



Geschäftsbericht 2020



Mit Sicherheit. Glücklich. Wohnen.



Geschäftsbericht 2020

Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Jahre 2020 und 2021 werden uns allen als besondere Zeit in Erinnerung bleiben. Ein Virus ausgehend von China verbreitete sich pandemieartig über den gesamten Erdball. Millionen Menschen wurden vom Corona-Virus infiziert. Die Folge war millionenfache Erkrankungen an Covid19 mit leichten und schweren Verläufen. Tausende Menschen starben daran und die Gesundheitssysteme kollabierten zeitweise. Von solchen extremen Auswirkungen war die Menschheit zuletzt vor 100 Jahren beim Ausbruch der sogenannten Spanischen Grippe betroffen. Auch die Politik und die Wissenschaft war überfordert, die richtigen Entscheidungen zum Kampf gegen Corona zu treffen. Das probateste Mittel zur Eindämmung der Pandemie waren Lockdowns. Unser freiheitliches Leben in einem freiheitlichen Staat wurde auf den Kopf gestellt. Ganze Branchen – wie der Einzelhandel oder die Gastronomie – wurden stillgelegt und Existenzen vernichtet. Milliarden-Hilfsprogramme wurden von der Bundesregierung aufgelegt, Kurzarbeit wurde zum Normalfall. Arbeit wurde völlig neu definiert. Begriffe wie Home-Office und Home-Schooling wurden zur Norm. Einschränkungen in allen Lebensbereichen wurden angeordnet. Urlaub in fremde Länder wurde verboten. Kontaktbeschränkungen zwangen die Menschen, im engsten Familienkreis zusammenzubleiben. Selbst Ausgangssperren wurden verhängt. Die ökonomischen Folgen der Krise sind heute noch nicht überschaubar. Die Weltwirtschaft allgemein wird unter dieser Krise noch Jahre und Jahrzehnte leiden. Viele Menschen werden arbeitslos werden.



Unserer Branche – die gesamte Bauwirtschaft – ist von der Krise zunächst einmal nur marginal betroffen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis für die Menschen. Die eigene Wohnung hat sogar in der Krise als zentraler Mittelpunkt des Lebens einen noch höheren Stellenwert. Grundstückspreise, die Preise für eine Wohnung oder für ein Haus sowie die Baukosten steigen weiter. Die Zinsen bleiben jedoch weiter historisch niedrig. So ist Wohneigentum die Kapitalanlage schlechthin. Die Nachfrage nach gutem Wohnraum ist deshalb ungebremst. Für durchschnittliche Wohnungen in Mönchengladbach kann man mittlerweile sieben Euro und mehr pro Quadratmeter kalt erzielen. Diese Rahmendaten sind für unser Geschäftsmodell mit dem sozialverträglichen Aspekt bei der Mietpreisgestaltung von Vorteil. Wir haben auch im Jahr 2020 keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen gehabt. Die Mietrückstände hielten sich auch im üblichen Rahmen. Von daher konnten wir wieder ein hervorragendes wirtschaftliches Ergebnis vorlegen.

Unsere Branche – die gesamte Bauwirtschaft – ist von der Krise zunächst einmal nur marginal betroffen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis für die Menschen. Die eigene Wohnung hat sogar in der Krise als zentraler Mittelpunkt des Lebens einen noch höheren Stellenwert. Grundstückspreise, die Preise für eine Wohnung oder für ein Haus sowie die Baukosten steigen weiter. Die Zinsen bleiben jedoch weiter historisch niedrig. So ist Wohneigentum die Kapitalanlage schlechthin. Die Nachfrage nach gutem Wohnraum ist deshalb ungebremst. Für durchschnittliche Wohnungen in Mönchengladbach kann man mittlerweile sieben Euro und mehr pro Quadratmeter kalt erzielen. Diese Rahmendaten sind für unser Geschäftsmodell mit dem sozialverträglichen Aspekt bei der Mietpreisgestaltung von Vorteil. Wir haben auch im Jahr 2020 keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen gehabt. Die Mietrückstände hielten sich auch im üblichen Rahmen. Von daher konnten wir wieder ein hervorragendes wirtschaftliches Ergebnis vorlegen.

Da die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen nach wie vor hoch ist, ist es unser Ziel, weiter zu expandieren. Unsere aktuellen Neubaumaßnahmen Hubert-Schlebusch-Straße 8-10 und Alfons-Schulz-Straße sind im Zeitrahmen und werden voraussichtlich Ende 2021 fertig gestellt. Nachfrage nach diesen Wohnungen ist bereits jetzt weit vor der Akquisitionsphase vorhanden. Unser Objekt Schwogenstraße 88 konnten wir zum 01.10.2020 fertigstellen und an unsere Mitglieder übergeben. Da die Grundstückspreise in Mönchengladbach mittlerweile in exorbitante Höhen gestiegen sind, stoßen wir mit unserer Zielsetzung, weiter zu expandieren, an Grenzen. Zurzeit bleibt uns lediglich der bestandersetzende Neubau. Wir haben an einigen Stellen Mönchengladbachs Objekte, die mittelfristig nicht mehr am Markt gehalten werden können, weil sie zeitgemäßes Wohnen nicht bieten können und im Bereich von Schall- und Wärmeschutz wirtschaftlich vertretbar nicht mehr ertüchtigt werden können. Es sind insbesondere Objekte aus den zwanziger, dreißiger und fünfziger Jahren.

Aktuell planen wir unsere Objekte Kettelerstraße 16-24 abzureißen und dort zwei moderne Häuser im Laufe der Jahre 2021 und 2022 zu errichten. Ebenso planen wir das Objekt Bergstraße 16 abzureißen und das Grundstück in 2022 neu zu bebauen.

Aufgrund der nunmehr begonnenen Impfstrategien weltweit hoffen auch wir in Deutschland, die Corona-Krise in 2021 besiegen zu können. In diesem Sinne freuen wir uns alle auf ein Leben wie vor Corona-Zeiten mit offenen Restaurants, Treffen mit Freunden und Urlaubsreisen. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen, dass Sie gesund bleiben, um sich auf die neuen Freiheiten vorbereiten zu können.

