



## Geschäftsbericht 2023



Mit Sicherheit. Glücklich. Wohnen.



Geschäftsbericht 2023



## Vorwort



Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

nun ist bereits mein erstes Jahr als geschäftsführender Vorstand zu Ende gegangen. Ich möchte die erfolgreiche Arbeit und Entwicklung der Genossenschaft fortsetzen. Dabei sind jedoch die aktuellen Rahmenbedingungen weiterhin schwierig und in vielen Bereichen von Unsicherheiten geprägt. Die deutsche Wirtschaft ist als einzige Industrienation 2023 geschrumpft. Die Baupreise, die Zinsen und die Inflation sind weiterhin auf einem hohen Niveau. Die Arbeitsproduktivität, also die Wertschöpfung pro Beschäftigten, sinkt seit Jahren. Wir erleben eine ausufernde Bürokratie, einen Fachkräftemangel, einen Rückstand in der Digitalisierung und eine desolante Energiepolitik mit hohen Preisen und zweifelhafter Versorgungssicherheit. Diese Probleme werden noch durch den weiter andauernden Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und durch den Konflikt zwischen der Hamas und Israel im Gazastreifen verstärkt. Die globalen Auswirkungen dieser Kriege und deren Einflüsse auf die deutsche Wirtschaft sind nicht endgültig absehbar. Es bleibt zu hoffen, dass die Politik durch kluge Entscheidungen die angekündigte „Zeiten- und Energiewende“ schafft und wieder einen Aufschwung herbeiführt.

Trotz dieser negativen Rahmenbedingungen und Entwicklungen kann die GeWoGe 1897 wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 mit einem hervorragenden wirtschaftlichen Ergebnis zurückschauen. Großes Lob und Dank möchte ich auch an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aussprechen, die maßgeblich zu diesem Erfolg beigetragen haben.

Als einzige Wohnungsbaugenossenschaft in Mönchengladbach bekennen wir uns weiterhin zu unseren genossenschaftlichen Prinzipien und werden unsere begonnene Strategie zur Verjüngung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes fortsetzen. Wir möchten auch zukünftig für unsere Mitglieder modernen Wohnraum zu moderaten Preisen zur Verfügung stellen. Daher haben wir auch unsere Neubautätigkeit im Geschäftsjahr 2023 fortgesetzt. Die Bauarbeiten an dem in 2022 abgerissenen Bestandsobjekt Bergstraße 16 wurden fortgesetzt. Daneben wurden die Bestandsobjekte Kettelerstraße 27-39 im September abgebrochen und mit der Errichtung eines Neubaus von 2 Häusern mit 18 Wohnungen begonnen. Bei zukünftigen Investitionen wollen wir sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der klimapolitischen Ziele umsetzen und die Dekarbonisierung vorantreiben.

Angesichts der erwähnten Probleme und unsicheren Zeiten wünsche ich Ihnen, meine sehr verehrten Mitglieder, Leserinnen und Leser, positive Energie sowie alles erdenklich Gute und beste Gesundheit.

Ihr Thomas Schröder

# Inhalt

---

<b>I. Überblick</b>	<b>4</b>
<hr/>	
<b>II. Organe der Genossenschaft</b>	<b>6</b>
Vorstand	
Aufsichtsrat	
Mitgliederversammlung	
<hr/>	
<b>III. Bericht des Vorstandes</b>	<b>9</b>
1. Gegenstand des Unternehmens	
2. Geschäftsverlauf	
Rahmenbedingungen	
Bestandsbewirtschaftung	
Entwicklung des Mitgliederbestandes	
Neubautätigkeit	
Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit	
Grundstücksgeschäfte	
3. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse	
Ertragslage	
Vermögenslage	
Finanzlage	
Finanzielle Leistungsindikatoren	
Kennzahlendefinition	
4. Risikobericht	
5. Prognosebericht	
<hr/>	
<b>IV. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>25</b>
<hr/>	
<b>V. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023</b>	<b>27</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2023	
Gewinn und Verlustrechnung 2023	
Anhang	
<hr/>	
<hr/>	

## I. 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 30. Juni 2022
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 2023 in Zahlen**

Mitglieder:	1.665
Anzahl der Geschäftsanteile:	4.341
Geschäftsguthaben:	1.368.280,94 €
Bilanzsumme:	69.316.107,47 €
Eigenkapital:	35.108.194,83 €
Eigenkapitalquote:	50,50 %
Jahresüberschuss:	2.326.051,01 €
Umsatzerlöse:	7.932.721,46 €
Instandhaltung/Modernisierung:	2.078.987,33 €
Wohnungen:	1.141
Gewerbeeinheiten:	14
Garagen und Einstellplätze:	617
Gesamtnutzfläche Wohnen:	82.132 m <sup>2</sup>

## **Bautätigkeit:**

### Projekte im Bau:

Bergstraße 16, bestandsersetzender Neubau  
ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungseinheiten  
Baubeginn: November 2022  
voraussichtliche Fertigstellung: August 2024

Kettelerstraße 27-39, bestandsersetzender Neubau  
2 MFH mit insgesamt 18 Wohnungseinheiten und Tiefgarage  
Baubeginn: September 2023  
voraussichtliche Fertigstellung: Februar 2025

## II. Organe der Genossenschaft

### Vorstand



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

1. Dipl.-Kfm. Thomas Schröder (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer ab 1.01.2023)
2. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges (nebenamtlich ab 1.01.2023)
3. Reinhard Schrotek (nebenamtlich)

Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen sowie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für die Mitglieder zu sichern. Besonders das lebenslange Wohnrecht sorgt für Sicherheit, Verlässlichkeit und Vertrauen. Durch die kontinuierliche Modernisierung der Wohnungen, bestandersetzenden Neubau und die Erweiterung des Wohnungsportfolios wird sichergestellt, dass den Mitgliedern moderner und lebenswerter Wohnraum zur Verfügung steht.

## Aufsichtsrat



Nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 29.06.2023 besteht der Aufsichtsrat aus 6 Mitgliedern.

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

## Mitgliederversammlung

Am 29. Juni 2023 fand eine ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 statt. Sie wurde form- und fristgerecht einberufen. Der Versammlung wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Bericht des Aufsichtsrates vorgelegt. Der Jahresabschluss wurde von der Versammlung genehmigt und der Bilanzgewinn 2022 (321.073,98 €) entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates wie folgt verwendet:

	€
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	100.000,00
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	165.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben	54.392,96
Gewinnvortrag nach 2023	1.681,02
	<u>321.073,98</u>

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. Ferner fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Mitglieder Frau Bertrams und Herr Nies wurden wiedergewählt.

