



Geschäftsbericht 2019



Mit Sicherheit. Glücklich. Wohnen.

Vorwort



Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2019 war wieder ein ereignisreiches Jahr für die GeWoGe 1897. Drei Neubauprojekte konnten im Jahr 2019 gestartet bzw. fertig gestellt werden; zwei Bauprojekte sind in Vorbereitung. Die im Jahr 2012 begonnene Entwicklung des Quartiers „Wohnen am Wasserturm“ wird mit dem fünften Bauabschnitt, der Anfang 2020 begonnen wurde, im Jahr 2021 abgeschlossen sein. Es ist die erste Klimaschutzsiedlung in Mönchengladbach für unsere GeWoGe 1897. Das Objekt Schwogenstraße 88, gelegen in hervorragender exklusiver Lage, ist ein Projekt für den gehobenen Anspruch. Hier erwarten wir die Fertigstellung der fünf hochwertigen Wohnungen im Oktober 2020. Mit dem Kauf eines kircheneigenen Geländes in Mönchengladbach-Bettrath, auf dem wir 30 Wohnungseinheiten errichten werden, wollen wir neue Maßstäbe setzen. Erstmals wird die GeWoGe 1897 ein Projekt entwickeln, bei dem für die Warmwasserbereitung und die Heizung keine fossilen Brennstoffe eingesetzt werden. Vorrangig werden Drei-Raumwohnungen im mittleren Preissegment errichtet. Schließlich werden wir im Gebiet Windberg-Großheide durch Abriss der Altbausubstanz mit einem ersten von drei bestandserneuernden Neubauzeilen für diesen Ortsteil neue Angebote schaffen. Beginnen wollen wir Anfang 2021 auf der Kettelerstraße.

Auch im Jahr 2019 konnten wir ein hervorragendes Ergebnis erzielen. Nicht nur wirtschaftlicher Erfolg, sondern auch Mieterzufriedenheit zeichnen die GeWoGe 1897 seit Jahren aus. Mit unserem sehr differenzierten Wohnungsportfolio haben wir für jede Nachfrager-Gruppe Angebote. Mieterzufriedenheit und der persönliche Kontakt zum Mitglied ist uns als Genossenschaft nach wie vor die wichtigste Handlungsmaxime.

Um den gestiegenen Anforderungen im technischen Bereich gerecht zu werden, haben wir unsere technische Abteilung nunmehr mit einem weiteren Mitarbeiter als Leiter der Technik aufgestockt. So denken wir auch für die Zukunft gut aufgestellt zu sein, um unseren Mitgliederservice noch effektiver und leistungsstärker für unsere Mitglieder auszubauen. Als einzige Wohnungsbaugenossenschaft Mönchengladbachs bekennen wir uns als Non-Profit-Unternehmen im Wohnungsbau voll und ganz den genossenschaftlichen Prinzipien und wollen das Geschäftsmodell für Mönchengladbach weiter ausbauen.

Zu Beginn des Jahres 2020 ereilte uns dann die Corona-Pandemie. Wir hoffen, dass uns diese Krise in unseren mannigfaltigen Aktivitäten nicht ausbremsen wird und wir unsere ehrgeizigen Neubau- und Modernisierungsaktivitäten termingerecht abwickeln können.

Ihnen meine sehr verehrten Mitglieder wünsche ich, dass Sie gut durch die Krise kommen und bleiben Sie gesund.

Ihr Thomas Körfges

Inhalt

Überblick	4
------------------	----------

Organe der Genossenschaft	6
----------------------------------	----------

Lagebericht des Vorstandes	7
Rahmenbedingungen	
Geschäftsverlauf	
Personalwesen	
Ertragslage	
Vermögens- und Finanzlage	
Risikomanagement	
Prognosebericht	

Bericht des Aufsichtsrates	18
-----------------------------------	-----------

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	20
Bilanz	
Gewinn und Verlustrechnung	
Anhang	

Die Aktivitäten der GeWoGe 1897 in Bildern	36
---	-----------

Kennzahldefinition	42
---------------------------	-----------

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 2019 in Zahlen

Mitglieder:	1.676
Anzahl der Geschäftsanteile:	4.228
Geschäftsguthaben:	1.345.063,42 €
Bilanzsumme:	56.223.510,01 €
Eigenkapital:	29.187.308,36 €
Eigenkapitalquote:	52,00 %
Jahresüberschuss:	1.460.290,10 €
Umsatzerlöse:	7.025.105,02 €
Instandhaltung/Modernisierung:	1.210.548,08 €
Wohnungen:	1.122
Gewerbeeinheiten:	14
Garagen und Einstellplätze:	554
Gesamtnutzfläche Wohnen:	69.210 m ²

Bautätigkeit:

- Neubauprojekt: 4. BA Klimaschutzsiedlung, Hubert-Schlebusch-Straße 4 und 6
2 MFH mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten und Tiefgarage
Fertigstellung 01.07.2019
- Projekt im Bau: Schwogenstraße 88, bestandersetzender Neubau
Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohnungseinheiten und
Tiefgarage
Baubeginn Februar 2019
Fertigstellung voraussichtlich 01.10. 2020
- Projekte in Planung: 5. und letzter BA Klimaschutzsiedlung, Hubert-Schlebusch-
Straße 8 und 10
2 MFH mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten und Tiefgarage
Baubeginn: Anfang 2020
voraussichtliche Fertigstellung: Sommer/ Herbst 2021
- Alfons-Schulz-Straße, 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30
Wohnungseinheiten und Tiefgarage
Baubeginn Mai 2020
Fertigstellung voraussichtlich Ende 2021/ Anfang 2022

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) |

Aufsichtsrat

Nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 25.06.2019 in Verbindung mit der Satzung vom 22.09.2009 besteht der Aufsichtsrat aus 6 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 Gegenstand des Unternehmens

Die heutige GeWoGe 1897 ist ein Zusammenschluss aus 3 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) 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.

