



## Geschäftsbericht 2018



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>22</b>
<hr/>	
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018</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 2018 in Zahlen**

Mitglieder:	1.670
Anzahl der Geschäftsanteile:	4.353
Geschäftsguthaben:	1.305.734,29 €
Bilanzsumme:	55.471.857,03 €
Eigenkapital:	27.737.223,21 €
Eigenkapitalquote:	50,00 %
Jahresüberschuss:	1.051.917,11 €
Umsatzerlöse:	6.840.940,19 €
Instandhaltung/Modernisierung:	1.670.076,93 €
Wohnungen:	1.111
Gewerbeeinheiten:	14
Garagen und Einstellplätze:	560
Gesamtnutzfläche Wohnen:	68.326 m <sup>2</sup>

## **Bautätigkeit:**

Projekt im Bau:

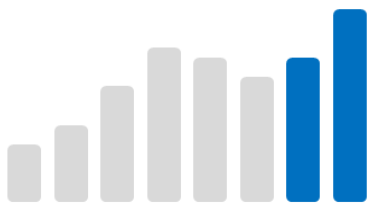
4. BA Klimaschutzsiedlung, Hubert-Schlebusch-Straße 4 und 6  
2 MFH mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten und Tiefgarage  
Baubeginn: Sommer 2017  
Fertigstellung voraussichtlich 01.07.2019

Projekte in Planung:

Schwogenstraße 88, bestandersetzender Neubau  
Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohnungseinheiten und  
Tiefgarage  
Baubeginn Februar 2019  
Fertigstellung voraussichtlich Spätsommer 2020

5. und letzter BA Klimaschutzsiedlung, Hubert-Schlebusch-  
Straße 8 und 10  
2 MFH mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten und Tiefgarage  
Baubeginn: Ende 2019  
voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2021

## Daten & Fakten



55.471.857

Bilanzsumme



1.670

Mitglieder



1.111

Wohnungen

## Wohneinheiten nach Stadtteilen zum 31.12.2018

Betrath-Hoven	3	Holt	8
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

### im Bau

Windberg	16
----------	----



Eickerhof 11 + 13 in Mönchengladbach-Eicken

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



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

### Aufsichtsrat

Nach geltender Satzung besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern.

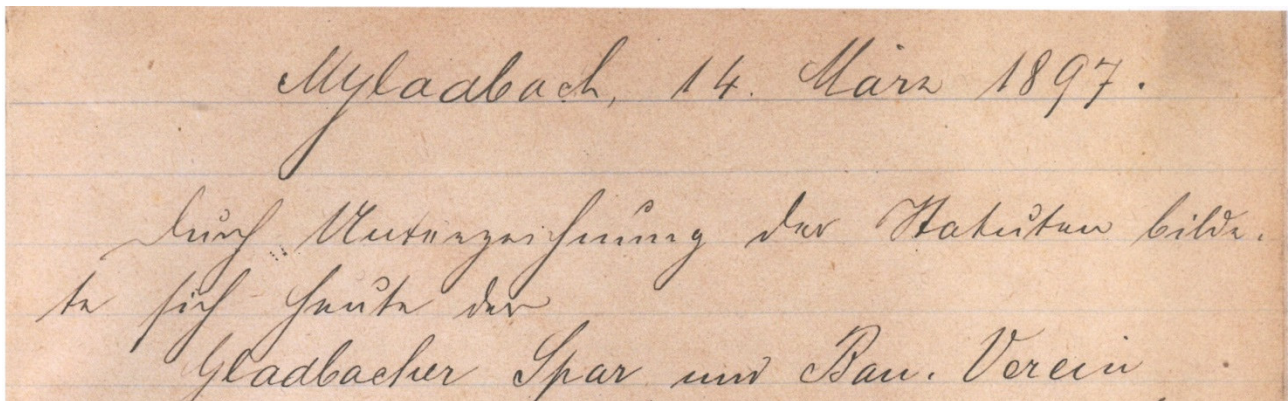
- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. RAIN Hanne-Kathrin Bertrams | (Vorsitzende)                    |
| 2. Thomas Graafen              | (stellvertretender Vorsitzender) |
| 3. Lothar Backes               |                                  |
| 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 das einzige Wohnungsunternehmen in Mönchengladbach in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Die Genossenschaftsidee hatte ihre Blütezeit mit Entstehen der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts. Ziel war es, Notsituationen des Einzelnen mit einem Zusammenschluss von gleichartigen in der Gemeinschaft zu verbessern. So entstanden in allen Wirtschaftsbereichen, so auch im Wohnungswesen, genossenschaftliche Unternehmenszusammenschlüsse. Mönchengladbach wuchs im 19. Jahrhundert zu einer Textilhochburg Westdeutschlands. Durch den Zuzug von Industriearbeitern wurde die Wohnungsfrage eine Entscheidende. So entstanden auch in Mönchengladbach zu Ende des 19. Jahrhunderts einige Wohnungsbaugenossenschaften verschiedener Ausprägungen.



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

Der älteste Zweig unserer heutigen GeWoGe 1897, der Spar- und Bauverein eGmbH. zu M.Gladbach wurde am 14. März 1897 gegründet. Wesentlich geprägt wurde der Verein vom Verband der katholischen Arbeitervereine. Das Ziel dieser Genossenschaft war es in erster Linie Eigenheime für die Mitglieder zu bauen. Der zweite Zweig, der Beamten-Bauverein eGmbH zu M.Gladbach hatte zum Ziel, Beamten der Stadt gute Wohnungen bereit zu stellen. Die dritte Genossenschaft war der Bauverein M.Gladbach eGmbH zu Gladbach-Rheydt, der sich zur Aufgabe gestellt hat, finanziell erschwingliche Mietwohnungen zu bauen. Diese Genossenschaft stand der Arbeiterschaft sehr nahe. Im Jahre 1942 wurden diese 3 Mönchengladbacher Genossenschaften zwangsweise zusammengeschmolzen.

Der neue Name war nun Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eGmbH. Im Laufe der Jahre wurde der Name in Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG – kurz GeWoGe 1897 – umbenannt. Die Aufgaben und Ziele der Genossenschaft haben sich im Laufe des 20. Jahrhundert verändert. Das klassische Bauträgergeschäft – sprich den Bau von Einfamilienhäusern für Mitglieder – wurde zu Beginn der 1980er Jahre völlig eingestellt. Heute ist die GeWoGe 1897 eine reine Vermietungsgenossenschaft und ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftssteuergesetz als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft anerkannt.

Sie führt die Firma Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG und 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. Die letzte Satzungsänderung wurde am 22.09.2009 ins Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Mönchengladbach unter der Nummer GnR 205 eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist es vorrangig, eine gute und sichere sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu gewährleisten (§ 2 Abs. 2 der Satzung). Als reine Vermietungsgenossenschaft beschränkt sich die GeWoGe 1897 im Wesentlichen auf das Kerngeschäft Vermieten, Verwalten und Bewirtschaften des eigenen Wohnungsbestandes. Als besondere Stärke der heutigen GeWoGe 1897 kann hervorgehoben werden, dass die Genossenschaft Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stellen kann. Sowohl öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 4-Zimmer-Wohnung und von der einfachsten Ausstattung bis hin zur modernsten neuen hochwertigen Ausstattung hat die GeWoGe alle Wohnungstypen im Portfolio. Die Lagen des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes können ebenso als gut bezeichnet werden. Im Wesentlichen konzentriert sich der Wohnungsbestand auf die Stadtteile Hardt, Hardterbroich, Windberg, Eicken und Mönchengladbach Alt-Mitte.

