



## Geschäftsbericht 2021



Mit Sicherheit. Glücklich. Wohnen.



Geschäftsbericht 2021



## Vorwort



Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2022 sollte für unsere GeWoGe 1897 ein fröhliches Jahr werden. Die Corona-Pandemie schien im Januar 2021 beherrschbar zu werden. Die Infektionszahlen gingen zwar nicht zurück, aber die schweren Verläufe der Erkrankung wurden weniger und die Hospitalisierungsrate geringer. Unsere GeWoGe 1897 wird in diesem Jahr 125 Jahre alt und das wollten wir mit Ihnen natürlich feiern. Dann geschah etwas, was wir uns alle sicherlich nicht vorstellen konnten: Mitten in Europa begann Ende Februar 2022 ein Krieg, der die gesamte Welt in Angst und Schrecken versetzt. Russische Truppen begannen in die Ukraine einzudringen. Putin drohte der EU und der Nato still zu halten, um einen 3. Weltkrieg mit verheerenden Folgen für die gesamte Erde zu verhindern. Sinnlose Zerstörungen auf ukrainischem Territorium waren die Folge. Es bleibt zu hoffen, dass die eingeleiteten wirtschaftlichen Sanktionen ausreichen, um auf dem Verhandlungsweg wieder zum Frieden zurückzufinden. Die Folgen des Krieges sind katastrophal und werden uns noch Jahre und Jahrzehnte begleiten. Bereits Mitte Februar begann eine erste große Flüchtlingswelle Richtung Westeuropa. Die angrenzenden Staaten leisteten hervorragendes. Gerade Länder wie Polen und Ungarn nahmen in kürzester Zeit hunderttausende Flüchtlinge auf. Viele reisten weiter Richtung Deutschland. Wohnraum ist in Deutschland immer noch knapp und wir standen und stehen vor der größten Herausforderung in der Wohnungswirtschaft seit Jahrzehnten. Hinzu kommt die falsche Energiepolitik Deutschlands in den letzten Jahren. Man hatte zu sehr auf den Kauf von Energie (Kohle, Öl und insbesondere Gas) aus Russland gesetzt. Jetzt droht eine riesige Energieknappheit, die sich möglicherweise im Winter 2022/2023 mit fatalen Folgen auswirkt. Die Preise für Gas, Benzin und Strom steigen unkalkulierbar in die Höhe. In anderen Bereichen war die Ukraine ein wichtiger Handelspartner. Rohstoffe für viele Baumaterialien kommen aus der Ukraine. Dringend benötigte Baumaterialien werden knapp und teuer. Unser Bundeskanzler Olaf Scholz nannte die Situation eine Zeitenwende. Der über Generationen erwirtschaftete Wohlstand – insbesondere nach dem 2. Weltkrieg – wird nicht zu halten sein. Wir alle stehen vor Wohlstandsverlusten.

Vor diesem von uns nicht zu beeinflussenden Szenario ist es eher eine Nebensächlichkeit, dass wir, die GeWoGe 1897, wieder ein hervorragendes wirtschaftliches Ergebnis im Jahr 2021 erzielen konnten. Wir konnten die Objekte Hubert-Schlebusch-Straße 8 und 10 fertigstellen und zum 01.12.2021 an die neuen Mitglieder übergeben. Ebenso stellten wir unser Projekt in Mönchengladbach-Bettrath mit 30 Wohnungseinheiten 2021 bzw. Anfang 2022 fertig. Alle fertiggestellten Wohnungen wurden punktgenau vermietet. Mit dem Objekt Kettelerstraße 20/22 wurde im Jahr 2021 begonnen und wir gehen davon aus, dass wir im Herbst 2022 die Wohnungen fertiggestellt haben. Bauanträge laufen für die zukünftigen Projekte Bergstraße 16 und Kettelerstraße 27-39. Wir werden also auch im Jubiläumsjahr unsere begonnene Strategie zur Erweiterung unseres Wohnungsbestandes fortsetzen. Große Instandhaltungsmaßnahmen sind auch im 126. Jahr des Bestehens unserer Genossenschaft geplant. Anstelle von Feierlichkeiten zum Jubiläum wollen wir versuchen, den ärmsten unserer Bevölkerung zu helfen und unseren Beitrag zur Bewältigung der Flüchtlingskrise leisten.

Ich hätte gerne im Vorwort zum Geschäftsbericht 2021 mehr zur Geschichte unserer Genossenschaft und zum bevorstehenden Wechsel in der Geschäftsführung berichtet. Die aktuelle Lage macht dies aber zur absoluten Nebensache. Nach 28,5 Jahren in der Verantwortung als geschäftsführendes Vorstandsmitglied der GeWoGe 1897 werde ich am 31.12.2022 altersbedingt die Genossenschaft in dieser Position verlassen. Ich denke, wir haben in dieser Zeit viel für den genossenschaftlichen Wohnungsbau und unser Unternehmen getan. Mehr als 300 neue Wohnungen sind in dieser Zeit für die Genossenschaft entstanden. Wir konnten dem genossenschaftlichen Wohnen in unserer Stadt mehr Anerkennung und Bedeutung mit auf den Weg geben.

Ich wünsche der Genossenschaft und Ihnen alles erdenklich Gute. Meinem Nachfolger wünsche ich eine gute Hand für die wichtigen anstehenden Entscheidungen.

Ihr Thomas Körfges

# Inhalt

---

<b>Überblick</b>	<b>4</b>
------------------	----------

---

<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>6</b>
----------------------------------	----------

---

<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	<b>7</b>
Rahmenbedingungen	
Geschäftsverlauf	
Personalwesen	
Ertragslage	
Vermögens- und Finanzlage	
Risikomanagement	
Prognosebericht	

---

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>19</b>
-----------------------------------	-----------

---

<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021</b>	<b>21</b>
Bilanz	
Gewinn und Verlustrechnung	
Anhang	

---

<b>Kurze Chronik zum 125-jährigen Jubiläum der GeWoGe 1897</b>	<b>36</b>
--	-----------

---

<b>Kennzahlendefinition</b>	<b>43</b>
-----------------------------	-----------

---

# 1. Überblick

Unternehmen:	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG
Anschrift:	Am Steinberg 37 in 41061 Mönchengladbach
Gründung:	14. März 1897
Registereintrag:	Genossenschaftsregister Amtsgericht Mönchengladbach Nr. 205
Satzung:	Fassung vom 22. September 2009
Geschäftsanteil:	300,00 €, Nachschusspflicht ist ausgeschlossen
Unternehmensgegenstand:	Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Zweck der Genossenschaft ist es, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung für Ihre Mitglieder zu gewährleisten.

