



Geschäftsbericht 2024



Mit Sicherheit. Glücklich. Wohnen.



Geschäftsbericht 2024

Vorwort



Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2024 war geprägt von erheblichen wirtschaftlichen Herausforderungen für Deutschland. Zum zweiten Mal in Folge verzeichnete die deutsche Wirtschaft durch konjunkturelle und strukturelle Belastungen einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Gründe dafür sind eine schwächelnde Exportwirtschaft, hohe Energiekosten, welche die Produktionskosten vieler Unternehmen belasten, und ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau, welches Investitionen und Finanzierungen erschwert. Die allgemeine Unsicherheit über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung führte zu Zurückhaltung bei Konsum und Investitionen.

Trotz dieses herausfordernden Umfelds können wir als einzige Wohnungsbaugenossenschaft in Mönchengladbach auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurückblicken. Das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat maßgeblich dazu beigetragen, dieses gute wirtschaftliche Ergebnis zu erzielen. Dafür gilt mein besonderer Dank.

Wir haben die Strategie zur Verjüngung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes fortgesetzt und möchten auch zukünftig für unsere Mitglieder modernen Wohnraum zu moderaten Preisen zur Verfügung stellen. Dabei werden auch die Anforderungen an den Klimaschutz berücksichtigt. 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.

In diesem Sinne erfolgte zum 1. September 2024 die Fertigstellung des bestandsersetzenden Neubaus Bergstraße 16 und die Übergabe der 11 Wohnungen an die Mitglieder. Daneben wurden die Bauarbeiten an dem bestandsersetzenden Neubau Kettelerstraße 27-39 fortgesetzt. Bei diesen Neubaumaßnahmen wird jeweils auf die Verbrennung fossiler Brennstoffe verzichtet. Die Beheizung der Objekte sowie die Aufbereitung von Warmwasser erfolgt vollständig über regenerative Energien. Im Bestand wurde das Objekt Roermonder Straße 326 energetisch modernisiert, indem die asbesthaltigen Fassadenplatten abgenommen und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht sowie das Flachdach und der Eingangsbereich saniert wurden.

Wir werden die großen Herausforderungen, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung unseres Wohnungsbestandes und der nachhaltigen Gestaltung von Neubauprojekten, angehen. Investitionen in energieeffiziente Heizsysteme, bessere Dämmung und der Ausbau erneuerbarer Energien sind unausweichlich, um den Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden. Gleichzeitig müssen wir sicherstellen, dass diese Maßnahmen sozialverträglich bleiben und unsere Mitglieder nicht übermäßig belasten. Unser Ziel ist es, einen Weg zu finden, der sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich tragfähig ist.

Ich wünsche Ihnen, meine sehr verehrten Mitglieder, Leserinnen und Leser, in diesen unsicheren Zeiten ein erfolgreiches Jahr 2025 bei bester Gesundheit.

Ihr Thomas Schröder

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| I. Überblick | 4 |
| <hr/> | |
| II. Organe der Genossenschaft | 6 |
| Vorstand | |
| Aufsichtsrat | |
| Mitgliederversammlung | |
| <hr/> | |
| III. Bericht des Vorstandes | 9 |
| 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 und nicht finanzielle Leistungsindikatoren | |
| Kennzahlendefinition | |
| 4. Risikobericht | |
| 5. Prognosebericht | |
| <hr/> | |
| IV. Bericht des Aufsichtsrates | 25 |
| <hr/> | |
| V. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 | 27 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2024 | |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2024 | |
| Anhang zum Jahresabschluss 2024 | |
| <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 2024 in Zahlen

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Mitglieder: | 1.697 |
| Anzahl der Geschäftsanteile: | 4.437 |
| Geschäftsguthaben: | 1.399.500,00 € |
| Bilanzsumme: | 70.648.750,07 € |
| Eigenkapital: | 35.789.436,31 € |
| Eigenkapitalquote: | 50,50 % |
| Jahresüberschuss: | 701.895,59 € |
| Umsatzerlöse: | 8.478.258,39 € |
| Instandhaltung/Modernisierung: | 2.476.722,00 € |
| Wohnungen: | 1.154 |
| Gewerbeeinheiten: | 14 |
| Garagen und Einstellplätze: | 642 |
| Gesamtnutzfläche Wohnen: | 83.320 m ² |

Bautätigkeit:

Neubauprojekte:

Bergstraße 16, bestandersetzender Neubau
ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungseinheiten
Baubeginn: November 2022
Baufertigstellung zum 1. September 2024

Kettelerstraße 27-39, bestandersetzender Neubau
2 MFH mit insgesamt 18 Wohnungseinheiten und Tiefgarage
Baubeginn: September 2023
Baufertigstellung: zum 16. März 2025

Projekt in Planung

Kärntner Straße 63-77, bestandersetzender Neubau
2 MFH mit insgesamt 14 Wohnungseinheiten
voraussichtlicher Baubeginn: Herbst 2025
voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2027

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)
2. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges (nebenamtlich)
3. Reinhard Schrotek (nebenamtlich)

Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen und den Mitgliedern guten und preiswerten Wohnraum zu bieten. 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 27.06.2024 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 27. Juni 2024 fand eine ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 statt. Sie wurde form- und fristgerecht einberufen. Der Versammlung wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und der Bericht des Aufsichtsrates vorgelegt. Der Jahresabschluss wurde von der Versammlung festgestellt und der Bilanzgewinn 2023 (1.164.732,03 €) entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates wie folgt verwendet:

| | € |
|--|---------------------|
| Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage | 400.000,00 |
| Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen | 500.000,00 |
| Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben | 51.873,17 |
| Gewinnvortrag nach 2024 | 212.858,86 |
| | <u>1.164.732,03</u> |

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. Ferner fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Mitglieder, Herr Behrend und Herr Liedtke, 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 sowie auf dessen Erweiterung. 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 stockt seit längerem. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken (Vorjahr: - 0,3 %). Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit, so dass auch in 2025 von der Industrie und vom Außenhandel keine größeren Impulse zu erwarten sind. Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Das Risiko bevorstehender Entlassungen bei großen Industrieunternehmen sowie das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte. Die privaten Konsumausgaben stellen mit einem Anteil von knapp 53 % das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % (Vorjahr: - 2,1 %) gegenüber 2023 zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preisanstiege 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau und legten seit 2019 um gut 40 % zu. 2024 wurde der deutliche Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen sank in 2024 um 17 % (Vorjahr: -14 %). 2024 wurden schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichteter Wohnungen zu erwarten.

Erst ab Mitte 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik durch mögliche steigende öffentliche Investitionen leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenpolitischen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das laufende Jahr 2025 nur ein schwaches Wirtschaftswachstum in der Spannweite zwischen 0,0 % und 0,8 %.

Mönchengladbach ist mit mehr als 270.000 Einwohnern (gemäß Statistik der Stadt Mönchengladbach zum 31.12.2024 bei 276.340 Einwohner) 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 führend. Die Hochschule Niederrhein gehört mit dem Fachbereich Textil- und Bekleidungstechnik zu den größten Studienorten für den textilen Ingenieurnachwuchs 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 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 der Genossenschaft breite Schichten der Bevölkerung mit mittleren Haushaltseinkommen sind, wurden in den letzten Jahren im Neubaubereich überwiegend 2- und 3-Raumwohnungen errichtet. Die Mietpreise haben sich in den vergangenen Jahren durch gestiegene Baukosten, hohe Nachfrage und durch einen Rückgang der verfügbaren Angebote deutlich erhöht. Die Wohnungsmieten sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in 2024 im Bundesdurchschnitt um 2,3 % (Vorjahr 2,2 %) gestiegen. In Mönchengladbach liegen aktuell die Durchschnittsmieten bei einer 60 m² Wohnung bei 8,96 €/m² (Vorjahr: 8,55 €/m²). Bezogen auf NRW wird Ende 2024 eine Durchschnittsmiete bei Bestandswohnungen von 9,28 €/m² (Vorjahr: 8,92 €/m²) ausgewiesen, was einer Steigerung von 4,0 % entspricht. Die aktuelle durchschnittliche Miete für Deutschland wird mit 9,89 €/m² (Vorjahr: 9,50 €/m²) angegeben. Gerechnet über den gesamten Wohnungsbestand der GeWoGe 1897 haben wir eine Durchschnittsmiete zum 31. Dezember 2024 von 6,00 €/m² (Vorjahr: 5,96 €/m²). Bei Bezug des Neubaus Bergstraße 16 zum 1. September 2024 wurde eine Miete von 10,00 €/m² vereinbart. Die GeWoGe 1897 zählt damit zu den günstigen Vermietern 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 massiven Rückgangs des Wohnungsneubaus und der weiter steigenden Zahl von Haushalten und Nachfragern erwarten die Analysten auch 2025 deutlich steigende Mieten in allen Segmenten.

(Quellen: GdW Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“, Mönchengladbach.de: Datenmanagement und Statistik; NRW.Bank „Wohnungsmarktbericht NRW 2024“; Statista „Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland“; Mietpreisspiegel Mönchengladbach)

Bestandsbewirtschaftung

Wie in den Vorjahren war auch im Geschäftsjahr 2024 die Vermietungssituation hervorragend. Von nennenswerten Wohnungsleerständen sind wir mit Ausnahme von Leerständen bei Sanierungen nach Wohnungswechseln 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 hat die GeWoGe 1897 durch die zentralen und guten Lagen sowohl im Althausbestand als auch im Neubaubereich Marktvorteile. In der Stadt Mönchengladbach ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt unverändert hoch. Daher können wir davon ausgehen, dass unser Angebot nach wie vor auf eine breite Nachfrage stößt und keine Vermietungsschwierigkeiten in den kommenden Jahren abzusehen sind.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2024 zeigt die folgende Tabelle:

| | Wohnungen | Garagen Einstellplätze | Gewerbe- einheiten | Häuser |
|-----------------------|-----------|---------------------------|-----------------------|--------|
| Bestand am 31.12.2023 | 1.141 | 617 | 14 | 205 |
| Zugang 2024 | 13 | 25 | 0 | 2 |
| Abgang 2024 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestand am 31.12.2024 | 1.154 | 642 | 14 | 207 |

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Mönchengladbach.

Die Zugänge betrafen den Neubezug des Objektes Bergstraße 16 (1 Haus mit 11 Wohnungen) zum 1. September 2024 und den Ankauf des Hauses Kärntner Straße 73 (1 Haus mit 2 Wohnungen). Daneben wurden auf der Grevenbroicher Straße und auf der Severingstraße neue Einstellplätze errichtet. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2024 unverändert 71 öffentlich geförderte Wohnungseinheiten. Die Wohn- und Nutzfläche betrug zum Bilanzstichtag 83.320 m² (Vorjahr: 82.132 m²).