Seit der Gebietsreform im Jahre 1975 ist Mönchengladbach mit rund 265.000 Einwohnern zum Oberzentrum des linken Niederrheins geworden. Wurde die Stadt im 19. Jahrhundert noch als Hochburg der Textil- und der Textilmaschinenindustrie als Deutschlands Manchester bezeichnet, so ist die Stadt seit Jahrzehnten, nach den Krisen der Textilindustrie, mehr und mehr zum Logistikstandort entwickelt worden. Seit 2016 verfolgt die Stadt eine Entwicklungsstrategie Namens „MG+ Wachsende Stadt“ mit dem Ziel der Stärkung des Lebensraums, der Attraktivität der Lebens- und Wohnverhältnisse und der Stärkung der sozialen Strukturen. Auch die GeWoGe 1897 versucht im gebotenen bescheidenen Rahmen, die Entwicklung der Stadt mitzuprägen. Die erste Klimaschutzsiedlung Mönchengladbachs wird seit 2013 auf dem Gelände des ehemaligen Elektrogroßhandels Linssen Am Steinberg/ Klagenfurter Straße entwickelt. Der 4. Bauabschnitt wird im Sommer 2019 fertiggestellt und der 5. und letzte Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung wird im Jahr 2019 begonnen. Ziel der Genossenschaft ist es, nunmehr hochwertige und insbesondere lebenswerte Wohnquartiere mit gemeinschaftlichen Grünanlagen zu sozialverträglichen Preisen zu errichten. Da die Genossenschaft über keine Grundstücksreserven verfügt, wird versucht, neue möglichst zentrumsnahe freie Grundstücke zu erwerben. Darüber hinaus wird der vorhandene, nicht mehr zeitgemäße Altbaubestand sukzessive abgerissen, um dort neue lebenswerte Wohnquartiere zu entwickeln. Aufgrund des wirtschaftlichen Potentials der GeWoGe 1897 wird seit Jahren eine maßvolle Expansion des Wohnungsbestandes als Entwicklungsstrategie verfolgt. Dies ist ein Erfolgsmodell.

Auch im Jahre 2018 kann die GeWoGe 1897 auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurückblicken. Nennenswerte Wohnungsleerstände waren nicht zu verzeichnen. Am Bilanzstichtag, dem 31.12.2018 hatte die GeWoGe 1897 31 leerstehende Wohnungen, wobei hierin auch die Wohnungen berücksichtigt sind, die mittelfristig abgerissen werden sollen und nicht mehr neu vermietet werden (19). Über das Jahr gesehen hatte die GeWoGe 1897 eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung definiert ist von 0,80 % (Vorjahr 1,00 %). Die Fluktuationsrate betrug bei 84 Wohnungskündigungen 7,56 % (Vorjahr 8,87 %).

### 3.1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltweite Wirtschaftsentwicklung zu prognostizieren, wird angesichts der globalen Entwicklungen in der Prognose sehr unsicher. Der aufkeimende Handelskrieg zwischen China und USA oder die nicht vorhersehbaren Entwicklungen angesichts des noch unsicheren Brexits verunsichern die Prognose-Analysten. Dennoch wird grundsätzlich von einer gesamtwirtschaftlichen Produktionssteigerung in den Jahren 2019 und 2020 in Höhe von ca. 3,00 % ausgegangen. Treibende Kraft in den Ländern ist die nach wie vor expansionsfreudige geld- und finanzpolitische Ausrichtung und die Binnenkonjunktur – insbesondere im Euroraum. Für etwas Verunsicherung in Europa und insbesondere in Deutschland hat der sogenannte Abgasskandal in der Automobilindustrie gesorgt. Seit Monaten wird darüber diskutiert, ob Europa bzw. gerade auch die deutsche Automobilindustrie den Anschluss gegenüber China und anderen asiatischen Ländern verläßt. Die Elektromobilität wird insbesondere in Asien entwickelt. Dennoch verzeichnet die deutsche Wirtschaft bereits im sechsten Jahr einen Aufschwung. Es wird davon ausgegangen, dass auch im Jahre 2019, durch die moderate Finanzpolitik, die Konjunktur weiter angeregt wird. Mit einer Wende auf den Kapitalmärkten wird nicht vor Sommer 2019 gerechnet.

Positiv war im Jahr 2018 auch der Arbeitsmarkt. Im November 2018 waren rund 450.000 Menschen mehr in Erwerbstätigkeit als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die geburtenstarken Jahrgänge kommen langsam in das Rentenalter. Ein Fachkräftemangel zeichnet sich deshalb schon seit einigen Jahren ab und wird die Arbeitsmarktpolitik in den nächsten Jahren sicherlich beeinflussen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird nach wie vor vom Nachfragedruck dominiert. Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,50 % oder 1.600 Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt in den ersten 11 Monaten mehr genehmigt, als im gleichen Vorjahreszeitraum. Die Mieten sind weiterhin gestiegen. Im bundesweiten Mittel betrug die Bestandsmiete in Deutschland 5,81 €/m<sup>2</sup>. Bei GdW-Unternehmen liegen die Mieten im Durchschnitt bei 5,64 €/m<sup>2</sup> und gelten dadurch auf dem Immobilienmarkt als Preisstabilisator. Die größten Mietsteigerungen sind insbesondere in kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zu verzeichnen. Hier ist der Mietenanstieg überdurchschnittlich und liegt im Schnitt bei 5,80 %. Die Betriebs- und Heizkosten haben sich nur relativ geringfügig erhöht. Diese liegen im Schnitt bei 2,62 €/m<sup>2</sup>.

Inwieweit die Verschärfungen im Mietrecht, die insbesondere von der SPD vorangetrieben und im November 2018 vom Bundestag beschlossen wurden, für die Mieter Entlastungen bringen werden, bleibt abzuwarten.

### 3.1.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen in Mönchengladbach

Wohnen wird in unserer Stadt teurer. Obwohl die Zahl der Wohnungen ein neues Rekordniveau erreicht haben, haben die Mieten und auch die Kaufpreise von Grundstücken, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Mönchengladbach spürbar angezogen. Nach dem neuesten Immobilienmarktbericht wird die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor bis 2020 steigen. In der Herbstumfrage des Jahres 2018 der Industrie- und Handelskammern wurde seitens der Wirtschaft nach wie vor Optimismus gezeigt. Historisch gut ist nach dieser Umfrage die Lage in der Baubranche. Bei mehr als 75 % der Unternehmen wird die Lage als Top bezeichnet. Einziges Problem für ein weiteres Wachstum ist der Fachkräftemangel. Dies wird als wesentliches Risiko für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gesehen.

Besonders boomt es in der Rheinschiene mit den Metropolen Düsseldorf und Köln. Der konjunkturelle Höhenflug treibt insbesondere in den Großstädten, wie Düsseldorf, die Mieten in die Höhe. Als Folge dieser Mietenentwicklung ziehen die Menschen vermehrt in das Umland. Dies wiederum lässt auch die Mieten im Umland steigen. Der Haus- und Grundbesitzerverein Mönchengladbach e.V. hat neue Mietrichtwerte für Mönchengladbach herausgegeben. Je nach Lage stiegen die Nettokaltmieten pro Quadratmeter im Verlaufe des Jahres 2018 um bis zu 6,00 %. Die Durchschnittsmieten liegen bei einfachen Lagen bei 5,50 €/m<sup>2</sup>, bei mittleren Lagen bei 6,50 €/m<sup>2</sup>; bei guten Lagen bei 8 €/m<sup>2</sup> und bei sehr guten Lagen bei 9 €/m<sup>2</sup>. Die gewichteten Angebotsmieten bei der GeWoGe 1897 liegen zwischen 5,18 €/m<sup>2</sup> und 9,50 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete liegt bei 5,97 €/m<sup>2</sup>. In allen Preissegmenten – auch im Neubaubereich – liegt die GeWoGe 1897 mit ihren Mieten unterhalb des Wettbewerbs und verfolgt hierdurch auch den sozialen Gedanken der Genossenschaft.

## 3.2 Geschäftsverlauf

### 3.2.1 Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2018 waren 1.111 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten, sowie 560 Garagen und Einstellplätze in 209 Häusern im Bestand der GeWoGe 1897. Die Wohnnutzfläche ohne Garagen und ohne Gewerbe betrug 68.326 m<sup>2</sup>. Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2017 um 408.492,73 Euro erhöht. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2018 bei 54.853,80 Euro (Vorjahr 46.326,00 Euro). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 18.236,40 Euro (Vorjahr 13.868,00 Euro).

Zum 31.12.2018 betrug die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter vermieteter Fläche (ohne Garagen und ohne Gewerbe), bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, 5,97 Euro (Vorjahr 5,50 Euro). Die recht hohe Durchschnittsmiete ist dem überproportionalen Angebot an Neubauwohnungen geschuldet.