## Das Geschäftsjahr 2021 in Zahlen

Mitglieder:	1.770
Anzahl der Geschäftsanteile:	4.538
Geschäftsguthaben:	1.412.024,20 €
Bilanzsumme:	65.558.962,05 €
Eigenkapital:	32.298.548,95 €
Eigenkapitalquote:	49,10 %
Jahresüberschuss:	1.456.476,79 €
Umsatzerlöse:	7.195.381,83 €
Instandhaltung/Modernisierung:	1.305.536,77 €
Wohnungen:	1.133
Gewerbeeinheiten:	14
Garagen und Einstellplätze:	570
Gesamtnutzfläche Wohnen:	70.401 m <sup>2</sup>

## **Bautätigkeit:**

Neubauprojekt: Hubert-Schlebusch-Straße 8-10, V. und letzter Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung in Windberg  
2 MFH mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten und Tiefgarage  
Baufertigstellung 01.12.2021

Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11  
3 MFH mit insgesamt 30 Wohnungseinheiten und Tiefgarage  
Baufertigstellung zum 16.01., 01.02. und 01.03.2022

Projekt im Bau: Kettelerstraße 20/22, bestandsersetzender Neubau  
2 MFH mit 12 Wohnungseinheiten, Stellplätzen und Garagen  
Baubeginn: Herbst 2021  
voraussichtliche Fertigstellung Ende 2022

Projekte in Planung: Bergstraße 16, bestandsersetzender Neubau  
ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungseinheiten  
voraussichtlicher Baubeginn: Sommer/ Herbst 2022  
voraussichtliche Fertigstellung: Ende 2023

Kettelerstraße 27-39, bestandsersetzender Neubau  
2 MFH mit insgesamt 18 Wohnungseinheiten und Tiefgarage  
voraussichtlicher Baubeginn Ende 2022/ Anfang 2023  
voraussichtliche Fertigstellung Frühjahr 2024

## 2. Organe der Genossenschaft

### **Vorstand**

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

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

### **Aufsichtsrat**

Nach Beschluss der virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren vom 29.06.2021 in Verbindung mit der Satzung vom 22.09.2009 besteht der Aufsichtsrat aus 6 Mitgliedern.

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

## 3. Lagebericht des Vorstandes

### 3.1 Gegenstand des Unternehmens

Ältester Zweig unserer heutigen GeWoGe 1897 ist der am 14. März 1897 gegründete Spar- und Bauverein eGmbH zu M'ngladbach. Durch Zwangsfusionen im Jahre 1942 wurden aus drei selbstständigen Wohnungsgenossenschaften die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft von 1897 eG mbH. 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 Satzung der GeWoGe 1897 basiert auf der Muster-satzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit Sitz in Berlin.

Zweck der Genossenschaft ist es vorrangig, eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung 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 mittlerweile 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 im Wesentlichen auf die Stadtteile Mönchengladbach-Innenstadt, Eicken, Windberg, Hardt und Hardterbroich.

### 3.2 Geschäftsverlauf

#### 3.2.1 Rahmenbedingungen

Mönchengladbach ist mit rund 270.000 Einwohnern die größte Stadt zwischen Rhein und Maas. Von daher ist der Wirtschaftsstandort dank seiner zentralen Lage im Zentrum Europas für viele Branchen besonders attraktiv. Immerhin erreicht man von hier aus in einem Umkreis von 100 km rund 15 Mio. Konsumenten.

Darüber hinaus ist die Verkehrsinfrastruktur rund um Mönchengladbach hervorragend. 4 Bundesautobahnen führen an Mönchengladbach vorbei. Es gibt zwei 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 Ingenieur-nachwuchs in ganz Europa. Daneben ist Mönchengladbach auch dank der guten Verkehrsanbindung ein Logistikzentrum in Westeuropa und ist nach wie vor im Maschinenbau hervorragend aufgestellt. Seit einigen Jahren entwickelt sich auch eine Gründerszene in Mönchengladbach. Mönchengladbach hat eine Fläche von 17.047 Hektar. Die Bevölkerung mit Hauptwohnung liegt bei 272.398 per März 2022. Die Stadt ist nach wie vor bevölkerungsmäßig wachsend. Demzufolge ist für den Wohnungsmarkt weiterhin eine steigende Nachfrage zu erwarten.

Die neue Bundesregierung hatte das Ziel ausgegeben, jährlich 400.000 Wohnungen per anno in dieser Legislaturperiode zu bauen. Im Jahr 2020 wurden 306.000 Wohnungen errichtet. Im Jahr 2021 waren es rund 315.000 Wohnungen. An eine Steigerung auf 400.000 kann realistisch in den nächsten zwei Jahren nicht gedacht werden, weil selbst bei steigenden Baugenehmigungsanträgen die Bearbeitungszeiten und die langen Bauzeiten eine Steigerung auf 400.000 realistisch gar nicht möglich machen.

Eine weitere Problematik ergibt sich aufgrund der steigenden Zahl von größeren Haushalten mit mehr als drei oder vier Personen. Diese Haushalte hatten bereits in der Vergangenheit große Schwierigkeiten, ein entsprechendes Wohnungsangebot zu bekommen. Dies trifft insbesondere die einkommensschwachen Haushalte. Bei Neubauten konzentriert man sich meist auf Wohnungen unter 80 m<sup>2</sup>. Gerade in Zeiten von Homeoffice und Homeschooling sind Probleme hier vorprogrammiert.

Die GeWoGe 1897 ist nach wie vor bestrebt, den eigenen Wohnungsbestand durch Neubau zu erweitern. Auch bei der Genossenschaft wird insbesondere die 3-Raumwohnung mit 75-82 m<sup>2</sup> favorisiert. Da die Zielgruppe von Genossenschaften in der Regel breite Schichten der Bevölkerung mit überschaubarem Haushaltseinkommen ist, sind in den letzten Jahren im Neubaubereich die 2 und 3-Raumwohnungen favorisiert. Aufgrund der günstigen Zinsentwicklung hat die GeWoGe 1897 keinen öffentlich geförderten Wohnungsbau betrieben. Die Neubauten sind in den letzten 15 Jahren frei finanziert errichtet worden. Die Mieten im freifinanzierten Bereich sind nach einer Studie von Empirica in 2021 zum Teil erheblich gestiegen. Schwarmstädte, also Orte mit großer Anziehungskraft, die in den letzten Jahren die höchsten Steigerungsraten hatten, pendeln sich mittlerweile auf ein hohes Niveau ein. Höhere Steigerungsraten haben wir jetzt im Umland. Mönchengladbach zählt sicherlich nicht zu den Schwarmstädten, wie Düsseldorf und Köln. Hier liegen die Durchschnittsmieten bei einer 80 m<sup>2</sup> Musterwohnung auf alle Baujahre gesehen im Schnitt bei 7,31 €/m<sup>2</sup>, im Neubaubereich bei 9,47 €/m<sup>2</sup>. Nach unserer eigenen Marktbeobachtung liegen die Mieten im Neubaubereich eher zwischen 10,00 und 12,00 €/m<sup>2</sup>. Gerechnet über den gesamten Wohnungsbestand der GeWoGe haben wir eine Durchschnittsmiete von 6,15 €/m<sup>2</sup>. Im Neubaubereich liegen wir in der Größenordnung zwischen 9,00 und 11,00 €/m<sup>2</sup> und sind damit einer der günstigen Vermieter in Mönchengladbach. Demzufolge hatten wir in allen Marktsegmenten nahezu Vollvermietung. Leerstände hatten wir im Wesentlichen nur modernisierungsbedingt zu verzeichnen. Am Bilanzstichtag, dem 31.12.2021 hatte die GeWoGe 1897 27 leerstehende Wohnungen (Vorjahr 32). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass hiervon 22 (Vorjahr 25) Wohnungen kurz- oder mittelfristig abgerissen werden.

Über das Jahr gesehen hatten wir eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung definiert ist von 0,63 % (Vorjahr 0,69%). Die Fluktuationsrate betrug bei 103 Wohnungswechseln (Vorjahr 111), 9,09 % (Vorjahr 9,85%).

## 3.2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die folgende Tabelle

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe- einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2020	1.127	561	14	210
Zugang 2021	16	9	-	2
Abgang 2021	10	-	-	5
Bestand am 31.12.2021	1.133	570	14	207

*Der gesamte Objektbestand befindet sich in Mönchengladbach.*

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 90 (Vorjahr 90) öffentlich geförderte Wohnungseinheiten.