Zweck der Genossenschaft ist es vorrangig, eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu gewährleisten. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Als reine Vermietungsgenossenschaft beschränkt sich die GeWoGe 1897 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 Alt-Innenstadt, Mönchengladbach Eicken, Windberg, Hardt, Hardterbroich und Mönchengladbach Rheydt-Mitte.

3.2 Geschäftsverlauf

3.2.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Mönchengladbach bietet ein durchaus zufrieden stellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Mönchengladbach kann als Oberzentrum des Linken Niederrheins angesehen werden. Die Beschäftigungsentwicklung ist in Mönchengladbach in den vergangenen Jahren positiv verlaufen. Die Zahl der Sozialversicherungsbeschäftigten hat zwischen 2012 und 2019 um mehr als 10 % zugenommen. Im Zeitraum zwischen 2012 bis 2017 war ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich zwar seit Beginn 2018 leicht abgeschwächt und hat in 2019 mit rund 275.000 Einwohnern und rund 140.000 Haushalten als größte Stadt am linken Niederrhein bestätigt. Charakteristisch ist, wie für viele Städte die Singularisierung. Ende 2017 waren rund 47 % aller Haushalte 1-Personen-Haushalte. Diese Zahl wird sich nach Prognose weiter erhöhen. Die Bausubstanz ist prinzipiell relativ alt, so dass für modernen und guten Wohnungsbestand eine kontinuierlich gute Nachfrage prognostiziert wird.

Ähnlich wie in anderen Städten der Region reduziert sich die Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen jährlich. Zum 31.12.2017 gab es lediglich noch 7.122 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Das Preisniveau im freifinanzierten Bereich ist im regionalen Vergleich in Mönchengladbach moderat, obwohl auch in Mönchengladbach ein Anstieg der Mieten im Zeitraum von 2012 bis heute feststellbar ist. Die Durchschnittsmiete in Mönchengladbach beträgt 6,25 € / m² (Altbau) und 9,50 € / m² (Neubau) für den freifinanzierten Wohnungsbau. Wir haben in den letzten Jahren festgestellt, dass auch der gehobene Mietwohnungsbau mit Preisen um 10 € pro m² Kaltmiete in Mönchengladbach sehr gefragt ist. Für unsere Verhältnisse haben wir uns in den letzten 10 Jahren intensiv mit freifinanziertem Wohnungsneubau beschäftigt. Durch unsere im Vergleich zum Wettbewerb moderate Preisgestaltung haben wir grundsätzlich unsere Neubauten zum Fertigstellungszeitpunkt vermieten können. Unser Althausbestand wurde permanent saniert und modernisiert, so dass wir auch im Geschäftsjahr 2019 von nennenswerten Leerständen verschont geblieben sind. Am Bilanzstichtag, dem 31.12.2019 hatte die GeWoGe 1897 25 leerstehende Wohnungen. Die Leerstandsquote betrug 0,97 %.

Hierin enthalten sind auch leerstehende Wohnungen in Objekten, die wir mittelfristig abreißen wollen (16). Über das Jahr gesehen hatten wir eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung (Erlösschmälerung: Wohnungseinheiten zum Mietsoll Wohnungseinheiten) definiert ist von 0,97 % (Vorjahr 1%). Die Fluktuationsrate betrug bei 99 Wohnungswechseln 8,82 % (Vorjahr 7,56 %).

3.2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe- einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2018	1.111	560	14	209
Zugang 2019	16	16	-	2
Abgang 2019	5	22	-	2
Bestand am 31.12.2019	1.122	554	14	209

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Mönchengladbach.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2019 90 öffentlich geförderte Wohnungseinheiten.

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2018 um 184.164,83 € erhöht. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2019 bei 54.514,38 € (Vorjahr 54.853,80 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 21.381,81 € (Vorjahr 18.236,40 €). Zum 31.12.2019 betrug die durchschnittliche Sollmiete pro m² vermieteter Flächen (ohne Garagen und ohne Gewerbe) bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand 6,00 € (Vorjahr 5,85 €)

3.2.3 Entwicklung des Mitgliederbestandes und des gezeichneten Eigenkapitals

Die kontinuierliche Wachstumsentwicklung der Genossenschaft führt auch zu Mitgliedererhöhung und auch zur Stärkung des gezeichneten Eigenkapitals.

	Mitgliederbestand	Anteilebestand
Bestand am 31.12.2018	1.670	4.195
Korrektur Vorjahr	6	10
Zugang 2019	111	380
Abgang 2019	99	337
Endbestand am 31.12.2019	1.676	4.228

Angesichts der fortdauernden Niedrigzinsphase sind auch im Jahr 2019 viele Anfragen auf Mitgliedschaft und Anteilezeichnung bei uns eingegangen. Durch die solide und stetige positive Entwicklung unserer Genossenschaft ist die Ausschüttung einer 4 prozentigen Dividende in den letzten zehn Jahren konstant. Das Geschäftsmodell der GeWoGe 1897 sieht nicht vor, Kapitalanlegern eine Plattform für Investitionen zu bieten. Ziel ist es, unsere Mitglieder wohnlich zu versorgen. Aus diesem Grunde ist die Mitgliedschaft zur Genossenschaft in der Regel an die Anmietung einer Genossenschaftswohnung gebunden. Für Neumitglieder gilt zur Zeit lt. Vorstandsbeschluss, dass maximal drei Anteile á 300 € gezeichnet werden können.