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

Grundsätzlich ist die Strategie der GeWoGe 1897, den Wohnungsbestand sukzessive zu erweitern. Im Jahr 2018 wurde jedoch kein Neubauobjekt fertiggestellt. Im Bau befand sich der 4. Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung (16 Wohnungseinheiten und eine Tiefgarage) sowie die Projektierung des 5. Bauabschnittes der Klimaschutzsiedlung und des bestandersetzenden Neubaus auf der Schwogenstraße 88. Im Fokus der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen standen im Jahre 2018 insbesondere Maßnahmen der energetischen Verbesserung, der Wohnumfeldverbesserung sowie dem Bemühen, den Wohnungsbestand möglichst barrierearm umzubauen. Ziel ist es, ebenfalls den Althausbestand an veränderte Wohnbedürfnisse anzupassen. Im Neubaubereich steht der Fokus auf technisch innovative Lösungen für die Beheizung und Versorgung mit Warmwasser unserer Wohnungen, sowie auf Barrierefreiheit.

Dies ist ein Garant dafür, dass die GeWoGe 1897 von Leerständen verschont geblieben ist. Die Genossenschaft ist nach wie vor bestrebt, den Wohnungsbestand in den kommenden Jahren durch Fertigstellung der Klimaschutzsiedlung, durch Bestandsänderungen im Wohnungsbau, durch Abriss und Neubau und durch Zukauf von Grundstücken zum Bau von Mehrfamilienhäusern zu steigern.



Wohnobjekt „Schwogenstraße 88“ (Baufortschrittsentwicklung von Februar bis Mai 2019)

Damit einhergehend ist auch eine Steigerung des Mitgliederbestandes und der gezeichneten Geschäftsanteile. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation und insbesondere aufgrund der satzungsmäßigen Aufgabenstellung ist die Zeichnung von Geschäftsanteilen nach wie vor auf maximal 5 Anteile pro Person bei Neueintritt in die Genossenschaft beschränkt.

Aufgrund der Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt ist bei uns vermehrt nachgefragt worden, ob man sich kapitalmäßig an der Genossenschaft beteiligen kann. Die GeWoGe 1897 ist ein Wohnungsunternehmen und keine Bank. Die Förderung unserer Mitglieder ist satzungsgemäß durch die Bereitstellung von Wohnraum garantiert.

Trotz der Abwehr von Kapitalanlegern ist in den zurückliegenden Jahren ein stetiges Wachstum bei den Mitgliederzahlen und den gezeichneten Anteilen bei der GeWoGe 1897 zu erkennen. Dies wird in den folgenden Abbildungen gezeigt:

Abbildung 1: Entwicklung der Mitglieder seit 1960

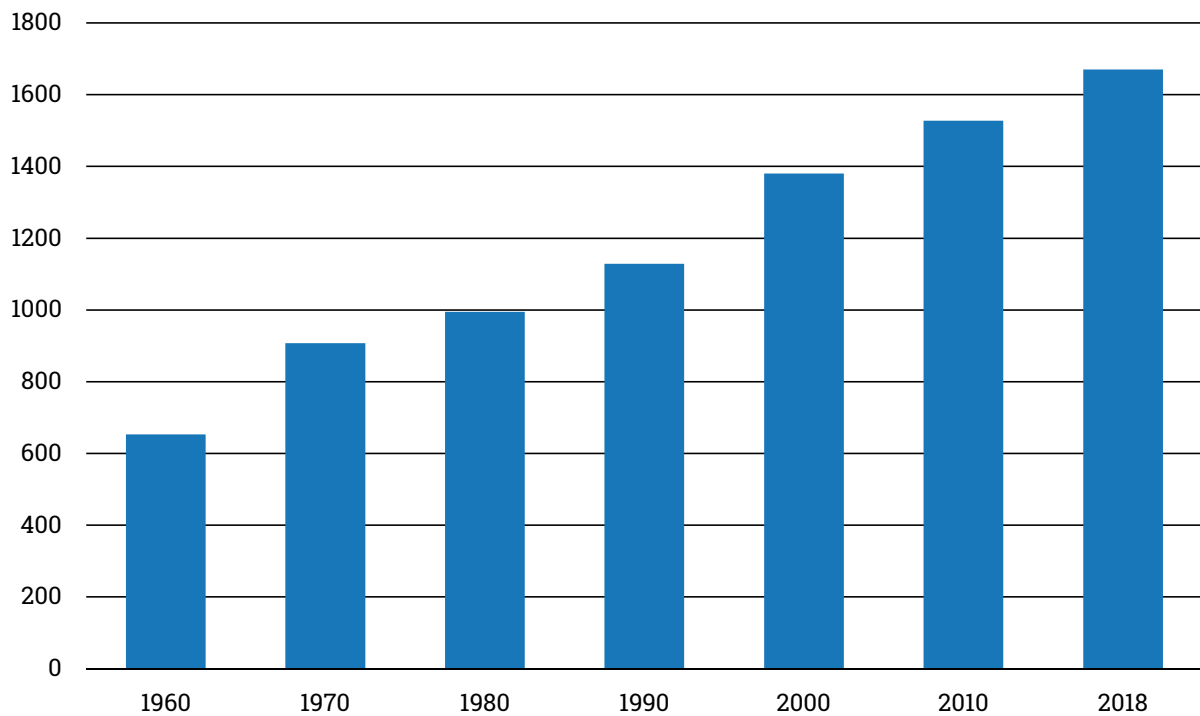
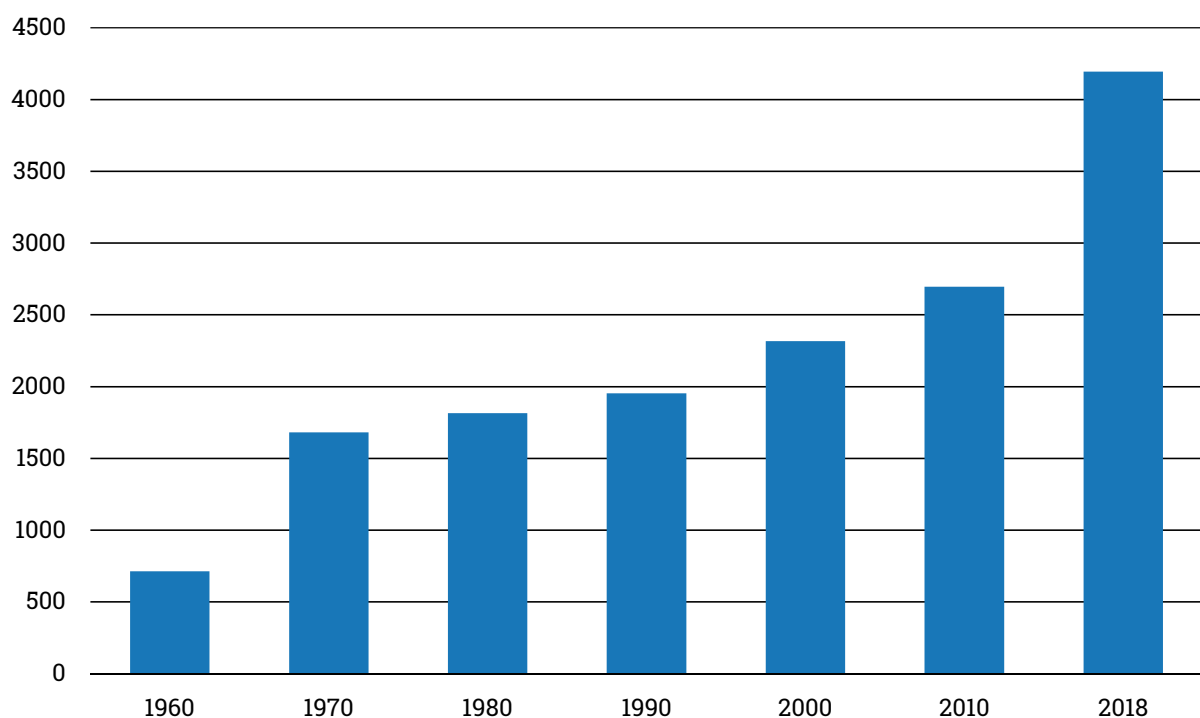


Abbildung 2: Entwicklung der Geschäftsanteile seit 1960



## 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 befindet sich die neue Geschäftsstelle der GeWoGe 1897, die 1. und 2. Etage sind jeweils als einzelne Gewerbeeinheiten vermietet. Die ersten 3 Bauabschnitte der Klimaschutzsiedlung mit insgesamt 49 Wohnungseinheiten und 62 Tiefgaragenstellplätzen waren bis zum Sommer 2017 bereits fertig gestellt.

