



Geschäftsbericht 2022



Mit Sicherheit. Glücklich. Wohnen.



Geschäftsbericht 2022

Vorwort



Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

nach dem vertrags- und satzungsgemäßen Ausscheiden von Herrn Thomas Körfges als geschäftsführender Vorstand zum 31.12.2022 darf ich Sie als seinen Nachfolger erstmalig begrüßen. Ich habe bisher bei dem für die Genossenschaft zuständigen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. im Bereich der Wirtschaftsprüfung gearbeitet und in dieser Funktion Ihre Genossenschaft sehr lange geprüft und beraten. Dabei habe ich die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung mit der Schaffung von vielen neuen Genossenschaftswohnungen begleitet. Die Genossenschaft hat in dieser Zeit an Anerkennung und Bedeutung in der Stadt gewonnen. In einer Feierstunde am 25. November 2022 wurde die erfolgreiche Arbeit gewürdigt und Herr Körfges gebührend verabschiedet. Trotz der schwierigen aktuellen Rahmenbedingungen möchte ich diese hervorragende Arbeit mit dem Team der GeWoGe 1897 fortsetzen. Herr Körfges wird mich dabei auch zukünftig als nebenamtlicher Vorstand für den zum 31.12.2022 ausscheidenden Herrn Reinhard Diester unterstützen.

Nachdem die Corona-Pandemie weitgehend seinen Schrecken verloren hatte, geriet dann am 24. Februar 2022 die Welt erneut aus den Fugen. Mit seinem Angriffskrieg gegen die Ukraine zerstörte Russlands Präsident Putin unser Vertrauen in ein sicheres Europa. Die Auswirkungen sind für uns alle deutlich spürbar. Eine destabilisierte Weltwirtschaft, Rohstoffknappheit, eine hohe Inflation, eine große Flüchtlingswelle und die Sorge, in den Krieg hineingezogen zu werden, treiben uns um. Die fatalen Folgen sind noch nicht endgültig absehbar. Den unkalkulierbar steigenden Preisen für Gas und Strom soll bis Anfang 2024 der Gas- und Strompreisdeckel entgegenwirken. Trotzdem stehen wir vor Wohlstandsverlusten.

Trotz dieser dramatischen Entwicklungen kann die GeWoGe 1897 im Rückblick auf 2022 aber wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückschauen.

Großes Lob und Dank möchte ich auch an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aussprechen, die maßgeblich zu diesem Erfolg beigetragen haben.

Im Geschäftsjahr 2022 hatte die Genossenschaft ihr Gründungsjubiläum und wurde 125 Jahre alt. Aufgrund der Unwägbarkeiten durch die Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges sowie der sozialen Grundausrichtung wurde auf eine Firmenfeier verzichtet und stattdessen ein Betrag in Höhe von 12.500,00 € an eine Obdachlosenorganisation gespendet.

Die Neubautätigkeit der Genossenschaft wurde fortgesetzt. Die Objekte in Mönchengladbach-Betrath mit 30 Wohnungseinheiten wurden zum 16.01.2022, zum 1.02.2022 und zum 1.03.2022 fertiggestellt und an die neuen Mitglieder übergeben. Ebenso wurde im Dezember das Neubauprojekt Kettelerstraße 20-22 mit 12 Wohnungen bezugsfertig. Das Bestandsobjekt Bergstraße 16 wurde im November abgebrochen und mit den Gründungsarbeiten für die Errichtung eines Neubaus mit 11 Wohnungen begonnen. Wir werden auch zukünftig unsere begonnene Strategie zur Erweiterung unseres Wohnungsbestandes fortsetzen. Im technischen Bereich wurden 2 neue Mitarbeiter eingestellt, um auch in den kommenden Jahren die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abwickeln zu können. Bei zukünftigen Investitionen wollen wir sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der klimapolitischen Ziele umsetzen und die Dekarbonisierung vorantreiben.

Angesichts der unsicheren Zeiten hoffe ich darauf, dass der Frieden in Europa wieder hergestellt wird und sich auch damit die sozioökonomischen Rahmenbedingungen wieder verbessern. In diesem Sinne wünsche Ihnen alles erdenklich Gute und beste Gesundheit.

Ihr Thomas Schröder

Inhalt

I. Überblick	4
<hr/>	
II. Organe der Genossenschaft	6
Vorstand	
Aufsichtsrat	
Mitgliederversammlung	
<hr/>	
III. Bericht des Vorstandes	9
1. Gegenstand des Unternehmens	
2. Geschäftsverlauf	
Rahmenbedingungen	
Bestandsbewirtschaftung	
Entwicklung des Mitgliederbestandes	
Neubautätigkeit	
Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit	
Grundstücksgeschäfte	
3. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse	
Ertragslage	
Vermögenslage	
Finanzlage	
Finanzielle Leistungsindikatoren	
Kennzahlendefinition	
4. Risikobericht	
5. Prognosebericht	
<hr/>	
IV. Bericht des Aufsichtsrates	26
<hr/>	
V. 125-jähriges Jubiläum der GeWoGe 1897	28
<hr/>	
VI. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022	35
Bilanz zum 31. Dezember 2022	
Gewinn und Verlustrechnung 2022	
Anhang	
<hr/>	
<hr/>	

I. Überblick

Unternehmen:	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG
Anschrift:	Am Steinberg 37 in 41061 Mönchengladbach
Gründung:	14. März 1897
Registereintrag:	Genossenschaftsregister Amtsgericht Mönchengladbach Nr. 205
Satzung:	Fassung vom 30. Juni 2022
Geschäftsanteil:	300,00 €, Nachschusspflicht ist ausgeschlossen
Unternehmensgegenstand:	Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Zweck der Genossenschaft ist es, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung für Ihre Mitglieder zu gewährleisten.