3.2.4 Neubautätigkeit

Der IV. Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung Klagenfurter Straße/ Hubert-Schlebusch-Straße konnte im Jahr 2019 fertig gestellt werden. Die Wohnungen wurden punktgenau am 01.07.2019 an unsere Mitglieder übergeben. 16 Wohnungen und 16 Tiefgaragenstellplätze wurden errichtet. Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr betrug 9,87 € pro m² Wohn- und Nutzfläche monatlich. Die Bau- und Baunebenkosten betragen rund 3.500.000,- €. Neben dem Grundstück wurden eigene liquide Mittel in Höhe von 2.100.000,- € hier investiert. Aufgrund der Finanzierung mit KfW-55 Mitteln, erhielten wir einen Tilgungszuschuss von 80.000,- €. Überdies wurde uns über das Programm „Progress NRW“ für den Einbau von Lüftungsanlagen ein Betrag von 6.400,- € als Baukostenzuschuss gewährt.

Schwogenstraße 88

Im Februar 2019 haben wir begonnen, unsere Altobjekte aus dem Jahre 1924 Schwogenstraße 88 und 90 abzureißen, um an gleicher Stelle bestandserneuernden Wohnungsbau zu betreiben. Errichtet wird hier ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungseinheiten und 6 Tiefgaragenstellplätzen. In exponierter Lage entsteht hier ein Wohnobjekt mit 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die größte Wohnung hat eine Wohnfläche von 126 m². Die Fertigstellung ist für Oktober 2020 geplant. Die Bau- und Baunebenkosten belaufen sich inkl. dem Abriss der Altsubstanz auf rund 1.900.000,- €. Für das Projekt werden 1.500.000,- € über Bankdarlehen finanziert. Neben dem Grundstück werden eigene liquide Mittel von 400.000,- € hierfür eingesetzt. Die kalkulierte Grundnutzungsgebühr wird 11 € pro m² sein. Die Nachfrage war bereits bei Baubeginn groß. Wir gehen davon aus, dass zum Fertigstellungszeitpunkt alle Wohnungen punktgenau vermietet sind. Erste Vorverträge konnten bereits im Frühjahr 2020 geschlossen werden.

Klimaschutzsiedlung Hubert-Schlebusch-Straße 8 und 10

Nachdem der IV. Bauabschnitt übergeben wurde, wurden die Planungen für den V. Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung begonnen. Die endgültige Baugenehmigung für den V. und letzten Bauabschnitt erhielt die GeWoGe 1897 am 29.10.2019. Die Bau- und Baunebenkosten betragen nach Kostenschätzung rund 3.800.000,-€. Anfang 2020 ist Baubeginn. Neben dem Grundstück werden wir Eigenmittel in Höhe von 1.600.000,- € in die Finanzierung einbeziehen. Das Objekt wird einen KfW-55-Standard haben, so dass für die Finanzierung die günstigen KfW-Mittel eingesetzt werden können. Die Fertigstellung des Objektes ist für Herbst 2021 geplant.

3.2.5 Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2019 Fremdleistungen in Höhe von 1.211 Mio. € vergeben. Die Genossenschaft hat sich auch Jahr 2019 bemüht, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus Mönchengladbach und der Region einzusetzen. Die wesentlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden im Folgendem kurz aufgelistet:

Bayernstraße 12

Hier wurden insgesamt rund 100.000 € aufgewendet. Im Wesentlichen wurde das Dach erneuert.

Am Aschenkrug / Am Kirschbaum

In dieses Objekt investierten wir rund 70.000 €. Wesentlichen Anteil daran hat die Erneuerung der Wohnungseingangstüren im gesamten Objekt.

Die rund 1,18 Mio. €, die die GeWoGe 1897 im gesamten Wohnungsbestand insgesamt an Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet hat, verteilt sich auf alle Objekte. Ein Großteil floss in die Erneuerung von Heizungen in den Objekten, in denen noch eine dezentrale Versorgung von Heizung und Warmwasser erfolgt. Ebenso zahlenmäßig wurden rund 100.000 € für die Errichtung von neuen Müllbehälterstellplätzen ausgegeben. Dies wurde erforderlich, da die Stadt Mönchengladbach ihr neues Müllkonzept umgesetzt hat.

Aufgrund unserer kontinuierlichen und intensiven Instandhaltungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Objekte, die mittelfristig abgerissen werden, alle Objekte in einem guten bis sehr guten Zustand. Instandhaltungstau kennt die GeWoGe 1897 nicht.

3.3 Darstellung der Lage

3.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Ergebnis für 2019 kann wie in den vergangenen Jahren als sehr erfreulich bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 1.460.290,10 € (Vorjahr 1.051.917,11 €).

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:

	2019 T€	2018 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.016	6.832
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1	1
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistung	8	8
Bestandsveränderungen	41	-38
Andere betriebliche Erträge	136	96
Betriebsleistung	7.202	6.899
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.110	3.511
Personalaufwand	663	626
Abschreibung	1.165	1.143
Sonstige betriebliche Aufwendungen	170	136
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	544	544
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	1	0
Aufwendungen für Betriebsleistung	5.653	5.960
Betriebsergebnis	1.549	939
Finanzergebnis	-26	-28
Neutrales Ergebnis	-56	141
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.467	1.052
Außerordentliche Aufwendungen	0	0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	7	0
Jahresüberschuss	1.460	1.052

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin als gut im gegebenen Marktumfeld. Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 1.160.000,- € zu erwarten. Die Ertragslage kann demzufolge als nachhaltig gesichert angesehen werden.

3.3.2 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

	2019 T€	2018 T€
Vermögensstruktur		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	14
Sachanlagen	52.451	50.478
Finanzanlagen		
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.836	1.795
Flüssige Mittel	1.849	3.122
Übrige Aktiva	57	47
Rechnungsabrechnungsposten	13	16
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	56.223	55.472
Kapitalstruktur		
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.267	1.258
Rücklagen	27.057	25.822
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	735	560
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	78	48
Bilanzgewinn (Dividende)	50	49
Fremdkapital		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	900	827
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	23.279	24.047
Sonstige Verbindlichkeiten	16	15
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	59	54
Erhaltene Anzahlungen	2.132	2.097
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	650	695
Bilanzsumme - Gesamtkapital	56.223	55.472

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 751.652,98 € auf einen Wert von 56.223.510,01 € erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 3.158.060,10 € planmäßige Abschreibungen von 1.156.903,24 € entgegen.