Mit dem Bau des 4. Bauabschnitts (16 Wohnungseinheiten und 16 Tiefgaragenstellplätzen) wurde im Sommer 2017 begonnen. Die geplanten Baukosten betragen rund 3,5 Mio. Euro. Die Finanzierung erfolgt mit Fremdmitteln in Höhe von 3 Mio. Euro und mit eigenen Mitteln von rund 500.000 Euro. 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 5,77 % (ohne Grundstücksanteile). Die Fertigstellung des Objektes ist für den 01.07.2019 geplant. Alle Wohnungen konnten bereits weit vor dem Fertigstellungszeitpunkt über Vorverträge vermietet werden.



4. Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung (Mai 2019)

## 3.2.4 Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2018 Fremdleistungen in Höhe von 1.670.076,93 € vergeben. Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2018 bemüht, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus Mönchengladbach und der Region einzusetzen. Einige wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden im Folgenden kurz aufgelistet:

### **Bebericher Straße 39 – 43**

Insgesamt investierten wir in dieses Objekt rund 31.500 Euro. Rund 24.000 Euro entfielen dabei auf die Heizungsumstellung von Öl auf Gas.

### **Eickerhof 18 – 28**

In dieses Objekt investierte die GeWoGe rund 197.000 Euro. Mehr als 160.000 Euro wurde in die Neugestaltung des Vorplatzes investiert. Die Maßnahme wurde erforderlich, da die vorhandene Plattierung an vielen Stellen mangelhaft war und zum Teil gefährliche Stolperfallen im Laufe der Jahre entstanden sind. Im Zuge dieser Maßnahme konnten wir auch noch weitere Stellplätze im Eickerhof für unsere Mitglieder errichten.



Außenanlage Eickerhof 18-28 (Herbst 2017)



Außenanlage Eickerhof 18-28 (Sommer 2018)

### **Franz-Hitze-Straße 40 – 58**

Rund 40.000 Euro Instandhaltungskosten entfielen auf die Franz-Hitze-Straße 40 – 58. Neben einer Reihe von kleineren Maßnahmen, insbesondere für Reparaturen an unseren dezentralen Heizungen und Warmwassereinrichtungen, wurden auf der Franz-Hitze-Straße ca. 30.000 Euro für die Kanalsanierung aufgewendet.

### **Grevenbroicher Straße 86 – 92**

Ca. 40.000 Euro wurden für Instandhaltungsmaßnahmen am Objekt Grevenbroicher Straße 86 – 92 ausgegeben. Hiervon entfielen rund 34.000 Euro auf die Erneuerung der Wohnungseingangstüren.

### **Heidkamp 50 – 66**

In diese drei Häuserzeilen investierte die GeWoGe 1897 2018 rund 107.000 Euro. Rund 42.000 Euro entfielen hier auch für die Erneuerung der Wohnungseingangstüren.

### **Hofstraße 34 + 36 /Theodor-Heuss-Straße 88 – 92**

Dieses Objekt von 1963 hat 30 Wohnungseinheiten. Die dort vorhandenen Fenster waren Kunststofffenster der ersten Generation. Hier stand eine Erneuerung an. Für rund 130.000 Euro wurden im Objekt neue Fenster eingebaut. Weitere rund 30.000 Euro wurden für Kleinreparaturen am Objekt ausgegeben.

### **Lindenstraße 53 / Marktfeldstraße 110**

Diese Wirtschaftseinheit im Zentrum Mönchengladbachs umfasst 9 Wohnungseinheiten. Rund 20.000 Euro wurden 2018 in dieses Objekt investiert. Neben der Erneuerung der Hauseingangstüren wurden die Treppenhäuser gestrichen. Diese Kosten beliefen sich auf rund 17.500 Euro.

### **Roermonder Straße 322 – 326**

Die Roermonder Straße 326 ist das einzige Hochhaus (40 Wohneinheiten) der GeWoGe 1897. Straßenseitig vorgelagert sind die beiden Objekte Roermonder Straße 322 bis 324 mit 8 Wohnungseinheiten. Die Genossenschaft wendete für diese Objekte rund 120.000 Euro in 2018 auf. 20.000 Euro entfielen auf die Sanierung der Abwasserleitungen. Ca. 40.000 Euro wurden für die optische Neugestaltung der Häuser Roermonder Straße 322 – 324 ausgegeben.



Wohnobjekt „Roermonder Straße 322 + 324“ alte Fassade (links); neue Fassade (rechts)

### **Severingstraße 1 – 3**

In dieses Objekt wurden rund 75.000 Euro investiert. Die Kanalsanierung schlug mit rund 15.000 Euro zu Buche. Eine optische Auffrischung durch Neuanstrich der Fassade kostete ca. 35.000 Euro.



Severingstraße 1 – 3 nach Neuanstrich der Fassade

### **Moselstraße 18/20**

Das Objekt Moselstraße liegt auf einer ruhigen Nebenstraße in Mönchengladbach-Hardterbroich. Das Objekt umfasst insgesamt 7 Wohneinheiten. Dringend erforderlich wurde hier eine Dachsanierung. Hierfür wurden rund 51.000 Euro der 58.000 Euro Instandhaltungskosten für das Objekt ausgegeben.

### **Bergstraße 2 – 10 / Eickener Straße 299**

In dieses Objekt wurden rund 16.000 Euro investiert. 10.000 Euro hiervon wurden für ein neues Rolltor in der Durchfahrt zur Garagenhalle investiert.

### **Nicodemstraße 25**

Dieses Objekt mit 32 Wohnungseinheiten, wurde in den Jahren 2007-2010 speziell für ältere Menschen und/ oder Menschen mit Behinderung errichtet. In einer großen Wohneinheit ist eine Behinderten-Gruppe untergebracht. Die Rollstuhlfahrer benötigen für den Zugang ihrer Wohnung eine Liftanlage, die in 2018 erneuert werden musste. Rund 16.000 Euro wurden hierfür investiert. 10.000 Euro der insgesamt rund 41.000 Euro, die in das Objekt investiert wurden, sind für die Haustüranlage, die Türanlagen in den Gruppenräumen, sowie für eine Erneuerung der Rauchschalterplatine, die ebenfalls den Gruppenraumtüren zugeordnet werden muss, investiert worden.

### **Kärntner Straße 79 – 87**

Als besonders gelungene Maßnahme wurde die große Modernisierungsmaßnahme am Objekt Kärntner Straße 79 – 87 im Jahre 2018 vollendet. Durch die neue Farbgestaltung der Außenfassade, den Balkonanbauten, der Erneuerung der Hofanlage und insbesondere durch die Schaffung eines großen Gemeinschaftsgarten, ist dieses Objekt in Mönchengladbach-Windberg im Jahr 2018 zum Abschluss gekommen.



Balkonanbauten an der Kärntner Straße 79 – 87 in Mönchengladbach-Windberg

Darüber hinaus wurden in verschiedenen Objekten die Hauseingangstüren erneuert. Des Weiteren hat die GeWoGe 1897 aufgrund des neuen Müllkonzeptes in Mönchengladbach, in verschiedenen Objekten Sammelplätze errichtet. Ferner wurden die Energieausweise für unsere sämtlichen Liegenschaften erneuert. Die verschiedensten Kleinreparaturen, die Erneuerung von Kombiheizgeräten sowie die immer aufwändiger werdenden Renovierungsarbeiten nach Wohnungswechsellern rundeten den Instandhaltungsaufwand 2018 ab.