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	19
-----------------------------------	-----------

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	21
Bilanz	
Gewinn und Verlustrechnung	
Anhang	

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

Kennzahlendefinition	41
-----------------------------	-----------

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 2020 in Zahlen

Mitglieder:	1.694
Anzahl der Geschäftsanteile:	4.360
Geschäftsguthaben:	1.357.393,38 €
Bilanzsumme:	58.911.965,13 €
Eigenkapital:	30.838.111,88 €
Eigenkapitalquote:	52,18 %
Jahresüberschuss:	1.688.686,93 €
Umsatzerlöse:	7.106.948,12 €
Instandhaltung/Modernisierung:	1.039.518,30 €
Wohnungen:	1.127
Gewerbeeinheiten:	14
Garagen und Einstellplätze:	561
Gesamtnutzfläche Wohnen:	69.743 m ²

Bautätigkeit:

Neubauprojekt: Schwogenstraße 88, bestandersetzender Neubau
Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohnungseinheiten und
Tiefgarage
Fertigstellung 01.10.2020

Projekt im Bau: 5. und letzter BA Klimaschutzsiedlung, Hubert-Schlebusch-
Straße 8 und 10
2 MFH mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten und Tiefgarage
Baubeginn: Anfang 2020
Fertigstellung voraussichtlich Ende 2021

Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11, 3 Mehrfamilienhäuser mit insge-
samt 30 Wohnungseinheiten und Tiefgarage
Baubeginn Mai 2020
Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2022

Projekte in Planung: Kettelerstraße 16 / 18, bestandersetzender Neubau
2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohnungseinheiten
und Stellplätzen
Baubeginn: Juli 2021
Voraussichtliche Fertigstellung: Ende 2022 / Anfang 2023

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 Schrutek | (nebenamtlich) |
| 3. Dipl.-Kfm. Reinhard Diester | (nebenamtlich) |

Aufsichtsrat

Nach Beschluss der virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren vom 22.12.2020 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 | (bis 22.12.2020) |
| 4. Frank Behrend | |
| 5. Helmut Goertz | |
| 6. Kurt Liedtke | |
| 7. Thomas Nies | (ab 22.12.2020) |

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, Eicken, Windberg, Hardt, Hardterbroich.

3.2 Geschäftsverlauf

3.2.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Mönchengladbach hat sich über die vergangenen Jahre zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort entwickelt, der dank seiner zentralen Lage im Zentrum Europas, unweit des Ruhrgebiets, der Metropolen Düsseldorf und Köln sowie der Benelux-Länder, für viele Branchen besonders attraktiv ist. Die beschäftigungsstärkste Mönchengladbacher Branche ist traditionell der Bereich Textil und Bekleidung. Daneben gehören die Bereiche elektrische Ausrüstungen, Verkehr, Maschinenbau und Logistik zu den führenden Mönchengladbacher Branchen. Aber auch die Hochschule Niederrhein mit ihren rund 10.000 Studierenden aus den Fachbereichen / Fachrichtungen Wirtschaftswissenschaften und Wirtschaftsinformatik, Textil- und Bekleidungswesen, Maschinenbau und Elektrotechnik sowie Wirtschaftsingenieurwesen nimmt im Bildungssektor der Stadt eine wichtige Rolle ein.

Der positive Trend der Stadt Mönchengladbach spiegelt sich daher auch in der Zahl der Sozialversicherungsbeschäftigten sowie der Bevölkerungsentwicklung wider. Nach einer Auswertung der Agentur für Arbeit hat die Zahl der Sozialversicherungsbeschäftigten zwischen 2017 und 2020 um mehr als 4% zugenommen. Zum 31.12.2020 zählte die Stadt Mönchengladbach 100.875 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Neben der Zunahme der Sozialversicherungsbeschäftigten ist auch die Bevölkerungsentwicklung durchaus positiv zu betrachten. In dem Zeitraum zwischen 2013 und 2020 stieg die Bevölkerungszahl um mehr als 3% an. Mittlerweile zählt Mönchengladbach mit seinen rund 270.771 Einwohnern (Stand: 31.12.2020 auf Basis der stadt eigenen Fortschreibung auf Meldewesen) zu den größten Städten am linken Niederrhein. Die Voraussetzungen für eine steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sind also gegeben. Einzig und allein die Entwicklung der Corona – Pandemie stellt einen „Unsicherheitsfaktor“ dar. Denn niemand kann bereits heute vorhersagen, wie sich die Pandemie auf einzelne Unternehmensbranchen (z.B. durch das momentan geltende Insolvenzschutzgesetz) und somit auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken wird.

Der Schwerpunkt der neu gebauten Mietwohnungen liegt unverändert wie in den vergangenen Jahren bei den freifinanzierten Wohnungen. Dieser Trend wird durch die Niedrigzinsphase auf den Kapitalmärkten weiter vorangetrieben. Nach einer Auswertung des statistischen Bundesamtes wurden 320.225 Wohngebäude zum 31.12.2020 bundesweit errichtet. Das sind 9.087 Wohngebäude mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist hingegen weiter rückläufig und hat sich in dem Zeitraum zwischen 2007 und 2019 fast halbiert. In einer Veröffentlichung des deutschen Bundestages gab es zum 31.12.2019 noch 1.137.000 Sozialwohnungen in ganz Deutschland. Hier ist unter den gegebenen Voraussetzungen im Hinblick auf die Finanzierungsbedingungen in Zukunft auch keine signifikante Änderung zu erwarten. Vielmehr wird die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen durch das Auslaufen der Bindungsfrist weiter zurückgehen. Diese bundesweite Entwicklung gilt auch für Mönchengladbach.

Der Wohnungsbestand der GeWoGe 1897 besteht verstärkt aus freifinanzierten Wohnungen und auch sämtliche Neubauten wurden freifinanziert errichtet. Durch unser breites Angebot an Wohnungen in Bezug auf Ausstattung, Lage und Miete können wir beinahe jedem Wohnungsinteressenten ein passendes Wohnungsangebot unterbreiten. Mit einem moderaten Preisniveau im freifinanzierten Bereich unseres Wohnungsbestandes zwischen 4,14 € / m² (Altbau) und 11,00 € / m² (Neubau) liegen die Mieten im mittleren Preissegment für Mönchengladbach. Auf signifikante Mieterhöhungen wurde in 2020 seitens der GeWoGe 1897 größtenteils verzichtet. Lediglich bei Neuvermietungen gab es Anpassungen im unteren Bereich des Mietspiegels. Darüber hinaus gab es vereinzelt geringfügige Anpassungen bei Wohnungen die umfassend saniert und modernisiert wurden. Die Qualität unseres Wohnungsbestandes in Verbindung mit den moderaten Mieten führte auch im Geschäftsjahr 2020 dazu, dass wir nahezu eine „Vollvermietung“ verzeichnen konnten und von nennenswerten Leerständen verschont geblieben sind. Am Bilanzstichtag, dem 31.12.2020 hatte die GeWoGe 1897 32 leerstehende Wohnungen (Vorjahr: 25). Die Leerstandsquote betrug 0,69 %. Hierin enthalten sind auch leerstehende Wohnungen in Objekten, die wir mittelfristig abreißen wollen (25, Vorjahr: 16). Über das Jahr gesehen hatten wir eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung (Erlösschmälerung: Wohnungseinheiten zum Mietsoll Wohnungseinheiten) definiert ist von 0,69 % (Vorjahr 0,97%). Die Fluktuationsrate betrug bei 111 Wohnungswechseln 9,85 % (Vorjahr 8,82%).