## III. Bericht des Vorstandes

### 1. Gegenstand des Unternehmens

Ältester Zweig unserer heutigen GeWoGe 1897 ist der am 14. März 1897 gegründete Spar- und Bauverein eGmbH zu M'gladbach. Durch Zwangsfusionen im Jahre 1942 wurde aus drei selbstständigen Wohnungsgenossenschaften die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft von 1897 eGmbH. Diese Genossenschaft ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mönchengladbach unter der Nummer 205 eingetragen. Sie ist als Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftssteuergesetz anerkannt. Seit 1964 führt die Genossenschaft den Namen Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG (im Folgenden kurz GeWoGe 1897 genannt) und hat ihren Sitz in 41061 Mönchengladbach, Am Steinberg 37. Die neue Fassung der Satzung der GeWoGe 1897 wurde in der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2022 verabschiedet und am 7. September 2022 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist es vorrangig, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu gewährleisten. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen.

Als reine Vermietungsgenossenschaft beschränkt sich die GeWoGe 1897 im Wesentlichen auf das Kerngeschäft Vermieten, Verwalten und Bewirtschaften des eigenen Wohnungsbestandes und die Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes. Die GeWoGe 1897 konzentriert ihre Tätigkeiten auf das Stadtgebiet Mönchengladbach. Der Wohnungsbestand verteilt sich insbesondere auf die Stadtteile Mönchengladbach-Innenstadt, Eicken, Windberg, Hardt, Hardterbroich und Bettrath.

### 2. Geschäftsverlauf

#### Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem weiterhin krisen geprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat die Inflation nachgelassen, aber die Erholung beim privaten Konsum blieb aus. Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche preisbereinigte Rückgang um 1,1 % dürfte insbesondere auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes, wie die Automobilindustrie und die Chemiebranche, haben insbesondere aufgrund von hohen Energiepreisen an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt und die Produktion auf niedrigem Niveau belassen. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank zur Bekämpfung der Inflation haben zu einem deutlichen Einbruch der Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt geführt. Im Bausektor machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ist in 2023 ebenfalls deutlich eingebrochen (-14 %). Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken (Vorjahr: + 1,9 %). Damit setzt sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht fort. Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023, in dem es dem Bund untersagt ist, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds sowie des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten, muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem durch geopolitische Risiken wie den Kriegen in der Ukraine und im Gazastreifen getrübt, so dass durch unvorhergesehene Ereignisse die Energiepreise wieder steigen könnten. Die Investitionen in Wohnbauten dürften 2024 wegen weiterhin hoher Baupreise und nur sehr langsam sinkender Zinsen nochmals deutlich zurückgehen. Aufgrund der Entwicklungen bei den Baugenehmigungen ist in 2024 mit einem gegenüber dem Vorjahr noch stärkeren Einbruch der Baufertigstellungen von Wohnungen (-18 %) auf rund 208.000 zu rechnen. Somit entfernt sich die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu errichten. Zudem erschweren Unsicherheiten bei den Förderkonditionen die Planungen. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute eine Stabilisierung der Wirtschaftslage und im Jahresmittel ein Wachstum der deutschen Wirtschaft um 0,4 %.

Mönchengladbach ist mit mehr als 270.000 Einwohnern die größte Stadt zwischen Rhein und Maas. Daher ist der Wirtschaftsstandort dank seiner zentralen Lage im Zentrum Europas für viele Branchen und der Erreichung einer großen Zahl von potentiellen Konsumenten besonders attraktiv. Darüber hinaus ist die Verkehrsinfrastruktur rund um Mönchengladbach hervorragend. 4 Bundesautobahnen führen an Mönchengladbach vorbei. Es gibt 2 Hauptbahnhöfe, einen Regionalflughafen und die Nähe zum internationalen Airport Düsseldorf. Mönchengladbach ist als Wissensort für die Textilindustrie für ganz Europa führend. Die Hochschule Niederrhein gehört zu den größten Studienorten für den textilen Ingenieurwachstum in ganz Europa. Daneben ist Mönchengladbach auch dank der guten Verkehrsanbindung ein Logistikzentrum in Westeuropa und ist nach wie vor im Maschinenbau hervorragend aufgestellt. Mönchengladbach hat eine Fläche von 17.047 Hektar. Die Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz in Mönchengladbach liegt gemäß Statistik der Stadt Mönchengladbach zum 31.12.2023 bei 274.783. Die Stadt ist nach wie vor bevölkerungsmäßig wachsend. Demzufolge ist für den Wohnungsmarkt weiterhin eine steigende Nachfrage zu erwarten.

Um den Förderzweck der GeWoGe 1897 zu gewährleisten, werden jedes Jahr hohe Investitionen in Bauleistungen getätigt. Diese beinhalten neben der Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes durch Neubau auch Modernisierungen zur energetischen Ertüchtigung der genossenschaftlichen Immobilien. Da die Zielgruppe von Genossenschaften in der Regel breite Schichten der Bevölkerung mit überschaubarem Haushaltseinkommen sind, wurden in den letzten Jahren im Neubaubereich überwiegend die 2 und 3-Raumwohnungen errichtet. Die Wohnungsmieten sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in 2023 im Bundesdurchschnitt um 2,2 % (Vorjahr 2,1 %) gestiegen. In Mönchengladbach liegen aktuell die Durchschnittsmieten bei einer 60 m<sup>2</sup> Wohnung bei 8,55 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 8,35 €/m<sup>2</sup>). Bezogen auf NRW wird Ende 2023 eine Durchschnittsmiete bei Bestandswohnungen von 8,87 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 8,51 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen, was einer Steigerung von 4,2 % entspricht. Die aktuelle durchschnittliche Miete für Deutschland wird mit 9,50 €/m<sup>2</sup> angegeben. Gerechnet über den gesamten Wohnungsbestand der GeWoGe haben wir eine Durchschnittsmiete zum 31. Dezember 2023 von 5,94 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,69 €/qm). Bei Bezug des Neubaus Bergstraße 16 wird eine Miete von 10,00 €/m<sup>2</sup> vereinnahmt. Die GeWoGe zählt damit zu einem der günstigen Vermieter in Mönchengladbach. Mit diesem Vorgehen entsprechen wir unserem genossenschaftlichen Förderauftrag, unseren Mitgliedern Wohnraum zu moderaten Preisen zur Verfügung zu stellen. Wir hatten in allen Marktsegmenten nahezu Vollvermietung. Leerstände waren im Wesentlichen nur modernisierungs- und abrissbedingt zu verzeichnen.