## 3.2.5 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 mit 3 Gewerbeeinheiten. Die Erdgeschosssetage nutzt die GeWoGe 1897 als ihre neue Geschäftsstelle. Die Wohnbebauung der so genannten Klimaschutzsiedlung des 1., 2. und 3. Bauabschnitt bildet zusammen eine Teilfläche von rund 7.002 m<sup>2</sup>. Der in 2017 begonnene und in 2019 fertiggestellte 4. Bauabschnitt mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten und einer Tiefgarage umfasst eine Fläche von 1.721 m<sup>2</sup>. Abgeschlossen wird die gesamte Baumaßnahme voraussichtlich mit Fertigstellung des 5. Bauabschnitts im Jahre 2021.

## 3.2.6 Grundstückskäufe und Grundstücksverkäufe

Am 20.12.2018 schloss die GeWoGe 1897 mit der Stadt Mönchengladbach, vertreten durch die EWMG, einen Kaufvertrag über den Erwerb eines 4.031 m<sup>2</sup> großen Grundstücks auf der Hitta-, Milo-, Knopsstraße in Mönchengladbach-Westend.

Seit den 1950er Jahren hat die GeWoGe 1897 dieses Grundstück als Erbpachtgrundstück genutzt. 72 Wohneinheiten sind seinerzeit auf dem Grundstück errichtet worden. Um dieses Grundstück auf Dauer für die GeWoGe 1897 zu sichern, beschloss der Vorstand den Kauf des Grundstückes zum Gesamtpreis (inkl. Erwerbsnebenkosten) von rd. 640.000 Euro. Das Erbbaugrundbuch wurde geschlossen.

Im selben Notartermin wurden zur Flurbereinigung eine Fläche von 28 m<sup>2</sup> Am Aschenkrug 1 in Mönchengladbach-Hardt von der Stadt Mönchengladbach erworben. Ebenso im selben Termin verkaufte die GeWoGe 1897 zur Flurbereinigung eine Teilfläche von 5 m<sup>2</sup> auf der Schwogenstraße 90 an die Stadt Mönchengladbach.

Mit Kaufvertrag vom 15.06.2018 wurde das Objekt Gaußstraße 84 (Baujahr 1932) in Mönchengladbach-Lürrip, welches aufgrund der Ausrichtung des Wohnungsportfolios nicht mehr zur Strategie passte, zu einem Preis von 140.000,00 Euro an eine Privatperson veräußert. Die bestehenden Mietverhältnisse wurden vom Käufer übernommen.

### 3.3 Personalwesen

Am 31.12.2018 waren vier vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie sechs Teilzeitkräfte bei der GeWoGe 1897 tätig. Der derzeit gültige Vergütungstarifvertrag trat am 01.07.2017 in Kraft und kann erstmals mit einer Frist von 3 Monaten zum 30.06.19 gekündigt werden. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung wurde dieser Tarifvertrag seitens der Gewerkschaften auch zum 30.06.2019 gekündigt. Die letzte Tarifierhöhung trat zum 01.07.2018 in Kraft und die Tariflöhne wurden hier um 2,2 % angehoben. Wir gehen davon aus, dass sich die Tarifvertragsparteien in Kürze auf einen neuen Tarifvertrag einigen werden.

### 3.4 Ertragslage

Das Ergebnis für 2018 kann, wie in den vergangenen Jahren, als sehr erfreulich bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 1.051.917,11 € (Vorjahr 1.041.982,07 €). Die um ca. 460.000 € gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren zu einem Großteil aus der zum 01.05.2018 erfolgten Anpassung der Grundnutzungsgebühren an die Mietrichtwerte für Mönchengladbach und der vollständigen Betrachtung der in 2017 fertiggestellten Objekte (27 WE). Aus sozialen und genossenschaftlichen Aspekten wurde das Erhöhungspotential nicht vollständig ausgeschöpft, sodass die einzelnen Grundnutzungsgebührenerhöhungen moderat ausfielen.

Wird die Ertragslage aus betriebswirtschaftlicher Sicht betrachtet und das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung in Betriebsergebnis, Finanzergebnis und neutralem Ergebnis unterteilt, so bleibt folgendes festzuhalten:

	2018	2017
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.832	6.371
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1	1
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistung	8	8
Bestandsveränderungen	-38	76
Andere betriebliche Erträge	96	109
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.899</b>	<b>6.565</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.511	3.158
Personalaufwand	626	588
Abschreibung	1.143	1.082
Sonstige betriebliche Aufwendungen	136	177
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	544	551
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	0	0
<b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b>	<b>5.960</b>	<b>5.556</b>
Betriebsergebnis	939	1.009
Finanzergebnis	-28	-28
Neutrales Ergebnis	141	66
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.052	1.047
Außerordentliche Aufwendungen	0	0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.052</b>	<b>1.042</b>

Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 1.191.000,00 € 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 0,90 Mio. € gestiegen, Investitionen von rund 2,04 Mio. € stehen planmäßige Abschreibungen von ca. 1,14 Mio. € entgegen.

### Die Investitionen 2018 verteilen sich auf:

Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	67.252,32 €
Neubautätigkeit	1.958.209,96 €
Kauf von unbebauten Grundstücken	0,00 €
Kauf von bebauten Grundstücken, Kauf von Erbbaurechten	0,00 €
Modernisierung	0,00 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.706,90 €

<b>GESAMTINVESTITIONEN</b>	<b>2.044.169,18 €</b>
----------------------------	-----------------------

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2018 auf rund 27,74 Mio. €, das sind ca. 50,00 % (Vorjahr 51,15 %) des Gesamtkapitals.

Das langfristige Vermögen ist zu rund 54,93 % (Vorjahr 53,90 %) durch Eigenkapital finanziert.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2,40 Mio. € erhöht. Sie belaufen sich auf 43,47 % (Vorjahr 41,56 %) des Gesamtkapitals.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um rund 114.000 € verringert worden. Der Anteil am Gesamtkapital beträgt 6,21 % (Vorjahr 7,53 %). Die Veränderung ist im Wesentlichen stichtagsbedingt.

Die Eigenkapitalrentabilität, definiert als Jahresüberschuss vor Ertragssteuern zu Eigenkapital beträgt laut Bilanz zum 31.12.2018 3,79 % (Vorjahr 3,90 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität, definiert als Jahresüberschuss vor Ertragssteuern plus Fremdkapitalzinsen zur Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2018 2,88 % (Vorjahr 3,05 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2018 (Vorjahreszahlen sind zum Vergleich dargestellt).

	2018	2017
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.052	1.042
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.143	1.083
Zu-/ Abnahme von langfristigen Rückstellungen	62	61
<b>Cashflow</b>	<b>2.257</b>	<b>2.186</b>
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-139	-8
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	8	0
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	104	-125
Ab-/Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-240	529
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.990</b>	<b>2.582</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	139	97
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.044	-4.547
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.905</b>	<b>-4.450</b>
Valutierung von Darlehen	3.000	1.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-607	-515
Sondertilgungen und Umschuldungen	0	0
Auszahlungen für Dividenden	-48	-47
Zunahme der Geschäftsguthaben	15	45
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.360</b>	<b>483</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.445	-1.385
Finanzmittelbestand am 1. Januar	677	2.062
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>3.122</b>	<b>677</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 vier 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. Seit Jahren sinkt die Zahl der sozial geförderten Wohnungen in Mönchengladbach und laut einer Prognose der NRW-Bank wird sie sich bis 2035 nochmals mehr als halbieren, wenn nicht neue Sozialwohnungen gebaut werden. Wenn der Neubau an Sozialwohnungen ausbleibt, werden es nach Berechnungen der NRW-Bank im Jahr 2035 nur noch lediglich 3.322 sozialgebundene Wohnungen sein. In Mönchengladbach gibt es 19.300 Bedarfsgemeinschaften, also Familien, die Hartz IV beziehen. 14,90 % der Bürger in Mönchengladbach leben von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II. In NRW sind dies im Durchschnitt 9,40 %. Diese Zahlen verdeutlichen, dass es in Mönchengladbach insbesondere im unteren Preissegment einen hohen Wohnungsbedarf gibt, der durch das Angebot nicht befriedigt werden kann. Die GeWoGe 1897 hat trotz geringer Bestände, die sozialgebunden sind, mit einer Durchschnittsmiete von 5,97 €/ m<sup>2</sup> eine Reihe von Wohnungen, die von Personen mit niedrigem Einkommen und auch von Bedarfsgemeinschaften nach Hartz IV bezogen werden können.