3.2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe- einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2019	1.122	554	14	209
Zugang 2020	5	7	-	1
Abgang 2020	-	-	-	-
Bestand am 31.12.2020	1.127	561	14	210

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Mönchengladbach.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2020 90 öffentlich geförderte Wohnungseinheiten.

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2019 um 83.043,10 € erhöht. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2020 bei 48.749,05 € (Vorjahr 54.514,38 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 18.390,08 € (Vorjahr 21.381,81 €). Zum 31.12.2020 betrug die durchschnittliche Sollmiete pro m² vermieteter Flächen (ohne Garagen und ohne Gewerbe) bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand 6,06 € (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 31.12.2019	1.676	4.228
Korrektur Vorjahr	1	2
Zugang 2020	107	320
Abgang 2020	88	186
Endbestand am 31.12.2020	1.694	4.360

Auch im Geschäftsjahr 2020 gingen bei der GeWoGe 1897 angesichts der fortdauernden Niedrigzinsphase viele Anfragen auf Mitgliedschaft und Anteilezeichnung ein. Durch die solide und stetige positive Entwicklung unserer Genossenschaft ist die Ausschüttung einer maximal 4-prozentigen Dividende in den letzten zehn Jahren konstant. Trotz der erneut zahlreichen Anfragen sieht das Geschäftsmodell der GeWoGe 1897 unverändert 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 an die Anmietung einer Genossenschaftswohnung gebunden.

3.2.4 Neubautätigkeit

Schwogenstraße 88

Unser Mehrfamilienhaus in hervorragender Lage auf der „Schwogenstraße 88“ konnte im Jahr 2020 fertiggestellt werden. Somit konnten die fünf Wohnungen samt Tiefgaragenstellplätze punktgenau am 01.10.2020 an unsere Mitglieder übergeben werden. Die Grundnutzungsgebühr betrug für alle Wohnungen 11,00 € pro m² Wohnfläche monatlich. Die Bau- und Baunebenkosten beliefen sich inkl. dem Abriss der Altsubstanz auf rund 1.950.000,- €. Für das Projekt wurden 1.500.000,- € über Bankdarlehen finanziert. Darüber hinaus wurden neben dem Grundstück eigene liquide Mittel von 450.000,- € hierfür eingesetzt.

Klimaschutzsiedlung Hubert-Schlebusch-Straße 8 und 10

Nachdem der IV. Bauabschnitt auf der Hubert-Schlebusch-Straße 4 - 6 zum 01.07.2019 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 war 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. Alle Arbeiten befinden sich derzeit im Zeitplan. Die Fertigstellung des Objektes ist für Ende 2021 geplant.

Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11

Ein weiteres Neubauprojekt entsteht derzeit auf dem am 02.09.2019 erworbenen Grundstück in Mönchengladbach – Bettrath auf der Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11. Die endgültige Baugenehmigung lag der GeWoGe 1897 am 13.02.2020 vor. Somit konnte mit dem Bau begonnen werden.

Es entstehen drei Zehnparteienhäuser mit 2 – 3 Zimmerwohnungen und Wohnungsgrößen zwischen 54 und 83 m² Wohnfläche. Alle Wohnungen werden freifinanziert sein. Die Bau- und Baunebenkosten betragen nach Kostenschätzung rund 6.100.000,- €. Neben dem Grundstück werden wir Eigenmittel in Höhe von 960.000,- € 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 anvisierte monatliche Grundnutzungsgebühr liegt zwischen 8,50 € und 9,00 € pro m² Wohnfläche. Insgesamt werden dort 3 Häuser mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.020 m² für die GeWoGe 1897 entstehen. Alle Arbeiten befinden sich derzeit im Zeitplan. Die Fertigstellung des Objektes ist für Anfang 2022 geplant.

3.2.5 Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2020 Fremdleistungen in Höhe von 1.039.518,30 € (inklusive der Versicherungsschäden und Mieterbelastungen) vergeben. Die Genossenschaft hat sich auch Jahr 2020 bemüht, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus Mönchengladbach und der Region einzusetzen. Einige größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden im Folgendem kurz aufgelistet:

Eickerhof 3 – 19

Hier wurden insgesamt rund 14.500 € für die Erneuerung der Dachaustritte investiert.

Künkelstraße 20 – 28

In diesem Objekt investierte die GeWoGe 1897 rund 28.000 € für die Wegerneuerung im Bereich der Außenanlagen.

Eickerhof 18 – 28 / Konzenstraße 81 – 85

Für einen neuen Treppenhausanstrich investierten wir in diese beiden Objekte rund 16.200 €.

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

In diesem Wohnquartier aus dem Jahr 1963 wurde für rund 12.800 € die Heizungsanlage erneuert.

Die 884.506,09 €, 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 Kombiheizgeräten, den Einbau neuer Hauseingangstüren sowie in die immer aufwändiger werdenden Renovierungsarbeiten nach Wohnungswechseln. Darüber hinaus wurden in einigen Wohnungen die nicht mehr zeitgemäßen Bäder erneuert. Im Zuge der Badmodernisierungen entstanden dann neue Bäder u.a. mit Bodenfliesen in anthrazit, weißen Wandfliesen, einem Wandhänge-WC und einer barrierefreien Dusche. Die verschiedensten Kleinreparaturen rundeten den Instandhaltungsaufwand 2020 ab.

Aufgrund unserer kontinuierlichen und intensiven Instandhaltungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Objekte, die mittelfristig abgerissen werden, alle Objekte in einem guten Zustand. Instandhaltungstau kennt die GeWoGe 1897 nicht. Dies wurde uns im Rahmen der Objekt- und Wohnungsbegehungen durch einen externen Dienstleister Ende 2020 auch nochmal bestätigt.

