagen, die unsere Genossenschaft bieten kann, sind die Hauptgründe für unseren Vermietungserfolg.

Mönchengladbach profitiert nach wie vor von der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf. Viele Menschen nehmen den Anfahrtsweg von Mönchengladbach nach Düsseldorf in Kauf. Damit ist der Wohnungsmarkt ähnlich wie in den Städten Viersen, Neuss, Kaarst oder Büderich angespannt. Nach neuesten Erhebungen und Berechnungen durch die NRW-Bank hat Mönchengladbach ein Defizit von 500 bis 1.000 Neubauwohnungen per anno. Dies treibt natürlich auch die Wohnungsmieten nach oben. Die NRW-Bank stellt in ihrem neuesten Wohnungsmarkbericht 2017 fest, dass der langjährige Aufwärtstrend der Nettokaltmieten in allen Teilmärkten weiter fortgesetzt wird. Die mittlere Neubaumiete hat sich auf einen Preis von 9,52 €/m<sup>2</sup> kalt nach oben entwickelt. In Städten wie Münster, Aachen und Köln liegen die Neubaumieten grundsätzlich jenseits der 10,00 € pro m<sup>2</sup>. Bei den Wiedervermietungsflächen kommt die Stadt Mönchengladbach im Mittel auf eine Nettokaltmiete von 6,70 €/m<sup>2</sup>. Auch in diesem Bereich können in guten Lagen durchaus die 7,70 €/m<sup>2</sup> überschritten werden. Die GeWoGe 1897 bietet insbesondere im freifinanzierten Althausbestand im unteren bis mittleren Preissegment der Mietrichtwerte an. Die Durchschnittsmiete der GeWoGe 1897, betrachtet über den gesamten Wohnungsbestand, beträgt zum 31.12.2017 5,50 €/m<sup>2</sup>. Da die GeWoGe 1897 in den letzten Jahren sich verstärkt mit Neubaumaßnahmen beschäftigt hat – hier werden Mieten bis 10,00 €/m<sup>2</sup> maximal bis 10,50 €/m<sup>2</sup> für luxuriöse Staffelgeschosswohnungen aufgerufen – wird das Bild verzerrt. Festzuhalten ist ebenso, dass lediglich noch ca. 100 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Portfolio der GeWoGe 1897 sind.

Die Miete für ALG II -Empfänger ist zum Ende des Jahres 2017 in der Stadt Mönchengladbach auf rd. 5,80 €/m<sup>2</sup> (vorher: 5,11 €/m<sup>2</sup>) erhöht worden. Die Genossenschaft hat nach wie vor im frei finanzierten Bereich eine Reihe von Wohnungen, die auch für ALG II-Empfänger anmietbar sind. Die Genossenschaft ist traditionell im Vergleich zum Wettbewerb tendenziell günstiger.

2. Das Instandhaltungsniveau ist, wie in den Vorjahren üblich, nach wie vor sehr hoch. Auch im Jahr 2017 haben wir neben reinen Instandhaltungsaufwendungen im Bestand eine Großmodernisierung auf der Kärntner Straße 79-87 durchgeführt. Addiert man diese Instandhaltungsmaßnahme zu den übrigen Instandhaltungsaufwendungen hinzu, so haben wir im Jahr 2017 bei einem Wohnungsbestand von 1.114 Wohnungen insgesamt rund 1,9 Mio. € für Instandhaltung ausgegeben. Dies entspricht einem Wert von ca. 28,35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Werden die Kosten der Kärntner Straße 79-87 abgezogen, werden für reine Instandhaltungsaufwendungen immer noch 18,08 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgewendet. Instandhaltungsstaus kennen wir nicht. Lediglich die Objekte, die wir mittelfristig abreißen und durch bestandserneuernden Wohnungsbau

ersetzen wollen, haben punktuell keinen guten Standard. Die hohe Qualität unserer Wohnungen hat sich in den Jahren und Jahrzehnten bewährt und impliziert eine hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