Aufgrund des erwarteten massiven Rückgangs des Wohnungsneubaus und der weiter steigenden Zahl von Haushalten und Nachfragern erwarten die Analysten auch 2024 deutlich steigende Mieten in allen Segmenten.

(Quellen: GdW Information 168 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“, Statistik und Informationsmanagement Mönchengladbach, IVV immobilien, vermieten & verwalten „Immobilienmarkt 2023“; NRW.Bank „Wohnungsmarktbericht NRW 2023“; Statista „Entwicklung des Wohnungsmietindex“; Mietpreisspiegel Mönchengladbach)

## Bestandsbewirtschaftung

Wie in den Vorjahren konnte die Vermietungssituation im Geschäftsjahr 2023 als hervorragend angesehen werden. Von nennenswerten Wohnungsleerständen sind wir mit Ausnahme bei Wohnungswechseln und Sanierungen der Wohnungen verschont geblieben. Bei unseren eigenen Marktbeobachtungen konnten wir feststellen, dass der Wettbewerb in der Regel bei der Grundmiete und bei den Preisen für Tiefgaragenstellplätzen teurer ist. Daneben haben wir durch unsere zentralen und guten Lagen sowohl im Althausbestand als auch im Neubaubereich Marktvorteile. In der Stadt ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt unverändert und von daher können wir davon ausgehen, dass unser Angebot nach wie vor auf eine breite Nachfrage stößt. Vermietungsschwierigkeiten für die GeWoGe 1897 sehen wir auch in den kommenden Jahren nicht voraus.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2023 zeigt die folgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe- einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2022	1.171	632	15	215
Zugang 2023	0	0	0	0
Abgang 2023	-30	-15	-1	-10
Bestand am 31.12.2023	1.141	617	14	205

*Der gesamte Objektbestand befindet sich in Mönchengladbach.*

Die Abgänge betrafen insbesondere den Verkauf des Objektes Bebericher Straße 39-43 (3 Häuser, 15 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit, und 10 Garagen) sowie den Abbruch der Objekte Kettelerstraße 27-39 (7 Häuser, 14 Wohnungen). Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 unverändert 71 öffentlich geförderte Wohnungseinheiten. Die Wohn- und Nutzfläche betrug zum Bilanzstichtag 82.132 qm (Vorjahr: 84.283 qm).

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2022 um 98.777,25 € erhöht und werden zum 31.12.2023 mit 5.853.510,78 € ausgewiesen. Zu diesem Bilanzstichtag betrug die durchschnittliche Sollmiete für Mietwohnungen pro m<sup>2</sup> vermieteter Fläche (ohne Garagen und ohne Gewerbe) 6,51 € (Vorjahr 6,23 €) und die durchschnittliche Sollmiete über den gesamten Bestand pro m<sup>2</sup> vermieteter Fläche 5,94 € (Vorjahr 5,69 €). Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2023 bei 20.401,27 € (Vorjahr 28.591,03 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 22.634,03 € (Vorjahr 20.920,93 €).

Insgesamt ergaben sich im Geschäftsjahr 2023 Ergebnisbelastungen von T€ 53 (Vorjahr: T€ 74), was 0,7 % (Vorjahr: 1,0 %) der Sollmieten und Umlagen entspricht. Zum 31.12.2023 hatte die GeWoGe 1897 6 leerstehende Wohnungen (Vorjahr 22). Von diesen werden 5 (Vorjahr 20) Wohnungen kurz- oder mittelfristig abgerissen. Dies bedeutet zum Bilanzstichtag eine Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr 1,9 %). Die Fluktuationsrate betrug bei 78 Wohnungswechseln (Vorjahr 87), 6,8 % (Vorjahr 7,4%).

Nach wie vor ist die Zahlungsmoral unserer Mitglieder als gut zu bezeichnen. Größere Mietausfälle konnten im Geschäftsjahr 2023 nicht festgestellt werden. Im Jahr 2023 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 12.473,00 € (Vorjahr 18.816,00 €) abgeschrieben. Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die wir 2023 gebildet haben, betragen zum Bilanzstichtag 205,00 € (Vorjahr 5.903,00 €). Räumungsklagen sowie den damit verbundenen durchgeführten Räumungen der Wohnungen aufgrund von Zahlungsverzug der Mitglieder gab es im Jahr 2023 2 (Vorjahr: 2). Die Größe des Unternehmens und die Nähe zu unseren Mitgliedern als Nutzer unserer Wohnungen sowie die strenge Bonitätsprüfung bei Neuvermietung zahlt sich im Ende für die GeWoGe 1897 aus.

## Entwicklung des Mitgliederbestandes

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

	Mitgliederbestand	Anteilebestand
Bestand am 31.12.2022	1.685	4.328
Korrektur Vorjahr	-2	-3
Zugang 2023	93	261
Abgang 2023	111	245
Endbestand am 31.12.2023	1.665	4.341

An unserem Konzept, Genossenschaftsanteile für Kapitalanleger nicht freizugeben, haben wir nach wie vor nichts verändert. Um eine Genossenschaftswohnung anzumieten, sind nach Satzung und Vorstandsbeschluss drei Geschäftsanteile á 300 € erforderlich. Die Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen aus Kapitalanlagegründen lehnt der Vorstand nach wie vor ab.

# Neubautätigkeit

## Bergstraße 16



Das Bestandsobjekt Bergstraße 16 mit Baujahr 1954 wurde im November 2022 abgebrochen und mit den Gründungsarbeiten für die Errichtung eines Neubaus mit 11 Wohnungen begonnen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind zahlreiche Objekte der GeWoGe. Die Bergstraße ist sehr zentrumsnah und alle Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar. Der 3-geschossige Neubau mit einer Wohnfläche von 685 qm wird mit Satteldach und Klinkerfassade ausgestattet sowie im KfW 55 Standard errichtet. Fossile Brennstoffe werden zur Heizung und Warmwasseraufbereitung nicht eingesetzt. Die gesamten Baukosten werden voraussichtlich bei 3.005.000,00 € liegen. Finanziert wird das Objekt mit KfW-Mitteln in Höhe von 1.665.000 €, einem Investitionszuschuss von 296.000,00 € und Eigenmitteln in Höhe von 1.044.000 €. Die Fertigstellung ist für August 2024 geplant. Im Geschäftsjahr 2023 sind Baukosten von 1.203.600,00 € angefallen und Fremdmittel von 1.380.000,00 € valuiert worden.

