

3. Lagebericht des Vorstandes

3.1 Gegenstand des Unternehmens

Die heutige GeWoGe 1897 ist ein Zusammenschluss aus 3 Wohnungsbaugenossenschaften. Ältester Zweig der Genossenschaft ist der Spar- und Bauverein eGmbH zu M'gladbach, der am 14. März 1897 gegründet wurde. Die GeWoGe 1897 ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mönchengladbach unter der Nummer 205 eingetragen. Sie ist als Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftssteuergesetz anerkannt. Die Genossenschaft führt die Firma Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG (im Folgenden kurz GeWoGe 1897 genannt) und hat ihren Sitz in Mönchengladbach. Die Satzung der GeWoGe 1897 basiert auf der Mustersatzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit Sitz in Berlin.

Zweck der Genossenschaft ist es vorrangig, eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu gewährleisten. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Als reine Vermietungsgenossenschaft beschränkt sich die GeWoGe 1897 im Wesentlichen auf das Kerngeschäft Vermieten, Verwalten und Bewirtschaften des eigenen Wohnungsbestandes. Die GeWoGe 1897 konzentriert ihre Tätigkeiten auf das Stadtgebiet Mönchengladbach. Der genossenschaftseigene Wohnungsbestand verteilt sich im Wesentlichen auf die Stadtteile Mönchengladbach Alt-Innenstadt, Eicken, Windberg, Hardt, Hardterbroich.

3.2 Geschäftsverlauf

3.2.1 Rahmenbedingungen

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

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

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

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

3.2.2 Bestandsbewirtschaftung

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

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

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Mönchengladbach.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2020 90 öffentlich geförderte Wohnungseinheiten.

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2019 um 83.043,10 € erhöht. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2020 bei 48.749,05 € (Vorjahr 54.514,38 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 18.390,08 € (Vorjahr 21.381,81 €). Zum 31.12.2020 betrug die durchschnittliche Sollmiete pro m² vermieteter Flächen (ohne Garagen und ohne Gewerbe) bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand 6,06 € (Vorjahr 5,85 €)

3.2.3 Entwicklung des Mitgliederbestandes und des gezeichneten Eigenkapitals

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

	Mitgliederbestand	Anteilebestand
Bestand am 31.12.2019	1.676	4.228
Korrektur Vorjahr	1	2
Zugang 2020	107	320
Abgang 2020	88	186
Endbestand am 31.12.2020	1.694	4.360

Auch im Geschäftsjahr 2020 gingen bei der GeWoGe 1897 angesichts der fortdauernden Niedrigzinsphase viele Anfragen auf Mitgliedschaft und Anteilezeichnung ein. Durch die solide und stetige positive Entwicklung unserer Genossenschaft ist die Ausschüttung einer maximal 4-prozentigen Dividende in den letzten zehn Jahren konstant. Trotz der erneut zahlreichen Anfragen sieht das Geschäftsmodell der GeWoGe 1897 unverändert nicht vor, Kapitalanlegern eine Plattform für Investitionen zu bieten. Ziel ist es, unsere Mitglieder wohnlich zu versorgen. Aus diesem Grunde ist die Mitgliedschaft zur Genossenschaft an die Anmietung einer Genossenschaftswohnung gebunden.

3.2.4 Neubautätigkeit

Schwogenstraße 88

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

Klimaschutzsiedlung Hubert-Schlebusch-Straße 8 und 10

Nachdem der IV. Bauabschnitt auf der Hubert-Schlebusch-Straße 4 - 6 zum 01.07.2019 übergeben wurde, wurden die Planungen für den V. Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung begonnen. Die endgültige Baugenehmigung für den V. und letzten Bauabschnitt erhielt die GeWoGe 1897 am 29.10.2019. Die Bau- und Baunebenkosten betragen nach Kostenschätzung rund 3.800.000,-€. Anfang 2020 war Baubeginn. Neben dem Grundstück werden wir Eigenmittel in Höhe von 1.600.000,- € in die Finanzierung einbeziehen. Das Objekt wird einen KfW-55-Standard haben, so dass für die Finanzierung die günstigen KfW-Mittel eingesetzt werden können. Alle Arbeiten befinden sich derzeit im Zeitplan. Die Fertigstellung des Objektes ist für Ende 2021 geplant.

Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11

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

Es entstehen drei Zehnparteienhäuser mit 2 – 3 Zimmerwohnungen und Wohnungsgrößen zwischen 54 und 83 m² Wohnfläche. Alle Wohnungen werden freifinanziert sein. Die Bau- und Baunebenkosten betragen nach Kostenschätzung rund 6.100.000,- €. Neben dem Grundstück werden wir Eigenmittel in Höhe von 960.000,- € in die Finanzierung einbeziehen. Das Objekt wird einen KfW-55-Standard haben, so dass für die Finanzierung die günstigen KfW-Mittel eingesetzt werden können. Die anvisierte monatliche Grundnutzungsgebühr liegt zwischen 8,50 € und 9,00 € pro m² Wohnfläche. Insgesamt werden dort 3 Häuser mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.020 m² für die GeWoGe 1897 entstehen. Alle Arbeiten befinden sich derzeit im Zeitplan. Die Fertigstellung des Objektes ist für Anfang 2022 geplant.

3.2.5 Modernisierungstätigkeit

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

Eickerhof 3 – 19

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

Künkelstraße 20 – 28

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

Eickerhof 18 – 28 / Konzenstraße 81 – 85

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

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

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

Die 884.506,09 €, die die GeWoGe 1897 im gesamten Wohnungsbestand insgesamt an Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet hat, verteilt sich auf alle Objekte. Ein Großteil floss in die Erneuerung von Kombiheizgeräten, den Einbau neuer Hauseingangstüren sowie in die immer aufwändiger werdenden Renovierungsarbeiten nach Wohnungswechseln. Darüber hinaus wurden in einigen Wohnungen die nicht mehr zeitgemäßen Bäder erneuert. Im Zuge der Badmodernisierungen entstanden dann neue Bäder u.a. mit Bodenfliesen in anthrazit, weißen Wandfliesen, einem Wandhänge-WC und einer barrierefreien Dusche. Die verschiedensten Kleinreparaturen rundeten den Instandhaltungsaufwand 2020 ab.

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

3.3 Darstellung der Lage

3.3.1 Ertragslage

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

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

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

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin als gut im gegebenen Marktumfeld. Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 1,3 Mio. € zu erwarten. Die Ertragslage kann demzufolge als nachhaltig gesichert angesehen werden.

3.3.2 Vermögenslage

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

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

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

Unter den unfertigen Leistungen von 1.821.492,17 € werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.678.546,35 € auf 30.737.941,34 €. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 52,18 % (Vorjahr:52%).

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

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

3.3.3 Finanzlage

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

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

Die in der Bilanz zum 31.Dezember 2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Zum Stichtag sind jedoch noch nicht alle Darlehen voll valutiert. Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln betrieben. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 gegeben.

3.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	52	52	50
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	5,48	5,03	3,79
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	3,72	3,56	2,88
Cashflow	T €	2.937	2.698	2.257
Durchschnittliche Wohnungsnetto-Miete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	6,06	6,00	5,97
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.a./m ²	16,11	17,70	28,84
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	394	498	415
Fluktuationsquote	%	9,85	8,82	7,56
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,69	0,97	1,00
Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	1,00	1,00	1,00

3.4 Risiko- und Chancenbericht

3.4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem und Compliance

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

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

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

Risikoanalyse

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

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

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

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

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

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

3.4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

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

3.5 Prognosebericht

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

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

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

Ein weiteres Neubauprojekt entsteht derzeit auf dem ehemals kircheneigenen Grundstück auf der Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11 in Mönchengladbach – Bettrath mit 30 Wohneinheiten und Tiefgarage. Der Bau der drei Zehnmehrfamilienhäuser wurde 2020 begonnen. Auch dieses Objekt soll zukunfts-trächtig sein. Die GeWoGe 1897 wird hier vollständig auf die Verbrennung von fossilen Brennstoffen für Heizung und Warmwasser verzichten. Alle Wohnungen werden barrierearm ausgestattet und sprechen insbesondere auch die älteren Generationen an. Die Fertigstellung ist für Anfang 2022 geplant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mönchengladbach, im Mai 2021

Der Vorstand

Thomas Körfges

Reinhard Diester

Reinhard Schrutek