3.3 Darstellung der Lage

3.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Ergebnis für 2020 kann wie in den vergangenen Jahren als sehr erfreulich bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 1.688.686,93 € (Vorjahr 1.460.290,10 €).

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:

	2020 T€	2019 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.099	7.016
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0	1
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistung	8	8
Bestandsveränderungen	-8	41
Andere betriebliche Erträge	167	136
Betriebsleistung	7.266	7.202
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.920	3.110
Personalaufwand	699	663
Abschreibung	1.194	1.165
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	233	170
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	505	544
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	0	1
Aufwendungen für Betriebsleistung	5559	5.653
Betriebsergebnis	1707	1.549
Finanzergebnis	-24	-26
Neutrales Ergebnis	6	-56
Ergebnis vor Ertragsteuern	1689	1.467
Außerordentliche Aufwendungen	0	0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	7
Jahresüberschuss	1.689	1.460

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 1,3 Mio. € 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.

	2020 T€	2019 T€
Vermögensstruktur		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	23	17
Sachanlagen	56.528	50.451
Finanzanlagen		
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.835	1.836
Flüssige Mittel	442	1.849
Übrige Aktiva	71	57
Rechnungsabrechnungsposten	13	13
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	58.912	56.223
Kapitalstruktur		
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.308	1.267
Rücklagen	28.787	27.057
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	643	735
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	50	78
Bilanzgewinn (Dividende)	51	50
Fremdkapital		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	955	900
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	24.091	23.279
Sonstige Verbindlichkeiten	19	16
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	60	59
Erhaltene Anzahlungen	2.170	2.132
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	778	650
Bilanzsumme - Gesamtkapital	58.912	56.223

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.688.455,12 € auf einen Wert von 58.911.965,13 € erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.330.763,45 € planmäßige Abschreibungen von 1.193.544,12 € entgegen.

Unter den unfertigen Leistungen von 1.821.492,17 € 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 1.678.546,35 € auf 30.737.941,34 €. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 52,18 % (Vorjahr:52%).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 812.301,03 €.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

3.3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	56.550	52.468	7,78
Finanzierungsmittel	55.797	53.254	4,78
Unterdeckung	-753	786	-195,80
Kurzfristiger Bereich			
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	442	1.849	-76,10
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	1920	1.906	0,73
Kurzfristige Verpflichtungen	3115	2.969	4,92
Stichtagsliquidität	-753	786	-195,80

Die in der Bilanz zum 31.Dezember 2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Zum Stichtag sind jedoch noch nicht alle Darlehen voll valuiert. Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln betrieben. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 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	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	52	52	50
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	5,48	5,03	3,79
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	3,72	3,56	2,88
Cashflow	T €	2.937	2.698	2.257
Durchschnittliche Wohnungsnetto-Miete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	6,06	6,00	5,97
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.a./m ²	16,11	17,70	28,84
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	394	498	415
Fluktuationsquote	%	9,85	8,82	7,56
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,69	0,97	1,00
Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	1,00	1,00	1,00

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. Neu ist in diesem Zusammenhang die intensive Beschäftigung mit den Auswirkungen der Corona Pandemie innerhalb der eigenen betrieblichen und personellen Abläufe der Geschäftsprozesse sowie der externen nicht zu beeinflussenden Auswirkungen bei Geschäftspartnern und Kunden.

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. Die Vermietungssituation konnte im Geschäftsjahr 2020 als sehr zufriedenstellend bezeichnet werden. Die Anzahl der sozial geförderten Wohnungen in Mönchengladbach ist weiter rückläufig. Die GeWoGe 1897 bewirtschaftete zum 31.12.2020 nur noch 90 öffentlich geförderte Wohnungseinheiten, dessen Anzahl sich durch das Auslaufen der Belegungsbindungen weiter reduzieren wird (zum 31.08.2022 laufen 19 Wohnungen auf der Nicodemstraße 25 aus der öffentlichen Bindung aus). Die Nachfrage nach freien Wohnungen ist bei der GeWoGe 1897 weiter ungebrochen. Auffallend war im Geschäftsjahr 2020, auch der Corona – Pandemie geschuldet, eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment u.a. durch Transferleistungsempfänger / innen. Parallel dazu konnten aber auch Nachfragen nach Mietwohnungen im höheren Preissegment (Neubau), vor allem durch die über 60-Jährigen, verzeichnet werden. Durch die prognostizierte, steigende Bevölkerungsentwicklung sowie Singularisierung in Mönchengladbach wird die Nachfrage nach kleinen 2- 3-Raumwohnungen vor allem im preisreduzierten Bereich weiter steigen. Durch das breite Preissegment unseres Wohnungsbestandes sind wir gut aufgestellt und können Wohnraum vom unteren bis oberen Preissegment anbieten. Die Durchschnittsmiete der GeWoGe 1897 beträgt 6,06 € / m² (zum Vergleich: die Durchschnittsmiete für Mönchengladbach beläuft sich auf 6,77 €/ m² im Bestand und 9,80 €/ m² im Neubau). Für den Neubau favorisieren wir 3-Raumwohnungen zwischen 70 m² Wohnfläche und 80 m² Wohnfläche sowie einer Grundnutzungsgebühr ab 9,00 €. Bei den letzten Neubaumaßnahmen hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen sehr groß ist. Alle angebotenen Wohnungen im Neubau konnten punktgenau vermietet werden. Unsere teuersten Wohnungen liegen bei 11,00 € / m² Grundnutzungsgebühr (Schwogenstraße 88). Vergleichbare Wohnungen werden am „Bunten Garten“ in Mönchengladbach derzeit mit Kaltmieten von 13 € / m² angeboten. Bei einem Mietpreis von 11,00 € / m² Wohnfläche und Wohnungsgrößen von mehr als 90 m² stellte sich heraus, dass die Nachfrage kleiner wird. Es hat sich gezeigt, dass die Dreiraumwohnung zwischen 65 und 80 m² bei uns am häufigsten nachgefragt wird. Bei aktuellen Neubauten fokussieren wir uns deshalb auf diese Größenklasse.

Da die GeWoGe 1897 mit ihrem Wohnungsportfolio durch Lage, Qualität und Preis besticht, sind wir von nennenswerten Leerständen auch im Jahr 2020 weitestgehend verschont geblieben. Lediglich aufgrund von Modernisierungen und gewolltem Leerstand wegen Abriss lagen zum Bilanzstichtag einige Wohnungen leer.