3. Die Zahlungsbereitschaft unserer Mitglieder ist im Wesentlichen gegeben. Im Jahr 2017 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 10.442 € (Vorjahr 643 €) abgeschrieben. Im Jahr 2017 hatten wir Erlösschmälerungen in Höhe von 46.326 €. Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 13.868 € (Vorjahr 7.739 €). Die Wertberichtigung auf Mietforderungen, die wir 2017 gebildet haben, betragen rund 1.089 € (Vorjahr 21.096 €). 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.
4. Die Genossenschaft verfügte während des gesamten Jahres über eine ausreichende Liquiditätsreserve. Sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln betrieben. Ebenso flossen ca. 1,9 Mio. € eigener Mittel in Neubaumaßnahmen.
5. Neubaumaßnahmen, die zum Teil fremdfinanziert wurden, sind mit langfristigen Bankdarlehn finanziert. Die beiden letzten Finanzierungen Hubert-Schlebusch-Straße 5+7 und Hubert-Schlebusch-Straße 4+6 sind über eine Hypothekenbank finanziert. Die Zinsfestschreibung liegt hier bei 30 Jahren. Wir gehen derzeit nicht davon aus, dass sich kurzfristig die Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt verändert. Frühestens im Jahre 2019 wird nach Meinung der Experten mit einem Zinsanstieg zu rechnen sein.

## 3.6.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die GeWoGe 1897 ist nach wie vor die einzige Wohnungsbaugenossenschaft Mönchengladbachs. Der Mietwohnungsmarkt in Mönchengladbach ist ohnehin nicht unbedingt geprägt von institutionellen Wohnungsanbietern. Neben der GeWoGe 1897 gibt es die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWSG und Kreisbau AG mit einem Wohnungsbestand von insgesamt rund 4.250 Wohnungen sowie der LEG Wohnen mit rund 6.450 Wohnungen und der Grand City Property mit rund 1.200 Wohnungen. Damit wird lediglich ein Zehntel aller Mietwohnungshaushalte von institutionellen Wohnungsanbietern versorgt. Die Wohneigentumsquote liegt bei rund 35 %. Dies bedeutet, dass mehr als die Hälfte aller Haushalte bei privaten Hauseigentümern wohnt. Dies halten wir nach wie vor für eine große Chance unserer Genossenschaft. Zudem muss festgehalten werden, dass das genossenschaftliche Geschäftsmodell als Mittelweg zwischen Wohneigentum und Mietwohnung eine besondere Attraktivität hat. Da Gewinnmaximierung kein genossenschaftliches Prinzip ist, haben Wohnungsbaugenossenschaften prinzipiell gewisse Wettbewerbsvorteile auf dem Wohnungsmarkt.

## 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

Das Wohnungsportfolio der GeWoGe 1897 ist sehr ausgewogen. Neben Altbauwohnungen wurden insbesondere in den letzten 15 Jahren das gesamte Wohnungsportfolio durch Neubaumaßnahmen verjüngt. Ziel ist es weiterhin, pro Jahr 10-20 Wohnungseinheiten neu zu erstellen. Darüber hinaus plant der Vorstand der GeWoGe 1897 eine Reihe von Althausobjekten aus den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts abzureißen und bestandserneuernden Wohnungsneubau in diesen guten Lagen zu betreiben. Modellrechnungen zufolge passt das Wohnungsangebot auch in Mönchengladbach mittelfristig bis 2020 nicht zur Nachfrage. Dies hat zur Folge, dass Immobilienpreise weiter nach oben schießen. Von daher ist der genossenschaftliche Weg der moderaten Expansion, der Richtige. Aufgrund der Rahmendaten gehen wir davon aus, dass die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage unserer Genossenschaft gesichert ist. Nach unserer Prognose können wir für den Jahresabschluss 2018 wieder mit einem sehr guten Ergebnis rechnen.

### **Folgende größere Maßnahmen sind für 2018 in Planung bzw. bereits im Bau:**

Die Neugestaltung des Vorplatzes Eickerhof 18-28 wird nun endgültig im Jahre 2018 umgesetzt. Von einer Fertigstellung ist im zweiten Quartal 2018 auszugehen.