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2020 um 52.176,34 € erhöht. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2021 bei 38.243,96 € (Vorjahr 48.749,05 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 23.579,73 € (Vorjahr 18.390,08 €). Zum 31.12.2021 betrug die durchschnittliche Sollmiete pro m<sup>2</sup> vermieteter Flächen (ohne Garagen und ohne Gewerbe) bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand 6,15 € (Vorjahr 6,06 €)

## 3.2.3 Entwicklung des Mitgliederbestandes und des gezeichneten Eigenkapitals

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

	Mitgliederbestand	Anteilebestand
Bestand am 31.12.2020	1.694	4.360
Korrektur Vorjahr	0	0
Zugang 2021	160	366
Abgang 2021	84	188
Endbestand am 31.12.2021	1.770	4.538

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.

## 3.2.4 Neubautätigkeit

### V. Bauabschnitt Klimaschutzsiedlung Hubert-Schlebusch-Straße 8 und 10

Der fünfte und letzte Bauabschnitt unserer Klimaschutzsiedlung Hubert-Schlebusch-Straße 8 und 10 wurde im Laufe des Jahres 2021 soweit fertiggestellt, dass wir die 16 Wohnungen zum 01.12.2021 an unsere Neumieter übergeben konnten. Trotz fehlender Fassadenendplatten erhielten wir vom Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz eine Gestattung zur vorzeitigen Nutzung am 17.11.2021.

Die endgültige Fertigstellung wurde uns im Mai 2022 bestätigt. Aufgrund der pandemischen Lage und den damit verbundenen Lieferengpässen bei Baumaterialien konnte die Kostenschätzung nicht vollständig eingehalten werden. Die abschließenden Baukosten werden bei rund 4 Mio. Euro liegen. Die Finanzierungslücke wird durch Eigenmittel abgedeckt.

### Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11

Das am 02.09.2019 erworbene Grundstück in Mönchengladbach Bettrath auf der Alfons-Schulz-Straße 7/9/11 konnte im Jahr 2021 nahezu fertiggestellt werden. Der Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz bestätigte uns am 21.12.2021, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß fertiggestellt ist. Die endgültige Fertigstellung zur Übergabe an unsere neuen Mieter erfolgte in drei Schritten. Zunächst wurde Alfons-Schulz-Straße 7 am 16. Januar an die neuen Mieter übergeben. Die Objekte Alfons-Schulz-Straße 9 und 11 wurden am 1. Februar bzw. die Dachgeschosswohnungen am 1. März 2022 an die Neumieter übergeben. Die endgültigen Innenausbauten konnten erst im Laufe des Februar 2022 fertiggestellt werden. Alle 30 Wohnungen konnten voll vermietet werden. Die Gesamtkosten für das Objekt werden bei 6.250.000 € liegen. Auch dieses Objekt ist im KfW 55 Standard errichtet. Die Grundnutzungsgebühr liegt hier bei 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche kalt. Die Beheizung der Objekte sowie die Aufbereitung von Warmwasser geschieht zu 100 % über regenerative Energien (Hochleistungs-Luft-Wärme-Pumpen). Die Lage des Objektes im Stadtteil Bettrath ist als hervorragend zu bezeichnen. Alle Infrastruktureinrichtungen sowie die Nahversorgung für den täglichen Bedarf und die Nähe der Autobahnanbindung zu den umliegenden Großstädten Köln und Düsseldorf sind vorhanden. Bettrath ist ein zentrumsnaher Stadtteil und verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV.

## **Kettelerstraße 20/22**

Im Rahmen unserer Bestrebungen den Althausbestand aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts durch Abriss und Neubau zu ersetzen, wurde auf der Kettelerstraße 20/22 fortgesetzt. Die Planungen hierzu liefen bereits einige Jahre. Die vorhandenen Wohnungen konnten sukzessive leergezogen werden. Ende 2020 erhielten wir für 12 Wohnungen, 6 Garagen und 6 Stellplätze am Standort die Baugenehmigung. 950 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden auf dem Grundstück in 2 Häusern realisiert. Von der kleinen Wohnung mit 54 m<sup>2</sup> bis zur großen 4-Raumwohnung mit über 100 m<sup>2</sup> wird hier ein Wohnungsmix realisiert, der auf hohe Nachfrage stößt. Wir haben bis Mai 2022 für 12 Wohnungen bereits mehr als 50 Bewerber. Charakteristisch für das Objekt ist auch hier wieder, dass wir im KfW 55 Standard bauen werden und auf die Verbrennung fossiler Brennstoffe für Heizung und Warmwasser verzichten können. Die Ausstattung kann als gehoben bezeichnet werden. Die Lage des Objektes in einer ruhigen Nebenstraße im bevorzugten Wohnstadtteil Windberg kann als herausragend bezeichnet werden. Bereits vor Baubeginn lagen schon erste Nachfragen nach dem Objekt vor. Die gesamten Baukosten werden bei circa 3 Mio. Euro liegen. Finanziert wird das Objekt mit KfW-Mitteln in Höhe von 1.800.000 € und Eigenmitteln in Höhe von 1.200.000 €. Die Fertigstellung ist für November 2022 geplant.

## 3.2.5 Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2021 Fremdleistungen in Höhe von 1.305.536,77 € (inklusive der Versicherungsschäden und Mieterbelastungen) vergeben. Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2021 bemüht, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus Mönchengladbach und der Region einzusetzen. Alle Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln finanziert. Einige größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind im Folgenden kurz aufgelistet:

### **Am Aschenkrug 1 - 17a / Am Kirschbaum 67 - 75**

In das Objekt am Hardter Wald haben wir insgesamt rund 117.500 € in 2021 investiert. Über 100.000 € wurden in die Fassadensanierung gesteckt.

### **Franz-Hitze-Straße 40 - 58**

In dieses Objekt wurden rund 115.000 € investiert. Im Wesentlichen waren das kleinere Instandhaltungsmaßnahmen und Komplettisanierungen von Wohnungen nach Wohnungswechsel und Badsanierungen.

### **Kaiserstraße 129, Schillerstraße 46, 48**

In dieses Objekt wurden rund 53.500 € investiert. Auch hier wurden insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen unter 5.000 € durchgeführt. Hier ging es um Badsanierungen, Elektroinstallationen oder Fußbodensanierungen.

### **Schwogenstraße 86**

In dieses Objekt investierten wir rund 11.000 €. Schwerpunkt war der Fassadenanstrich mit rund 7.000 €.

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

Ca. 37.000 € wurden insbesondere für Balkonabdichtungen in dieses Objekt investiert.

## **Roermonderstraße 322 – 326**

In dieses Objekt wurden rund 75.000 € investiert. Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme war die Fenstererneuerung in den Häusern 322 und 324 mit einem Gesamtaufwand von rund 60.000 €.

Die Gesamtaufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 1.305.536,77 € verteilten sich auf den gesamten Bestand. Schwerpunkt waren komplette Badsanierungen, Elektrosanierungen nach Wohnungswechseln und insbesondere Modernisierungen unserer Heizsysteme. 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, in einem guten bis sehr guten Zustand. Instandhaltungssatus 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.

## 3.3 Darstellung der Lage

### 3.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Ergebnis für 2021 kann wie in den vergangenen Jahren als sehr erfreulich bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 1.456.476,79 € (Vorjahr 1.688.686,93 €).

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:

	2021 T€	2020 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.187	7.099
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0	0
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistung	8	8
Bestandsveränderungen	134	-8
Andere betriebliche Erträge	112	167
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.441</b>	<b>7.266</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.327	2.920
Personalaufwand	697	699
Abschreibung	1.150	1.194
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	176	233
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	505	505
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	0	0
<b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b>	<b>5.855</b>	<b>5.559</b>
Betriebsergebnis	1.586	1.707
Finanzergebnis	-22	-24
Neutrales Ergebnis	-105	6
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.459	1.689
Außerordentliche Aufwendungen	0	0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.456</b>	<b>1.689</b>

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin als gut im gegebenen Marktumfeld. Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 650.000,- € zu erwarten. Die Ertragslage kann demzufolge als nachhaltig gesichert angesehen werden.