2. Auch im Geschäftsjahr 2020 hat die GeWoGe 1897 einen Teil der erwirtschafteten Erträge in den Wohnungsbestand reinvestiert. Zum Ende des Jahres wurde unser gesamter Bestand durch ein externes Beratungsunternehmen begangen. Das Ergebnis konnte sich sehen lassen. Aufgrund der stetigen Investition in unseren Bestand sind den externen Begehern keine gravierenden Mängel aufgefallen. Lediglich die zum Abriss erklärten Häuser wiesen zum Teil auch Mängel auf, die zwingend angegangen werden müssten, würden wir die Objekte im Bestand halten. Von daher können wir durchaus feststellen, dass kein Sanierungsstau bei unserer Genossenschaft besteht.

3. Trotz der Ausbreitung des Coronavirus und den damit verbundenen Auswirkungen für die Gesellschaft, ist die Zahlungsbereitschaft unserer Mitglieder im Wesentlichen gegeben. Größere Mietausfälle konnten im Geschäftsjahr 2020 nicht festgestellt werden. Vereinzelt kam es zu verspäteten Zahlungseingängen. Im Jahr 2020 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 10.642 € (Vorjahr 21.549 €) abgeschrieben. Im Jahr 2020 hatten wir Erlösschmälerungen in Höhe von 48.749 € (Vorjahr 54.534 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 18.390 € (Vorjahr 21.381 €). Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die wir 2020 gebildet haben, betragen zum Bilanzstichtag 2.051 € (Vorjahr 2.342 €). Räumungsklagen sowie den damit verbundenen durchgeführten Räumungen der Wohnungen aufgrund von Zahlungsverzug der Mitglieder gab es im Jahr 2020 drei (Vorjahr: ebenfalls drei). Diese Zahlen belegen einmal mehr, dass sich die intensive Arbeit unserer Vermietungsabteilung in Bezug auf die 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 2020 fortgesetzt und die GeWoGe 1897 hat davon auch nach wie vor profitieren können. Im Wesentlichen haben wir unsere Neubaufinanzierungen und Darlehensprolongationen sehr langfristig konzipiert, so dass kein nennenswertes Zinsänderungsrisiko besteht.
6. Der globale Kampf gegen das Coronavirus, welches die Krankheit Covid-19 hervorruft, ist auch Anfang 2021 immer noch nicht gewonnen. Auch in Deutschland sind die Auswirkungen der Pandemie deutlich spürbar. Kontaktbeschränkungen und monatige Lockdowns führten und führen immer noch zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Mittlerweile sind vier Impfstoffe gegen das Coronavirus zugelassen worden und vorhanden. Die ersten Impfungen in anderen Ländern zeigen auf, dass eine Impfung vor schwerwiegenden Verläufen gegen Covid-19 schützt. Auch in Deutschland nimmt die Impfquote aufgrund der steigenden Menge an Impfdosen stetig zu. Bis die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland aber durchgeimpft ist, wird es voraussichtlich noch bis Herbst 2021 dauern. Erst dann kann eine Art Normalität wieder einkehren. Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie sind daher für unsere Genossenschaft nur schwer einzuschätzen. Für die GeWoGe 1897 als „reine Vermietungsgenossenschaft“ sind vor allem die Risiken durch einen möglichen Anstieg der Mietausfälle zu nennen. Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Genossenschaft keine nennenswerten Mietausfälle feststellen. Für das Jahr 2021 prognostizieren wir ebenfalls nur einen geringen Ausfall der Mieten.

3.4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Wohnungswirtschaft hat sich in den vergangenen Jahren fortlaufend weiterentwickelt. Daher gilt es diese Entwicklung ständig zu verfolgen, um auf ändernde Anforderungen auf der Nachfragerseite rechtzeitig reagieren zu können. Um den ändernden Anforderungen auch in Zukunft weiter gerecht zu werden, wird der Wohnungsbestand der GeWoGe 1897 auch in Zukunft kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und der Entwicklung entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Ein wichtiger Punkt in diesem Zusammenhang ist der demographische Wandel und der damit verbundenen Alterung der Bevölkerung. Hier ist in Zukunft weiter davon auszugehen, dass die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen weiter ansteigen wird. Daher hat sich die GeWoGe 1897 das Ziel gesetzt, die Herstellung barrierearmer und barrierefreier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen im unbewohnten und bewohnten Zustand weiter voranzutreiben.

Ein weiterer Punkt, der in den nächsten Jahren die Wohnungswirtschaft beeinflussen wird, ist das Thema „Energie und Klimaschutz“.

Bei Neubaumaßnahmen haben wir uns das Ziel gesetzt, auf die Verbrennung von fossilen Brennstoffen für Heizung und Warmwasser zu verzichten und verstärkt regenerative Energien zu verwenden. Ein letzter Punkt wird die sich verändernde Mobilität sein. Der Umstieg vom Auto mit Verbrennungsmotor auf Elektromobile wird rascher vorangehen als noch vor Jahren gedacht. Hierfür in unseren Häusern Infrastruktur bereitzuhalten, wird uns lang- und mittelfristig stark beschäftigen.

Das Ziel unserer Geschäftspolitik liegt somit zukunftsorientiert in der Sicherstellung der nachhaltigen Vermietbarkeit aller Objekte. Die Sicherstellung für eine solide wirtschaftliche Basis der GeWoGe 1897 ist damit gegeben. Um die Ziele zu erreichen soll das Portfolio in den nächsten Jahren durch Neubaumaßnahmen sukzessive erweitert sowie durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen qualitativ verbessert werden.

3.5 Prognosebericht

Die Genossenschaft wird in Zukunft weiter einen Schwerpunkt auf die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache richten. Dieses Ziel soll durch gezielte und umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erreicht werden.

Im Wirtschaftsjahr 2021 plant die GeWoGe 1897 rund 1,5 Mio. € für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu investieren.

Neben den gezielten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird der Bestand der GeWoGe 1897 durch Neubaumaßnahmen sukzessive erweitert. Die Klimaschutzsiedlung, bestehend aus der Klagenfurter Straße 39 + 41 und Hubert-Schlebusch-Straße 1 – 7, wird mit dem V. und letzten Bauabschnitt auf der Hubert-Schlebusch-Straße 8 + 10 Ende 2021 fertiggestellt. Hier entstehen z.Z. 16 neue Wohnungen samt Tiefgarageneinstellplätze. Darüber hinaus plant die Genossenschaft E – Ladesäulen im Bereich der Hubert-Schlebusch-Straße 8 + 10 zu installieren, um das Thema „Elektromobilität“ möglich zu machen. Die GeWoGe 1897 hat somit in einem Zeitraum von 10 Jahren ein hochwertiges Wohnquartier mit insgesamt 81 Wohneinheiten und 87 Tiefgarageneinstellplätzen in exklusiver Lage in Mönchengladbach fertigstellen können.