Laut Immobilienmarktbericht der EWMG leben in 41,20 % der Haushalte in Mönchengladbach eine Person, in 32,40 % der Haushalte zwei Personen, in 13,00 % der Haushalte drei Personen und in 13,40 % der Haushalte mehr als drei Personen. Für 1- und 2-Personen-Haushalte hält die GeWoGe 1897 den größten Teil des Bestandes vor. Große Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> hat die GeWoGe 1897 nur vereinzelt im Bestand. Auch im Neubaubereich favorisiert die GeWoGe die 2- und max. 3-Zimmerwohnung mit Wohnungsgrößen bis max. 80 m<sup>2</sup>. Obwohl die Stadt nach dem Bericht der EWMG noch nie so viele Wohnungen hatte wie jetzt, ist immer noch ein hoher Bedarf an Wohnungen vorhanden, da die Bevölkerungszahl in Mönchengladbach nach wie vor steigt. Dieser Trend soll sich bis 2025 nach statistischen Berechnungen fortsetzen. Auch im oberen Preissegment kann das Angebot der GeWoGe 1897 durch Lage, Qualität und Preis überzeugen. In der Klimaschutzsiedlung werden von der GeWoGe 1897 Kaltmieten von 9,00 €/m<sup>2</sup> und 10,50 €/m<sup>2</sup> für die Staffelgeschosswohnungen aufgerufen. Vergleichbare Wohnungen in Mönchengladbach werden derzeit mit einer Kaltmiete von 12,50 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Da die GeWoGe 1897 mit ihrem Wohnungsportfolio durch Lage, Qualität und Preis besticht, sind wir von Leerständen auch im Jahr 2018 weitestgehend verschont geblieben. Lediglich aufgrund von Modernisierungen konnten einige Wohnungen nicht direkt nahtlos weitervermietet werden.

2. Nach wie vor gehört es zur Unternehmensphilosophie unserer Genossenschaft einen Großteil der erwirtschafteten Erträge in den Wohnungsbestand zu reinvestieren. Mit einem Instandhaltungssatz von 23,84 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche ist die GeWoGe 1897 im Branchenvergleich hervorragend aufgestellt. Instandhaltungsstaus kennt die GeWoGe 1897 nicht. Lediglich Objekte, die aufgrund ihrer Substanz und ihres Alters mittelfristig abgerissen werden sollen, werden nur auf Erhaltung der Funktionalitäten instandgesetzt. Das Objekt Schwogenstraße 88/90 ist das erste dieser Objekte, welches in 2019/2020 angegangen wird. Die hohe Qualität unserer Wohnungen hat sich in den Jahren und Jahrzehnten bewährt und impliziert eine hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder, was sich letztendlich auch im Vermietungserfolg zeigt.

3. Die Zahlungsbereitschaft unserer Mitglieder ist im Wesentlichen gegeben. Im Jahr 2018 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 8.248 € (Vorjahr 10.442 €) abgeschrieben. Im Jahr 2018 hatten wir Erlösschmälerungen in Höhe von ca. 54.854 € (Vorjahr 46.326 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen ca. 18.236 € (Vorjahr 13.868 €). Die Wertberichtigung auf Mietforderungen, die wir 2018 gebildet haben, betragen rund 2.553 € (Vorjahr 1.089 €). Räumungsklagen wegen Zahlungsverzug wurden drei im Jahre 2018 angestrengt. Diese Zahlen belegen, dass sich die intensive Arbeit unserer Vermietungsabteilung in Bezug auf Bonitätsprüfung im Vermietungsprozess auszahlt.
4. Die Genossenschaft verfügte während des gesamten Jahres über eine ausreichende Liquiditätsreserve. Sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln betrieben.
5. Die für Investoren günstige Kapitalmarktsituation mit niedrigen Zinsen wurde auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Auch für 2019 ist nach jetzigen Erkenntnissen kein Trend zur Wende erkennbar. Aufgrund dieser günstigen Kapitalmarktsituation finanzieren wir unsere Neubaumaßnahmen sehr langfristig. Die letzten Finanzierungen wurden sogar als Volltilgermodell konzipiert, sodass hier kein Zinsänderungsrisiko besteht.

### 3.6.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die GeWoGe 1897 ist nach wie vor die einzige Wohnungsbaugenossenschaft Mönchengladbachs. Der Mietwohnungsmarkt in Mönchengladbach ist geprägt von einem hohen Anteil privater Vermieter. Nur rund 10 % aller Mietwohnungshaushalte ist in der Hand von institutionellen Wohnungsanbietern, wie den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWSG und Kreisbau AG, der früheren landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft LEG Wohnen, der Grand City Property sowie mittlerweile auch der Vivawest Wohnen. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft als Mittelweg zur klassischen Mietwohnung und dem Wohneigentum ist in Mönchengladbach mit einer Stadt von über 265.000 Einwohnern unterrepräsentiert. Gerade dies ist aber auch eine Chance unseres Unternehmens durch eine weitere Expansion unseres Wohnungsbestandes, Mönchengladbacher Bürgern diese spezielle Wohnform mit Dauernutzungsvertrag anbieten zu können. Von daher ist der Vorstand der GeWoGe 1897 weiterhin bestrebt, neue Grundstücke zu akquirieren und zu entwickeln. Genossenschaften haben aufgrund ihrer Zielsetzung einen Wettbewerbsvorteil. Die Gewinnmaximierung ist kein Unternehmensziel. Der Förderungsauftrag der Mitglieder steht immer im Vordergrund. Dieser Wettbewerbsvorteil sollte weiter forciert werden.

### 3.6.3 Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Zinssicherungsgeschäfte (SWAP-Geschäfte) tätigt die GeWoGe 1897 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 der klassischen Einsteigerwohnung als Kleinstwohnung bzw. Appartement oder bis zur 120 qm<sup>2</sup> großen Luxuswohnung hat die GeWoGe 1897 die verschiedensten Wohnformen im Angebot. Diesen breit diversifizierten Wohnungsmix gibt es sowohl im Althausbestand (Objekten vor 1948), als auch im Neubaubestand (Objekte nach 2010).

Auch öffentlich geförderte Wohnungen, preisgedämpfte Wohnungen, wie auch klassische frei finanzierte Wohnungen sind im Bestand der GeWoGe 1897. Etwas unterrepräsentiert ist der Wohnungsbestand in den Außenbezirken und auch im Bereich der ehemaligen Städte Rheydt und Wickrath. Sobald an diesen Standorten die Möglichkeiten eines Grundstückserwerbes realisierbar wären, wird der Vorstand der GeWoGe 1897 diese Opportunitäten selbstverständlich prüfen und ggf. auch agieren. Die GeWoGe 1897 ist nach wie vor mit den verschiedensten Akteuren auf dem Grundstücksmarkt in Verhandlungen. Am weitesten ist man bei einem Grundstück in Mönchengladbach-Bettrath. Es ist zu hoffen, dass wir hier in 2019 den Grundstückserwerb für die Errichtung von 30 Wohnungseinheiten erfolgreich abschließen können. Ferner ist die GeWoGe 1897 nach wie vor in der Planung alte Häuser aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts, die damals auch als Schlichtbauten errichtet wurden, leerzuziehen und bestandserneuernden Wohnungsneubau auf diesen Grundstücken zu betreiben. Dies ist ein mittelfristiger Prozess, der mit unseren dort wohnenden Genossenschaftsmitgliedern abgestimmt wird. Die wirtschaftliche Situation ist auch für 2019 als sehr erfolgsversprechend anzusehen. Wir prognostizieren für den Jahresabschluss 2019 wieder ein ähnliches Ergebnis wie in 2018.

### **Folgende größere Maßnahmen sind für 2019 in Planung bzw. bereits im Bau:**

Die GeWoGe 1897 plant für das Wirtschaftsjahr 2019 wieder rund 1,40 Mio. Euro für Instandhaltungsmaßnahmen auszugeben. Für die Objekte Bergstraße 2 – 10, Eickener Straße 299 und Von-Groote-Straße 166 steht für 2019 eine Erneuerung der Heizkessel auf dem Programm. Die Erneuerung von Wohnungseingangstüren sind für die Objekte Roermonder Straße 322 – 324 und für die Objekte Am Aschenkrug/ Am Kirschbaum geplant.