Ein weiteres größeres Thema ist für uns die Sanierung der maroden Abwasserleitungen im Althausbestand. Auf der Moselstraße 18/20 werden wir die Dächer erneuern. In den kommenden Jahren werden wir uns wieder des Themas Erneuerung der Fenster widmen. Unsere GeWoGe 1897 war eines der ersten Wohnungsunternehmen, die alte Holzfensteranlagen in den 70er Jahren schon durch moderne Kunststofffenster ersetzt haben. Diese Fenster sind aber mittlerweile in die Jahre gekommen und hier steht eine sukzessive Erneuerung an. Ein weiteres Thema wird die Erneuerung der Wohnungseingangstüren sein. Einbruchschutz und Schallschutz sind wesentliche Elemente, mit denen wir uns im Althausbestand insbesondere auseinandersetzen müssen. Demzufolge werden wir auch hier sukzessive neben der Erneuerung der Fenster auch die Wohnungseingangstüren und auch die Hauseingangstüren in den kommenden Jahren erneuern. Die Erstellung neuer Energieausweise wird ebenso im Jahr 2018 in Auftrag gegeben.

Wir planen in 2018 rund 1,4 Mio. € für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auszugeben. Fertigstellen werden wir die Außenanlage Adolph-Kolping-Straße/ Kärntner Straße. Der 4. Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung wird bis Ende 2018 in wesentlichen Teilen fertiggestellt sein. Der 5. und letzte Bauabschnitt wird im Herbst 2018 in die Planungsphase gehen. Mit dem Bau eines 5-Familienhauses auf der Schwogenstraße 88 werden wir voraussichtlich in 2018 beginnen. Hier rechnen wir mit einer Fertigstellung im Frühjahr 2020. Alle beschriebenen Maßnahmen werden freifinanziert sein. Momentan beschäftigen wir uns nicht mit dem sozialen Wohnungsbau. Derzeit fehlen uns hierzu auch die entsprechenden Grundstücke. Der Vorstand der GeWoGe 1897 ist mit verschiedenen Akteuren auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in Kontakt, um neue Grundstücke für die GeWoGe 1897 zu akquirieren. Insgesamt sind wir sehr zuversichtlich, den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Mönchengladbach weiter voran bringen zu können. Die Rahmenbedingungen sind mehr als erfolgsversprechend.

Mönchengladbach, im Mai 2018

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek



Wohngebäude Adolph-Kolping-Straße 5

## 4. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2017 insgesamt sechsmal gemeinsam mit dem Vorstand und einmal alleine getagt und sich über die wesentlichen Vorgänge der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung informiert. Notwendige Beschlüsse wurden gefasst. Die Schwerpunkte der Beratungen waren in 2017 wieder sehr vielfältig. Zum einen hat man sich sehr intensiv mit den Neubaumaßnahmen Adolph-Kolping-Straße 5, Gingterstraße 24 + 26, sowie dem 3./ 4. Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung beschäftigt. Darüber hinaus wurde ein nebenamtliches Vorstandsmitglied für 5 Jahre wiederbestellt. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat sehr intensiv mit Personalangelegenheiten aktiver und auch ehemaliger Mitarbeiter. Auch hierzu wurden entsprechende Entscheidungen gefällt. Die Vorbereitung der Mitgliederversammlung 2017 mit der Vorstellung des Jahresabschlusses 2016 wurde intensiv beraten. Wirtschaftsplan, Jahresabschluss mit Anhang, Lagebericht und Gewinnverwendungsnachweis wurden diskutiert, genehmigt und entsprechende Beschlüsse gefasst. Schließlich wurde über den beabsichtigten Verkauf einer Altimmobilie eingehend beraten und auch hier der entsprechende Beschluss gefasst. In der konstituierenden Sitzung vom 05.07.2017 konstituierte sich der Aufsichtsrat neu. Am 28.11.2017 fand eine gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat mit dem Jahresabschlussprüfer unseres Prüfungsverbandes vdw Rheinland Westfalen statt. Der Verbandsprüfer berichtete über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2016. Das vorläufige Prüfungsergebnis war 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 dargestellt.