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2023 um 63.894,47 € erhöht und werden zum 31.12.2024 mit 5.917.405,25 € ausgewiesen. Zu diesem Bilanzstichtag betrug die durchschnittliche Sollmiete für Mietwohnungen pro m² vermieteter Fläche (ohne Garagen und ohne Gewerbe) 6,59 € (Vorjahr 6,52 €) und die durchschnittliche Sollmiete über den gesamten Bestand pro m² vermieteter Fläche 6,00 € (Vorjahr 5,96 €). Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2024 bei 29.744,23 € (Vorjahr 20.401,27 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 11.419,31 € (Vorjahr 22.634,03 €).

Insgesamt ergaben sich im Geschäftsjahr 2024 Ergebnisbelastungen von T€ 47 (Vorjahr: T€ 53), was 0,6 % (Vorjahr: 0,7 %) der Sollmieten und Umlagen entspricht. Zum 31.12.2024 hatte die GeWoGe 1897 13 leerstehende Wohnungen (Vorjahr 6). Von diesen werden 10 (Vorjahr 5) Wohnungen kurz- oder mittelfristig abgerissen. Dies bedeutet zum Bilanzstichtag eine Leerstandsquote von 1,1 % (Vorjahr 0,5 %). Die Fluktuationsrate betrug bei 93 Wohnungswechseln (Vorjahr 78) 8,1 % (Vorjahr 6,8 %).

Nach wie vor ist die Zahlungsmoral unserer Mitglieder als gut zu bezeichnen. Größere Mietausfälle konnten im Geschäftsjahr 2024 nicht festgestellt werden. Im Jahr 2024 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 3.293,00 € (Vorjahr 12.473,00 €) abgeschrieben. Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die wir 2024 gebildet haben, betragen zum Bilanzstichtag 406,00 € (Vorjahr 205,00 €). Durchgeführte Räumungen der Wohnungen nach Räumungsklagen aufgrund von Zahlungsverzug der Mitglieder waren im Jahr 2024 nicht zu verzeichnen (Vorjahr: 2). Die Größe des Unternehmens und die Nähe zu unseren Mitgliedern als Nutzer unserer Wohnungen sowie die strenge Bonitätsprüfung bei Neuvermietung zahlen sich für die GeWoGe 1897 aus.

Entwicklung des Mitgliederbestandes

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

| | Mitgliederbestand | Anteilebestand |
|--------------------------|-------------------|----------------|
| Bestand am 31.12.2023 | 1.665 | 4.341 |
| Korrektur Vorjahr | -1 | -3 |
| Zugang 2024 | 142 | 348 |
| Abgang 2024 | 109 | 249 |
| Endbestand am 31.12.2024 | 1.697 | 4.437 |

Um eine Genossenschaftswohnung anzumieten, sind nach Satzung und Vorstandsbeschluss in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße zwischen drei und sechs Geschäftsanteile á 300 € zu übernehmen. Die Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen aus Kapitalanlagegründen lehnt der Vorstand weiterhin 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 1897. Die Bergstraße ist sehr zentrumsnah und alle Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar. Der 4-geschossige Neubau mit einer Wohnfläche von 666 m² wurde mit Satteldach und Klinkerfassade ausgestattet sowie im KfW 55 Standard errichtet. Fossile Brennstoffe werden für Heizung und Warmwasseraufbereitung nicht eingesetzt. Die Bezugsfertigstellung erfolgte am 1. September 2024. Die gesamten Baukosten betragen inklusive Abbruchkosten 2.986.000,00 €. Finanziert wurde das Objekt mit KfW-Mitteln in Höhe von 1.665.000,00 €, einem Tilgungszuschuss von 296.000,00 € und Eigenmitteln in Höhe von 1.025.000,00 €.

Kettelerstraße 27-39



Auch dieser Althausbestand auf der Kettelerstraße wurde durch Neubau ersetzt. 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-Wasser-Wärmepumpen). Die Lage des Objektes in einer ruhigen Nebenstraße im bevorzugten Wohnstadtteil Windberg kann als herausragend bezeichnet werden. Die Bezugsfertigstellung für die 2 Häuser mit 18 Wohnungen und einer Wohn- und Nutzfläche von 1.394 m² erfolgte am 16. März 2025. Die Baukosten inklusive Abbruchkosten betragen voraussichtlich 5.076.000,00 €. Finanziert wird das Objekt mit Fremdmitteln in Höhe von 2.850.000,00 € und Eigenmitteln in Höhe von 2.226.000,00 €.

Kärntner Straße 63-77

Nach dem erfolgten Ankauf des Hauses Kärntner Straße 73 begannen im Sommer 2024 die Planungen für den Abriss des Althausbestandes Kärntner Straße 63-77 mit anschließender Neubebauung. Der Bauantrag wurde durch den Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Mönchengladbach am 20. März 2025 genehmigt. Bei dieser Neubaumaßnahme werden 2 Häuser mit 14 Wohnungen, 14 Stellplätzen und einer Wohnfläche von 1.121 m² entstehen. Fossile Brennstoffe werden zur Heizung und Warmwasseraufbereitung auch bei dieser Neubaumaßnahme nicht eingesetzt. Die Objekte befinden sich im sehr nachgefragten Wohnstadtteil Windberg. Der Baubeginn soll im Herbst 2025 erfolgen. Die geplanten Baukosten inklusive Abbruchkosten betragen voraussichtlich 4.400.000,00 €. Im Geschäftsjahr 2024 sind bereits Planungskosten von 102.000,00 € angefallen.

Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2024 Fremdleistungen in Höhe von 2.476.722,00 € (inklusive der Versicherungsschäden und Mieterbelastungen; Vorjahr: 2.079.136,99 €) vergeben. Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2024 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 aufgelistet:

Roermonderstraße 326

Mit Gesamtkosten von 1.124.000,00 € wurden die asbesthaltigen Fassadenplatten abgenommen und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht sowie das Flachdach und der Eingangsbereich saniert.

Bergstraße 18-20

Neben der Erneuerung der Fenster und einer Sanierung des Daches mit Einbringung einer Dämmung wurde auf die Fassade ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Arbeiten wurden im Frühjahr 2024 beendet. Für diese energetische Sanierung entstanden in 2024 Restkosten von 23.000,00 €

Kaiserstraße 129 / Schillerstraße 48 und Eickener Straße 301

In diesen Objekten wurden mit Gesamtkosten von rd. 31.000,00 € in den Treppenhäusern die Handläufe erhöht und zusätzlich in der Eickener Straße 301 das Treppenhaus gestrichen.

Heidkamp 53 und 60

In diesen Objekten haben wir in 2024 insgesamt rd. 25.000,00 € in die Strangsanierung der Trinkwasserleitungen investiert.

Daneben entstanden für **Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungswechseln**, bei denen teilweise komplette Bad- und Elektrosanierungen erfolgten, Kosten von insgesamt 541.000,00 €.

Die Gesamtaufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 2.476.722,00 € verteilen sich auf den gesamten Bestand. Zuzüglich eigener Aufwendungen für die Verwaltung und die technische Abteilung von insgesamt 255.000,00 € abzüglich Versicherungserstattungen und Mieterbelastungen von insgesamt 97.000,00 € ergaben sich Gesamtkosten für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit von 2.635.000,00 € (Vorjahr: 2.215.000,00 €). Dies entspricht 31,60 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 27,00 €). Sämtliche Maßnahmen wurden nicht aktiviert.

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

Grundstücksgeschäfte

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 € zuzüglich Anschaffungsnebenkosten von 25.166,80 € an die GeWoGe 1897 veräußert. Der Besitzübergang erfolgte mit vollständiger Kaufpreiszahlung am 2. Juli 2024. Nach dem erfolgten Ankauf plant der Vorstand einen Abriss der Objekte mit anschließender Neubebauung.

Vorster Straße 214

Mit Kaufvertrag vom 19.03.2025 wurde im Geschäftsjahr 2025 das mit einem abbruchreifen Bauernhof bebaute, 2.410 m² große Grundstück Vorster Straße 214 zu einem Kaufpreis von 400.000,00 € von der GeWoGe 1897 erworben. Der Besitzübergang wird voraussichtlich im Juni 2025 mit vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgen. Der Vorstand plant einen Abriss der Aufbauten mit anschließender Neubebauung. Das großzügige Grundstück liegt mit Ausblick auf Ackerflächen in Randlage von Hardt. Die Bebauungsmöglichkeiten, für welche bereits eine genehmigte Bauvoranfrage vorliegt, sehen im vorderen Bereich des Grundstückes eine L-förmige Bebauung von 21 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 1.222 m² und einer Tiefgarage vor.

3. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Ergebnis für 2024 kann wie in den vergangenen Jahren als sehr erfreulich bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 701.895,59 € (Vorjahr 2.326.051,01 €).

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

| | 2024 T€ | 2023 T€ |
|--|--------------|--------------|
| Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit | 8.469 | 7.923 |
| Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistung | 9 | 10 |
| Bestandsveränderungen | -46 | 519 |
| Andere betriebliche Erträge | 100 | 131 |
| Betriebsleistung | 8.532 | 8.583 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 5.074 | 4.744 |
| Personalaufwand | 693 | 671 |
| Abschreibungen | 1.350 | 1.274 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 201 | 212 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 510 | 498 |
| Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern | 0 | 0 |
| Aufwendungen für Betriebsleistung | 7.828 | 7.399 |
| Betriebsergebnis | 704 | 1.184 |
| Finanzergebnis | 0 | 18 |
| Neutrales Ergebnis | 8 | 1.163 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 712 | 2.365 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -10 | -39 |
| Jahresüberschuss | 702 | 2.326 |

Die Betriebsergebnisverminderung (insgesamt - 480.000,00 €) aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen (+ 420.000,00 €) und Abschreibungen (+ 69.000,00), denen insbesondere erhöhte Sollmieten inklusive Erlösschmälerungen (+ 54.000,00 €) gegenüberstehen. Die Verminderung des neutralen Ergebnisses ergibt sich insbesondere aus dem im Vorjahr ausgewiesenen Ertrag aus dem Verkauf des Objektes Bebericher Straße 39-43 von 1.381.000,00 €.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin als gut im gegebenen Marktumfeld. Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 501.000,00 € zu erwarten. Die Ertragslage kann demzufolge als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Vermögenslage