Ein weiteres Neubauprojekt entsteht derzeit auf dem ehemals kircheneigenen Grundstück auf der Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11 in Mönchengladbach – Bettrath mit 30 Wohneinheiten und Tiefgarage. Der Bau der drei Zehnmehrfamilienhäuser wurde 2020 begonnen. Auch dieses Objekt soll zukunfts-trächtig 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 älteren Generationen an. Die Fertigstellung ist für Anfang 2022 geplant.

Alternativ zu den reinen Neubauprojekten wird die GeWoGe 1897 auch weiter den Focus auf den bestandersetzenden Neubau legen. Positive Erfahrungen wurden hiermit bei ausgewählten Objekten, bei denen eine Vollmodernisierung wirtschaftlich nicht rentabel gewesen wäre, in den vergangenen Jahren bereits gemacht. Die Genossenschaft wird im Geschäftsjahr 2021 fünf leergezogene Bestandsgebäude mit insgesamt 15 Wohneinheiten auf der Ketteler Straße 16 – 24 in Windberg abreißen.

An gleicher Stelle entsteht ein moderner Neubau aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten und Stellplätzen. Die GeWoGe 1897 verzichtet auch bei diesem Projekt auf die Verbrennung von fossilen Brennstoffen für Heizung und Warmwasser. Das Objekt wird mit modernen Luftwärmepumpen ausgestattet. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 / Anfang 2023 geplant. Alle Wohnungen werden freifinanziert und barrierearm sein. Die Grundnutzungsgebühr wird sich nach ersten Kalkulationen zwischen 8,50 € und 9,50 €/ m² Wohnfläche bewegen.

Einen weiteren bestandersetzenden Neubau plant die GeWoGe 1897 auf der Bergstraße 16 in Eicken. Hier handelt es sich um ein Vierparteienhaus aus dem Jahr 1954. Nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, unglückliche Raumaufteilungen sowie die bauliche Beschaffenheit des Objekts machen eine Modernisierung wirtschaftlich unrentabel.

Durch den bestandsersetzenden Neubau soll an gleicher Stelle ein moderner Neubau entstehen. Der Abriss des Objekts Bergstraße 16 soll Anfang 2022 / Mitte 2022 beginnen. Derzeit sind wir noch in der Planungsphase.

Um das Ziel der Gesamtportfolioerweiterung durch Neubauten zu erreichen, ist der Vorstand der GeWoGe 1897 nach wie vor auf der Suche nach passenden Baugrundstücken. Mit der EWMG – der städtischen Entwicklungsgesellschaft – sowie dem vorhandenen Netzwerk an anderen Anbietern ist der Vorstand der GeWoGe 1897 in Gesprächen. Trotz einer Fülle von neuen Baugebieten in der Stadt (Maria Hilf Terrassen, Reme Gelände, City Ost, Bettrath etc) ist der Grundstückserwerb mehr als schwierig. Der Markt ist hart umkämpft und die Grundstückspreise steigen exorbitant. Dennoch werden wir an unserem Ziel der Wohnbestandserweiterung festhalten und dafür arbeiten.

Die GeWoGe 1897 arbeitet mit einer für die Größenordnung branchenüblichen und für die Rechtsform weit verbreiteten wohnungswirtschaftlichen Software. Der Vermietungsprozess wird im Wesentlichen über die gängigen Immobilienangebotsportale „ImmobilienScout 24 sowie eBay – Kleinanzeigen“ abgewickelt. Ende 2020 wurde ein Großteil des Objekt- und Wohnungsbestandes der Genossenschaft durch eine externe Firma digitalisiert. Die damit erworbene Software „mevivo“ ermöglicht uns noch gezielter auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder einzugehen sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorausschauend zu planen. Der Digitalisierungsprozess wird also weiter vorangetrieben. Neben der Digitalisierung des Objekt- und Wohnungsbestandes der GeWoGe 1897 sollen in Zukunft auch interne Arbeitsvorgänge digitalisiert und vereinfacht werden.

Neben der Erweiterung der digitalen internen Prozesse wird sich die Genossenschaft zukünftig auch mit neuen Technologien im Bereich der Neubauten beschäftigen müssen. So ist das „modulare Bauen“ in der Wohnungswirtschaft bereits heute ein Thema. Beim modularen Bauen, welches überwiegend im Hoch- und Tiefbau angewendet wird, werden Teile des Bauwerks wie etwa die Fassade aus vorgefertigten Bestandteilen, den Modulen, nach dem Baukastenprinzip zusammengesetzt. Die Außenwände und die Raumausstattung werden also nicht mehr vor Ort hergestellt, sondern dort nur noch montiert.

Die Vorteile des modularen Bauens liegen insbesondere in der verkürzten Bauzeit sowie den geringeren Baukosten durch kostengünstigere Serienfertigung der Baubestandteile. In Zeiten von steigenden Baukosten, verursacht u.a. durch die immer größer werdenden Anforderungen an ein Wohngebäude gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung, wird das modulare Bauen in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

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 2021

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek

4. Bericht des Aufsichtsrates (AR)

Der AR hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt viermal mit dem Vorstand getagt und sich über die wesentlichen Vorgänge der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung informiert. Notwendige Beschlüsse wurden gefasst. Dreimal war es eine Präsenzveranstaltung, einmal eine Videokonferenz.