Das Geschäftsjahr 2022 in Zahlen

Mitglieder:	1.685
Anzahl der Geschäftsanteile:	4.328
Geschäftsguthaben:	1.429.429,19 €
Bilanzsumme:	65.975.311,56 €
Eigenkapital:	32.897.685,03 €
Eigenkapitalquote:	49,60 %
Jahresüberschuss:	634.046,82 €
Umsatzerlöse:	7.691.153,73 €
Instandhaltung/Modernisierung:	2.338.108,55 €
Wohnungen:	1.171
Gewerbeeinheiten:	15
Garagen und Einstellplätze:	632
Gesamtnutzfläche Wohnen:	84.283 m ²

Bautätigkeit:

Neubauprojekt:

Alfons-Schulz-Straße 7 / 9 / 11

3 MFH mit insgesamt 30 Wohnungseinheiten, Tiefgarage und 2 Außenstellplätzen

Baufertigstellung zum 16.01., 01.02. und 01.03.2022

Kettelerstraße 20-22, bestandsersetzender Neubau

2 MFH mit 12 Wohnungseinheiten, Stellplätzen und Garagen

Baufertigstellung zum 16.12.2022

Projekt im Bau:

Bergstraße 16, bestandsersetzender Neubau

ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungseinheiten

Baubeginn: November 2022

voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2024

Projekte in Planung:

Kettelerstraße 27-39, bestandsersetzender Neubau

2 MFH mit insgesamt 18 Wohnungseinheiten und Tiefgarage

voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2023

voraussichtliche Fertigstellung Anfang 2025

II. Organe der Genossenschaft

Vorstand



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

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Dipl.-Kfm. Thomas Schröder | (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer ab 1.01.2023) |
| 2. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges | (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer bis 31.12.2022, nebenamtlich ab 1.01.2023) |
| 3. Reinhard Schrotek | (nebenamtlich) |
| 4. Dipl.-Kfm. Reinhard Diester | (nebenamtlich bis 31.12.2022) |

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

Aufsichtsrat



Nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 30.06.2022 besteht der Aufsichtsrat aus 6 Mitgliedern.

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

Mitgliederversammlung

Am 30. Juni 2022 fand eine ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 statt. Sie wurde form- und fristgerecht einberufen. Der Versammlung wurden der Lagebericht 2021, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Bericht des Aufsichtsrates vorgelegt. Der Lagebericht und der Jahresabschluss wurden von der Versammlung genehmigt und der Bilanzgewinn 2021 (659.493,18 €) sowie der unverteilte Bilanzgewinn 2020 (4.849,71 €) entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates wie folgt verwendet:

	€
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	300.000,00
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	310.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben	52.315,73
Gewinnvortrag nach 2022	2.027,16
	<u>664.342,89</u>

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. Ferner fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Mitglieder Herr Goertz und Herr Graafen wurden wiedergewählt. Des Weiteren wurde eine neue Fassung der Satzung verabschiedet.

III. Bericht des Vorstandes

1. Gegenstand des Unternehmens

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

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

Als reine Vermietungsgenossenschaft beschränkt sich die GeWoGe 1897 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, Hardterbroich und Bettrath.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist durch die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten schwer belastet. Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat die Inflation zusätzlich verstärkt. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Nach den Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute wird im laufenden Jahr eine leichte Rezession erwartet. Die deutsche Wirtschaft dürfte 2023 im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Jedoch entsteht weiterhin zu wenig Mietwohnungsneubau. Die von der Bundesregierung jährlich angestrebten 400.000 neuen Wohnungen wurden auch in 2022 nicht erreicht. Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung sowie die Diskussion über das Verbot von Öl- und Gasheizungen hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Daneben belasten gestiegene Zinsen die Investitionstätigkeit. Bei den Baugenehmigungen in 2022 zeigte sich aus diesen Gründen bereits ein deutlicher Rückgang.

Mönchengladbach ist mit rund 275.000 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 2 Hauptbahnhöfe, einen Regionalflughafen und die Nähe zum internationalen Airport Düsseldorf. Mönchengladbach ist als Wissensort für die Textilindustrie für ganz Europa führend. Die Hochschule Niederrhein gehört zu den größten Studienorten für den textilen 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. Mönchengladbach hat eine Fläche von 17.045 Hektar. Die Bevölkerung liegt gemäß Statistik der Stadt Mönchengladbach per Januar 2023 zum 31.12.2021 bei 272.398. Die Stadt ist nach wie vor bevölkerungsmäßig wachsend. Demzufolge ist für den Wohnungsmarkt weiterhin eine steigende Nachfrage zu erwarten.

Um den Förderzweck der GeWoGe 1897 zu gewährleisten, werden jedes Jahr hohe Investitionen in Bauleistungen getätigt. Diese beinhalten neben der Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes durch Neubau auch Modernisierungen zur energetischen Ertüchtigung der genossenschaftlichen Immobilien. Da die Zielgruppe von Genossenschaften in der Regel breite Schichten der Bevölkerung mit überschaubarem Haushaltseinkommen sind, wurden in den letzten Jahren im Neubaubereich überwiegend die 2 und 3-Raumwohnungen errichtet. Die Wohnungsmieten sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in 2022 im Bundesdurchschnitt um 2,1 % (Vorjahr 1,5 %) gestiegen. Schwarmstädte, also Orte mit großer Anziehungskraft, die in den letzten Jahren die höchsten Steigerungsraten hatten, pendeln sich mittlerweile auf einem hohen Niveau ein. Höhere Steigerungsraten haben wir jetzt im Umland. In Mönchengladbach liegen aktuell die Durchschnittsmieten bei einer 60 m² Wohnung bei 8,35 €/m². Bezogen auf NRW wird eine Durchschnittsmiete für diese Wohnung von 9,20 €/m² ausgewiesen. Gerechnet über den gesamten Wohnungsbestand der GeWoGe haben wir eine Durchschnittsmiete zum 31. Dezember 2022 von 5,69 €/m² (Vorjahr: 5,57 €/qm). Im Neubaubereich liegen wir in der Größenordnung zwischen 9,00 und 12,00 €/m² und sind damit einer der günstigen Vermieter in Mönchengladbach. Demzufolge hatten wir in allen Marktsegmenten nahezu Vollvermietung. Leerstände waren im Wesentlichen nur modernisierungs- und abrissbedingt zu verzeichnen.