## Kettelerstraße 27-39



Auch dieser Althausbestand auf der Kettelerstraße wird durch Neubau ersetzt. Die Planungen für 2 Häuser mit 18 Wohnungen und einer Wohn- und Nutzfläche von 1.393 qm wurden in 2022 begonnen. Der Bauantrag wurde nach einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage im Mai 2023 genehmigt. Anfang September 2023 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen. Um den Klimaschutzziele zu genügen, wird auch bei diesem Projekt auf die Verbrennung fossiler Brennstoffe für Heizung und Warmwasser verzichtet. Die Beheizung der Objekte sowie die Aufbereitung von Warmwasser geschieht zu 100 % über regenerative Energien (Hochleistungs-Luft-Wärme-Pumpen). Die Ausstattung kann als gehoben bezeichnet werden. Die Lage des Objektes in einer ruhigen Nebenstraße im bevorzugten Wohnstadtteil Windberg kann als herausragend bezeichnet werden. Die geplanten Baukosten inklusive Abbruchkosten betragen voraussichtlich 4.900.000,00. Finanziert wird das Objekt mit Fremdmitteln in Höhe von 3.350.000,00 € und Eigenmitteln in Höhe von 1.550.000,00 €. Die Fertigstellung soll im Februar 2025 erfolgen. Im Geschäftsjahr 2023 sind Baukosten von 689.000,00 € und Abbruchkosten von 226.000,00 € angefallen.

## Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2023 Fremdleistungen in Höhe von 2.079.136,99 € (inklusive der Versicherungsschäden und Mieterbelastungen; Vorjahr: 2.338.108,55 €) vergeben. Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2023 bemüht, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus Mönchengladbach und der Region einzusetzen. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln finanziert. Einige größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind im Folgenden kurz aufgelistet:

### **Bergstraße 18-20**

Für dieses Objekt entstanden für die energetische Sanierung inklusive der Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung Gesamtkosten von rund 400.200,00 €. Neben der Erneuerung der Fenster und einer Sanierung des Daches mit Einbringung einer Dämmung wird auf die Fassade ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Arbeiten werden im Frühjahr 2024 beendet.

### **Sammelgarage Bergstraße**

Für die notwendige Sanierung wurde zum 31.12.2023 eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von 94.000,00 € gebildet. Neben der Sanierung des Daches und der Erneuerung der Asphaltdecke wurden die Wände und Decken gestrichen sowie die Beleuchtung erneuert.

### **Königstraße 141-145 und Eickener Straße 301**

Mit Gesamtkosten von 50.400,00 € wurden die zentralen Heizungsanlagen ausgetauscht.

### **Spielkaulenweg 22-32**

In dieses Objekt wurden rund 63.400,00 € investiert. Mit Gesamtkosten von rd. 41.000,00 € wurden die Speicher gedämmt.

### **Grevenbroicher Straße 80-82 und Künkelstraße 20-28**

Mit Gesamtkosten von 48.000,00 € wurden die Dachrinnen saniert.

### **Heidkamp 51**

In das Objekt haben wir in 2023 insgesamt rund 41.400,00 € investiert. Davon flossen 30.400,00 € in die Strangsanierung der Bewässerungsleitungen.

### **Schwogenstraße 87**

In dieses Objekt wurden rund 50.300,00 € investiert. Die Fassade wurde mit Gesamtkosten von rd. 28.200,00 € neu gestrichen.

Die Gesamtaufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 2.079.136,99 € verteilten sich auf den gesamten Bestand. Zuzüglich eigener Aufwendungen für die Verwaltung und die technische Abteilung von insgesamt 260.000,00 € abzüglich Versicherungserstattungen von insgesamt 124.000,00 € ergaben sich Gesamtkosten für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit von 2.215.000,00 € (Vorjahr: 2.500.000,00 €). Dies entspricht 27,00 € je qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 29,70 €). Neben den oben genannten Maßnahmen wurden komplette Badsanierungen, Elektrosanierungen nach Wohnungswechseln und insbesondere Modernisierungen unserer Heizsysteme durchgeführt. Sämtliche Maßnahmen wurden nicht aktiviert.

Aufgrund unserer kontinuierlichen und intensiven Instandhaltungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Objekte, die mittelfristig abgerissen werden und an selber Stelle bestandsersetzender Neubau entsteht, alle Objekte in einem guten bis sehr guten Zustand. Instandhaltungsstatus sehen wir in den übrigen Objekten der GeWoGe 1897 nicht. Die stetigen Investitionen auch im technischen Bereich unserer Objekte werden uns in den kommenden Jahren auch im Hinblick auf die Klimaneutralität der Wohnobjekte zugutekommen.

## Grundstücksgeschäfte

### **Bebericher Straße 39-43**

Der Vorstand hat sich aus wirtschaftlichen Gründen entschlossen, die Häuser Bebericher Straße 39-43 zu veräußern. Der Aufsichtsrat hat diesem Verkauf zugestimmt. Mit Kaufvertrag vom 18. Januar 2023 wurde das Objekt zu einem Kaufpreis entsprechend des vorliegenden Gutachtens von 1.677.000,00 € an die Malesa GmbH & Co. KG verkauft. Der Besitzübergang erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. April 2023. Im Kaufvertrag wurde für die Mitglieder und Bestandsmieter der Häuser vereinbart, dass der Käufer drei Jahre nach Besitzübergang die derzeitigen Kaltmieten nicht erhöht und solange auch keine ordentliche Kündigung ausspricht. Die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft kann natürlich fortgeführt werden. Bei einem Restbuchwert von 296.300,00 € entstand ein Buchgewinn von 1.380.700,00 €.