Die Schwerpunkte der Beratungen waren in 2020 sehr vielfältig. Im Zentrum der Diskussion stand auch beim AR die Frage nach dem Umgang mit der Corona-Pandemie. Hier wurden die verschiedenen Möglichkeiten der Durchführung einer ordentlichen Mitgliederversammlung diskutiert. Im Frühjahr 2020 zeichnete sich ab, dass eine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung im Frühsommer nicht durchgeführt werden kann. Da auch zum Ende des Jahres absehbar war, dass uns das Corona-Virus noch über den Jahreswechsel begleiten wird und weitere Lebenseinschränkungen von der Bundesregierung beschlossen würden, haben Vorstand und AR in einem gemeinsamen Beschluss am 19. November 2020 festgelegt, dass die GeWoGe erstmalig eine Mitgliederversammlung als virtuelle Veranstaltung im schriftlichen Verfahren durchführt. Die Mitgliederversammlung 2020 konnte am 22. Dezember 2020 ordnungsgemäß durchgeführt werden. Alle notwendigen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Die Wahlen zum AR wurden ebenso ordnungsgemäß durchgeführt. Erfreulich war die sehr hohe Resonanz. Von 1.761 Mitgliedern haben sich 357 Mitglieder am schriftlichen Abstimmungsverfahren beteiligt. Dies zeugt von einem großen Interesse unserer Mitglieder an der Genossenschaft. Sollte es in diesem Jahr wieder nicht möglich sein, aufgrund der Corona-Krise eine Präsenzveranstaltung als Mitgliederversammlung anzubieten, wird das virtuelle Format im schriftlichen Verfahren wieder favorisiert, damit auch das Jahr 2020 ordnungsgemäß abgeschlossen werden kann.

Der AR hat sich nicht nur mit organisatorischen Fragen beschäftigt. Der Jahresabschluss 2019 mit Anhang, Lagebericht des Vorstandes und der Gewinnverwendungsnachweis wurde innerhalb des Gremiums diskutiert, genehmigt und die entsprechenden Beschlüsse hierzu gefasst. Ebenso wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 gemeinsam diskutiert und gemeinsam in getrennten Abstimmungen beschlossen. Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und AR am 07.10.2020 wurde beide Gremien vom Abschlussprüfer des Prüfungsverbandes VdW Rheinland Westfalen über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2019 informiert. Der Verbandsprüfer informierte über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2019. Festgestellt wurde, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Berichtszeitraum ordnungsgemäß geführt wurden. Vorstand und AR sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Die wirtschaftliche Lage der GeWoGe 1897 wurde vom Verbandsprüfer als äußerst positiv bestätigt. Geschäftliche Risiken für den Fortbestand der GeWoGe 1897 wurden nicht gefunden. Der Verbandsprüfer berichtete, dass die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der GeWoGe 1897 geordnet bzw. gesichert sind.

In der 1. Sitzung 2020 wurde das Bauprogramm 2020 sowie der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan diskutiert und gemeinsam beschlossen. Die aktuellen Neubaumaßnahmen Schwogenstraße 88, Hubert-Schlebusch-Straße 8-10 und Alfons-Schulz-Straße wurden vom AR begleitet. Der Bauausschuss des AR führte zwei Besichtigungen des Bauvorhabens Schwogenstraße 88 durch.

Der Prüfungsausschuss des AR hat sich einmal intensiv mit der vorgelegten Bilanz nebst GuV und Anhang beschäftigt. Darüber hinaus wurden einige Sachbereiche speziell geprüft und die entsprechenden Konten eingesehen.

Der AR hat auf der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 01. Juni 2021 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz/ Gewinn- und Verlustrechnung/ Anhang) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes schließt der AR sich an. Er wird diesen der Mitgliederversammlung 2021 zur Beschlussfassung empfehlen.

Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 stellte der AR 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. Festzuhalten bleibt schließlich, dass durch die Corona-Krise die gesamte Branche so auch unsere GeWoGe 1897 von nennenswerten Problemen verschont geblieben ist. Wir haben weder nennenswerte Mietausfälle oder eine hohe Fluktuation zu beklagen, noch kam es zu wesentlichen Bauverzögerungen bei unseren Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Auch innerhalb unserer Belegschaft sind wir von nennenswerten Corona-Ausfällen verschont geblieben. Wir bitten die Mitgliederversammlung, Vorstand und AR die Entlastung zu erteilen. Der AR dankt dem Vorstand, sowie den Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020.

Mönchengladbach, im Mai 2021

Der Aufsichtsrat – Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)

5. Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2020

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		22.681,00	16.871,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	51.464.168,81		50.605.591,79
Grundstücke ohne Bauten	0,00		333.498,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	67.878,00		51.279,00
Anlagen im Bau	4.914.341,18		1.034.917,89
Bauvorbereitungskosten	81.515,12		377.180,42
Geleistete Anzahlungen	0,00	56.527.903,11	48.230,00
Anlagevermögen Gesamt		56.550.584,11	52.467.568,78
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.821.492,17		1.829.508,91
Andere Vorräte	13.691,99	1.835.184,16	7.014,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.641,86		15.500,56
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	60.281,03	70.922,89	41.450,52
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		441.808,46	1.849.099,16
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.465,51	13.367,52
BILANZSUMME		58.911.965,13	56.223.510,01

PASSIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€		€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.500,00		63.600,00
der verbleibenden Mitglieder	1.307.893,38		1.267.363,42
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.357.393,38	14.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 106,62 €			(766,58)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.895.000,00		9.145.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 350.000,00 €			(260.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 €			(300.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.457.181,86		1.457.181,86
Andere Ergebnisrücklagen	17.435.000,00	28.787.181,86	16.455.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 380.000,00 €			(295.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 600.000,00 €			(380.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	4.849,71		4.772,98
Jahresüberschuss	1.688.686,93		1.460.290,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.000.000,00	693.536,64	680.000,00
Eigenkapital insgesamt		30.838.111,88	29.187.308,36
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	954.546,00		900.243,00
Steuerrückstellungen	1.318,00		1.318,00
Sonstige Rückstellungen	59.015,01	1.014.879,01	57.798,30
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.091.099,96		23.278.798,93
Erhaltene Anzahlungen	2.169.921,12		2.131.905,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.577,20		18.915,65
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		458,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	722.054,22		590.907,35
Sonstige Verbindlichkeiten	31.399,00	27.035.051,50	26.090,10
davon aus Steuern: 297,60 €			(594,39)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 577,45 €			(1.466,09)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		23.922,74	29.766,14
BILANZSUMME		58.911.965,13	56.223.510,01

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.098.817,63		7.015.774,53
aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.200,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.130,49	7.106.948,12	8.130,49
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-8.016,74	41.196,70
Sonstige betriebliche Erträge		185.886,90	175.969,51
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		7.957,31	0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.919.581,18	3.110.036,85
Rohergebnis		4.357.279,79	4.132.234,38
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	517.667,93		476.376,29
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 78.938,60 €	181.256,59	698.924,52	186.942,72 (94.830,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.193.544,12	1.164.693,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen		246.410,92	266.604,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		117,64	92,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 23.794,00 €		529.394,94	569.733,75 (25.836,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	7.270,00
Ergebnis nach Steuern		1.689.122,93	1.460.705,48
Sonstige Steuern		436,00	415,38
Jahresüberschuss		1.688.686,93	1.460.290,10
Gewinnvortrag		4.849,71	4.772,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
gesetzliche Rücklagen		400.000,00	300.000,00
andere Ergebnisrücklagen		600.000,00	380.000,00
BILANZGEWINN		693.536,64	785.063,08

Anhang zum Jahresabschluss 2020

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 2020 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.