Bestandsbewirtschaftung

Wie in den Vorjahren konnte die Vermietungssituation im Geschäftsjahr 2022 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 und bei den Preisen für Tiefgaragenstellplätzen teurer ist. Daneben haben wir durch unsere zentralen und guten Lagen sowohl im Althausbestand als auch im Neubaubereich Markt Vorteile. In der Stadt ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt unverändert und von daher können wir davon ausgehen, dass unser Angebot nach wie vor auf eine breite Nachfrage stößt. Vermietungsschwierigkeiten für die GeWoGe 1897 sehen wir auch in den kommenden Jahren nicht voraus.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022 zeigt die folgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe- einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2021	1.133	570	14	207
Zugang 2022	42	64	1	9
Abgang 2022	4	2	-	1
Bestand am 31.12.2022	1.171	632	15	215

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Mönchengladbach.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 71 (Vorjahr 90) öffentlich geförderte Wohnungseinheiten. Die Wohn- und Nutzfläche betrug zum Bilanzstichtag 84.283 qm (Vorjahr: 80.756 qm).

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2022 um 358.567,08 € erhöht. Zum 31.12.2022 betrug die durchschnittliche Sollmiete für Mietwohnungen pro m² vermieteter Fläche (ohne Garagen und ohne Gewerbe) 6,23 € (Vorjahr 6,06 €). Zu diesem Stichtag betrug die durchschnittliche Sollmiete über den gesamten Bestand pro m² vermieteter Fläche 5,69 € (Vorjahr 5,57 €). Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2022 bei 28.591,03 € (Vorjahr 38.243,96 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betragen 20.920,93 € (Vorjahr 23.579,73 €).

Insgesamt ergaben sich im Geschäftsjahr 2022 Ergebnisbelastungen von T€ 74 (Vorjahr: T€ 73), was 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %) der Sollmieten und Umlagen entspricht. Zum 31.12.2022 hatte die GeWoGe 1897 22 leerstehende Wohnungen (Vorjahr 27). Von diesen werden 20 (Vorjahr 22) Wohnungen kurz- oder mittelfristig abgerissen. Dies bedeutet zum Bilanzstichtag eine Leerstandsquote von 1,9 % (Vorjahr 2,4 %). Die Fluktuationsrate betrug bei 87 Wohnungswechseln (Vorjahr 103), 7,4 % (Vorjahr 9,1%).

Nach wie vor ist die Zahlungsmoral unserer Mitglieder als gut zu bezeichnen. Größere Mietausfälle konnten im Geschäftsjahr 2022 nicht festgestellt werden. Auch die Corona Pandemie hat an dieser Einstellung unserer Mitglieder nichts verändert. Im Jahr 2022 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 18.816,00 € (Vorjahr 3.080,00 €) abgeschrieben. Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die wir 2022 gebildet haben, betragen zum Bilanzstichtag 5.903,00 € (Vorjahr 1.460,00 €). Räumungsklagen sowie den damit verbundenen durchgeführten Räumungen der Wohnungen aufgrund von Zahlungsverzug der Mitglieder gab es im Jahr 2022 in 2 Fällen (Vorjahr: keine). Die Größe des Unternehmens und die Nähe zu unseren Mitgliedern als Nutzer unserer Wohnungen sowie die strenge Bonitätsprüfung bei Neuvermietung zahlt sich im Ende für die GeWoGe 1897 aus.

Entwicklung des Mitgliederbestandes

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

	Mitgliederbestand	Anteilebestand
Bestand am 31.12.2021	1.770	4.538
Korrektur Vorjahr	-1	-2
Zugang 2022	100	259
Abgang 2022	184	467
Endbestand am 31.12.2022	1.685	4.328

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

Neubautätigkeit

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 Mitglieder erfolgte in drei Schritten. Zunächst wurde Alfons-Schulz-Straße 7 am 16. Januar an die neuen Mitglieder übergeben. Die Objekte Alfons-Schulz-Straße 9 und 11 wurden am 1. Februar bzw. die Dachgeschosswohnungen am 1. März 2022 an die Neumitglieder übergeben. Die endgültigen Innenausbauten konnten erst im Laufe des Februar 2022 fertiggestellt werden. Alle 30 Wohnungen waren bei Fertigstellung vermietet. Die Gesamtkosten für das Objekt lagen unter Berücksichtigung eines Baukostenzuschusses von 540.000,00 € bei 5.805.000 €. Finanziert wurde das Objekt mit Fremdmitteln von 4.600.000,00 € und Eigenmitteln in Höhe von 1.205.000 €. Auch dieses Objekt ist im KfW 55 Standard errichtet. Die Grundnutzungsgebühr liegt hier bei 9,00 €/m² 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 die Neubaumaßnahme auf der Kettelerstraße 20-22 umgesetzt. 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. 927 m² Wohnfläche wurden auf dem Grundstück in 2 Häusern realisiert. Von der kleinen Wohnung mit 54 m² bis zur großen 4-Raumwohnung mit 100 m² wurde hier ein Wohnungsmix realisiert, der auf hohe Nachfrage stieß. Charakteristisch für das Objekt ist auch hier wieder, dass wir im KfW 55 Standard gebaut haben und auf die Verbrennung fossiler Brennstoffe für Heizung und Warmwasser verzichten konnten. Die Ausstattung kann als gehoben bezeichnet werden. Die Lage des Objektes in einer ruhigen Nebenstraße im bevorzugten Wohnstadtteil Windberg kann als herausragend bezeichnet werden. Die gesamten Baukosten werden unter Berücksichtigung eines Baukostenzuschusses von 320.000,00 € bei circa 2.683.000,00 € liegen. Finanziert wird das Objekt mit KfW-Mitteln in Höhe von 1.800.000,00 € und Eigenmitteln in Höhe von 883.000,00 €. Die Wohnungseinheiten wurden zum 16. Dezember 2022 fertiggestellt und an die neuen Mitglieder übergeben.