Unter den unfertigen Leistungen von 1.829.508,91 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.419.105,86 € auf 29.059.394,99 €. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 52 % im Vergleich zum Vorjahr mit 50 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 767.923,49 €.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

3.3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.Dezember 2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	52.468	50.492	3,91
Finanzierungsmittel	53.254	52.529	1,38
Überdeckung	786	2.037	-61,41
Kurzfristiger Bereich			
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	1.849	3.122	-40,78
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	1.906	1.858	2,58
Kurzfristige Verpflichtungen	2.969	2.943	0,88
Stichtagsliquidität	786	2.037	-61,41

Die in der Bilanz zum 31.Dezember 2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Modernisierungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln betrieben. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 gegeben.

3.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die GeWoGe 1897 bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	52	50	51,15
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	5,03	3,79	3,90
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme	%	6,98	2,88	3,05
Cashflow	T €	2.698	2.257	2.186
Durchschnittliche Wohnungsnetto-Miete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	6,00	5,97	5,50
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m ²	17,70	23,84	28,35
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	498	415	391
Fluktuationsquote	%	8,82	7,56	8,87
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,97	1,00	1,35
Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,97	1,00	1,35

3.4 Risiko- und Chancenbericht

3.4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem und Compliance

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es ist der Größe des Unternehmens angepasst.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Risikoanalyse

Als Risikoindikatoren wurden für unsere GeWoGe 1897 folgende Punkte herausgearbeitet und festgelegt:

1. Vermietungssituation
2. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
3. Forderungsausfälle & Erlösschmälerungen
4. Liquidität
5. Zinsänderungsrisiko
6. Risiko hinsichtlich der Corona-Pandemie

1. Seit Jahren sinkt die Zahl der sozial geförderten Wohnungen in Mönchengladbach. Zum 31.12.2017 gab es noch 7.122 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Dieser Bereich sinkt aufgrund von planmäßig auslaufenden Belegungsbindungen permanent. Im gleichen Umfang erhöht sich die Zahl der Transferleistungsempfänger/innen von Jahr zu Jahr und hat mittlerweile einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von mehr als 16 %. Auffallend ist auch die starke Singularisierung in unserer Stadt. Rund 47% der Haushalte Mönchengladbachs sind Single-Haushalte. Die Bevölkerung insgesamt wächst insbesondere durch Zuwanderung aus Süd- und Osteuropa sowie durch Zuwanderung von Geflüchteten. Daraus ließe sich schließen, dass insbesondere die 2- und 3-Raumwohnungen im preisreduzierten Bereich unter einem großen Nachfragedruck stehen. Die Durchschnittsmiete für Mönchengladbach beläuft sich auf 6,89 €/m². Die Durchschnittsmiete der GeWoGe 1897 beträgt 6,00 €/m², wobei festzuhalten bleibt, dass mehr als 20 % Neubauten im Bestand der Genossenschaft sind und dies demzufolge auch in Summe für den gesamten Bestand die Durchschnittsmiete steigen lässt. Da wir aber noch einen großen Bestand an Altbausubstanz haben, können wir auch sehr gut im unteren bis mittleren Preissegment anbieten. Für den Neubaubereich favorisieren wir die 3-Raumwohnung um 80 m². Bei den letzten Maßnahmen hat sich gezeigt, dass auch hier ein großer Nachfragedruck besteht. Wir konnten in den letzten Jahren unsere Neubaumaßnahmen punktgenau vermieten. Unsere teuersten Wohnungen liegen bei 10,50 €/m² Kaltmiete. Vergleichbare Wohnungen in Mönchengladbach werden derzeit mit Kaltmieten von jenseits der 12 €/m² angeboten.

Da die GeWoGe 1897 mit ihrem Wohnungsportfolio durch Lage, Qualität und Preis besticht, sind wir von Leerständen auch im Jahr 2019 weitestgehend verschont geblieben. Lediglich aufgrund von Modernisierungen und gewolltem Leerstand lagen zum Bilanzstichtag einige Wohnungen leer.

2. Nach wie vor gehört zur Unternehmensphilosophie der GeWoGe 1897 einen Großteil der erwirtschafteten Erträge in den Wohnungsbestand zu reinvestieren. Mit einem Instandhaltungssatz von 17,70 €/m² Wohn- und Nutzfläche ist die GeWoGe 1897 im Branchenvergleich hervorragend aufgestellt. Instandhaltungssatus kennt die Genossenschaft nicht. Lediglich die Objekte, die mittelfristig abgerissen werden, sind von der Qualität einem unteren Bereich zuzuordnen.
3. Nach wie vor ist die Zahlungsbereitschaft unserer Mitglieder im Wesentlichen gegeben. Im Jahr 2019 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 21.549 € (Vorjahr 8.248 €) abgeschrieben. Im Jahr 2019 hatten wir Erlösschmälerungen in Höhe von 54.514 € (Vorjahr 54.854 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 21.381 € (Vorjahr 18.236 €). Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die wir 2019 gebildet haben, betragen zum Bilanzstichtag 2.342 € (Vorjahr 2.553 €). Räumungsklagen wegen Zahlungsverzug wurden 3 im Jahre 2019 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 2019 fortgesetzt und die GeWoGe 1897 hat davon auch nach wie vor profitieren können. Im Wesentlichen haben wir unsere Neufinanzierungen sehr langfristig konzipiert, so dass kein nennenswertes Zinsrisiko besteht.

6. Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus, welches eine Krankheit namens Covid-19 hervorruft, weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Leben wie auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Die Bundesregierung hat in diesem Zusammenhang Signale gesetzt. Mieter, die nachweisen können, dass sie aufgrund der Coronavirus Situation von Einkommenseinschränkungen betroffen sind, können zunächst bis Juni 2020 wegen Zahlungsverzug nicht gekündigt werden. Die Mietzahlungen sind natürlich dennoch zu leisten. Hierfür haben die Mieter jedoch bis 2022 Zeit.

3.4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der GeWoGe 1897 wird seit Jahrzehnten kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und der Entwicklung entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik der GeWoGe 1897 berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und barrierefreier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfoliomanagements. Dazu gehören auch energetische Modernisierung und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Charakteristisch für Mönchengladbach ist der hohe Althausbestand. Ziel unserer Geschäftspolitik ist seit rund 10 Jahren intensiv in Neubaumaßnahmen zu investieren und das Gesamtportfolio der Genossenschaft zu verjüngen. Die solide wirtschaftliche Basis der GeWoGe 1897 sichert die Geschäftspolitik auch für die Zukunft.

3.5 Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, wie das in den Vorjahren geschehen ist, richten.

Die GeWoGe 1897 wird auch für das Wirtschaftsjahr 2020 rund 1,7 Mio. € für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeben. In einem 5-Jahresplan von 2020 bis einschließlich 2024 wird die Genossenschaft zwischen 8 und 8,5 Mio. € für Werterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung ausgeben. In 2020 werden wir uns insbesondere mit dem Objekt Eickener Straße 270-276, Eickerhof 3-19 und Künkelstraße 20-28 beschäftigen. Im Fokus steht hier insbesondere die Verbesserung des Außenbereiches, eine Fugensanierung der Außenfassade sowie Fenstertausch und punktuelle Sanierung der Heizung und Warmwasserversorgung unserer Wohnungen. Ferner planen wir für 2020 eine energetische Fassadensanierung hofseitig für das Objekt Hohenzollernstraße 190-194 und ebenso Schwogenstraße 56.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte, werden auch Neubaumaßnahmen durch- und fortgeführt. Die Klimaschutzsiedlung Klagenfurter Straße/ Hubert-Schlebusch-Straße werden wir mit dem V. Bauabschnitt im Jahre 2021 / Anfang 2022 fertigstellen. Hier entstehen 16 neue Wohnungen. Wir haben damit in einem Zeitraum von rund 10 Jahren eine hochwertige Siedlung mit insgesamt 81 Wohnungseinheiten in einer exponierten Lage in Mönchengladbach fertigstellen können. Das Gesamtprojekt kann als ein Vorzeigeobjekt Mönchengladbachs gewertet werden. Neben der herausragenden Architektur und der zukunftsweisenden technischen Ausstattung der Gesamtsiedlung besticht das Objekt durch seine ruhige und sehr stadtnahe Lage. Vollvermietung konnte vom ersten Tag an immer sichergestellt werden.

Ein weiteres Neubauprojekt in Mönchengladbach-Bettrath mit 30 Wohnungseinheiten wird im Jahr 2020 begonnen. Auch dieses Objekt soll zukunftsfruchtig sein. Die GeWoGe 1897 wird hier vollständig auf die Verbrennung von fossilen Brennstoffen für Heizung und Warmwasser verzichten. Alle Wohnungen werden barrierearm ausgestattet und sprechen insbesondere auch die ältere Generation an. Eine erste Recherche hat ergeben, dass ein hohes Nachfragepotenzial in diesem Gebiet besteht, so dass der Vorstand dieses Projekt auch rasch verwirklichen will. Die Fertigstellung ist ebenfalls für Ende 2021/ Anfang 2022 geplant. Das Objekt wird freifinanziert und dennoch wird nach unserer ersten Kalkulation die Miete im preisreduzierten Bereich liegen.

Ein weiterer Focus liegt in der Geschäftspolitik der GeWoGe 1897 im bestandsersetzenden Neubau. Insbesondere in den Stadtteilen Windberg, Stadtmitte und Eicken verfügt die GeWoGe 1897 über Altbaubestand aus den 20-iger, 30-iger und 50-iger Jahren, bei denen die Wohnungen nicht mehr zeitgemäß sind. Die Lagen sind hervorragend und es bietet sich hier zwangsläufig eine Neuorientierung an. Erfolgreich wurde bereits auf der Schwogenstraße 87 und zurzeit auf der Schwogenstraße 88 das Konzept des bestandsersetzenden Neubaus umgesetzt. Freiwerdende Wohnungen in den sogenannten Abrissobjekten werden nicht mehr vermietet. Trotz der Einnahmeausfälle ist es wirtschaftlich sinnvoll, da Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für einen Zeitraum von rund 10 Jahren unrentabel wären. Der gesamte Prozess für diese Objekte wird einen Zeitraum von 5-10 Jahren in Anspruch nehmen. In Windberg plant der Vorstand der GeWoGe 1897 mit einem ersten Abriss in 2020 / Anfang 2021 zu beginnen. Entsprechende Planungen sind bereits erfolgt. Ziel ist es hier zukunftsfruchtige Technik einzusetzen, eine ansprechende Architektur zu präsentieren und dennoch möglichst im preisreduzierten Bereich bei mittlerer Ausstattung zu landen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien im nennenswerten Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Um das Gesamtwohnungsportfolio der GeWoGe 1897 langfristig zu verjüngen, ist der Vorstand nach wie vor auf der Suche nach geeigneten Baugrundstücken. Hier ist das Ziel, das Stadtgebiet Mönchengladbach nicht zu verlassen und auch nicht in Außenbezirken zu investieren. Mit der EWMG - der städtischen Entwicklungsgesellschaft – ist der Vorstand der GeWoGe 1897 in Gesprächen.