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

Die Objekte Schwogenstraße 88 – 90 sind im Jahr 2019 vollständig abgerissen worden. An gleicher Stelle ist nun ein Neubau entstanden. Das Objekt wurde zum 01.07.2020 fertiggestellt.

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 wurden 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 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 13.691,99 € (Vorjahr 6.600,38 €).

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Versicherungsprämien sowie vorausgezahlte Kfz-Steuer, 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 13. März 2020 zum 31.12.2019 (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:	2,30 %
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 2020 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 1,60 %.

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 31.12.2020 beträgt 954.546 €.

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 31.12.2019	900.243 €
+ Zuführung wegen Verzinsung	23.794 €
+ sonstige Zuführung (Betriebsergebnis)	30.509 €
Rückstellungen zum 31.12.2020	954.546 €

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 31.12.2020 insgesamt 1.050.006 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich daher auf 95.460 €. 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 2020 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 1.821.492,17 € 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	5.300,00 €
Prüfungskosten	18.000,00 €
Mitgliederversammlung	5.400,00 €
Veröffentlichung der Bilanz	400,00 €
Berufsgenossenschaft	4.400,00 €
Urlaub	8.515,01 €
Gesamt	59.015,01 €

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	10.641,86 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	60.281,03 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt	70.922,89 €	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	31.12.2020 (Vorjahr)	RLZ unter 1 Jahr (Vorjahr)	RLZ 1 bis 5 Jahre (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.091.099,96	835.593,09	3.348.938,60
<i>Vorjahr</i>	<i>23.278.798,93</i>	<i>781.665,02</i>	<i>3.268.302,08</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.169.921,12	2.169.921,12	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>2.131.905,83</i>	<i>2.131.905,83</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.577,20	20.577,20	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>18.915,65</i>	<i>18.915,65</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>458,35</i>	<i>458,35</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen	722.054,72	722.054,72	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>590.907,35</i>	<i>590.907,35</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	31.399,00	12.144,13	19.254,87
<i>Vorjahr</i>	<i>26.090,10</i>	<i>10.028,45</i>	<i>16.061,65</i>
Gesamtbetrag	27.035.051,50	3.760.289,76	3.368.193,47
	<i>26.047.076,21</i>	<i>3.533.910,65</i>	<i>3.284.363,73</i>

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	80.578,29	12.382,81	150,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	74.569.795,27	70.421,26	47.700,00
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	249.965,40	49.357,86	22.022,68
Anlagen im Bau	1.034.917,89	5.117.086,40	924,00
Bauvorbereitungskosten	377.180,42	81.515,12	0,00
geleistete Anzahlungen	48.230,00	0,00	0,00
Summe	76.617.362,75	5.318.380,64	70.646,68
Anlagevermögen insgesamt	76.697.941,04	5.330.763,45	70.796,68

RLZ über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
19.906.568,27 19.228.801,83	24.091.099,96 23.278.798,93	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	
19.906.568,27 19.228.801,83	24.091.099,96 23.278.798,93	

Umbuchung (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	70.130,10	22.681,00	6.572,81
1.995.648,21	0,00	25.123.995,93	51.464.168,81	1.159.792,45
-333.498,68	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	3.775,09	0,00	0,00
0,00	0,00	209.422,58	67.878,00	27.178,86
758.909,10	0,00	0,00	4.914.341,18	0,00
-1.995.648,21	0,00	0,00	81.515,12	0,00
-377.180,42	0,00	0,00	0,00	0,00
-48.230,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.754.557,31 -2.754.557,31	0,00	25.337.193,60	56.527.903,11	1.186.971,31
2.754.557,31 -2.754.557,31	0,00	25.407.323,70	56.550.584,11	1.193.544,12

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 (9.021,66 € / Vorjahr 4.000,- €) 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 246.410,92 € (Vorjahr 266.604,90 €) sind 64.330,53 € für die Instandhaltungsplanung zur Vorbereitung des Einsatzes des Instandhaltungsprogrammes „mevivo“ in 2021 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 2020

01.01.2020	1.676 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	1 Mitglied
Zugang	107 Mitglieder
Abgang	88 Mitglieder
31.12.2020	1694 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 40.529,96 € 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 2020

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 Genossenschaft war als Betreuer für eine gemeinschaftliche Gartenfläche auf der Königstraße, die zu unterschiedlichen Eigentumsanteilen neben der Genossenschaft vier weitere Eigentümer hat, bis zum 31.12.2019 bestellt. Ab dem 1. Januar 2020 ist als neuer Betreuer der Fläche die Wohnbau Mönchengladbach, Königstraße 151 in 41236 Mönchengladbach bestellt. Das Geschäftskonto bei der Stadtsparkasse ist auf die Wohnbau Mönchengladbach übertragen worden.

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. Für 2020 haben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Jahresergebnis ergeben. Dennoch könnten Auswirkungen im Jahre 2021 folgen.

Als ergänzende Angaben nach § 285 Nr. 33 HGB kann festgehalten werden, dass darüber hinaus keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2020 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

Der Vorstand hat den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 vorgelegt. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.000.000,00 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 688.686,93 € wie folgt zu verteilen

a) 4 % Dividende von 1.266.763,42 €	50.670,54 €
b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	300.000,00 €
c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	335.000,00 €
d) Gewinnvortrag nach 2021	3.016,39 €
Bilanzgewinn	688.686,93 €

Organe

Aufsichtsrat:

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr

1. RAIN Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)
2. Thomas Graafen (stellvertretender Vorsitzender)
3. Lothar Backes (bis 22.12.2020)
4. Frank Behrend
5. Helmut Goertz
6. Kurt Liedtke
7. Thomas Nies (ab 22.12.2020)

Mitglieder des Vorstandes

1. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer)
2. Dipl.-Kfm. Reinhard Diester (nebenamtlich)
3. Reinhard Schrotek (nebenamtlich)

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mönchengladbach, im Mai 2021

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrotek

Die Aktivitäten der GeWoGe 1897 in Bildern

Kettelerstraße 16-24











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