### **Kärntner Straße 73**

In der Häuserzeile Kärntner Straße 63-77 befand sich das Haus Kärntner Straße 73 im Fremdeigentum. Nach dem Tod der Eigentümerin wurde von den Kindern im Geschäftsjahr 2024 das Haus mit notariellem Kaufvertrag vom 16.05.2024 zu einem Kaufpreis von 330.000,00 € an die GeWoGe veräußert. Nach dem erfolgten Ankauf plant der Vorstand einen Abriss der Objekte mit anschließender Neubebauung.

### 3. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

#### Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Ergebnis für 2023 kann wie in den vergangenen Jahren als sehr erfreulich bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 2.326.051,01 € (Vorjahr 634.046,82 €).

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:

	2023 T€	2022 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.923	7.682
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistung	10	8
Bestandsveränderungen	519	113
Andere betriebliche Erträge	131	142
<b>Betriebsleistung</b>	<b>8.583</b>	<b>7.945</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.744	4.461
Personalaufwand	671	770
Abschreibung	1.274	1.269
Sonstige betriebliche Aufwendungen	212	213
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	498	487
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	0	0
<b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b>	<b>7.399</b>	<b>7.200</b>
Betriebsergebnis	1.184	745
Finanzergebnis	18	-18
Neutrales Ergebnis	1.163	-89
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.365	638
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-39	-4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.326</b>	<b>634</b>

Die Betriebsergebniserhöhung (insgesamt + 439.000,00 €) aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen (- 285.000,00 €), gestiegenen Sollmieten (+ 108.000,00 €) und aus gesunkenen eigenen Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung (- 42.000,00 €). Das neutrale Ergebnis ergibt sich insbesondere aus dem Ertrag aus dem Verkauf des Objektes Bebericher Straße 39-43 von 1.381.000,00 € abzüglich angefallener Abbruchkosten von 226.000,00 € für die Objekte Kettelerstraße 27-39.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin als gut im gegebenen Marktumfeld. Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 662.000,00 € zu erwarten. Die Ertragslage kann demzufolge als nachhaltig gesichert angesehen werden.

## Vermögenslage

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

	2023 T€	2022 T€
<b>Vermögensstruktur</b>		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	22	28
Sachanlagen	64.068	63.530
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.591	2.079
Flüssige Mittel	2.558	288
Übrige Aktiva	68	45
Rechnungsabrechnungsposten	9	5
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>69.316</b>	<b>65.975</b>
<b>Kapitalstruktur</b>		
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.302	1.298
Rücklagen	32.575	31.147
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	1.113	267
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	66	132
Bilanzgewinn (Dividende)	52	54
Fremdkapital		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	1.067	1.048
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	29.406	29.038
Sonstige Verbindlichkeiten	18	18
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	425	72
Erhaltene Anzahlungen	2.717	2.374
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	575	527
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>69.316</b>	<b>65.975</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.340.795,91 € auf einen Wert von 69.316.107,47 € erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.102 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.264 T€ sowie Abgänge durch Investitionszuschüsse von 4 T€ und durch Verkauf von 296 T€ entgegen.

Unter den unfertigen Leistungen von 2.588 T€ 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 um 2.278 T€ auf 34.990 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 50,50 % (Vorjahr: 49,60%).

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 368 T€. Zuflüssen von 1.380 T€ standen planmäßige Tilgungen von 1.012 T€ gegenüber.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

## Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2023 T€	2022 T€
<b>Langfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	64.090	63.558
Finanzierungsmittel	65.481	62.819
<b>Überdeckung/Unterdeckung</b>	1.391	-742
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	2.558	288
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.668	2.129
	5.226	2.417
Kurzfristige Verpflichtungen	3.835	3.159
<b>Stichtagsliquidität</b>	1.391	-742

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Überdeckung im langfristigen Bereich von 1.391 T€ steht im kurzfristigen Bereich als Stichtagsliquidität zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2023 und im Vorjahr:

	2023 T€	2022 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.326	634
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.274	1.269
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	19	52
<b>Cashflow</b>	3.619	1.955
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.381	0
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	22
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	353	7
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-539	-101
Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	492	180
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	2.544	2.063
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	1.681	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.207	-4.081
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-526	-4.081
Valutierung von Darlehen	1.380	1.800
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.012	-899
Rückzahlungen	0	-308
Auszahlungen für Dividenden	-54	-52
Ab-/Zunahme der Geschäftsguthaben	-62	18
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	252	559
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	2.270	-1.459
Finanzmittelbestand am 1. Januar	288	1.747
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.558	288

Die Genossenschaft verfügte während des gesamten Jahres über eine ausreichende Liquiditätsreserve. Sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln betrieben. Auch die durchgeführten Neubaumaßnahmen wurden zu einem großen Teil mit eigenen Mitteln durchgeführt.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	50,5	49,6	49,1
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	6,7	1,9	4,5
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	4,1	1,7	3,0
Cashflow	T €	3.619	1.955	2.646
Durchschnittliche Wohnungsnetto-Miete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	6,51	6,23	6,06
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.a./m <sup>2</sup>	27,00	29,70	18,10
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	417,00	436,00	417,00
Fluktuationsquote	%	6,8	7,4	9,1
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,5	1,9	2,4

## Kennzahlendefinition

Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapital (langfristig)	$\frac{\text{Eigenkapital laut Bilanz} \cdot \text{./. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres} \cdot \text{ausgeschiedenen Mitglieder} \cdot \text{./. vorgesehene Dividende}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
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	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden WE}}{\text{Anzahl WE}}$
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

## 4. Risikobericht

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt, damit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig erkannt werden. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet. Die Dokumentation erfolgt durch die Anfertigung regelmäßiger Protokolle des Vorstandes, die der Vorsitzenden des Aufsichtsrates zugesandt werden.

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.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist neben den weiterhin hohen Baukosten, dem Fachkräftemangel und den nur sehr langsam sinkenden Zinsen zudem durch geopolitische Risiken belastet, so dass durch unvorhergesehene Ereignisse die Energiepreise wieder steigen könnten. Daneben stellt die Bewältigung der Klimakrise zukünftig weiterhin eine immense Herausforderung dar. Um das im Bundesklimaschutzgesetz für den Gebäudesektor vorgegebene Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045 erreichen zu können, müssen enorme Investitionen getätigt werden. Diese Investitionen beinhalten sowohl Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion als auch zur CO<sub>2</sub>-freien Versorgung des Wohnungsbestandes.