Personell haben wir die Mitarbeiterstruktur in den einzelnen Abteilungen verstärkt. Aufgrund der erhöhten gesetzlichen und organisatorischen sowie behördlichen Anforderungen und des stetig steigenden Wohnungsbestandes wurde dies erforderlich.

Die GeWoGe 1897 arbeitet mit einer für die Größenordnung branchenüblichen und für die Rechtsform weit verbreiteten wohnungswirtschaftlichen Software. Der Vermietungsprozess wird im Wesentlichen über gängige Immobilienangebotsportale abgewickelt. Wohnungsschnitte wurden digitalisiert. Der Digitalisierungsprozess ist weiter im Fluss. Angesichts der Corona-Krise bereitet sich die GeWoGe 1897 vor, für zukünftige Krisenszenarien Home-Office-Plätze anzubieten.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Mönchengladbach, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Als einziges Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft ist der Vorstand der GeWoGe 1897 weiter bestrebt, den genossenschaftlichen Wohnungsbau nach vorne zu bringen. Die Rahmenbedingungen sind mehr als erfolgsversprechend.

Mönchengladbach, im Mai 2020

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek

4. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2019 insgesamt dreimal gemeinsam mit dem Vorstand und zweimal alleine getagt und sich über die wesentlichen Vorgänge der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung informiert. Notwendige Beschlüsse wurden gefasst.

Die Schwerpunkte der Beratungen waren in 2019 wieder sehr vielfältig. Die sukzessive Erweiterung des Wohnungsbestandes sowie die Frage, wie man mit den Altobjekten, die bereits 90 oder mehr Jahre alt sind, umzugehen hat und welche Sanierungsmaßnahmen für den Althausbestand geplant sind, waren ein Schwerpunkt der Beratung. Ebenso wurde der Kauf eines Grundstückes in Mönchengladbach-Betrath auf dem die Genossenschaft plant, 30 Genossenschaftswohnungen zu errichten, intensiv diskutiert und schließlich von beiden Gremien beschlossen. Baubeginn wird im Frühjahr/ Sommer 2020 sein. Ebenso wurde beschlossen, den letzten Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung in 2020 zu beginnen. Auch Personalangelegenheiten wurden diskutiert und die Nachfolge des aus Altersgründen ausscheidenden geschäftsführenden Vorstandsmitgliedes, Herrn Körffes, zum Ende des Jahres 2022 erörtert.

Schließlich hat sich der Aufsichtsrat in Zusammenarbeit mit dem Vorstand über die Ausrichtung der Jahreshauptversammlung 2019 intensiv beraten. Der Jahresabschluss 2018 mit Anhang, der Lagebericht für das Jahr 2018 und der Gewinnverwendungsnachweis wurden diskutiert, genehmigt und die entsprechenden Beschlüsse wurden gefasst. Ebenso wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 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 11.07.2019 konstituierte sich der Aufsichtsrat neu. Am 28. Oktober 2019 traf sich Vorstand und Aufsichtsrat auf einer gemeinsamen Sitzung mit dem Abschlussprüfer des Prüfungsverbandes VdW Rheinland Westfalen. Der Verbandsprüfer berichtete über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2018. 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 2019 insgesamt sechsmal über die wesentlichen Vorgänge innerhalb der Genossenschaft zeitnah informiert. Im Fokus für den Bauausschuss standen insbesondere die Neubaumaßnahmen, sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen. Begehungen der Baustellen auf der Hubert-Schlebusch-Straße sowie auf der Schwogenstraße 88 wurden durchgeführt. Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich zum einen mit dem Jahresabschluss 2018 sowie über die Auswirkungen des Müllkonzeptes für unsere Mitglieder und für die Genossenschaft. Ferner beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit den Aufsichtsratsvergütungen und den Kosten für Homepage und Internet.

Der Aufsichtsrat hat auf der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 04.06.2020 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz/ Gewinn- und Verlustrechnung/ Anhang) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und wird diesen der Mitgliederversammlung 2020 zur Beschlussfassung empfehlen. Angesichts der Corona-Krise steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, wann eine Mitgliederversammlung durchgeführt wird. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam beschlossen zunächst einmal die weiteren Entwicklungen des Versammlungsverbotes abzuwarten und sobald eine Mitgliederversammlung möglich ist, diese auch kurzfristig einzuberufen.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, die Auseinandersetzungsguthaben nach Feststellung der Bilanz durch den Aufsichtsrat auszukehren. Die vom Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Gewinnverwendung kann jedoch erst nach der ordentlichen Mitgliederversammlung umgesetzt werden. Von daher ist es möglich, dass in diesem Jahr keine Dividende ausgeschüttet wird.

Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2019 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. Bis zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind hinsichtlich der Corona-Krise noch keine nennenswerten Mietausfälle feststellbar. Wir bitten die Mitgliederversammlung 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 2019.