## 3.3.2 Vermögenslage

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

	2021 T€	2020 T€
<b>Vermögensstruktur</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	31	23
Sachanlagen	61.753	56.528
Finanzanlagen	0	0
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
<b>Langfristig</b>		
<b>Kurzfristig</b>		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.966	1.835
Flüssige Mittel	1.747	442
Übrige Aktiva	53	71
Rechnungsabrechnungsposten	9	13
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>65.559</b>	<b>58.912</b>
<b>Kapitalstruktur</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Langfristig</b>		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.360	1.308
Rücklagen	30.222	28.787
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	607	643
<b>Kurzfristig</b>		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	52	50
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	5	0
Bilanzgewinn (Dividende)	52	51
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Langfristig</b>		
Pensionsrückstellungen	996	955
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	29.273	24.091
Sonstige Verbindlichkeiten	20	19
<b>Kurzfristig</b>		
Übrige Rückstellungen	65	60
Erhaltene Anzahlungen	2.189	2.170
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	718	778
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>65.559</b>	<b>58.912</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.646.996,92 € auf einen Wert von 65.558.962,05 € erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 6.383.388,54 € planmäßige Abschreibungen von 1.149.485,06 € entgegen.

Unter den unfertigen Leistungen von 1.955.848,12 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.451.842,17 € auf 32.189.783,51 €. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 49,10 % (Vorjahr: 52,18%).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 19.341,13 €.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

### 3.3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 T€	2020 T€
<b>Langfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	61.784	56.550
Finanzierungsmittel	62.483	55.797
<b>Unterdeckung/ Überdeckung</b>	+699	-753
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	1.747	442
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2026	1.920
Kurzfristige Verpflichtungen	3074	3.115
<b>Stichtagsliquidität</b>	699	-753

Die in der Bilanz zum 31.Dezember 2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 gegeben.

### 3.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	49	52	52
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	4,52	5,48	5,03
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	3,00	3,72	3,56
Cashflow	T €	2.646	2.937	2.698
Durchschnittliche Wohnungsnetto-Miete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	6,15	6,06	6,00
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.a./m <sup>2</sup>	19,57	16,11	17,70
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	419	394	498
Fluktuationsquote	%	9,09	9,85	8,82
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,63	0,69	0,97

## 3.4 Risiko- und Chancenbericht

### 3.4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem und Compliance

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

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

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe. Seit 2020 ist in diesem Zusammenhang eine intensive Beschäftigung mit den Auswirkungen der Corona Pandemie innerhalb der eigenen betrieblichen und personellen Abläufe der Geschäftsprozesse sowie der externen nicht zu beeinflussenden Auswirkungen bei Geschäftspartnern und Kunden eingeführt.

## Risikoanalyse

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

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

1. Wie in den Vorjahren konnte die Vermietungssituation im Geschäftsjahr 2021 als hervorragend angesehen werden. Von nennenswerten Wohnungsleerständen sind wir mit Ausnahme bei Wohnungswechseln und Sanierungen der Wohnungen verschont geblieben. Alle Neubaumaßnahmen konnten punktgenau zum Fertigstellungszeitpunkt vermietet werden. Speziell mit unseren Neubaumaßnahmen treffen wir auf eine sehr breite Nachfrage. Bei unseren eigenen Marktbeobachtungen konnten wir feststellen, dass der Wettbewerb in der Regel bei der Grundmiete 0,50 -1,00 €/m<sup>2</sup> teurer ist. Auch die Preise für die Stellplätze in den Tiefgaragen in zentralen und guten Lagen liegen in der Regel bei 75,00 €, bei uns bei 50,00 €. Auch durch unsere guten Lagen haben wir sowohl im Althausbestand als auch im Neubaubereich Marktvorteile. Trotz höherer Baufertigfertigstellungszahlen insgesamt 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.
2. Im Geschäftsjahr 2021 hat die GeWoGe 1897 wieder mehr Geld in die Sanierung und Instandsetzung des eigenen Bestandes reinvestiert. Lediglich die Objekte, die mittelfristig abgerissen werden, werden bei Sanierungsmaßnahmen außen vorgelassen. Der bestandersetzende Neubau wird forciert, so dass nur noch wenige Objekte nicht mehr dem heutigen Standard von Wohnqualität entsprechen. Instandhaltungsstaus haben wir demzufolge nur bei den Objekten, die kurz- oder mittelfristig abgerissen werden.
3. Nach wie vor ist die Zahlungsmoral unserer Mitglieder als gut zu bezeichnen. Größere Mietausfälle konnten im Geschäftsjahr 2021 nicht festgestellt werden. Auch die Corona Pandemie hat an dieser Einstellung unserer Mitglieder nichts verändert. Im Jahr 2021 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 3.080 € (Vorjahr 13.056 €) abgeschrieben. Im Jahr 2021 hatten wir Erlösschmälerungen in Höhe von 10.505 € (Vorjahr 48.749 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 23.580 € (Vorjahr 18.390 €). Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die wir 2021 gebildet haben, betragen zum Bilanzstichtag 1.460 € (Vorjahr 2.051 €). Räumungsklagen sowie den damit verbundenen durchgeführten Räumungen der Wohnungen aufgrund von Zahlungsverzug der Mitglieder gab es im Jahr 2021 keine (Vorjahr: drei). 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.
4. 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.
5. Am Ende des Jahres 2021 mussten wir feststellen, dass sich die seit Jahren vorherrschende Niedrigzinsphase verändert. Noch sind Zinssteigerungen niedrig. Eine Zinswende mit hohen Zinsanstiegen ist trotz neuer weltweiter Risiken und Inflationstendenzen derzeit nicht zu erwarten.

6. Die Corona Pandemie geht nunmehr ins dritte Jahr. Trotz größter Möglichkeit kostenloser Impfangebote für die Bevölkerung konnte auch in 2021 keine Entwarnung gegeben werden. Erfreulich ist die Tatsache, dass man davon ausgehen kann, dass Geimpfte keine schweren Krankheitsverläufe haben. Dennoch ist man weltweit noch lange nicht am Ziel, das Virus besiegt zu haben. Mittlerweile sind verschiedene Mutanten des Virus nach wie vor aktiv und die Inzidenzen sind gestiegen. Trotz verschiedener Corona Maßnahmen (Einhaltung von Hygieneregeln, Maskenpflicht, Kontaktbeschränkungen etc.) konnte die Aggressivität des Virus nicht maßgeblich eingeschränkt werden. Einige Virologen bestätigen bereits, dass die Menschheit mit diesem Virus auf Dauer leben muss. Zum Ende des Jahres 2021 wurden Lockerungen in Aussicht gestellt. Die Hospitalisierungsinzidenz konnte verringert werden und von daher wurden auch die Quarantänebestimmungen weiter gelockert. Auf breiter Front gab es dennoch größere Arbeitsausfälle, was auch in der Wohnungswirtschaft zu Verzögerungen bei den Handwerkerleistungen und insbesondere auch zu Verzögerungen von Materiallieferungen führte. Bei Handwerkerrechnungen wurden zum Ende des Jahres 2021 Coronapandemiezuschläge immer mehr. Die Auswirkungen werden auch noch in 2022 zu spüren und mit allgemeinen Preissteigerungen zu rechnen sein.

### 3.4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Preisanstieg bei Bauleistungen, der demographische Wandel, die stetig steigende Migration von Kriegsflüchtlingen und die Verknappung und Verteuerung der Energiepreise werden die positiven Entwicklungen in unserem Land in der Wohnungswirtschaft hemmen. Wohnungsmärkte werden auch mittelfristig angespannte Märkte bleiben.