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

| | 2024 T€ | 2023 T€ |
|---|---------------|---------------|
| Vermögensstruktur | | |
| Anlagevermögen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 28 | 22 |
| Sachanlagen | 67.439 | 64.068 |
| Kurzfristig | | |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | 2.537 | 2.591 |
| Flüssige Mittel | 585 | 2.558 |
| Übrige Aktiva | 54 | 68 |
| Rechnungsabrechnungsposten | 6 | 9 |
| Bilanzsumme - Gesamtvermögen | 70.649 | 69.316 |
| Kapitalstruktur | | |
| Eigenkapital | | |
| Langfristig | | |
| Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder | 1.329 | 1.302 |
| Rücklagen | 33.825 | 32.575 |
| Bilanzgewinn (ohne Dividende) | 513 | 1.113 |
| Kurzfristig | | |
| Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder | 70 | 66 |
| Bilanzgewinn (Dividende) | 52 | 52 |
| Fremdkapital | | |
| Langfristig | | |
| Pensionsrückstellungen | 1.088 | 1.067 |
| Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung | 30.054 | 29.406 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 19 | 18 |
| Kurzfristig | | |
| Übrige Rückstellungen | 69 | 425 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.867 | 2.717 |
| Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten | 763 | 575 |
| Bilanzsumme - Gesamtkapital | 70.649 | 69.316 |

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.332.642,60 € auf einen Wert von 70.648.750,07 € erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.030 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.339 T€ sowie Abgänge durch Investitionszuschüsse von 320 T€ entgegen.

Unter den unfertigen Leistungen von 2.535 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 677 T€ auf 35.667 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote unverändert auf 50,50 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 648 T€. Zuflüssen von 4.845 T€ standen planmäßige Tilgungen von 1.137 T€ und Rückzahlungen aus Umschuldungen von 3.060 T€ gegenüber.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

| | 2024 T€ | 2023 T€ |
|---|------------|------------|
| Langfristiger Bereich | | |
| Vermögenswerte | 67.467 | 64.090 |
| Finanzierungsmittel | 66.828 | 65.481 |
| Unterdeckung/Überdeckung | -639 | 1.391 |
| Kurzfristiger Bereich | | |
| Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel) | 585 | 2.558 |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände | 2.597 | 2.668 |
| | 3.182 | 5.226 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | 3.821 | 3.835 |
| Stichtagsliquidität | -639 | 1.391 |

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 639 T€ durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Unterdeckung bei der Stichtagsliquidität ist insbesondere auf eine kurzfristige Vorfinanzierung der Bautätigkeit aus dem Cashflow zurückzuführen. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 jederzeit gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2024 und im Vorjahr:

| | 2024 T€ | 2023 T€ |
|---|------------|------------|
| Jahresüberschuss | 702 | 2.326 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.350 | 1.274 |
| Zunahme der langfristigen Rückstellungen | 21 | 19 |
| Cashflow | 2.073 | 3.619 |
| Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0 | -1.381 |
| Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen | -356 | 353 |
| Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva | 71 | -539 |
| Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva | 225 | 492 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 2.013 | 2.544 |
| Einzahlungen aus Anlagenabgängen | 320 | 1.681 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -4.933 | -2.207 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -4.613 | -526 |
| Valutierung von Darlehen | 4.845 | 1.380 |
| Planmäßige Tilgungen von Darlehen | -1.137 | -1.012 |
| Rückzahlungen | -3.060 | 0 |
| Auszahlungen für Dividenden | -52 | -54 |
| Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben | 31 | -62 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 627 | 252 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | -1.973 | 2.270 |
| Finanzmittelbestand am 1. Januar | 2.558 | 288 |
| Finanzmittelbestand am 31. Dezember | 585 | 2.558 |

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 und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

| | in | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Eigenkapitalquote | % | 50,5 | 50,5 | 49,6 |
| Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital) | % | 2,0 | 6,7 | 1,9 |
| Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme) | % | 1,7 | 4,1 | 1,7 |
| Cashflow | T € | 2.073 | 3.619 | 1.955 |
| Durchschnittliche Wohnungsnetto-Miete am Bilanzstichtag | € p.m./m ² | 6,59 | 6,52 | 6,23 |
| Durchschnittliche Instandhaltungskosten | € p.a./m ² | 31,60 | 27,00 | 29,70 |
| Durchschnittliche Verwaltungskosten | € p.a./WE | 441,00 | 417,00 | 436,00 |
| Fluktuationsquote | % | 8,1 | 6,8 | 7,4 |
| Leerstandsquote am Bilanzstichtag | % | 1,1 | 0,5 | 1,9 |
| Durchschnittlicher Endenergieverbrauch p.a. | kWh/m ² | 94,00 | 92,00 | 99,00 |
| Ausstoß an Treibhausgasen absolut p.a. | t CO ₂ | 1.134 | 1.107 | 1.185 |
| Durchschnittliche CO ₂ -Intensität p.a. | kg CO ₂ /m ² | 15,46 | 15,03 | 16,29 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

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 | $\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuer + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$ |
| 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 hohen Bau- und Energiekosten und dem erhöhten Zinsniveau weiterhin durch geopolitische Risiken belastet.

Daneben wird uns in den kommenden Jahren das Thema Klimaschutz und die damit verbundenen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft intensiv begleiten. 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 CO₂-freien Versorgung des Wohnungsbestandes.

Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot sowie die technische Ausstattung der Gebäude und die damit 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 bestandsersetzenden 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 das Ziel, im Jahr 2045 klimaneutral zu sein, weiter verfolgen. Die GeWoGe 1897 ist der einzige Anbieter für genossenschaftliches Wohnen in Mönchengladbach. 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 Bezugsfertigstellung des Neubaus von 18 Wohnungen auf der Kettelerstraße 35-37 erfolgte planmäßig am 16. März 2025.

Im Sommer 2024 begannen die Planungen für den Abriss des Althausbestandes Kärntner Straße 63-77 mit anschließender Neubebauung von 2 Häusern mit 14 Wohnungen und einer Wohnfläche von 1.121 m². Der Baubeginn soll im Herbst 2025 erfolgen.

Neben diversen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden in 2025 bei den Objekten Theodor-Heuss-Str./Hofstraße (baugleich) als energetische Sanierungsmaßnahme die Fassaden mit kalkulierten Kosten von rd. 750.000,00 € gedämmt.

Daneben wird auf dem Spielkaulkenweg 22-28 die veraltete Gaszentralheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einem Brennwert-Kessel für die Spitzenlastabdeckung mit geschätzten Investitionskosten von 275.000,00 € ersetzt.

Mit Kaufvertrag vom 19.03.2025 wurde das 2.410 m² große Grundstück Vorster Straße 214 zu einem Kaufpreis von 400.000,00 € erworben. Der Vorstand plant einen Abriss der Aufbauten mit anschließender Neubebauung von 21 Wohnungen und einer Tiefgarage.

Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 wird ein wirtschaftliches Ergebnis von rd. 501.000,00 € erwartet.

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. Die GeWoGe 1897 ist als Mönchengladbacher Genossenschaft für die Zukunft aber dennoch gut aufgestellt.

Mönchengladbach, den 31. Mai 2025

Der Vorstand



Thomas Schröder



Thomas Körfges



Reinhard Schrotek

IV. Bericht des Aufsichtsrates (AR)

Der AR hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2024 insgesamt viermal 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 2024 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 2023 mit Anhang und Gewinnverwendungsnachweis innerhalb des Gremiums erörtert, genehmigt und sodann auch die entsprechenden Beschlüsse hierzu gefasst. Ebenso wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 von Vorstand und AR 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 2023 informiert. Die Verbandsprüferin berichtete in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand über das Ergebnis der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung des Jahresabschlusses 2023. 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 und gesichert sind.

Weiterer Schwerpunkt der Beratungen im Berichtszeitraum waren die geplanten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in den einzelnen Objekten. Die entsprechend gebotenen Beschlüsse hierzu wurden sämtlich ordnungsgemäß gefasst.

Im Rahmen der Prüfung des Prüfungsausschusses wurden die Bilanz zum 31.12.2024 nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang des Vorstandes diskutiert.

Der AR hat auf der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 28.05.2025 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung / Anhang) für das Geschäftsjahr 2024 ausführlich besprochen und sodann auch gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes schloss sich der AR an. Er wird diesen der Mitgliederversammlung 2025 zur Beschlussfassung vorlegen.

Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 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 2024.

Mönchengladbach, am 31. Mai 2025

Der Aufsichtsrat – Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)



V. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024
Gewinn- und Verlustrechnung 2024
Anhang zum Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

| AKTIVA | Geschäftsjahr | Summe | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte | | 28.062,00 | 21.809,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 63.238.564,49 | | 61.584.939,28 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 21.634,00 | | 27.160,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 42.357,00 | | 26.304,00 |
| Anlagen im Bau | 4.032.669,83 | | 2.429.444,89 |
| Bauvorbereitungskosten | 103.304,88 | 67.438.530,20 | 0,00 |
| Anlagevermögen Gesamt | | 67.466.592,20 | 64.089.657,17 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.535.062,80 | | 2.588.480,15 |
| Andere Vorräte | 2.203,57 | 2.537.266,37 | 2.950,58 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 9.944,58 | | 13.261,76 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 44.256,21 | 54.200,79 | 54.666,34 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 585.182,30 | 2.557.840,51 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 5.508,41 | 9.250,96 |
| BILANZSUMME | | 70.648.750,07 | 69.316.107,47 |
| Bilanzvermerk | | | |
| Treuhandvermögen aus Mietkautionen | | 7.721,59 | 0,00 |

| PASSIVA | Geschäftsjahr | Summe | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| EIGENKAPITAL | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 70.200,00 | | 65.100,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.329.300,00 | | 1.302.280,94 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 0,00 | 1.399.500,00 | 900,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.260,00 € | | | (19,06) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 11.669.000,00 | | 11.198.000,00 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 400.000,00 € | | | (100.000,00) |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 71.000,00 € | | | (233.000,00) |
| Bauerneuerungsrücklage | 1.457.181,86 | | 1.457.181,86 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 20.699.000,00 | 33.825.181,86 | 19.920.000,00 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 500.000,00 € | | | (165.000,00) |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 279.000,00 € | | | (930.000,00) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag | 212.858,86 | | 1.681,02 |
| Jahresüberschuss | 701.895,59 | | 2.326.051,01 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 350.000,00 | 564.754,45 | 1.163.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 35.789.436,31 | 35.108.194,83 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.087.982,00 | | 1.067.198,00 |
| Steuerrückstellungen | 0,00 | | 32.393,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 69.010,00 | 1.156.992,00 | 393.070,00 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 23.045.229,95 | | 29.462.884,85 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 7.046.716,05 | | 0,00 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.867.368,69 | | 2.717.156,62 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 9.564,34 | | 20.467,06 |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 612.611,64 | | 455.529,78 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 94.865,37 | 33.676.356,04 | 30.402,41 |
| davon aus Steuern: 64.735,84 € | | | (2.543,68) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.434,21 € | | | (1.367,51) |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 25.965,72 | 28.810,92 |
| BILANZSUMME | | 70.648.750,07 | 69.316.107,47 |
| Bilanzvermerk | | | |
| Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen | | 7.721,59 | 0,00 |