Mönchengladbach, im Mai 2020

Der Aufsichtsrat – Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)

5. Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2019

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		16.871,00	14.023,00
Sachanlagen			
Grundstücke und bis 31.12.2018 grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.605.591,79		47.509.123,18
Grundstücke ohne Bauten	333.498,68		333.498,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	51.279,00		76.930,00
Anlagen im Bau	1.034.917,89		2.482.579,41
Bauvorbereitungskosten	377.180,42		75.747,15
Geleistete Anzahlungen	48.230,00	52.450.697,78	0,00
Anlagevermögen Gesamt		52.467.568,78	50.491.901,42
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.829.508,91		1.788.312,21
Andere Vorräte	7.014,56	1.836.523,47	6.976,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.500,56		13.276,83
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	41.450,52	56.951,08	33.627,91
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.849.099,16	3.122.272,21
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.367,52	15.490,05
BILANZSUMME		56.223.510,01	55.471.857,03
	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr

PASSIVA

	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.600,00		47.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.267.363,42		1.258.334,29
aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.100,00	1.345.063,42	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 766,58 €			(165,71)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.145.000,00		8.585.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 260.000,00 €			(250.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.000,00 €			(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.457.181,86		1.457.181,86
Andere Ergebnisrücklagen	16.455.000,00	27.057.181,86	15.780.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 295.000,00 €			(240.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 380.000,00 €			(250.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	4.772,98		7.389,95
Jahresüberschuss	1.460.290,10		1.051.917,11
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	680.000,00	785.063,08	450.000,00
Eigenkapital insgesamt		29.187.308,36	27.737.223,21
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	900.243,00		826.802,00
Steuerrückstellungen	1.318,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	57.798,30	959.359,30	53.600,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.278.798,93		24.112.764,45
Erhaltene Anzahlungen	2.131.905,83		2.096.748,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.915,65		16.741,47
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	458,35		190,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	590.907,35		565.242,63
Sonstige Verbindlichkeiten	26.090,10	26.047.076,21	29.083,69
davon aus Steuern: 594,39 €			(461,39)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.466,09 €			(0,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		29.766,14	33.460,40
BILANZSUMME		56.223.510,01	55.471.857,03

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€		€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.015.774,53		6.831.609,70
aus Betreuungstätigkeit	1.200,00		1.200,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.130,49	7.025.105,02	8.130,49
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.196,70	-37.964,35
Sonstige betriebliche Erträge		175.969,51	256.349,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.110.036,85	3.511.092,22
Rohergebnis		4.132.234,38	3.548.233,36
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	476.376,29		451.947,21
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	186.942,72	663.319,01	174.321,38
davon für Altersversorgung: 94.830,91 €			(80.513,31)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.164.693,24	1.142.544,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		266.604,90	155.019,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		92,00	155,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		569.733,75	572.179,73
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 25.836,00 €			(27.356,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.270,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.460.705,48	1.052.375,99
Sonstige Steuern		415,38	458,88
Jahresüberschuss		1.460.290,10	1.051.917,11
Gewinnvortrag		4.772,98	7.389,95
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
gesetzliche Rücklagen		300.000,00	200.000,00
andere Ergebnisrücklagen		380.000,00	250.000,00
BILANZGEWINN		785.063,08	609.307,06

Anhang zum Jahresabschluss 2019

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.

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 2019 sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Das Grundstück Hitta-, Milo- und Knopsstraße welches bis 2018 von der GeWoGe 1897 als Erbbaugrundstück genutzt wurde, wurde erworben. Das Erbbaugrundbuch wurde aufgehoben.

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.

Das Objekt Rheinbahnstraße 27 - 31 ist seit 1993 voll abgeschrieben. Nach diversen Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich eine geschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Das Objekt wird linear über die geschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.

Die Objekte Schwogenstraße 88 – 90 sind im Jahr 2019 vollständig abgerissen worden. An gleicher Stelle wird nun ein bestandserneuernder Wohnungsneubau betrieben. Das Objekt wird im Jahr 2020 fertiggestellt. Der Restbuchwert in Höhe von 1.854,- € wurde über das Konto „sonstige betriebliche Aufwendungen“ 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 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. Dadurch sind einige Garagen weggefallen. An anderer Stelle werden auf dem Restgrundstück neue Garagen 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. Juli 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,- € brutto 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 Anlagenspielgel 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 6.600,38 € (Vorjahr 5.570,60 €).

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Versicherungsprämien sowie vorausgezahlte Kfz-Steuern, Pensionen und Wartungen sowie der Support durch unseren IT-Betreuungsdienst.

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 hat die GeWoGe 1897 ein versicherungsmathematisches Gutachten bei der Heubeck AG beauftragt. Das vorliegende Gutachten schließt an das versicherungsmathematische Gutachten der Heubeck AG vom 5. April 2019 zum 31.12.2018 (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:	2,71 %
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 2019 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 1,97 %.

Bei der PUC-Methode (Anwartschaftbarwertverfahren/ Projected Unit Credit) 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 31.12.2019 beträgt 900.243 €.

Dieser Wert ist als Rückstellung in der Handelsbilanz zu passivieren. Die Veränderung der Rückstellungen im abgelaufenen Geschäftsjahr ist auf dieser Basis wie folgt darzustellen.

Rückstellungen zum 31.12.2018	826.802 €
+ Zuführung wegen Verzinsung	25.836 €
+ sonstige Zuführung (Betriebsergebnis)	47.605 €
Rückstellungen zum 31.12.2019	900.243 €

Die Zuführung wegen Verzinsung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert im Finanzergebnis (Zinsen und ähnliche Aufwendungen) erfasst. Die sonstige Zuführung ist in der GuV im operativen Ergebnis (Personalaufwand) erfasst und beinhaltet insbesondere die Differenz des Dienstzeitaufwandes und der im Geschäftsjahr erbrachten Leistungszahlung.

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 31.12.2019 insgesamt **997.047 €**.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich daher auf **96.804 €**. 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 2019 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 V. Bauabschnittes fertiggestellt. Es wird voraussichtlich im Jahre 2021 sein.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Dauernutzungsgebühren unserer Mitglieder.

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.829.508,91 € 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	8.798,30 €
Prüfungskosten	18.000,00 €
Mitgliederversammlung	5.400,00 €
Veröffentlichung der Bilanz	400,00 €
Berufsgenossenschaft	3.600,00 €
Urlaub	4.600,00 €
Gesamt	57.798,30 €

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	15.500,56 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	41.450,52 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt	56.951,08 €	0,00 €	0,00

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel (alle Angaben in €).