Das Thema des bedarfsgerechten Wohnungsangebots in Bezug auf Barrierefreiheit und in Bezug auf technische Ausstattung und hierdurch zu erzielende Energieeinsparung werden die Hauptkriterien für eine gute zukünftige Entwicklung sein. Die GeWoGe 1897 hat in den letzten knapp 30 Jahren das Gesamtportfolio erheblich verjüngt und durch stetigen Neubau erweitert. Seit 15 Jahren werden die Neubauobjekte im Wesentlichen mit regenerativen Energiequellen beheizt. Die weitere Verjüngung des Portfolios durch Neubau, insbesondere durch bestandersetzenden Neubau, wird die Chancen der künftigen Entwicklung der GeWoGe 1897 im Vergleich zum Wettbewerb verbessern.

## 5. Prognosebericht

Die GeWoGe 1897 ist nach wie vor gut aufgestellt. Der Althausbestand ist in einem guten Zustand und wird stetig weiter verbessert. Alle Neubaumaßnahmen sind bedarfsorientiert geplant und erfreuen sich höchster Nachfrage. Die GeWoGe 1897 wird ihren Wohnungsbestand weiter modernisieren und auch dem Ziel, im Jahr 2045 klimaneutral zu sein, positiv entgegenzusehen. Die GeWoGe 1897 ist der einzige Anbieter für genossenschaftliches Wohnen in Mönchengladbach. Von daher hat die GeWoGe 1897 ein Alleinstellungsmerkmal, das sie im Wettbewerb positiv nutzen kann. Die Miethöhen liegen unterhalb des durchschnittlichen Mietniveaus in der Stadt.

Die im Jahr 2022 begonnene Baumaßnahme Bergstraße 16 wird planmäßig fortgesetzt und im Sommer 2024 fertiggestellt. Das 11 Wohnungen umfassende Projekt wird im KfW 55 Standard errichtet. Nach dem Abriss der Altsubstanz wurde in 2023 mit dem Neubau von 18 Wohnungen auf der Kettelerstraße 27-39 begonnen. Die Bezugsfertigstellung dieses Objektes soll im Februar 2025 erfolgen. Bei allen Objekten werden keine fossilen Brennstoffe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung eingesetzt.

Neben diversen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen soll die Fassade und das Dach des Objektes Roermonder Straße 326 im Geschäftsjahr 2024 mit geplanten Gesamtkosten von rd. 950.000,00 € energetisch saniert werden.

Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 wird ein wirtschaftliches Ergebnis von rd. 662.000,00 € erwartet. Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich insbesondere aus dem in 2023 realisierten Buchgewinn aus dem Verkauf des Objektes Bebericher Straße.

Das vorhandene Ergebnispotential unserer Genossenschaft und die positive Situation am Wohnungsmarkt in Mönchengladbach bieten auf der einen Seite viele Chancen, aber die hohen Kosten und die Bewältigung der Klimakrise auf der anderen Seite stellen große Herausforderungen und Risiken dar und trüben das optimistische Bild, das unsere Genossenschaft seit Jahren prägt. Es bleibt zu hoffen, dass die globalen Krisen ein baldiges Ende finden und sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder normalisieren. Die GeWoGe 1897 ist als Mönchengladbacher Genossenschaft für die Zukunft aber dennoch gut aufgestellt.

Mönchengladbach, den 31. Mai 2024

Der Vorstand

Thomas Schröder

Thomas Körfges

Reinhard Schrutek

## IV. Bericht des Aufsichtsrates (AR)

Der AR hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt dreimal in Präsenz mit dem Vorstand getagt und sich über die wesentlichen Vorgänge der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung informiert. Notwendige Beschlüsse wurden gefasst. Einmal hat der Aufsichtsrat ohne den Vorstand getagt.

Zentrales Thema in 2023 waren die aktuellen und geplanten Neubauvorhaben. Die bestandersetzenden Neubaumaßnahmen auf der Bergstraße 16 und auf der Kettelerstraße 27-39 wurden bezüglich des Baufortschrittes mit Auftragsvergaben und Kostenentwicklung begleitet.

Darüber hinaus hat der AR insbesondere den Jahresabschluss 2022 mit Anhang und Gewinnverwendungsnachweis innerhalb des Gremiums erörtert, genehmigt und die entsprechenden Beschlüsse hierzu gefasst. Ebenso wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 von beiden Gremien diskutiert und in getrennten Abstimmungen beschlossen. Der Vorstand und die Aufsichtsratsvorsitzende wurden von der Abschlussprüferin des Prüfungsverbandes VdW Rheinland Westfalen über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 informiert. Die Verbandsprüferin informierte über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2022. Sie stellte fest, 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 von der Verbandsprüferin positiv bewertet. Sie berichtete, dass die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der GeWoGe 1897 geordnet bzw. gesichert sind.

Weiterer Schwerpunkt der Beratungen im Berichtszeitraum waren die geplanten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Die entsprechenden Beschlüsse hierzu wurden ordnungsgemäß gefasst.

Im Rahmen der Prüfung des Prüfungsausschusses wurden die Bilanz zum 31.12.2023 nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang des Vorstandes diskutiert.

Der AR hat auf der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 23.05.2024 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung / Anhang) für das Geschäftsjahr 2023 gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes schloss sich der AR an. Er wird diesen der Mitgliederversammlung 2024 zur Beschlussfassung vorlegen.

Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2023 stellte der AR fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der GeWoGe 1897 geordnet sind und die Ertragslage gesichert ist.

Der AR dankt dem Vorstand, sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023.