Aufgrund des Teilverkaufs unserer Gartenfläche bzw. Garagenfläche auf der Bebericher Straße 39 – 43 ist für 2019 geplant, am Gesamtobjekt grundlegende Sanierungen wie Dacherneuerung, Fassadenanstrich und Balkonsanierung sowie die Erneuerung der Garagenzufahrt und der Toreinfahrt anzugehen.

Des Weiteren werden wir die in 2018 begonnene Maßnahme der Errichtung von Müllplätzen, die aufgrund der Änderung des Müllkonzeptes in Mönchengladbach notwendig waren, fortsetzen.

Insgesamt werden wir auch in 2019 die technische Ausstattung unserer Gebäude verbessern. Wir werden selbstverständlich den barrierearmen Umbau von Bädern soweit möglich unterstützen. Auch wird der Vorstand der GeWoGe 1897 sich mit dem Thema Elektromobilität auseinandersetzen. Mit dem Versorger NEW ist der Vorstand der GeWoGe 1897 in Verhandlungen, insbesondere im Neubaubereich, Elektromobilität möglich zu machen.

Die Prognose für die kontinuierliche gute wirtschaftliche Entwicklung der GeWoGe 1897 ist gegeben. Den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Mönchengladbach weiter nach vorne zu bringen, ist die prioritärste Aufgabe des Vorstandes der GeWoGe 1897. Die Rahmenbedingungen sind mehr als erfolgsversprechend.

Mönchengladbach, im Juni 2019

Der Vorstand

## 4. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2018 insgesamt dreimal 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 2018 sehr vielfältig. Der Vertrag des geschäftsführenden Vorstandsmitgliedes der GeWoGe 1897 wurde vom Aufsichtsrat bis zum 31.12.2022 verlängert. Gem. § 21 Abs. 2 endet die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem das Vorstandsmitglied das gesetzliche Renteneintrittsalter erreicht. Unter Berücksichtigung dieser Satzungsbestimmung wurde der Beschluss des Vorstandes zur Wiederbestellung von Herrn Körfges gefasst.

Im Rahmen der ordentlichen gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen beide Gremien in separaten Abstimmungen, das Objekt Gaußstraße 84 aus dem Jahre 1932 zu verkaufen. Der Verkauf wurde im Jahre 2018 ordnungsgemäß abgewickelt.

Weitere Schwerpunkte der Beratungen waren der Abriss des Objektes Schwogenstraße 88/90, die Weiterentwicklung unserer Klimaschutzsiedlung, die allgemeine Vermietungssituation, die Neufassung der Mietrichtwerte für die Stadt Mönchengladbach und die Mieterhöhungen für die Genossenschaftswohnungen, die Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung, das Müllkonzept der GeWoGe 1897 für das Jahr 2019, der Kauf des Erbbaurechtes Hitta-/ Milo-/ Knopsstraße sowie insbesondere die Vorbereitung der Mitgliederversammlung 2018. Der Jahresabschluss 2017 mit Anhang, der Lagebericht für das Jahr 2017 und der Gewinnverwendungsnachweis wurden intensiv diskutiert, genehmigt und die entsprechenden Beschlüsse wurden gefasst. Ebenso wurde der Wirtschaftsplan 2018 und die Aufstellung des Bauprogramms und seine zeitliche Durchführung auf Grundlage der Vorlagen des Vorstandes gemeinsam diskutiert und gemeinsam durch getrennte Abstimmungen beschlossen. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 20.06.2018 konstituierte sich der Aufsichtsrat neu. Am 04. Dezember 2018 fand eine gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat mit dem Jahresabschlussprüfer des Prüfungsverbandes VdW Rheinland Westfalen statt. Der Verbandsprüfer berichtete über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2017. Das vorläufige Prüfungsergebnis war sehr 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 der GeWoGe 1897 wurde vom Verbandsprüfer äußerst positiv dargestellt. Geschäftliche Risiken für den Fortbestand der GeWoGe 1897 wurden keine aufgezeigt. Aufgrund der Rahmendaten kann man davon ausgehen, dass die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der GeWoGe 1897 geordnet bzw. gesichert sind.

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse, Prüfungsausschuss und Bauausschuss, haben sich im Geschäftsjahr 2018 insgesamt dreimal 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 mit der durch das Finanzamt durchgeführten Steuerprüfung im Geschäftsjahr, sowie mit der Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung durch die GeWoGe 1897.

Ebenso beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit den Gewerbeimmobilien der GeWoGe 1897. Am Beispiel der Gewerbeimmobilie Eickener Straße 270 (ehemalige Apotheke) wurden die Mieteinnahmen sowie die Nebenkostenabrechnungen geprüft. Die zukünftige Nutzung des Objektes wurde intensiv mit dem Vorstand diskutiert. Weiterer Schwerpunkt der Beratungen war die Prüfung des Jahresabschlusses 2017. 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 11.06.2019 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz/ Gewinn- und Verlustrechnung/ Anhang) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und wird diesen der Mitgliederversammlung 2019 zur Beschlussfassung empfehlen. Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2018 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 2019

Der Aufsichtsrat – Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)



Wohngebäude Heidkamp 55-61

## 5. Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2018

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		14.023,00	21.225,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.509.123,18		48.203.621,03
Grundstücke ohne Bauten	333.498,68		333.498,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	76.930,00		89.559,00
Anlagen im Bau	2.482.579,41		934.845,02
Bauvorbereitungskosten	75.747,15		8.494,83
Geleistete Anzahlungen	0,00	50.477.878,42	0,00
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>50.491.901,42</b>	<b>49.591.243,56</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.788.312,21		1.826.276,56
Andere Vorräte	6.976,40	1.795.288,61	13.245,18
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	13.276,83		11.416,47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	33.627,91	46.904,74	94.975,33
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.122.272,21	677.641,64
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.490,05	15.798,75
<b>BILANZSUMME</b>		<b>55.471.857,03</b>	<b>52.230.597,49</b>

<b>PASSIVA</b>	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	47.400,00		50.930,18
der verbleibenden Mitglieder	1.258.334,29		1.239.852,10
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.305.734,29	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 165,71 €			(977,90)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.585.000,00		8.135.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 250.000,00 €			(215.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 €			(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.457.181,86		1.457.181,86
Andere Ergebnisrücklagen	15.780.000,00	25.822.181,86	15.290.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 240.000,00 €			(200.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 €			(300.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	7.389,95		3.230,61
Jahresüberschuss	1.051.917,11		1.041.982,07
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	450.000,00	609.307,06	500.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>27.737.223,21</b>	<b>26.718.176,82</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	826.802,00		765.031,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	53.600,00	880.402,00	45.900,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.112.764,45		21.708.447,13
Erhaltene Anzahlungen	2.096.748,42		2.033.985,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.741,47		17.703,92
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	190,76		220,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	565.242,63		867.738,27
Sonstige Verbindlichkeiten	29.083,69	26.820.771,42	39.820,69
davon aus Steuern: 461,39 €			(1.981,15)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>33.460,40</b>	<b>33.573,15</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>55.471.857,03</b>	<b>52.230.597,49</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	6.831.609,70		6.370.805,17
aus Betreuungstätigkeit	1.200,00		1.200,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.130,49	6.840.940,19	8.130,49
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-37.964,35	75.526,52
Sonstige betriebliche Erträge		256.349,74	176.248,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.511.092,22	3.158.060,91
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.548.233,36</b>	<b>3.473.850,08</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	451.947,21		423.545,74
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	174.321,38	626.268,59	164.171,70
davon für Altersversorgung: 80.513,31 €			(77.787,61)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.142.544,98	1.082.718,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		155.019,19	178.266,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		155,12	131,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		572.179,73	578.613,41
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 27.356,00 €			(27.398,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	4.226,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.052.375,99</b>	<b>1.042.438,50</b>
Sonstige Steuern		458,88	456,43
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.051.917,11</b>	<b>1.041.982,07</b>
Gewinnvortrag		7.389,95	3.230,61
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
gesetzliche Rücklagen		200.000,00	200.000,00
andere Ergebnissrücklagen		250.000,00	300.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>609.307,06</b>	<b>545.212,68</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2018

## 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 keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen sind mit den Zahlen des Berichtsjahres vergleichbar.