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse, Prüfungsausschuss und Bauausschuss, haben sich im Geschäftsjahr 2017 insgesamt fünfmal über die wesentlichen Vorgänge innerhalb der Genossenschaft zeitnah informiert. Im Fokus für den Bauausschuss standen insbesondere die Neubaumaßnahmen sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen. Vor Ort Begehungen wurden durchgeführt.

Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich in 2017 insbesondere mit den Vergabeverfahren, der Organisationsstruktur der Geschäftsstelle sowie die Verfahrensweise mit Geschäftsguthaben und Geschäftsanteilen. Schwerpunkt der Beratungen waren überdies die Prüfung des Jahresabschlusses 2016. Beide Ausschüsse bescheinigten dem Vorstand, ordnungsgemäß im Sinne von Gesetz und Satzung zu arbeiten; Beanstandungen gab es keine.

Der Aufsichtsrat hat auf der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24.05.2018 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung/Anhang) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 gebilligt. Dem Gewinn-Verteilungsplan des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und wird diesen der Mitgliederversammlung 2018 zur Beschlussfassung empfehlen. Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2017 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 Mai 2018

Der Aufsichtsrat - Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)

## 5. Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2017

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

<b>AKTIVA</b>	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		21.225,00	9.732,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.203.621,03		41.975.608,91
Grundstücke ohne Bauten	333.498,68		615.312,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	89.559,00		66.149,00
Anlagen im Bau	934.845,02		3.536.433,55
Bauvorbereitungskosten	8.494,83		20.011,17
Geleistete Anzahlungen	0,00	49.570.018,56	0,00
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>49.591.243,56</b>	<b>46.223.246,69</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.826.276,56		1.750.750,04
Andere Vorräte	13.245,18	1.839.521,74	15.687,77
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	11.416,47		9.200,39
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		96,99
Sonstige Vermögensgegenstände	94.975,33	106.391,80	54.023,90
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		677.641,64	2.061.544,91
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.798,75	6.824,60
<b>BILANZSUMME</b>		<b>52.230.597,49</b>	<b>50.121.375,29</b>

<b>PASSIVA</b>	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.930,18		54.991,70
der verbleibenden Mitglieder	1.239.852,10		1.195.868,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.290.782,28	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 977,90 €			(651,50)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.135.000,00		7.720.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 215.000,00 €			(200.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 €			(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.457.181,86		1.457.181,86
Andere Ergebnisrücklagen	15.290.000,00	24.882.181,86	14.790.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 200.000,00 €			(180.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.000,00 €			(400.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	3.230,61		3.478,81
Jahresüberschuss	1.041.982,07		1.361.650,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	500.000,00	545.212,68	900.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>26.718.176,82</b>	<b>25.683.171,48</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	765.031,00		703.936,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	45.900,00	810.931,00	46.400,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.708.447,13		21.178.412,91
Erhaltene Anzahlungen	2.033.985,80		1.994.068,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.703,92		18.827,96
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	220,71		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867.738,27		423.213,40
Sonstige Verbindlichkeiten	39.820,69	24.667.916,52	33.507,40
davon aus Steuern: 1.981,15 €			(548,79)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>33.573,15</b>	<b>39.837,95</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>52.230.597,49</b>	<b>50.121.375,29</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2017