Mönchengladbach, am 31. Mai 2024

Der Aufsichtsrat – Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)

## V. Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023  
Gewinn- und Verlustrechnung 2023  
Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		21.809,00	28.450,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	61.584.939,28		62.966.642,46
Technische Anlagen und Maschinen	27.160,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	26.304,00		31.184,00
Anlagen im Bau	2.429.444,89		424.888,21
Bauvorbereitungskosten	0,00	64.067.848,17	106.660,30
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>64.089.657,17</b>	<b>63.557.824,97</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.588.480,15		2.069.260,09
Andere Vorräte	2.950,58	2.591.430,73	10.038,11
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	13.261,76		9.570,40
Sonstige Vermögensgegenstände	54.666,34	67.928,10	35.324,58
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.557.840,51	287.711,30
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.250,96	5.582,11
<b>BILANZSUMME</b>		<b>69.316.107,47</b>	<b>65.975.311,56</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.100,00		131.700,00
der verbleibenden Mitglieder	1.302.280,94		1.297.729,19
aus gekündigten Geschäftsanteilen	900,00	1.368.280,94	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 19,06 €			(400,81)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	11.198.000,00		10.865.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 100.000,00 €			(300.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 233.000,00 €			(70.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.457.181,86		1.457.181,86
Andere Ergebnisrücklagen	19.920.000,00	32.575.181,86	18.825.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 165.000,00 €			(310.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 930.000,00 €			(245.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	1.681,02		2.027,16
Jahresüberschuss	2.326.051,01		634.046,82
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.163.000,00	1.164.732,03	315.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>35.108.194,83</b>	<b>32.897.685,03</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.067.198,00		1.048.232,00
Steuerrückstellungen	32.393,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	393.070,00	1.492.661,00	72.366,24
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.462.884,85		29.038.040,06
Erhaltene Anzahlungen	2.717.156,62		2.373.934,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.467,06		13.016,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	455.529,78		483.206,96
Sonstige Verbindlichkeiten	30.402,41	32.686.440,72	25.912,38
davon aus Steuern: 2.543,68 €			(1.664,16)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.367,51 €			(1.143,96)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>28.810,92</b>	<b>22.918,11</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>69.316.107,47</b>	<b>65.975.311,56</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.923.037,15		7.682.576,04
aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.684,31	7.932.721,46	8.577,69
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		519.220,06	113.411,97
Sonstige betriebliche Erträge		1.526.502,77	194.784,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.744.057,38	4.461.224,07
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.234.386,91</b>	<b>3.538.126,61</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	520.189,88		556.752,20
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	151.040,00	671.229,88	213.005,38
davon für Altersversorgung: 36.031,12 €			(100.322,52)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.273.612,48	1.268.959,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		444.835,32	355.395,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36.136,70	22,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		515.859,75	505.301,98
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 18.389,00 €			(18.337,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		38.735,17	4.247,87
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.326.251,01</b>	<b>634.486,30</b>
Sonstige Steuern		200,00	439,48
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.326.051,01</b>	<b>634.046,82</b>
Gewinnvortrag		1.681,02	2.027,16
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
gesetzliche Rücklagen		233.000,00	70.000,00
andere Ergebnisrücklagen		930.000,00	245.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>1.164.732,03</b>	<b>321.073,98</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2023

# Anhang zum Jahresabschluss 2023

## 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, den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sowie 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 jeweils gültigen Fassung 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 fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 € brutto; 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 2023 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 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 Eickener Straße 301 wurde im Jahre 1997 / 1998 vollkommen saniert. Die geschätzte Restnutzungsdauer beträgt 50 Jahre. Das Objekt wird linear über die geschätzte Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Das Objekt Franz-Hitze-Straße 40 – 58 wurde im Rahmen von drei Bauabschnitten 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 seit dem 01. Juli 2013 die Verwaltung der GeWoGe 1897 eingerichtet ist, hat eine geschätzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren und wird somit seit 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 250,- € brutto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 250,- € 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 ebenso wie das Reparaturmaterial zu den Anschaffungskosten nach dem First in / First out-Verfahren bewertet und umfasst zum Stichtag einen Betrag von 2.950,58 € (Vorjahr 10.038,11 €).

## Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Versicherungsprämien sowie vorausgezahlte Kfz-Steuer 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 vier laufende Renten und zwei 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 25.01.2023 zum 31.12.2022 (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:	1,82 % (Vorjahr: 1,78 %)
Biometrie:	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Trend Renten:	2,00 % (unverändert)
Trend Anwartschaften:	3,00 % (unverändert)

Dabei ergibt sich der handelsrechtliche Rechnungszins aus den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für Dezember 2023 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 sieben Jahre ergibt sich auf gleiche Weise und zum gleichen Zeitpunkt zu 1,74 % (Vorjahr: 1,44 %).

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 31.12.2023 beträgt 1.067.198,00 €.

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

<b>Rückstellungen zum 31.12.2022</b>	<b>1.048.232,00 €</b>
+ Zuführung wegen Verzinsung	18.389,00 €
+ sonstige Zuführung (Betriebsergebnis)	577,00 €
<b>Rückstellungen zum 31.12.2023</b>	<b>1.067.198,00 €</b>

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 31.12.2023 insgesamt 1.078.600,00 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich daher auf 11.402,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag ist im Anhang oder der Bilanz darzustellen und unterliegt zudem gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

### Steuerrückstellungen

Aufgrund eines positiven zu versteuernden Einkommens für 2023 wurden unter Anrechnung der Vorauszahlungen Rückstellungen für Körperschaftsteuer 2023 in Höhe von 14.453,00 € und für Gewerbesteuer 2023 in Höhe von 17.940,00 € gebildet.

### Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen sind in Übereinstimmung mit § 249 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten sowie für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, soweit die Instandhaltungen innerhalb von drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 nachgeholt werden. Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtungen waren nach dem 31. Dezember 2023 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 verpflichtete sich die GeWoGe 1897 auf eigene Kosten eine Wendemöglichkeit innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums der Klagenfurter Straße herzustellen. Diese Wendemöglichkeit wurde im Rahmen des Baus des V. Bauabschnittes im April 2022 fertiggestellt. Die zur Sicherung der Baumaßnahmen hinterlegte unwiderrufliche Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 31.500,00 € (Aval) bei der Stadtparkasse Mönchengladbach wurde in 2022 auf 1.575,00 € reduziert und dient nun für die Dauer von 4 Jahren als Gewährleistungsbürgschaft.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier vorausgezahlte Dauernutzungsgebühren unserer Mitglieder und vorausempfangene Gestattungsgebühren aus der Platzierung von Antennenanlagen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

### I. Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	110.574,16	3.668,39	11.352,51
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	90.262.835,78	166.751,85	834.245,71
Technische Anlagen und Maschinen	3.775,09	31.621,06	7.775,09
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.798,81	11.175,18	5.806,08
Anlagen im Bau	424.888,21	1.892.496,03	0,00
Bauvorbereitungskosten	106.660,30	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>91.015.958,19</b>	<b>2.102.044,12</b>	<b>847.826,88</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>91.126.532,35</b>	<b>2.105.712,51</b>	<b>859.179,39</b>