Bergstraße 16



Das Bestandsobjekt Bergstraße 16 mit Baujahr 1954 wurde im November 2022 abgebrochen und mit den Gründungsarbeiten für die Errichtung eines Neubaus mit 11 Wohnungen begonnen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind zahlreiche Objekte der GeWoGe. Die Bergstraße ist sehr zentrumsnah und alle Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar. Der 3-geschossige Neubau mit einer Wohnfläche von 685 qm wird mit Satteldach und Klinkerfassade ausgestattet sowie im KfW 55 Standard errichtet. Fossile Brennstoffe werden zur Heizung und Warmwasseraufbereitung nicht eingesetzt. Die gesamten Baukosten werden voraussichtlich bei 3.005.000,00 € liegen. Finanziert wird das Objekt mit KfW-Mitteln in Höhe von 1.665.000 €, einem Investitionszuschuss von 296.000,00 € und Eigenmitteln in Höhe von 1.044.000 €. Die Fertigstellung ist für August 2024 geplant. Im Geschäftsjahr 2022 sind bereits Baukosten von 379.050,00 € angefallen.

Kettelerstraße 27-39

Auch dieser Althausbestand auf der Kettelerstraße soll durch Neubau ersetzt werden. Die Planungen für 2 Häuser mit 18 Wohnungen und einer Wohn- und Nutzfläche von 1.393 qm wurden in 2022 begonnen. Der Bauantrag wurde nach einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage im Januar 2023 unterschrieben und eingereicht. Wir hoffen, im Sommer mit den Abbrucharbeiten beginnen zu können. Um den Klimaschutzziele zu genügen, wird auch bei diesem Projekt auf die Verbrennung fossiler Brennstoffe für Heizung und Warmwasser verzichtet. Die geplanten Baukosten betragen voraussichtlich 4.900.000,00 €. Die Fertigstellung soll in 2025 erfolgen. Im Geschäftsjahr 2022 sind bereits Planungskosten von 106.660,00 € angefallen.

Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2022 Fremdleistungen in Höhe von 2.338.108,55 € (inklusive der Versicherungsschäden und Mieterbelastungen; Vorjahr: 1.305.536,77 €) vergeben. Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2022 bemüht, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus Mönchengladbach und der Region einzusetzen. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln finanziert. Einige größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind im Folgenden kurz aufgelistet:

Hittastraße 19-27/Milostraße 2-4/Knopsstraße 20-28

In das Objekt haben wir in 2022 insgesamt rund 426.300,00 € investiert. Davon flossen 380.500,00 € in die Fenstererneuerung.

Spielkaulenweg 22-32

In dieses Objekt wurden rund 553.400,00 € investiert. Mit Gesamtkosten von rd. 523.000,00 € wurden die Dächer und Balkone saniert sowie die Fassaden angestrichen.

Konzenstraße 68-74

In dieses Objekt wurden rund 406.750,00 € investiert. Auf der Hinterfront wurde die Fassade saniert, neue Fenster eingebaut und im Garten Pflasterarbeiten durchgeführt. Für diese Maßnahmen entstanden Gesamtkosten von rd. 378.900,00 €.

Die Gesamtaufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 2.338.108,55 € verteilten sich auf den gesamten Bestand. Zuzüglich Kosten des Regiebetriebes und eigene Aufwendungen für die Verwaltung und die technische Abteilung von insgesamt 292.000,00 € abzüglich Versicherungserstattungen und Zuschüssen für behindertengerechte Badumbauten von insgesamt 130.000,00 € ergaben Gesamtkosten für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit von 2.500.000,00 € (Vorjahr: 1.463.000,00 €). Dies entspricht 29,70 € je qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 18,10 €). Neben den oben genannten Maßnahmen wurden komplette Badsanierungen, Elektrosanierungen nach Wohnungswechseln und insbesondere Modernisierungen unserer Heizsysteme durchgeführt. Sämtliche Maßnahmen wurden nicht aktiviert.

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

Grundstücksgeschäfte

Bebericher Straße 39-43

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

Grottenweg

Erstmals hat die GeWoGe 1897 im Jahre 2021 an einem Grundstücksbieterverfahren der Stadt Mönchengladbach für ein Grundstück in Venn teilgenommen. Bedauerlicherweise kamen wir hier nicht zum Zuge, weil es einen Bieter gab, der einen kaum zu vertretenden Grundstückspreis bot. Der Gewinner des Wettbewerbs ist aber später von seinem Angebot zurückgetreten und die Genossenschaft ist angesprochen worden, einzuspringen. Ende Mai 2022 haben wir die Verhandlungen mit der EWMG wieder aufgenommen. Diese und die Planungen zogen sich bis heute hin und sind noch nicht abgeschlossen, da die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes zu notwendigen Anpassungen führte und diese mit dem zuständigen Bauplanungs- und Bauordnungsamt final abgestimmt werden müssen. Auf dem von der Stadt Mönchengladbach und der Katholischen Kirchengemeinde St. Mariä Empfängnis zu erwerbenden Grundstücksareal am Grottenweg sollen 8 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen entstehen. Zusammen mit dem Bauträger Küpper Wohnbau GmbH & Co. KG soll gemäß einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Erschließungsstraße und ein Spielplatz gebaut werden. Die Mehrfamilienhäuser werden von der Genossenschaft und die Einfamilienhäuser von der Küpper Wohnbau errichtet. Zeitgleich zu dem langen Planungsverfahren haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch enorme Baukosten- und Zinssteigerungen drastisch verschlechtert. Daneben soll die Erstvermietung der fertigen Wohnungen mietpreisreduziert für eine Dauer von 8 Jahren erfolgen, was unter den aktuellen Bedingungen nicht mehr haltbar ist. Da sich dieses Projekt so wirtschaftlich nicht mehr darstellen lässt und zu hohen Verlusten für die Genossenschaft führen würde, hat der Vorstand der GeWoGe 1897 im April 2023 beschlossen, das Projekt Grottenweg zu beenden und nicht fortzuführen.

3. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Ergebnis für 2022 kann wie in den vergangenen Jahren als sehr erfreulich bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 634.046,82 € (Vorjahr 1.456.476,79 €).