Verbindlichkeiten	31.12.2019 <i>(Vorjahr)</i>	RLZ unter 1 Jahr <i>(Vorjahr)</i>	RLZ 1 bis 5 Jahre <i>(Vorjahr)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.278.798,93	781.695,02	3.268.302,08
<i>Vorjahr</i>	<i>24.112.764,45</i>	<i>753.965,52</i>	<i>2.849.206,55</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.131.905,83	2.131.905,83	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>2.096.748,42</i>	<i>2.096.748,42</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.915,65	18.915,65	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>16.741,47</i>	<i>16.741,47</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	458,35	458,35	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>190,76</i>	<i>190,76</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen	590.907,35	590.907,35	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>565.242,63</i>	<i>565.242,63</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	26.090,10	10.028,45	16.061,65
<i>Vorjahr</i>	<i>29.083,69</i>	<i>13.884,42</i>	<i>15.199,27</i>
Gesamtbetrag	26.047.076,21	3.533.910,65	3.284.363,73
	<i>26.820.771,42</i>	<i>3.446.773,22</i>	<i>2.864.405,82</i>

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	70.576,87	10.638,00	636,58
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	70.487.239,65	578.825,12	170.845,11
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	253.104,10	2.657,62	5.796,32
Anlagen im Bau	2.482.579,41	2.206.451,66	0,00
Bauvorbereitungskosten	75.747,15	321.895,70	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	48.230,00	0,00
Summe	73.635.944,08	3.158.060,10	176.641,43
Anlagevermögen insgesamt	73.706.520,95	3.168.698,10	177.278,01

RLZ über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
19.228.801,83	23.278.798,93	Grundpfandrecht
20.509.592,38	24.112.764,45	
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	
19.228.801,83	23.278.798,93	
20.509.592,38	24.112.764,45	

Umbuchung (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	63.707,29	16.871,00	7.790,00
3.779.896,63	0,00	23.964.203,48	50.605.591,79	1.128.981,62
-105.321,02				
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	198.686,40	51.279,00	27.921,62
125.783,45	0,00	0,00	1.034.917,89	0,00
-3.779.896,63				
-20.462,43	0,00	0,00	377.180,42	0,00
0,00	0,00	0,00	48.230,00	0,00
3.905.680,08	0,00	24.166.664,97	52.450.697,78	1.156.903,24
-3.905.680,08				
3.905.680,08	0,00	24.230.372,26	52.467.568,78	1.164.693,24
-3.905.680,08				

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 (4.000 € / Vorjahr 0 €) werden wie im Vorjahr in dieser Position gezeigt. Die Erlöse aus der Gestattung der Platzierung von Antennenanlagen auf dem Dach unserer Roermonder Straße 326 (8.130,49 € / Vorjahr 8.130,49 €) werden wie im Vorjahr in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ erfasst.

In der Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 266.604,90 € (Vorjahr 155.019,19 €) ist der Restbuchwert unseres Objektes Schwogenstraße 88 und 90 in Höhe von 1.854 € und die Abrisskosten des Objektes in Höhe von 55.200 € enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung 2019

01.01.2019	1.670 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	6 Mitglieder
Zugang	111 Mitglieder
Abgang	99 Mitglieder
31.12.2019	1676 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.029,13 € 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 2019

Art und Umfang	Vollbeschäftigte	Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte)	1	0
Gesamt	6	3

Haftungsverhältnisse

Im Sinne des § 251 in Verbindung mit § 268 Abs.7 HGB 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 hat bis zum 31.12.2019 eine gemeinschaftliche Gartenfläche auf der Königstraße in Mönchengladbach-Rheydt betreut, 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 Stadtsparkasse Mönchengladbach, geführt. Der Saldo des Kontos betrug zum 31.12.2019 1.682,14 €. 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. Ab dem 1. Januar 2020 ist als neuer Betreuer der Fläche die GWSG mbH, Königstraße 151 in 41236 Mönchengladbach bestellt. Das o.a. Geschäftskonto ist auf die GWSG mbH übertragen worden.

Am 31.12.2019 bestehen aufgrund des notariellen Grundstückskaufvertrags vom 02. September 2019 wesentliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 742.000,- €. Hierbei handelt es sich um den Kauf eines Grundstückes in Mönchengladbach – Bettrath von 2.800 qm. Der Besitzübergang ist an Voraussetzungen gebunden, die vom Verkäufer im ersten Halbjahr 2020 zu erbringen sind. Es ist beabsichtigt, die finanziellen Verpflichtungen hieraus mit eigenen Mitteln zu decken.

Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben. Von der Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Genossenschaftsmieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein können, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

Als ergänzende Angaben nach § 285 Nr. 33 HGB kann festgehalten werden, dass darüber hinaus keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2019 eingetreten sind. Weitere gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Wir gehen davon aus, dass die Auswirkungen der Pandemie letztendlich beherrschbar sein werden.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.460.290,10 € ab. Gemäß § 40 der Satzung der GeWoGe 1897 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 680.000,00 € in die gesetzlichen und anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 785.063,08 € wie folgt zu verteilen:

a) 4 % Dividende von 1.255.334,29 €	50.213,37 €
b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	350.000,00 €
c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	380.000,00 €
d) Gewinnvortrag nach 2020	4.849,71 €
Bilanzgewinn	785.063,08 €

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 Mai 2020

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek

Die Aktivitäten der GeWoGe 1897 in Bildern

Abriss und Neubau der „Schwogenstraße 88 / (90)“



Neubau „Hubert-Schlebusch-Straße 4-6“





Neubau „Hubert-Schlebusch-Straße 8-10“



Neubauprojekt „Alfons-Schulz-Straße (Bettrath)“





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	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital laut Bilanz am 31.12}}$
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

Internet www.gewoge1897.de