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.588.480,15 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Umbuchung (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	81.081,04	21.809,00	10.309,39
-5.400,35	0,00	28.005.002,29	61.584.939,28	1.246.786,85
0,00	0,00	461,06	27.160,00	461,06
0,00	0,00	196.863,91	26.304,00	16.055,18
112.060,65	0,00	0,00	2.429.444,89	0,00
-106.660,30	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>112.060,65</b> <b>-112.060,65</b>	<b>0,00</b>	<b>28.202.327,26</b>	<b>64.067.848,17</b>	<b>1.263.303,09</b>
<b>112.060,65</b> <b>-112.060,65</b>	<b>0,00</b>	<b>28.283.408,30</b>	<b>64.089.657,17</b>	<b>1.273.612,48</b>

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon Restlaufzeit > 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	13.261,76 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	54.666,34 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>67.928,10 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

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:

Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden	332.500,00 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	17.000,00 €
Erstellung der Steuerbilanz	7.200,00 €
Mitgliederversammlung	6.500,00 €
Veröffentlichung der Bilanz	550,00 €
Urlaub	9.320,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>393.070,00 €</b>

### Verbindlichkeiten

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

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2023</b> <i>(Vorjahr)</i>	<b>RLZ unter 1 Jahr</b> <i>(Vorjahr)</i>	<b>RLZ größer 1Jahr</b> <i>(Vorjahr)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	29.462.884,85 <i>29.038.040,06</i>	1.097.418,84 <i>1.012.486,76</i>	28.365.466,01 <i>28.025.553,30</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	2.717.156,62 <i>2.373.934,53</i>	2.717.156,62 <i>2.373.934,53</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	20.467,06 <i>13.016,25</i>	20.467,06 <i>13.016,25</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen <i>Vorjahr</i>	455.529,78 <i>483.206,96</i>	455.529,78 <i>483.206,96</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	30.402,41 <i>25.912,38</i>	12.515,97 <i>8.308,27</i>	17.886,44 <i>17.604,11</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>32.686.440,72</b> <i>31.934.110,18</i>	<b>4.303.088,27</b> <i>3.890.952,77</i>	<b>28.383.352,45</b> <i>28.043.157,41</i>

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

RLZ 1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	RLZ über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
4.288.714,47 7.321.956,76	24.076.751,54 20.703.596,54	29.462.884,85 29.038.040,06	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	
17.886,44 17.604,11	0,00 0,00	0,00 0,00	
<b>4.306.600,91 7.339.560,87</b>	<b>24.076.751,54 20.703.596,54</b>	<b>29.462.884,85 29.038.040,06</b>	

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

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Die Erlöse aus dem barrierefreien Umbau von Bädern (0,00 € / Vorjahr 4.000,00 €) wurden im Vorjahr in dieser Position gezeigt. Die Erlöse aus der Gestattung der Platzierung von Antennenanlagen auf dem Dach der Roermonder Straße 326 (9.684,31 € / Vorjahr 8.577,69 €) werden wie im Vorjahr in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ erfasst.

Als außergewöhnlicher Ertrag ist unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ der Buchgewinn von 1.380.732,17 € aus dem Verkauf der Häuser Bebericher Straße 39-43 enthalten.

Als außergewöhnliche Aufwendungen sind unter dem Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ Instandhaltungskosten für die energetische Sanierung des Objektes Bergstraße 18-20 von rund 400.200,00 € und für die notwendige Sanierung des Daches, der Asphaltdecke sowie der Beleuchtung in der Sammelgarage Bergstraße von 94.000,00 € (Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abbruchkosten von 225.640,18 € für das Objekt Kettelerstraße 27-39 enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen wegen Verzinsung in Höhe von 18.389,00 € (Vorjahr: 18.337,00 €) ist in der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen.

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung 2023

01.01.2023	1.685 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	-2 Mitglieder
Zugang	93 Mitglieder
Abgang	111 Mitglieder
<b>31.12.2023</b>	<b>1.665 Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.551,75 € 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 2023

Art und Umfang	Vollbeschäftigte	Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>2</b>

### Haftungsverhältnisse

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 in Verbindung mit § 268 Abs.7 HGB.

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Abs. 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bemerken wir:

Als sonstige finanzielle Verpflichtungen beträgt das Bestellobligo aus vergebenen Bauaufträgen des Anlagevermögens 4.391.000,00 € per 31.12.2023. Dies wird unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus Jahresüberschüssen und mit noch zu valutierenden Fremdmitteln finanziert.

### Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2023 eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen können.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Objekt Kärntner Straße 73 zu einem Kaufpreis von 330.000,00 € erworben. Der Besitzübergang wird nach vollständiger Kaufpreiszahlung voraussichtlich im Juni 2024 erfolgen.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist neben den weiterhin hohen Baukosten und den nur sehr langsam sinkenden Zinsen zudem durch geopolitische Risiken wie den Kriegen in der Ukraine und im Gazastreifen belastet, so dass durch unvorhergesehene Ereignisse die Energiepreise wieder steigen könnten. Die globalen Auswirkungen dieser Kriege und deren Einflüsse auf die deutsche Wirtschaft sind nicht endgültig absehbar. Daneben stellt die Bewältigung der Klimakrise zukünftig weiterhin eine immense Herausforderung dar.

## Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Der Vorstand hat den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 vorgelegt. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 1.164.732,03 € wie folgt zu verteilen

a) 4 % Dividende von 1.296.829,19 €	51.873,17 €
b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	400.000,00 €
c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	500.000,00 €
d) Gewinnvortrag nach 2024	212.858,86 €
<b>Bilanzgewinn 2023</b>	<b>1.164.732,03 €</b>

## **Organe**

### **Aufsichtsrat:**

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr

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

### **Mitglieder des Vorstandes**

1. Dipl.-Kfm. Thomas Schröder (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer ab 1.01.2023)
2. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer bis 31.12.2022, nebenamtlich ab 1.01.2023)
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, am 31. Mai 2024

Der Vorstand

Thomas Schröder

Thomas Körfges

Reinhard Schrutek

# Kontakt

Gemeinnützige  
Wohnungsbaugenossenschaft  
von 1897 eG (GeWoGe 1897)

Am Steinberg 37

41061 Mönchengladbach

Telefon 02161 | 92636-0

Fax 02161 | 92636-22

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

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