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:

	2022 T€	2021 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.682	7.187
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistung	8	8
Bestandsveränderungen	113	134
Andere betriebliche Erträge	142	112
Betriebsleistung	7.945	7.441
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.461	3.327
Personalaufwand	770	697
Abschreibung	1.269	1.150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	213	176
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	487	505
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	0	0
Aufwendungen für Betriebsleistung	7.200	5.855
Betriebsergebnis	745	1.586
Finanzergebnis	-18	-22
Neutrales Ergebnis	-89	-105
Ergebnis vor Ertragsteuern	638	1.459
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4	-3
Jahresüberschuss	634	1.456

Die Betriebsergebnisverminderung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert bei gestiegenen Sollmieten (359.000,00 €, davon 211.000,00 € aus Erstbezug) im Wesentlichen aus erhöhten Instandhaltungsaufwendungen (+ 1.037.000,00 €).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin als gut im gegebenen Marktumfeld. Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 1.955.000,00 € zu erwarten. Die Ertragslage kann demzufolge als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Vermögenslage

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

	2022 T€	2021 T€
Vermögensstruktur		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	28	31
Sachanlagen	63.530	61.753
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.079	1.966
Flüssige Mittel	288	1.747
Übrige Aktiva	45	53
Rechnungsabrechnungsposten	5	9
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	65.975	65.559
Kapitalstruktur		
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.298	1.360
Rücklagen	31.147	30.222
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	0	5
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	267	607
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	132	52
Bilanzgewinn (Dividende)	54	52
Fremdkapital		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	1.048	996
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	29.038	29.273
Sonstige Verbindlichkeiten	18	20
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	72	65
Erhaltene Anzahlungen	2.374	2.189
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	527	718
Bilanzsumme - Gesamtkapital	65.975	65.559

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 416.349,51 € auf einen Wert von 65.975.311,56 € erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 3.885 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.259 T€ sowie Abgänge durch Investitionszuschüsse von 828 T€ und Abbruch von 22 T€ entgegen.

Unter den unfertigen Leistungen von 2.069 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 518 T€ auf 32.712 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 49,60 % (Vorjahr: 49,10%).

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 235 T€. Zuflüssen von 1.800 T€ standen planmäßige Tilgungen von 899 T€, Rückzahlungen durch Sondertilgungen von 308 T€ und Abgänge durch Tilgungszuschüsse von 828 T€ gegenüber.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 T€	2021 T€
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	63.558	61.784
Finanzierungsmittel	62.819	62.483
Unterdeckung/ Überdeckung	-742	699
Kurzfristiger Bereich		
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	288	1.747
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.129	2.026
	2.417	3.773
Kurzfristige Verpflichtungen	3.159	3.074
Stichtagsliquidität	-742	699

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 742 T€ durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2022 und im Vorjahr:

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	634	1.456
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.269	1.149
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	52	41
Cashflow	1.955	2.646
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-3
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22	0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	7	5
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-101	-109
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	180	-41
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.063	2.498
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.081	-6.382
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.081	-6.379
Valutierung von Darlehen	1.800	7.845
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-899	-838
Rückzahlungen	-308	-1.825
Auszahlungen für Dividenden	-52	-51
Zunahme der Geschäftsguthaben	18	55
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	559	5.186
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.459	1.305
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.747	442
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	288	1.747

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	49,6	49,1	52,2
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	1,9	4,5	5,5
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,7	3,0	3,7
Cashflow	T €	1.955	2.646	2.937
Durchschnittliche Wohnungsnetto-Miete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	6,23	6,06	6,06
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.a./m ²	29,70	18,10	14,20
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	436,00	417,00	407,00
Fluktuationsquote	%	7,4	9,1	9,8
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,9	2,4	2,8

Kennzahlendefinition

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

WE = Wohnungseinheiten

GE = Gewerbeeinheiten

JÜ = Jahresüberschuss

4. Risikobericht

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

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es ist der Größe des Unternehmens angepasst. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Der Preisanstieg bei Bauleistungen, die hohe Inflation, steigende Zinsen und die Verknappung und Verteuerung der Energiepreise hemmen die positiven Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft. Daneben stellt die Bewältigung der Klimakrise zukünftig eine immense Herausforderung dar. Um das im Bundesklimaschutzgesetz für den Gebäudesektor vorgegebene Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045 erreichen zu können, müssen enorme Investitionen getätigt werden. Diese Investitionen beinhalten sowohl Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion als auch zur CO₂-freien Versorgung des Wohnungsbestandes.

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

5. Prognosebericht

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

Die im Jahr 2022 begonnene Baumaßnahme Bergstraße 16 wird planmäßig fortgesetzt und im Sommer 2024 voraussichtlich fertiggestellt. Das 11 Wohnungen umfassende Projekt wird im KfW 55 Standard errichtet. Wir hoffen, für das weitere Projekt auf der Kettelerstraße 27-39 im Frühjahr eine Baugenehmigung zu bekommen, um dann nach dem Abriss der Altsubstanz mit dem Neubau von 18 Wohnungen beginnen zu können. Bei allen Objekten werden keine fossilen Brennstoffe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung eingesetzt.

Neben diversen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen soll das Objekt Bergstraße 18/20 im Geschäftsjahr 2023 energetisch umfassend saniert werden.

Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Ergebnis von rd. 2.000.000,00 € erwartet. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich insbesondere aus dem realisierten Buchgewinn aus dem Verkauf des Objektes Bebericher Straße.

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

Mönchengladbach, den 31. Mai 2023

Der Vorstand

Thomas Schröder

Thomas Körfges

Reinhard Schrutek

IV. Bericht des Aufsichtsrates (AR)

Der AR hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt fünfmal in Präsenz mit dem Vorstand getagt und sich über die wesentlichen Vorgänge der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung informiert. Notwendige Beschlüsse wurden gefasst. Einmal hat der Aufsichtsrat ohne den Vorstand getagt.