Die Geschäftsstelle der GeWoGe 1897 am Steinberg 37 in 41061 Mönchengladbach

## 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 2018 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 Schwogenstraße 88 – 90 ist auf Beschluss des Vorstandes leer gezogen und wird im Jahre 2019 vollständig abgerissen. An gleicher Stelle baut die GeWoGe 1897 einen bestandserneuernden Wohnungsneubau.

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 den Häusern aus jener Zeit vom baulichen Zustand zu vergleichen ist. Das Gebäude wird auf eine geschätzte Restnutzungsdauer von 29 Jahren linear abgeschrieben. Ein Teilbereich des Garten- und Garagengrundstückes wurde 2019 verkauft. Die dadurch weggefallenen Garagen werden an anderer Stelle auf dem Restgrundstück wieder neu errichtet.

Das Objekt Franz-Hitze-Straße 40 – 58 wurde im Rahmen von drei 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 Jahr 2017 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**

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 5.570,60 € (Vorjahr 5.503,69 €).

### **Flüssige Mittel**

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Versicherungsprämien sowie vorausgezahlte Kfz-Steuer, 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 22.01.2018 zum 31.12.2017 (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:	3,21 %
Biometrie:	Heubeck-Richttafeln 2018 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 2018 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 2,32 %.

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 zu den Heubeck-Richttafeln 2018 G zu entnehmen.

Der nach den oben beschriebenen Grundsätzen ermittelte Verpflichtungsumfang zum 31.12.2018 beträgt 826.802 €. In der Bilanz zum 31.12.2017 wurde eine Pensionsrückstellung in Höhe von 765.031 € passiviert. Die Veränderung der Rückstellung im abgelaufenen Geschäftsjahr ist auf dieser Basis wie folgt darzustellen:

Rückstellungen zum 31.12.2017	765.031 €
+ Zuführung wegen Verzinsung	27.356 €
+ sonstige Zuführung (Betriebsergebnis)	34.415 €
<b>Rückstellungen zum 31.12.2018</b>	<b>826.802 €</b>

Die Zuführung wegen Verzinsung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert im Finanzergebnis („Zinsen und ähnliche Aufwendungen“) auszuweisen. Die sonstige Zuführung setzt sich wie folgt zusammen:

./. Richttafelwechsel	1.518 €
+ Sonstige Rückstellungsveränderung	35.933 €
<b>Summe (sonstige Zuführung)</b>	<b>34.415 €</b>

Soweit die vorstehend ausgewiesene Rückstellung auf Zusagen von Berechtigten entfällt, die ihren Rechtsanspruch vor dem 01.01.1987 erworben haben, besteht gem. Art. 28 Abs. 1 EGHGB ein Passivierungswahlrecht (passivierungsfähige Zusage). Für die übrigen Verpflichtungen ist eine Passivierung zwingend vorgeschrieben (passivierungspflichtige Zusage).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt 935.300 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich daher auf 108.498 €. 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 2018 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 31.500,00 € (Aval) bei der Stadtparkasse Mönchengladbach hinterlegt. Diese Wendemöglichkeit wird im Rahmen des Baus des 5. Bauabschnittes fertiggestellt. Es wird voraussichtlich im Jahre 2021 sein.

## 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 1.788.312,21 € 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	4.800,00 €
Veröffentlichung der Bilanz	400,00 €
Berufsgenossenschaft	3.500,00 €
Urlaub	6.700,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>53.600,00 €</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	13.276,83 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	33.627,91 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>46.904,74 €</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 €)

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2018</b> <i>(Vorjahr)</i>	<b>RLZ unter 1 Jahr</b> <i>(Vorjahr)</i>	<b>RLZ 1 bis 5 Jahre</b> <i>(Vorjahr)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	24.112.764,45 <i>21.708.447,13</i>	753.965,52 <i>614.895,60</i>	2.849.206,55 <i>2.365.637,42</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	2.096.748,42 <i>2.033.985,80</i>	2.096.748,42 <i>2.033.985,80</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	16.741,47 <i>17.703,92</i>	16.741,47 <i>17.703,92</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit <i>Vorjahr</i>	190,76 <i>220,71</i>	190,76 <i>220,71</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen <i>Vorjahr</i>	565.242,63 <i>867.738,27</i>	565.242,63 <i>867.738,27</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	29.083,69 <i>39.820,69</i>	13.884,42 <i>26.222,58</i>	15.199,27 <i>13.598,11</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.820.771,42</b> <i>24.667.916,52</i>	<b>3.446.773,22</b> <i>3.560.766,88</i>	<b>2.864.405,82</b> <i>2.379.235,53</i>

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

	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	<b>71.429,20</b>	<b>0,00</b>	<b>852,33</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.112.452,16	410.475,57	35.688,08
Grundstücke ohne Bauten	333.498,68	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.775,09	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.757,47	18.706,90	24.360,27
Anlagen im Bau	934.845,02	1.547.734,39	0,00
Bauvorbereitungskosten	8.494,83	67.252,32	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>71.651.823,25</b>	<b>2.044.169,18</b>	<b>60.048,35</b>

<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>71.723.252,45</b>	<b>2.044.169,18</b>	<b>60.900,68</b>
---------------------------------	----------------------	---------------------	------------------

RLZ über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
20.509.592,38 18.727.914,11	24.112.764,45 21.708.447,13	Grundpfandrecht
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	
0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	
<b>20.509.592,38</b> <b>18.727.914,11</b>	<b>24.112.764,45</b> <b>21.708.447,13</b>	

Umbuchung (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	56.553,87	14.023,00	7.202,00
0,00	0,00	22.978.116,47	47.509.123,18	1.104.007,08
0,00	0,00	0,00	333.498,68	0,00
0,00	0,00	3.775,09	0,00	0,00
0,00	0,00	176.174,10	76.930,00	31.335,90
0,00	0,00	0,00	2.482.579,41	0,00
0,00	0,00	0,00	75.747,15	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	23.158.065,66	50.477.878,42	1.135.342,98
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23.158.065,66</b>	<b>50.477.878,42</b>	<b>1.135.342,98</b>

## D. 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 wie im Vorjahr in dieser Position gezeigt. Die Erlöse aus der Gestattung der Platzierung von Antennenanlagen auf dem Dach unserer Roermonderstraße 326 werden wie im Vorjahr in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ erfasst.

Die buchmäßigen Erlöse aus dem Verkauf unseres Objektes Gaußstraße 84 werden in der Position „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung 2018

01.01.2018	1.675 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	3 Mitglieder
Zugang	90 Mitglieder
Abgang	92 Mitglieder
<b>31.12.2018</b>	<b>1.670 Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 18.482,19 € 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 2018

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

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 der Genossenschaft von Bedeutung sind.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Die GeWoGe 1897 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 31.12.2018 1.621,07 €. Die Abrechnung mit den Eigentümern erfolgt über eine außerhalb der Hauptbuchhaltung eingerichtete, separate Nebenbuchhaltung. Die Genossenschaft ist als Betreuer für diese Fläche bis zum 31.12.2019 bestellt.

## Nachtragsbericht

Als ergänzende Angaben nach § 285 Nr. 33 HGB kann festgehalten werden, dass keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2018 eingetreten sind. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.051.917,11 € ab. Gemäß § 40 der Satzung der GeWoGe 1897 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 450.000,00 € in die gesetzlichen und anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 609.307,06 € wie folgt zu verteilen:

a) 4 % Dividende von 1.238.352,10 €	49.534,08 €
b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	260.000,00 €
c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	295.000,00 €
d) Vortrag auf neue Rechnungen in 2019	4.772,98 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>609.307,06 €</b>

## **Organe**

### **Aufsichtsrat:**

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr

1. RAin 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 Schrutek (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 Juni 2019

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek



Wohngebäude Klagenfurter Straße 39-41

## 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)	<p>Eigenkapital laut Bilanz          ./ . Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres          ausgeschiedenen Mitglieder          ./ . vorgesehene Dividende</p>
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	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital laut Bilanz am 31.12.}}$
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Anzahl der Wohnungskündigungen im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$
Leerstandsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE/GE p.a.}}{\text{Mietensoll WE/GE p.a.}}$
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)