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.370.805,17		6.166.761,37
aus Betreuungstätigkeit	1.200,00		1.391,59
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.130,49	6.380.135,66	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		75.526,52	69.843,87
Sonstige betriebliche Erträge		176.248,81	143.383,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.158.060,91	2.794.466,06
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.473.850,08</b>	<b>3.586.914,24</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	423.545,74		370.984,75
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	164.171,70	587.717,44	112.985,13
davon für Altersversorgung: 77.787,61 €			(36.346,13)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.082.718,87	1.021.596,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		178.266,88	163.943,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		131,02	79,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		578.613,41	549.485,39
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 27.398,00 €			(26.821,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.226,00	4.902,58
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.042.438,50</b>	<b>1.363.096,79</b>
Sonstige Steuern		456,43	1.446,18
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.041.982,07</b>	<b>1.361.650,61</b>
Gewinnvortrag		3.230,61	3.478,81
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
gesetzliche Rücklagen		200.000,00	500.000,00
andere Ergebnisrücklagen		300.000,00	400.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>545.212,68</b>	<b>465.129,42</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2017

## 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 Abs. 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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) ergeben sich im Wesentlichen keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die wesentlichen Änderungen durch Einführung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes wurden im Jahresabschluss 2016 bereits berücksichtigt. Deshalb sind die Vorjahreszahlen mit den Zahlen des Berichtsjahres in wesentlichen Teilen vergleichbar.

Nochmalige Veränderungen des Ausweises in den Positionen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, sowie sonstige betriebliche Erträge werden im Folgenden näher erläutert.

# B Ergänzungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## Anlagevermögen

### Immaterielle Vermögenswerte

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 2017 sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

### Planmäßige Abschreibungen

Bauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden grundsätzlich auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 70 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die im Oktober 1990 erworbenen Häuser Bergstraße 14, 16 und 18/20, Bayernstraße 12, Konzenstraße 68, 70/72, 74 werden auf der Basis der zum Erwerbszeitpunkt von einem amtlich vereidigten Sachverständigen geschätzten Restnutzungsdauer von 40 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Die Objekte Schwogenstraße 88-90 und Rheinbahnstraße 27-31 sind seit 1993 voll abgeschrieben. Nach diversen Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich eine geschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren; die Objekte werden linear über die geschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.

Das Objekt Eickener Straße 301 wurde im Jahre 1997/1998 vollkommen saniert. Die geschätzte Restnutzungsdauer beträgt 50 Jahre. Das Objekt wird linear über die geschätzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Das im Jahr 2004 erworbene Objekt Bebericher Straße 39-43 wurde im Jahr 1964 errichtet. In erheblichem Maße wurde das Objekt modernisiert und saniert, sodass es mit unseren Häusern aus jener Zeit vom baulichen Zustand zu vergleichen ist. Das Gebäude wird auf eine geschätzte Restnutzungsdauer von 29 Jahren linear abgeschrieben.

Das Objekt Franz-Hitze-Straße 40-48 wurde im Rahmen von 3 Bauabschnitten – begonnen im Jahr 2014 – umfangreich saniert und modernisiert. Die Modernisierungskosten wurden aktiviert und werden auf die Restnutzungsdauer des Objektes mit 20 Jahren abgeschrieben.

Das im Jahr 2012/2013 grundlegend sanierte und modernisierte Bürogebäude, in dem ab dem 01.07.2013 die Verwaltung der GeWoGe 1897 beheimatet ist, hat eine geschätzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren und wird somit ab dem 01.07.2013 auf diesen Zeitraum linear abgeschrieben.

Das Objekt Kärntner Straße 79-87 wurde im Berichtsjahr umfangreich modernisiert und saniert. Aufgrund dieser Erneuerungsmaßnahmen hat das Objekt nunmehr noch eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Das Objekt wird linear über die Restnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren linear abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Fahrzeuge werden mit 20 % jährlich abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzungsdauer unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € 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.

Der Vorrat an Holzpellets für unsere Pelletsheizung in der Klimaschutzsiedlung 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 5.503,69 € (Vorjahr 9.902,35 €).

### **Flüssige Mittel**

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Versicherungsprämien sowie vorausgezahlte Kfz-Steuern, Pensionen und Wartungen.