Das zentrale Thema Ende 2021 und Anfang 2022 war die Besetzung des Vorstandes. Der bisherige geschäftsführende Vorstand, Herr Thomas Körfges, schied vertrags- und satzungsgemäß zum 31.12.2022 aus dem Hauptamt aus. Er wurde zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Die vakante Position des hauptamtlichen Vorstandes wurde in der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ ausgeschrieben. Eine Anzahl von Bewerbungen ging bis zum 31.10.2021 in der Geschäftsstelle ein. Im Bewerbungsverfahren, an dem der gesamte AR beteiligt war, wurde Herr Schröder als geeigneter Kandidat gefunden. Er wurde zum 16. Oktober 2022 zunächst als Geschäftsführer eingestellt und ab dem 01.01.2023 als Vorstand bestellt. Herrn Körfges haben wir bereits im November 2022 in einem gebührenden Rahmen in den Ruhestand verabschiedet.

Darüber hinaus hat der AR insbesondere den Jahresabschluss 2021 mit Anhang, Lagebericht des Vorstandes und Gewinnverwendungsnachweis innerhalb des Gremiums erörtert, genehmigt und die entsprechenden Beschlüsse hierzu gefasst. Ebenso wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 von beiden Gremien diskutiert und in getrennten Abstimmungen beschlossen. Der Vorstand und die Aufsichtsratsvorsitzende wurden von der Abschlussprüferin des Prüfungsverbandes VdW Rheinland Westfalen über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 informiert. Die Verbandsprüferin informierte über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2021. Sie stellte fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Berichtszeitraum ordnungsgemäß geführt wurden. Vorstand und AR sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Die wirtschaftliche Lage der GeWoGe 1897 wurde von der Verbandsprüferin positiv bewertet. Sie berichtete, dass die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der GeWoGe 1897 geordnet bzw. gesichert sind.

Weiterer Schwerpunkt der Beratungen im Berichtszeitraum waren die 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 der GeWoGe 1897 beraten. Aufgrund der unsicheren pandemischen Situation in Zusammenhang mit Corona und des Ukraine-Krieges wurde beschlossen, auf eine große Veranstaltung anlässlich des Jubiläums zu verzichten. Stattdessen entschieden sich beide Gremien der Genossenschaft aufgrund der sozialen Ausrichtung und dem besonderen Bezug zur Wohnungswirtschaft, einen Betrag in Höhe von 12.500,00 € an die Obdachlosenorganisation „Suppentanten e.V.“ in Mönchengladbach zu spenden. Ein entsprechender Scheck wurde den Suppentanten überreicht.

Der Bauausschuss des AR hat in 2022 an zwei Terminen getagt. Im Schwerpunkt wurden die laufenden und geplanten Neubaumaßnahmen sowie die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen besprochen. Daneben wurde eine Ortsbesichtigung der im Dezember 2022 fertiggestellten Neubaumaßnahme Kettelerstraße 20-22 durchgeführt. In diesem Termin konnten vor Ort mit dem planenden und baubegleitenden Architekten die baulichen und terminlichen Gegebenheiten besprochen werden. Vom Grundsatz wurden sowohl die terminlichen Planungen als auch die Kostenplanung eingehalten. Zum Fertigstellungszeitpunkt waren alle Wohnungen vermietet.

Im Rahmen der Prüfung des Prüfungsausschusses wurden zum einen die Bilanz zum 31.12.2021 nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes diskutiert. Im Rahmen der Sitzung des Prüfungsausschusses im Dezember wurden angefallene Sachkosten in der Verwaltung wie z.B. Telekommunikationskosten erläutert und die Vertragsabschlüsse bei Strom und Gas zu stark gestiegenen Preisen diskutiert.

Der AR hat auf der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 24.05.2023 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung / Anhang) für das Geschäftsjahr 2022 gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes schloss sich der AR an. Er wird diesen der Mitgliederversammlung 2023 zur Beschlussfassung vorlegen.

Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 stellte der AR fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der GeWoGe 1897 geordnet sind und die Ertragslage gesichert ist.

Glücklicherweise können wir mitteilen, dass wir von nennenswerten Problemen durch die Corona-Krise und den Ukraine-Krieg verschont geblieben sind.

Der AR dankt dem Vorstand, sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022.

Mönchengladbach, am 31. Mai 2023

Der Aufsichtsrat – Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)

V. 125-jähriges Jubiläum der GeWoGe 1897

Im Geschäftsjahr 2022 hatte die Genossenschaft am 14. März 2022 Gründungsjubiläum und wurde 125 Jahre alt. Ein solches Datum ist häufig ein guter Grund, gebührend zu feiern. Aufgrund der Unwägbarkeiten und Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie und durch den Ukraine-Krieg sowie der sozialen Grundausrichtung wurde in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat auf eine Großveranstaltung verzichtet. Stattdessen entschied sich die Genossenschaft, einen Betrag in Höhe von 12.500,00 € (100,00 € pro Gründungsjahr) an die Obdachlosenorganisation „Suppentanten“ zu spenden. Hiermit sollte auch an die Menschen gedacht werden, die – aus welchen Gründen auch immer – nicht in der Lage sind, eine Genossenschaftswohnung anzumieten. Daneben wurde eine Jubiläumsbroschüre und ein Imagevideo zum 125-jährigen Jubiläum erstellt.

Im Folgenden soll kurz die Chronik der GeWoGe 1897 beschrieben werden.

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 bestandersetzenden 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.

Abschließend werden einige Beispiele von Objekten der GeWoGe 1897 präsentiert.



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



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



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



Hohenzollernstraße 190 (Baujahr 1952)



Franz-Hitze-Straße 40-58 (Baujahr 1962)



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)

VI. Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022
Gewinn- und Verlustrechnung 2022
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		28.450,00	31.222,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	62.966.642,46		54.270.878,96
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	31.184,00		44.029,00
Anlagen im Bau	424.888,21		7.438.357,63
Bauvorbereitungskosten	106.660,30	63.529.374,97	0,00
Anlagevermögen Gesamt		63.557.824,97	61.784.487,59
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.069.260,09		1.955.848,12
Andere Vorräte	10.038,11	2.079.298,20	10.077,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	9.570,40		6.642,67
Sonstige Vermögensgegenstände	35.324,58	44.894,98	46.352,04
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		287.711,30	1.746.646,95
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.582,11	8.907,08
BILANZSUMME		65.975.311,56	65.558.962,05

PASSIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	131.700,00		51.600,00
der verbleibenden Mitglieder	1.297.729,19		1.360.424,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.429.429,19	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 400,81 €			(705,80)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	10.865.000,00		10.495.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 300.000,00 €			(300.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 70.000,00 €			(300.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.457.181,86		1.457.181,86
Andere Ergebnisrücklagen	18.825.000,00	31.147.181,86	18.270.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 310.000,00 €			(335.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 245.000,00 €			(500.000,00)
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr			0,00
			4.849,71
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.027,16		3.016,39
Jahresüberschuss	634.046,82		1.456.476,79
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	315.000,00	321.073,98	800.000,00
Eigenkapital insgesamt		32.897.685,03	32.298.548,95
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.048.232,00		995.517,00
Sonstige Rückstellungen	72.366,24	1.120.598,24	65.262,32
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.038.040,06		29.273.092,69
Erhaltene Anzahlungen	2.373.934,53		2.189.262,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.016,25		12.030,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.206,96		674.031,61
Sonstige Verbindlichkeiten	25.912,38	31.934.110,18	27.929,46
davon aus Steuern: 1.664,16 €			(414,20)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.143,96 €			(431,06)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		22.918,11	23.286,70
BILANZSUMME		65.975.311,56	65.558.962,05

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.682.576,04		7.187.251,34
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.577,69	7.691.153,73	8.130,49
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		113.411,97	134.355,95
Sonstige betriebliche Erträge		194.784,98	142.500,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.461.224,07	3.327.381,38
Rohergebnis		3.538.126,61	4.144.856,98
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	556.752,20		527.648,78
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	213.005,38	769.757,58	169.144,65
davon für Altersversorgung: 100.322,52 €			(57.465,42)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.268.959,68	1.149.485,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		355.395,39	311.760,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22,19	21,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		505.301,98	526.984,74
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 18.337,00 €			(21.531,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.247,87	2.932,88
Ergebnis nach Steuern		634.486,30	1.456.922,07
Sonstige Steuern		439,48	445,28
Jahresüberschuss		634.046,82	1.456.476,79
Gewinnvortrag		2.027,16	3.016,39
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
gesetzliche Rücklagen		70.000,00	300.000,00
andere Ergebnisrücklagen		245.000,00	500.000,00
BILANZGEWINN		321.073,98	659.493,18

Anhang zum Jahresabschluss 2022

Anhang zum Jahresabschluss 2022

A. Allgemeine Angaben

Die gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG (kurz GeWoGe 1897), Am Steinberg 37, in 41061 Mönchengladbach ist im Genossenschaftsregister Amtsgericht Mönchengladbach unter der Nummer 205 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der GeWoGe 1897 aufgestellt. Die GeWoGe 1897 ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i.V. m. § 336 Abs. 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen sind mit den Zahlen des Berichtsjahres vergleichbar.

B. Ergänzungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 € brutto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagevermögen

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzgl. planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Für die Sachanlagenzugänge in 2022 sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Planmäßige Abschreibungen

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

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

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

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

Das 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.

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 10.038,11 € (Vorjahr 10.077,60 €).

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Passiva

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen

Für die bestehenden Pensionsverpflichtungen für vier laufende Renten und zwei Anwartschaften hat die GeWoGe 1897 ein versicherungsmathematisches Gutachten bei der Heubeck AG beauftragt. Das vorliegende Gutachten schließt an das versicherungsmathematische Gutachten der Heubeck AG vom 07.03.2022 zum 31.12.2021 (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:	1,78 % (Vorjahr: 1,87 %)
Biometrie:	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Trend Renten:	2,00 % (Vorjahr: 1,50 %)
Trend Anwartschaften:	3,00 % (unverändert)

Dabei ergibt sich der handelsrechtliche Rechnungszins aus den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für Dezember 2022 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 1,44 %.

Bei der PUC-Methode (Anwartschaftbarwertverfahren / Projected Unit Credit) wird zu jedem Bewertungsstichtag nur der Teil der Verpflichtungen bewertet, der am Stichtag bereits erdient ist. Als am Stichtag bereits erdient gilt für jede Leistung derjenige Teil, der dem Verhältnis der am Stichtag jeweils erreichten zu der bis zum jeweiligen Leistungsbeginn erreichbaren Dienstzeit entspricht.

Sollte sich jedoch aus der Zusage eine andere Zuordnung der Leistung zu Dienstzeiten – mit Wirkung für die Unverfallbarkeit – ergeben, was oftmals bei beitragsorientierten Leistungszusagen der Fall ist, so ist diese Zuordnung maßgeblich. Somit erfolgt eine periodengerechte Zuordnung des Aufwandes.

Das der Bewertung zu Grunde liegende Formelwerk ist dem Textband zu den HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G zu entnehmen.

Der nach den oben beschriebenen Grundsätzen ermittelte Verpflichtungsumfang zum 31.12.2022 beträgt 1.048.232,00 €.

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

Rückstellungen zum 31.12.2021	995,517,00 €
+ Zuführung wegen Verzinsung	18.337,00 €
+ sonstige Zuführung (Betriebsergebnis)	67.983,44 €
- Auflösung	-33.605,44 €
Rückstellungen zum 31.12.2022	1.048.232,00 €

Die Zuführung wegen Verzinsung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert im Finanzergebnis (Zinsen und ähnliche Aufwendungen) erfasst.

Die sonstige Zuführung ist in der GuV im operativen Ergebnis (Personalaufwand) erfasst und beinhaltet insbesondere die Differenz des Dienstzeitaufwandes und der im Geschäftsjahr erbrachten Leistungszahlung.