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

| | Geschäftsjahr | Summe | Vorjahr |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus Bewirtschaftungstätigkeit | 8.468.760,59 | | 7.923.037,15 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 9.497,80 | 8.478.258,39 | 9.684,31 |
| Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 46.287,05 | 519.220,06 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 116.608,12 | 1.526.502,77 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | | 5.074.338,90 | 4.744.057,38 |
| Rohergebnis | | 3.474.240,56 | 5.234.386,91 |
| Personalaufwand | | | |
| Löhne und Gehälter | 535.913,80 | | 520.189,88 |
| soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 156.709,61 | 692.623,41 | 151.040,00 |
| davon für Altersversorgung: 36.920,06 € | | | (36.031,12) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.350.143,54 | 1.273.612,48 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 209.977,36 | 444.835,32 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 19.569,38 | 36.136,70 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 528.675,95 | 515.859,75 |
| davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 19.137,00 € | | | (18.389,00) |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 10.294,09 | 38.735,17 |
| Ergebnis nach Steuern | | 702.095,59 | 2.326.251,01 |
| Sonstige Steuern | | 200,00 | 200,00 |
| Jahresüberschuss | | 701.895,59 | 2.326.051,01 |
| Gewinnvortrag | | 212.858,86 | 1.681,02 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss | | | |
| gesetzliche Rücklagen | | 71.000,00 | 233.000,00 |
| andere Ergebnisrücklagen | | 279.000,00 | 930.000,00 |
| BILANZGEWINN | | 564.754,45 | 1.164.732,03 |

Anhang zum Jahresabschluss 2024

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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.

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von den in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen: Treuhandkonten für Mietkautionen werden als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesen. Daneben werden die Darlehen der Nordrheinischen Ärzteversorgung (Kapitalstand zum 31. Dezember 2024: 5.546.716,05 €) als Erweiterung des Gliederungsschemas erstmalig unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen sind bis auf die Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“, „Flüssige Mittel“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ 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 2024 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 2.203,57 € (Vorjahr 2.950,58 €).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch angemessene Abschreibungen oder aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen berücksichtigt worden.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Treuhandvermögen

Unter dem Bilanzstrich werden als Treuhandvermögen Mietkautionen in Höhe von 7.721,59 € (Vorjahr: 7.715,87 € unter dem Posten „Flüssige Mittel“) ausgewiesen. Diese sind auf Kautionsparbüchern hinterlegt.

Passiva

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen

Für die bestehenden Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 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 18.01.2024 zum 31.12.2023 (Vorgutachten) an.

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

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Bewertungsverfahren: | Projected Unit Credit (PUC) |
| Rechnungszins: | 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %) |
| 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 2024 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 1,96 % (Vorjahr: 1,74 %).

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 31.12.2024 beträgt 1.087.982,00 €.

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

| | |
|---|-----------------------|
| Rückstellungen zum 31.12.2023 | 1.067.198,00 € |
| + Zuführung wegen Verzinsung | 19.137,00 € |
| + sonstige Zuführung (Betriebsergebnis) | 1.647,00 € |
| Rückstellungen zum 31.12.2024 | 1.087.982,00 € |

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 31.12.2024 insgesamt 1.079.546,00 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich daher auf – 8.436,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag ist im Anhang oder der Bilanz darzustellen und unterliegt zudem gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

Steuerrückstellungen

Gemäß der vorläufigen Steuerberechnungen waren trotz eines positiven zu versteuernden Einkommens für 2024 unter Anrechnung der höheren Vorauszahlungen keine Rückstellungen für Körperschaftsteuer 2024 und für Gewerbesteuer 2024 zu bilden.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen sind in Übereinstimmung mit § 249 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtungen waren nach dem 31. Dezember 2024 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 Stadtsparkasse 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.

Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. Bilanz

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

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | Zugänge | Abgänge |
|--|---|---------------------|-------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte | 102.890,04 | 17.315,40 | 0,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 89.589.941,57 | 357.780,80 | 320.000,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 27.621,06 | 0,00 | 0,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 223.167,91 | 34.019,72 | 0,00 |
| Anlagen im Bau | 2.429.444,89 | 4.534.657,77 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 103.304,88 | 0,00 |
| Summe | 92.270.175,43 | 5.029.763,17 | 320.000,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 92.373.065,47 | 5.047.078,57 | 320.000,00 |

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.535.062,80 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

| Umbuchung (+ / -) | Zuschreibungen | Abschreibung (kumulierte) | Buchwert am 31.12.2024 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|---|----------------|------------------------------|---------------------------|--|
| 0,00 | 0,00 | 92.143,44 | 28.062,00 | 11.062,40 |
| 2.931.432,83 | 0,00 | 29.320.590,71 | 63.238.564,49 | 1.315.588,42 |
| 0,00 | 0,00 | 5.987,06 | 21.634,00 | 5.526,00 |
| 0,00 | 0,00 | 214.830,63 | 42.357,00 | 17.966,72 |
| -2.931.432,83 | 0,00 | 0,00 | 4.032.669,83 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 103.304,88 | 0,00 |
| 2.931.432,83 -2.931.432,83 | 0,00 | 29.541.408,40 | 67.438.530,20 | 1.339.081,14 |
| 2.931.432,83 -2.931.432,83 | 0,00 | 29.633.551,84 | 67.466.592,20 | 1.350.143,54 |