## **Passiva:**

### **Rückstellungen**

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

### **Pensionsrückstellungen**

Für die bestehenden Pensionsverpflichtungen für 6 laufende Renten und 3 Anwartschaften haben wir ein versicherungsmathematisches Gutachten bei der Heubeck AG beauftragt. Das vorliegende Gutachten schließt an das versicherungsmathematische Gutachten der Heubeck AG vom 24. Februar 2017 zum 31.12.2016 (Vorgutachten) an.

Die Bewertung des Verpflichtungsumfanges wird im Rahmen des § 253 Abs. 1 und 2 HGB auf Basis der folgenden Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen durchgeführt:

Bewertungsverfahren:	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins:	3,68 %
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 Abs. 2 HGB für Dezember 2017 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 2,80 %.

Bei der PUC-Methode wird zu jedem Bewertungsstichtag nur 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 der Richttafeln 2005 G zu entnehmen.

Der nach den oben beschriebenen Grundsätzen ermittelte Verpflichtungsumfang zum 31.12.2017 beträgt 765.031 €. In der Bilanz zum 31.12.2016 wurde eine Pensionsrückstellung in Höhe von 703.936 € passiviert. Die Veränderung der Rückstellung im abgelaufenen Geschäftsjahr ist auf dieser Basis wie folgt darzustellen:

Rückstellungen zum 31.12.2016	703.936 €
+ Zuführung wegen Verzinsung	27.398 €
+ sonstige Zuführung (Betriebsergebnis)	33.967 €
Rückstellungen zum 31.12.2017	765.031 €

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2017 insgesamt 863.033 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des 7-jährigen und des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich daher auf 98.002 €. 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 2017 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 Grundstücke Klagenfurter Straße, Am Steinberg, Hubert-Schlebusch-Straße (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 € (Aval) 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 1.826.276,56 € 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	17.000,00 €
Erstellung der Steuerbilanz	5.200,00 €
Prüfungskosten	16.000,00 €
Mitgliederversammlung	4.300,00 €
Veröffentlichung der Bilanz	400,00 €
Berufsgenossenschaft	3.000,00 €
Mietklagen	0,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>45.900,00 €</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	11.416,47 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	94.975,33 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>106.391,80 €</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. (alle Angaben in €)

Verbindlichkeiten	31.12.2017	RLZ unter 1 Jahr (Vorjahr)	RLZ 1 bis 5 Jahre (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.708.447,13	614.895,60	2.365.637,42
Vorjahr	21.178.412,91	517.560,88	2.281.150,71
Erhaltene Anzahlungen	2.033.985,80	2.033.985,80	0,00
Vorjahr	1.994.068,19	1.994.068,19	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.703,92	17.703,92	0,00
Vorjahr	18.827,96	18.827,96	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	220,71	220,71	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen	867.738,27	867.738,27	0,00
Vorjahr	423.213,40	423.213,40	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	39.820,69	26.222,58	13.598,11
Vorjahr	33.507,40	23.565,30	9.942,10
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>24.667.916,52</b> <i>23.648.029,86</i>	<b>3.560.766,88</b> <i>2.977.235,73</i>	<b>2.379.235,53</b> <i>2.291.092,81</i>

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	53.145,72	18.283,48	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.845.461,45	611.307,54	97.200,00
Grundstücke ohne Bauten	615.312,06	1.328,88	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.775,09	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.545,45	60.359,80	51.147,78
Anlagen im Bau	3.536.433,55	3.855.744,08	0,00
Bauvorbereitungskosten	20.011,17	891,96	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>67.270.538,77</b>	<b>4.529.632,26</b>	<b>148.347,78</b>
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>	<b>67.323.684,49</b>	<b>4.547.915,74</b>	<b>148.347,78</b>

RLZ über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
18.727.914,11	21.708.447,13	Grundpfandrecht
18.379.701,32	21.178.412,91	
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	
0,00	0,00	
<b>18.727.914,11</b>	<b>21.708.447,13</b>	
<b>18.379.701,32</b>	<b>21.178.412,91</b>	