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 bestandsersetzenden Neubau, werden die Chancen der künftigen Entwicklung der GeWoGe 1897 im Vergleich zum Wettbewerb verbessern.

### 3.5 Prognosebericht

Die GeWoGe 1897 ist nach wie vor gut aufgestellt. Der Althausbestand ist in Ordnung 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, so wie es die Politik fordert, positiv entgegensehen. Die GeWoGe 1897 ist der einzige Anbieter für genossenschaftliches Wohnen in Mönchengladbach. Von daher hat die GeWoGe 1897 ein Alleinstellungsmerkmal, dass sie im Wettbewerb positiv nutzen kann. Die Miethöhen sind marktgerecht und dennoch liegen sie in der Regel unter denen des Wettbewerbs.

Die im Jahr 2021 begonnene Baumaßnahme Kettelerstraße 20/22 wird voraussichtlich im Herbst 2022 fertiggestellt sein. Die 12 Wohnungen erfreuen sich höchster Nachfrage und man kann sicher prognostizieren, dass die Wohnungen zum Fertigstellungszeitpunkt vermietet sein werden. Ein weiteres Projekt auf der Kettelerstraße 27-39 wird voraussichtlich Ende 2022 - Anfang 2023 begonnen. Die Fertigstellung der 18 Wohnungen wird für Frühjahr 2024 erwartet. Ebenfalls wird ein elf Wohnungen umfassendes Projekt auf der Bergstraße 16 im Herbst 2022 begonnen und Ende 2023 voraussichtlich fertiggestellt. Alle Objekte werden im KfW 55 Standard errichtet. Fossile Brennstoffe werden zur Heizung und Warmwasseraufbereitung nicht eingesetzt.

Erstmals haben wir im Jahre 2021 an einem Grundstücksbieterverfahren der Stadt Mönchengladbach teilgenommen. Bedauerlicherweise kam die GeWoGe 1897 hier nicht zum Zuge, weil es einen Bieter gab, der einen kaum zu vertretenen Grundstückspreis bot. Verwaltung und Politik hat auch in diesem Verfahren bestätigt, dass sie den genossenschaftlichen Wohnungsbau weiterhin unterstützen will. Die Zurverfügungstellung von Grundstücken ist die Voraussetzung, um weiter nachhaltigen guten Genossenschaftswohnungsbau zu errichten. Wir hoffen, dass sich die Stadt an ihren Bekenntnissen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau zukünftig messen lässt. Der Gewinner des Wettbewerbs ist nunmehr von seinem Angebot zurückgetreten und die GeWoGe 1897 ist angesprochen worden, einzuspringen. Ende Mai 2022 haben wir die Verhandlungen mit der EWMG wieder aufgenommen.

Intern ist die GeWoGe 1897 gut aufgestellt. Digitalisierungsprozesse werden beschleunigt. Durch den Einsatz eines Instandhaltungstools können Instandhaltungsmaßnahmen vorausschauend vorgeplant werden.

Pessimistisch stimmen lediglich äußere politische Entwicklungen. Der Ukraine Krieg mit all seinen Folgen (verstärkte Migration, Lieferengpässe für Baumaterialien und Energieverknappung) trüben das optimistische Bild, das unsere Genossenschaft seit Jahren prägt. Es bleibt zu hoffen, dass der Krieg sehr bald ein Ende hat und die wirtschaftlichen Folgen in Grenzen bleiben. Die GeWoGe 1897 ist als Mönchengladbacher Genossenschaft für die Zukunft jedenfalls gut aufgestellt.

Mönchengladbach, den 31. Mai 2022

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek

## 4. Bericht des Aufsichtsrates (AR)

Der AR hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt viermal mit dem Vorstand getagt und sich über die wesentlichen Vorgänge der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung informiert. Notwendige Beschlüsse wurden gefasst. Die Sitzungen fanden sowohl in Präsenz als auch virtuell statt, je nachdem wie es die Pandemielage erlaubte. Fünfmal hat der Aufsichtsrat ohne den Vorstand getagt.

Die Schwerpunkte der Beratungen waren auch in 2021 wieder sehr vielfältig. Eine zentrale Frage war, in welcher Form die letzte ordentliche Mitgliederversammlung stattfinden sollte. In einem einstimmigen Beschluss von Vorstand und AR am 01.06.21 wurde beschlossen, auch in diesem Jahr die Mitgliederversammlung, die am 29.06.21 stattfand, wie im vergangenen Jahr als Veranstaltung im schriftlichen Verfahren durchzuführen.

Das zentrale Thema im Jahre 2021 war die Besetzung des Vorstandes. Die nebenamtlichen Vorstände, Herr Reinhard Diester und Herr Reinhard Schrotek, wurden auf einstimmigen Beschluss des AR für eine weitere Vorstandstätigkeit wiederbestellt. Der hauptamtliche geschäftsführende Vorstand, Herr Thomas Körfges, scheidet vertrags- und satzungsgemäß zum 31.12.2022 aus. Die vakante Position wurde in der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ ausgeschrieben. Eine Reihe von Bewerbungen gingen bis zum 31.10.2021 ein. Im Bewerbungsverfahren, an dem der gesamte AR beteiligt war, wurde ein geeigneter Kandidat gefunden, der zum 16. Oktober 2022 zunächst als weiterer Geschäftsführer und ab 01.01.2023 als Vorstand bestellt wird.

Darüber hinaus hat der AR insbesondere den Jahresabschluss 2020 mit Anhang, Lagebericht des Vorstandes und Gewinnverwendungsnachweis innerhalb des Gremiums diskutiert, genehmigt und die entsprechenden Beschlüsse hierzu gefasst. Ebenso wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 gemeinsam diskutiert und in getrennten Abstimmungen beschlossen. Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und AR am 7. Oktober 2021 wurden beide Gremien vom Abschlussprüfer des Prüfungsverbandes VdW Rheinland Westfalen über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 informiert. Der Verbandsprüfer informierte über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2020. Festgestellt wurde, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Berichtszeitraum ordnungsgemäß geführt wurden. Vorstand und AR sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Die wirtschaftliche Lage der GeWo-Ge 1897 wurde vom Verbandsprüfer positiv bewertet. Der Verbandsprüfer berichtete, dass die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der GeWoGe 1897 geordnet bzw. gesichert sind.

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

Des Weiteren wurde auf den gemeinsamen Sitzungen über das 125-jährige Firmenjubiläum beraten. Aufgrund der unsicheren pandemischen Situation in Zusammenhang mit Corona wurden keine konkreten Veranstaltungen anlässlich des Jubiläums beschlossen.

Der Bauausschuss des AR hat in 2021 zwei Sitzungen durchgeführt. Im Schwerpunkt wurden Ortsbesichtigungen der beiden aktuellen Baustellen in Mönchengladbach-Betrath und auf der Hubert-Schlebusch-Straße 8 + 10 durchgeführt. In beiden Terminen konnten vor Ort mit dem planenden und baubegleitenden Architekten die baulichen und terminlichen Gegebenheiten diskutiert werden. Vom Grundsatz wurden sowohl die terminlichen Planungen trotz einiger Lieferengpässe der Industrie als auch die Kostenplanung im Groben eingehalten. Zum Fertigstellungszeitpunkt waren alle Wohnungen vermietet.

Im Rahmen der Prüfung des Prüfungsausschusses wurde zum einen die Bilanz zum 31.12.2020 nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes diskutiert. Darüber hinaus wurde über die Neuanschaffung eines Fahrzeuges für die Technik gesprochen. Im Rahmen

der November-Sitzung des Prüfungsausschusses wurde der Wirtschaftsplan 2022 intensiv diskutiert. Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2022 war schlüssig und nachvollziehbar.