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 | 9.944,58 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 44.256,21 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Gesamt | 54.200,79 € | 0,00 € | 0,00 € |

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:

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Prüfungskosten | 23.000,00 € |
| Interne Jahresabschlusskosten | 17.000,00 € |
| Erstellung der Steuerbilanz | 8.000,00 € |
| Mitgliederversammlung | 7.500,00 € |
| CO ₂ -Kostenerstattungen | 3.200,00 € |
| Veröffentlichung der Bilanz | 550,00 € |
| Urlaub | 9.760,00 € |
| Gesamt | 69.010,00 € |

Verbindlichkeiten

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

| Verbindlichkeiten | 31.12.2024 <i>(Vorjahr)</i> | RLZ unter 1 Jahr <i>(Vorjahr)</i> | RLZ größer 1Jahr <i>(Vorjahr)</i> |
|--|--|---|--|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i> | 23.045.229,95 <i>29.462.884,85</i> | 1.138.255,51 <i>1.097.418,84</i> | 21.906.974,44 <i>28.365.466,01</i> |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i> | 7.046.716,05 <i>0,00</i> | 112.034,55 <i>0,00</i> | 6.934.681,50 <i>0,00</i> |
| Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i> | 2.867.368,69 <i>2.717.156,62</i> | 2.867.368,69 <i>2.717.156,62</i> | 0,00 <i>0,00</i> |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i> | 9.564,34 <i>20.467,06</i> | 9.564,34 <i>20.467,06</i> | 0,00 <i>0,00</i> |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i> | 612.611,64 <i>455.529,78</i> | 612.611,64 <i>455.529,78</i> | 0,00 <i>0,00</i> |
| Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i> | 94.865,37 <i>30.402,41</i> | 75.758,89 <i>12.515,97</i> | 19.106,48 <i>17.886,44</i> |
| Gesamtbetrag | 33.676.356,04 <i>32.686.440,72</i> | 4.815.593,62 <i>4.303.088,27</i> | 28.860.762,42 <i>28.383.352,45</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 |
|--------------------------------------|--|--|-------------------|
| 4.454.618,87 4.288.714,47 | 17.452.355,57 24.076.751,54 | 23.045.229,95 29.462.884,85 | Grundpfandrechte |
| 471.022,95 0,00 | 6.463.658,55 0,00 | 7.046.716,05 0,00 | Grundpfandrechte |
| 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 | |
| 19.106,48 17.886,44 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | |
| 4.944.748,30 4.306.600,91 | 23.916.014,12 24.076.751,54 | 30.091.946,00 29.462.884,85 | |

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 der Gestattung der Platzierung von Antennenanlagen auf dem Dach der Roermonder Straße 326 (9.497,80 € / Vorjahr 9.684,31 €) werden wie im Vorjahr im Posten „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ erfasst.

Als außergewöhnliche Aufwendungen sind unter dem Posten „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ Instandhaltungskosten für die energetische Sanierung des Objektes Roermonder Straße 326 von rund 1.124.000,00 € enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen wegen Verzinsung in Höhe von 19.137,00 € (Vorjahr: 18.389,00 €) ist im Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung 2024

| | |
|-------------------|-------------------------|
| 01.01.2024 | 1.665 Mitglieder |
| Korrektur Vorjahr | -1 Mitglieder |
| Zugang | 142 Mitglieder |
| Abgang | 109 Mitglieder |
| 31.12.2024 | 1.697 Mitglieder |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 27.019,06 € 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 2024

| Art und Umfang | Vollbeschäftigte | Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte |
|---------------------------|------------------|--|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 3 | 2 |
| Technische Mitarbeiter | 3 | 0 |
| Gesamt | 6 | 2 |

Außerdem wurde ab dem 1. August 2024 eine Auszubildende beschäftigt.

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 1.121.000,00 € per 31.12.2024. Dies wird unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus Jahresüberschüssen und mit noch zu valutierenden Fremdmitteln finanziert.

Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2024 eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen können.

Mit Kaufvertrag vom 19.03.2025 wurde das 2.410 m² große Grundstück Vorster Straße 214 zu einem Kaufpreis von 400.000,00 € gekauft. Der Vorstand plant einen Abriss der Aufbauten mit anschließender Neubebauung von 21 Wohnungen und einer Tiefgarage.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist weiterhin durch geopolitische Risiken wie den Kriegen in der Ukraine und im Nahen Osten belastet. 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 2024 vorgelegt. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 564.754,45 € wie folgt zu verteilen:

| | |
|---|---------------------|
| a) 4 % Dividende von 1.301.380,94 € | 52.055,24 € |
| b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage | 110.000,00 € |
| c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen | 400.000,00 € |
| d) Gewinnvortrag nach 2025 | 2.699,21 € |
| Bilanzgewinn 2024 | 564.754,45 € |

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)
2. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges (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, am 31. Mai 2025

Der Vorstand

Thomas Schröder

Thomas Körfges

Reinhard Schrotek

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