Umbuchung (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	50.204,20	21.225,00	6.790,48
6.752.883,17	0,00	21.908.831,13	48.203.621,03	1.038.978,59
-283.142,26	0,00	0,00	333.498,68	0,00
0,00	0,00	3.775,09	0,00	0,00
0,00	0,00	169.198,47	89.559,00	36.949,80
295.550,56	0,00	0,00	934.845,02	0,00
-6.752.883,17	0,00	0,00	8.494,83	0,00
-12.408,30	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.048.433,73</b>	<b>0,00</b>	<b>22.081.804,69</b>	<b>49.570.018,56</b>	<b>1.075.928,39</b>
<b>-7.048.433,73</b>				
<b>7.048.433,73</b>	<b>0,00</b>	<b>22.132.008,89</b>	<b>49.591.243,56</b>	<b>1.082.718,87</b>
<b>-7.048.433,73</b>				

## Erläuterung zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Die Erlöse aus dem barrierefreien Umbau von Bädern werden in diesem Jahr in dieser Position (19.385,87 €) gezeigt.

Die Erlöse aus der Gestattung der Platzierung von Antennenanlagen auf dem Dach unserer Roermonderstr. 326 wurde 2016 in dieser Position ausgewiesen (8.225,68 €). In 2017 wurden diese Erlöse (8.130,49 €) in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ erfasst. Von daher sind die Berichtszahlen der Positionen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

### Sonstige betriebliche Erträge

Im Jahr 2016 wurden die Erlöse aus dem barrierefreien Umbau von Bädern (Zuschüsse der Krankenkassen) in der Position „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. In 2017 wurden diese Erlöse in der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gezeigt. Von daher sind die Berichtszahlen nicht mit den Zahlen aus dem Vorjahr zu vergleichen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentlichen periodenfremde Erträge enthalten:

Tilgungs- und sonstige Zuschüsse 35.100,00 €

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen wegen Verzinsung, ist in der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen.

## D Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung 2017

01.01.2017	1.637 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	1 Mitglied
Zugang	139 Mitglieder
Abgang	100 Mitglieder
<b>31.12.2017</b>	<b>1675 Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 43.983,60 € erhöht. Die Nachschusspflicht seitens der Mitglieder besteht seit dem 01.01.2002 nicht mehr, sodass keine Haftsummen zu quantifizieren sind. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

## Zahl der durchschnittlich dauernd beschäftigten Arbeitnehmer in 2017

Art und Umfang	Vollbeschäftigte	Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	6
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte)	1	0
<b>GESAMT</b>	<b>4</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 in Mönchengladbach-Rheydt, die zu unterschiedlichen Eigentumsanteilen neben der Genossenschaft vier weitere Eigentümer hat. Hierfür wird ein separates Geschäftskonto, Kto-Nr. DE09 3105 0000 0005 9223 80 bei der Stadtparkasse Mönchengladbach, geführt. Der Saldo des Kontos betrug zum 31.12.2017 1.207,21 €. 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 31.12.2017 eingetreten sind. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.041.982,07 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 500.000,00 € in die gesetzlichen und anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 545.212,68 € wie folgt zu verteilen:

a) 4 % Dividende von 1.195.568,50 €	47.822,73 €
b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	250.000,00 €
c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	240.000,00 €
d) Vortrag auf neue Rechnungen in 2018	7.389,95 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>545.212,68 €</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. Dipl.-Kfm. Reinhard Diester (nebenamtlich)
3. Reinhard Schrotek (nebenamtlich)

### **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 2018

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrotek



Hohenzollernstraße

190

Handelsgesellschaft  
Michael Fleming  
Erste Hochhausstraße

Wohn- und Geschäftsgebäude Hohenzollernstraße 190-194

## 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  
Wohnungsbaugenossenschaft  
von 1897 eG (GeWoGe 1897)

Am Steinberg 37

41061 Mönchengladbach

Telefon 02161 | 92636-0

Fax 02161 | 92636-22

E-Mail [info@gewoge1897.de](mailto:info@gewoge1897.de)

Internet [www.gewoge1897.de](http://www.gewoge1897.de)