Der AR hat auf der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 09.06.2022 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung / Anhang) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes schließt sich der AR an. Er wird diesen der Mitgliederversammlung 2022 zur Beschlussfassung vorlegen.

Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 stellte der AR fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der GeWoGe 1897 geordnet sind und eine gesicherte Ertragslage vorliegt. Die Zahlungsbereitschaft ist jederzeit gegeben und die zukünftigen Risiken der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft sind in ausreichendem Maße beschrieben. Festzuhalten bleibt schließlich, dass auch durch die Corona-Krise unsere GeWoGe 1897 von nennenswerten Problemen verschont geblieben ist.

Der AR dankt dem Vorstand, sowie den Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021.

Mönchengladbach, am 10. Juni 2022

Der Aufsichtsrat – Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)

## 5. Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2021

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		31.222,00	22.681,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	54.270.878,96		51.464.168,81
Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	44.029,00		67.878,00
Anlagen im Bau	7.438.357,63		4.914.341,18
Bauvorbereitungskosten	0,00		81.515,12
Geleistete Anzahlungen	0,00	61.753.265,59	0,00
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>61.784.487,59</b>	<b>56.550.584,11</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.955.848,12		1.821.492,17
Andere Vorräte	10.077,60	1.965.925,72	13.691,99
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	6.642,67		10.641,86
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	46.352,04	52.994,71	60.281,03
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.746.646,95	441.808,46
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.907,08	13.465,51
<b>BILANZSUMME</b>		<b>65.558.962,05</b>	<b>58.911.965,13</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.600,00		49.500,00
der verbleibenden Mitglieder	1.360.424,20		1.307.893,38
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.412.024,20	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 705,80 €			(106,62)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	10.495.000,00		9.895.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 300.000,00 €			(350.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.000,00 €			(400.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.457.181,86		1.457.181,86
Andere Ergebnisrücklagen	18.270.000,00	30.222.181,86	17.435.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 335.000,00 €			(380.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €			(600.000,00)
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		4.849,71	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	3.016,39		4.849,71
Jahresüberschuss	1.456.476,79		1.688.686,93
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	800.000,00	659.493,18	1.000.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>32.298.548,95</b>	<b>30.838.111,88</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	995.517,00		954.546,00
Steuerrückstellungen	0,00		1.318,00
Sonstige Rückstellungen	65.262,32	1.060.779,32	59.015,01
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.273.092,69		24.091.099,96
Erhaltene Anzahlungen	2.189.262,55		2.169.921,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.030,77		20.577,20
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	674.031,61		722.054,22
Sonstige Verbindlichkeiten	27.929,46	32.176.347,08	31.399,00
davon aus Steuern: 414,20 €			(297,60)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 431,06 €			(577,45)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		23.286,70	23.922,74
<b>BILANZSUMME</b>		<b>65.558.962,05</b>	<b>58.911.965,13</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.187.251,34		7.098.817,63
aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.130,49	7.195.381,83	8.130,49
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		134.355,95	-8.016,74
Sonstige betriebliche Erträge		142.500,58	185.886,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.327.381,38	2.919.581,18
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	7.957,31
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.144.856,98</b>	<b>4.357.279,79</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	527.648,78		517.667,93
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	169.144,65	696.793,43	181.256,59
davon für Altersversorgung: 57.465,42 €			(78.938,60)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.149.485,06	1.193.544,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		311.760,16	246.410,92
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21,36	117,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		526.984,74	529.394,94
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 21.531,00 €			(23.794,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.932,88	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.456.922,07</b>	<b>1.689.122,93</b>
Sonstige Steuern		445,28	436,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.456.476,79</b>	<b>1.688.686,93</b>
Gewinnvortrag		3.016,39	4.849,71
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
gesetzliche Rücklagen		300.000,00	400.000,00
andere Ergebnisrücklagen		500.000,00	600.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>659.493,18</b>	<b>693.536,64</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2021

## A. Allgemeine Angaben

Die gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG (kurz GeWoGe 1897), Am Steinberg 37, in 41061 Mönchengladbach ist im Genossenschaftsregister Amtsgericht Mönchengladbach unter der Nummer 205 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der GeWoGe 1897 aufgestellt. Die GeWoGe 1897 ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i.V. m. § 336 Abs. 2 HGB. Sie erfüllt die Kriterien nach § 267 HGB, weil zwei der drei Größenmerkmale - Bilanzsumme, Umsatzerlöse, durchschnittliche Arbeitnehmer – nicht erfüllt sind. Die Umsatzerlöse erreichen die Grenze von 12 Mio. Euro nicht und die Arbeitnehmerzahl ist durchschnittlich kleiner als 50.

Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 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 2021 sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

#### Planmäßige Abschreibungen

Bauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden grundsätzlich auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 70 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die im Oktober 1990 erworbenen Häuser Bergstraße 14, 16 und 18/20, Bayernstraße 12, Konzenstraße 68, 70/72, 74 werden auf der Basis der zum Erwerbszeitpunkt von einem amtlich vereidigten Sachverständigen geschätzten Restnutzungsdauer von 40 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

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

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

Das Objekt Eickener Straße 301 wurde im Jahre 1997 / 1998 vollkommen saniert. Die geschätzte Restnutzungsdauer beträgt 50 Jahre. Das Objekt wird linear über die geschätzte Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Das im Jahr 2004 erworbene Objekt Bebericher Straße 39 – 43 wurde im Jahr 1964 errichtet. In erheblichem Maße wurde das Objekt modernisiert und saniert. Das Gebäude wird auf eine geschätzte Restnutzungsdauer von 29 Jahren 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.

Das Fahrzeug für den Hausmeister (Ford Transit) war bereits vollständig abgeschrieben. Dieses Fahrzeug wurde durch ein Leasingfahrzeug ersetzt.

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 zu den Anschaffungskosten nach dem First in / First out-Verfahren bewertet. Das Reparaturmaterial wird ebenso nach dem First in / First out-Verfahren bewertet und umfasst zum Stichtag einen Betrag von 10.077,60 € (Vorjahr 13.691,99 €).

## Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## Passiva

### Rückstellungen

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

### Pensionsrückstellungen

Für die bestehenden Pensionsverpflichtungen für vier laufende Renten und drei 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 01.03.2021 zum 31.12.2020 (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:	1,87 %
Biometrie:	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Trend Renten:	1,50 %
Trend Anwartschaften:	3,00 %

Dabei ergibt sich der handelsrechtliche Rechnungszins aus den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für Dezember 2021 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 1,35 %.

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 31.12.2021 beträgt 995.517 €.

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 31.12.2020</b>	<b>954.546 €</b>
+ Zuführung wegen Verzinsung	21.531 €
+ sonstige Zuführung (Betriebsergebnis)	19.440 €
<b>Rückstellungen zum 31.12.2021</b>	<b>995.517 €</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 31.12.2021 insgesamt 1.068.811,00 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich daher auf 73.294 €. Dieser Unterschiedsbetrag ist im Anhang oder der Bilanz darzustellen und unterliegt zudem gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

#### Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtungen waren nach dem 31. Dezember 2021 nicht zu erwarten.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die GeWoGe 1897 hat mit der Stadt Mönchengladbach einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Bebauung der Grundstücke Klagenfurter Straße, Am Steinberg, Hubert-Schlebusch-Straße (Klimaschutzsiedlung) abgeschlossen. In diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet sich die GeWoGe 1897 auf eigene Kosten eine Wendemöglichkeit innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums der Klagenfurter Straße herzustellen. Zur Sicherung der Baumaßnahmen hat die GeWoGe 1897 eine unwiderrufliche Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 31.500,00 € (Aval) bei der Stadtparkasse Mönchengladbach hinterlegt. Diese Wendemöglichkeit wird im Rahmen des Baus des V. Bauabschnittes fertiggestellt. Die Wendemöglichkeit wurde im April 2022 fertig errichtet.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Dauernutzungsgebühren unserer Mitglieder.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

### I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.955.848,12 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Für die Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensions- und Betriebsrenten wurden in vollem Umfang Rückstellungen gebildet. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Interne Jahresabschlusskosten	17.000,00 €
Erstellung der Steuerbilanz	6.100,00 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Mitgliederversammlung	6.000,00 €
Veröffentlichung der Bilanz	400,00 €
Berufsgenossenschaft	4.300,00 €
Urlaub	11.462,32 €
<b>Gesamt</b>	<b>65.262,32 €</b>

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. 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	6.642,67 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	46.352,04 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>52.994,71 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

## Verbindlichkeiten

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

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2021</b> <i>(Vorjahr)</i>	<b>RLZ unter 1 Jahr</b> <i>(Vorjahr)</i>	<b>RLZ größer 1 Jahr</b> <i>(Vorjahr)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	29.273.092,69 <i>24.091.099,96</i>	1.207.460,88 <i>835.593,09</i>	28.065.631,81 <i>23.255.506,87</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	2.189.262,55 <i>2.169.921,12</i>	2.189.262,55 <i>2.169.921,12</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	12.030,77 <i>20.577,20</i>	12.030,77 <i>20.577,20</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen <i>Vorjahr</i>	674.031,61 <i>722.054,72</i>	674.031,61 <i>722.054,72</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	27.929,46 <i>31.399,00</i>	8.306,38 <i>12.144,13</i>	19.623,08 <i>19.254,87</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>32.176.347,08</b> <i>27.035.051,50</i>	<b>4.091.092,19</b> <i>3.760.289,76</i>	<b>28.085.254,89</b> <i>23.274.761,74</i>

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

	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	<b>92.811,10</b>	<b>18.514,91</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	76.588.164,74	53.780,89	96.336,28
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.775,09	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.300,58	3.414,38	31.394,57
Anlagen im Bau	4.914.341,18	6.307.678,36	0,00
Bauvorbereitungskosten	81.515,12	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>81.865.096,71</b>	<b>6.364.873,63</b>	<b>127.730,85</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>81.957.907,81</b>	<b>6.383.388,54</b>	<b>127.730,85</b>

RLZ 1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	RLZ über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
3.634.543,61 <i>3.348.938,60</i>	24.431.088,20 <i>19.906.568,27</i>	29.273.092,69 <i>24.091.099,96</i>	Grundpfandrecht
0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
19.623,08 <i>19.254,87</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
<b>3.654.166,69</b> <b><i>3.368.193,47</i></b>	<b>24.431.088,20</b> <b><i>19.906.568,27</i></b>	<b>29.273.092,69</b> <b><i>24.091.099,96</i></b>	

Umbuchung (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	80.104,01	31.222,00	9.973,91
3.868.555,56 -3.378,53	0,00	26.139.907,42	54.270.878,96	1.112.247,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	3.775,09	0,00	0,00
0,00	0,00	205.291,39	44.029,00	27.263,38
84.893,65 -3.868.555,56	0,00	0,00	7.438.357,63	0,00
-81.515,12	0,00	0,00	0,00	0,00
-0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3.953.449,21</b> <b>-3.953.449,21</b>	<b>0,00</b>	<b>26.348.973,90</b>	<b>61.753.265,59</b>	<b>1.139.511,15</b>
<b>3.953.449,21</b> <b>-3.953.449,21</b>	<b>0,00</b>	<b>26.429.077,91</b>	<b>61.784.487,59</b>	<b>1.149.485,06</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 (8.000,- € / Vorjahr 9.021,66 €) werden wie im Vorjahr in dieser Position gezeigt. Die Erlöse aus der Gestattung der Platzierung von Antennenanlagen auf dem Dach unserer Roermonder Straße 326 (8.130,49 € / Vorjahr 8.130,49 €) werden wie im Vorjahr in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ erfasst.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung 2021

01.01.2021	1.694 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	0 Mitglieder
Zugang	160 Mitglieder
Abgang	84 Mitglieder
<b>31.12.2021</b>	<b>1.770 Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 52.530,82 € 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 2021

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

### Haftungsverhältnisse

Im Sinne des § 251 in Verbindung mit § 268 Abs.7 HGB bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

### Nachtragsbericht

Zwei Ereignisse beeinflussen das Leben in Deutschland nachhaltig.

1. Corona Pandemie

Trotz weltweiter Impfstrategien ist die Corona Pandemie nach wie vor ursächlich für erhebliche Einschränkungen im täglichen Leben. Die GeWoGe 1897 ist mitarbeitermäßig im Jahr 2021 nicht von einem Corona Ausfall bei der Belegschaft betroffen worden. Die Corona Pandemie hat sich jedoch weiterentwickelt und viele Materiallieferengpässe haben auch uns betroffen und werden uns in den kommenden Monaten noch betreffen. Coronabedingte Ausfälle bei den Handwerksunternehmen führten auch dazu, dass verschiedene Handwerkerleistungen nicht fristgerecht ausgeführt werden konnten und es kam zu Bauverzögerungen. Mit dieser Situation müssen wir auch im Jahr 2022 rechnen. In Bezug auf Mietausfälle hat es 2021 coronabedingt keine wesentlichen Auswirkungen bei der GeWoGe 1897 gegeben. Da die Pandemie immer noch nicht vollends besiegt ist, ist für 2022 zu befürchten, dass weitere Einschränkungen der Handwerkerleistungen, der Materiallieferungen und ggf. auch Mietausfälle erfolgen können.

2. Krieg in der Ukraine

Der Ende Februar 2022 begonnene Krieg in der Ukraine hat für Deutschland und auch für die deutsche Wirtschaft erhebliche Auswirkungen, die noch nicht endgültig vorherzusehen sind. Zum einen kommt es zu erheblichen Migrationsströmen von der Ukraine über Länder wie Polen, Ungarn, Bulgarien, Rumänien und Litauen nach Deutschland hin. Diese Menschen müssen wohnlich versorgt werden und dies ist für die Wohnungswirtschaft in Deutschland mehr als schwierig, da Deutschland mittlerweile ein beliebtes Einwanderungsland geworden ist. Viele Basisprodukte für die deutsche Wirtschaft werden in der Ukraine gewonnen oder produziert und können aufgrund der Zerstörung des Landes nicht mehr geliefert werden. Die Auswirkungen hierzu werden das gesamte Jahr 2022 belasten. Ebenso ungewiss ist die Lieferung von Energie in Form von Gas, Kohle und Öl aus Russland. Die Wirtschaftssanktionen gegenüber Russland haben zur Folge, dass möglicherweise die wichtigen Rohstoffe in 2022 nur noch eingeschränkt oder überhaupt nicht mehr geliefert werden. Erhebliche Verteuerung der Energiekosten sind zwangsläufig.

## Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Der Vorstand hat den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 vorgelegt. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 800.000,00 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 659.493,18 € zuzüglich des unverteilter Bilanzgewinnes aus dem Vorjahr in Höhe von 4.849,71 € (insgesamt 664.342,89 €) wie folgt zu verteilen

a) 4 % Dividende von 1.307.893,38 €	52.315,73 €
b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	300.000,00 €
c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	310.000,00 €
d) Gewinnvortrag nach 2022	2.027,16 €
<b>Bilanzgewinn 2021 zzgl. unverteilter Bilanzgewinn 2020</b>	<b>664.342,89 €</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 Körfges (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer)
2. Dipl.-Kfm. Reinhard Diester (nebenamtlich)
3. Reinhard Schrutek (nebenamtlich)

### **Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

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

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

Mönchengladbach, am 31. Mai 2022

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek

## Kurze Chronik zum 125-jährigen Jubiläum der GeWoGe 1897

Die Stadt Mönchengladbach entwickelte sich bis zum Ende des 19. Jahrhunderts zu einer Hochburg für die Textilindustrie. Um die entstehende Wohnungsnot aufgrund der Landflucht der Bevölkerung in die Städte zu mildern, entwickelten sich bundesweit Wohnungsbaugenossenschaften. Der älteste Zweig unserer heutigen GeWoGe 1897 ist der Spar- und Bauverein e.G.m.b.H. zu M.gladbach und wurde von Industriellen am 14. März 1897 gegründet. Bereits im Gründungsjahr wurden Mietshäuser auf der Grevenbroicher Straße fertiggestellt.

Die zweite Genossenschaft, welche im Jahre 1942 per Dekret mit dem Spar- und Bauverein verschmolzen wurde, war der 1921 gegründete Beamten-Bauverein eGmbH, der in den zwanziger und dreißiger Jahren Wohnungsbau auf der Schwogenstraße, Rheinbahnstraße und Sachsenstraße für Beamte betrieb. Die dritte Genossenschaft, die mit den beiden Vorgenannten verschmolzen wurde, war der 1930 gegründete Bauverein M.Gladbach eGmbH. Dieser errichtete ab 1931 insbesondere für Fabrikarbeiter 21 Häuser auf der Künkelstraße, Eickener Straße und im Eickerhof. Vor der Zwangsfusionierung kam noch eine vierte kleinere Rheydter Baugenossenschaft im Jahre 1927 hinzu. Aus finanziellen Erwägungen gab es im Jahr 1927 die Fusion dieser Rheydter Genossenschaft „Unser Heim“ mit dem Bauverein M. Gladbach. Die aus drei selbstständigen Genossenschaften fusionierte Genossenschaft hieß Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eGmbH zu M. Gladbach und ab 1974 Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG – heute kurz GeWoGe 1897 genannt.

Nach dem 2. Weltkrieg war die fusionierte Wohnungsgenossenschaft in drei Bereichen tätig:

1. Bau von Mietshäusern für den eigenen Bestand,
2. bis 1964 Verwaltung des städtischen Wohnungsbesitzes und
3. Bauträgergesellschaft für die Errichtung von Kleinsiedlungen.

Das Bauträgergeschäft wurde um 1980 eingestellt.

Nach dem 2. Weltkrieg war die Wohnungsnot groß und die GeWoGe 1897 war insbesondere in den 50-iger, 60-iger und Anfang der 70-iger Jahren sehr produktiv. Es entstanden Häuser in Eicken, in Windberg, in Hardterbroich und in Hardt. Nachdem die Wohnungsnot besiegt war, konzentrierte sich die Genossenschaft im Wesentlichen auf Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes. Neubau wurde in den Jahren von 1978 bis 1995 fast gar nicht mehr betrieben. Durch den Fall der Mauer im Jahr 1990 wandelte sich auch der Wohnungsmarkt wieder und der Bau von bezahlbarem Wohnraum wurde wieder dringend benötigt. Deutschland entwickelte sich zum Einwanderungsland. Mitte bis Ende der 90-iger Jahre wurden mehrere öffentlich geförderte Objekte, wie auf der Bergstraße, Eickener Straße, Königstraße und Teupesstraße errichtet. In den folgenden Jahren widmete man sich wieder verstärkt dem freifinanzierten Wohnungsbau. Es entstanden hochwertige Wohnungen in Mönchengladbach Hardt - Heidkamp, in Hehn, auf der Bökelstraße, auf der Gingterstraße in Holt, auf der Alfons-Schulz-Straße in Bettrath und im Wesentlichen unser Bauvorhaben Klimaschutzsiedlung Am Steinberg. Dort entstand auch unsere neue repräsentative Geschäftsstelle.

Auch mit experimentellem öffentlich gefördertem Wohnungsbau beschäftigte sich die GeWoGe 1897. Auf der Waldhausener Straße/ Ecke Nicodemstraße entstand ein Objekt speziell für alte und behinderte Menschen. Um der Vereinsamung alter Menschen vorzubeugen, entstanden dort auch Gruppenwohnungen. Schließlich beschäftigte sich die GeWoGe 1897 in den letzten 10 Jahren mit bestandersetzendem Neubau. Die einfacheren Wohnungen aus den 20-iger Jahren des letzten Jahrhunderts können den modernen Vorstellungen von Wohnen nicht mehr entsprechen. Insbesondere sind

Schallschutz und besonders Wärmeschutz an diesen Objekten nach neuesten Gesichtspunkten nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Aus diesem Grunde haben wir bereits auf der Schwogenstraße und auf der Kettelerstraße mit dem bestandersetzenen Neubau begonnen.

Seit rund 25 Jahren betreibt die Genossenschaft wieder intensiven Neubau. Das Ziel ist aufgrund der hervorragenden wirtschaftlichen Lage im Schnitt zehn Genossenschaftswohnungen p.a. zu errichten. Als einziger Anbieter des genossenschaftlichen Wohnungsbaus hat die GeWoGe 1897 ein Alleinstellungsmerkmal. Da Genossenschaften keine profitorientierten Unternehmen sind und die Gewinnmaximierung kein Unternehmensziel ist, kann die GeWoGe 1897 hochwertigen, nachhaltigen, energieeffizienten hervorragenden Wohnungsbau in guten Lagen Mönchengladbachs zu angemessenen Mietpreisen anbieten.

Im Folgenden werden einige Beispiele von Objekten der GeWoGe 1897 präsentiert.



Eickerhof 3-19, 4-10 (Baujahr 1931)



Kettelerstraße 16-24 (Baujahr 1933)



Hohenzollernstraße 190 (Baujahr 1952)



Hittastraße 19-27, Knopsstraße 20-28 (Baujahr 1951)



Bergstraße 16 (Baujahr 1954)



Eickerhof 18-28 (Baujahr 1971)



Bergstraße 2-10 / Eickener Straße 299 (Baujahr 1997)



Adolph-Kolping-Straße 5 (Baujahr 2017)



Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11 (Baujahr 2022)



Kettelerstraße 20 / 22 (Baujahr 2022)

# Kennzahlendefinition

Kurzfristiges Fremdkapital	planmäßige Tilgung + kurzfristige Verbindlichkeiten
Eigenkapitalintensität des Sachanlagevermögens	$\frac{\text{langfristiges Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapital (langfristig)	Eigenkapital laut Bilanz ./. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder ./. vorgesehene Dividende
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (langfristig)}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{Langfristige Darlehen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Cashflow	vergleiche Kapitalflussrechnung
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragssteuer + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital laut Bilanz am 31.12}}$
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Anzahl der Wohnungskündigungen im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$
Leerstandsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE/GE p.a.}}{\text{Mietsoll WE/GE p.a.}}$
Durchschnittsmiete Wohnungen	$\frac{\text{Sollmiete Wohnungen p.a.}}{\text{Gesamtfläche Wohnungen x 12}}$
Durchschnittsmiete Gesamt	$\frac{\text{Sollmiete (Wohnung, Gewerbe, Stellplätze/Garagen)}}{\text{Gesamtnutzfläche x 12}}$

WE = Wohnungseinheiten

GE = Gewerbeeinheiten

JÜ = Jahresüberschuss

# Kontakt

Gemeinnützige  
Wohnungsbaugenossenschaft  
von 1897 eG (GeWoGe 1897)

Am Steinberg 37

41061 Mönchengladbach

Telefon 02161 | 92636-0

Fax 02161 | 92636-22

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

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