Soweit die vorstehend ausgewiesene Rückstellung auf Zusagen von Berechtigten entfällt, die ihren Rechtsanspruch vor dem 01.01.1987 erworben haben, besteht gem. Art. 28 Abs. 1 EGHGB ein Passivierungswahlrecht (passivierungsfähige Zusage). Für die übrigen Verpflichtungen ist eine Passivierung zwingend vorgeschrieben (passivierungspflichtige Zusage).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 1.099.109,00 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich daher auf 50.877,00 €. 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 2022 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die GeWoGe 1897 hat mit der Stadt Mönchengladbach einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Bebauung der Grundstücke Klagenfurter Straße, Am Steinberg, Hubert-Schlebusch-Straße (Klimaschutzsiedlung) abgeschlossen. In diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtete sich die GeWoGe 1897 auf eigene Kosten eine Wendemöglichkeit innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums der Klagenfurter Straße herzustellen. Diese Wendemöglichkeit wurde im Rahmen des Baus des V. Bauabschnittes im April 2022 fertiggestellt. Die zur Sicherung der Baumaßnahmen hinterlegte unwiderrufliche Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 31.500,00 € (Aval) bei der Stadtparkasse Mönchengladbach wurde in 2022 auf 1.575,00 € reduziert und dient nun für die Dauer von 4 Jahren als Gewährleistungsbürgschaft.

Daneben besteht aus der Teilnahme am Investorenwettbewerb für die Baumaßnahme Grottenweg eine Vertragserfüllungsbürgschaft von 33.558,75 €.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier vorausgezahlte Dauernutzungsgebühren unserer Mitglieder.

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	111.326,01	6.979,35	7.731,20
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	80.410.786,38	700.432,88	935.129,72
Technische Anlagen und Maschinen	3.775,09	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.320,39	4.726,71	36.248,29
Anlagen im Bau	7.438.357,63	2.894.084,08	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	285.853,04	0,00
Summe	88.102.239,49	3.885.096,71	971.378,01
Anlagevermögen insgesamt	88.213.565,50	3.892.076,06	979.109,21

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.069.260,09 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Umbuchung (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	82.124,16	28.450,00	9.751,35
10.132.582,39 -45.836,15	0,00	27.296.193,32	62.966.642,46	1.241.636,62
0,00	0,00	3.775,09	0,00	0,00
0,00	0,00	186.614,81	31.184,00	17.571,71
225.028,89 -10.132.582,39	0,00	0,00	424.888,21	0,00
-179.192,74	0,00	0,00	106.660,30	0,00
10.357.611,28 -10.357.611,28	0,00	27.486.583,22	63.529.374,97	1.259.208,33
10.357.611,28 -10.357.611,28	0,00	27.568.707,38	63.557.824,97	1.268.959,68

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

Forderungen	insgesamt	davon Restlaufzeit > 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	9.570,40 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	35.324,58 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt	44.894,98 €	0,00 €	0,00 €

Für die Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensions- und Betriebsrenten wurden in vollem Umfang Rückstellungen gebildet. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten	20.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	17.000,00 €
Erstellung der Steuerbilanz	7.500,00 €
Miet- und Räumungsklagen	4.286,24 €
Mitgliederversammlung	5.500,00 €
Veröffentlichung der Bilanz	500,00 €
Berufsgenossenschaft	4.900,00 €
Urlaub	12.680,00 €
Gesamt	72.366,24 €

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	31.12.2022 <i>(Vorjahr)</i>	RLZ unter 1 Jahr <i>(Vorjahr)</i>	RLZ größer 1Jahr <i>(Vorjahr)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	29.038.040,06 <i>29.273.092,69</i>	1.012.486,76 <i>1.207.460,88</i>	28.025.553,30 <i>28.065.631,81</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	2.373.934,53 <i>2.189.262,55</i>	2.373.934,53 <i>2.189.262,55</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	13.016,25 <i>12.030,77</i>	13.016,25 <i>12.030,77</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen <i>Vorjahr</i>	483.206,96 <i>674.031,61</i>	483.206,96 <i>674.031,61</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	25.912,38 <i>27.929,46</i>	8.308,27 <i>8.306,38</i>	17.604,11 <i>19.623,08</i>
Gesamtbetrag	31.934.110,18 32.176.347,08	3.890.952,77 4.091.092,19	28.043.157,41 28.085.254,89

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

RLZ 1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	RLZ über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
7.321.956,76 3.634.543,61	20.703.596,54 24.431.088,20	29.038.040,06 29.273.092,69	Grundpfandrecht
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
17.604,11 19.623,08	0,00 0,00	0,00 0,00	
7.339.560,87 3.654.166,69	20.703.596,54 24.431.088,20	29.038.040,06 29.273.092,69	

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 (4.000,00 € / Vorjahr 8.000,00 €) werden wie im Vorjahr in dieser Position gezeigt. Die Erlöse aus der Gestattung der Platzierung von Antennenanlagen auf dem Dach unserer Roermonder Straße 326 (8.577,69 € / Vorjahr 8.130,49 €) werden wie im Vorjahr in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ erfasst.

Als außergewöhnliche Aufwendungen sind unter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Instandhaltungskosten für die Fenstererneuerung in den Objekten Hittastraße 19-27/Milostraße 2-4/Knopsstraße 20-28 von 380.500,00 €, für die Sanierung der Dächer und Balkone sowie den Anstrich der Fassaden in den Objekten Spielkaulenweg 22-32 von rd. 523.000,00 € und für die Sanierung der Fassade auf der Hinterfront und den Einbau neuer Fenster in den Objekten Konzenstraße 68-74 von rd. 378.900,00 € enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abbruchkosten von 95.440,32 € für das Objekt Bergstraße 16 enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen wegen Verzinsung in Höhe von 18.337,00 € (Vorjahr: 21.531,00 €) ist in der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung 2022

01.01.2022	1.770 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	-1 Mitglieder
Zugang	100 Mitglieder
Abgang	184 Mitglieder
31.12.2022	1.685 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 62.695,01 € vermindert. 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 2022

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

Haftungsverhältnisse

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

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

Als sonstige finanzielle Verpflichtungen beträgt das Bestellobligo aus vergebenen Bauaufträgen des Anlagevermögens 1.217.000,00 € per 31.12.2022. Dies wird unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus Jahresüberschüssen und mit noch aufzunehmenden Fremdmitteln finanziert.

Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 18. Januar 2023 wurde das Objekt Bebericher Straße 39-43 zu einem Kaufpreis entsprechend des vorliegenden Gutachtens von 1.677.000,00 € an die Malesa GmbH & Co. KG verkauft. Der Besitzübergang erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. April 2023. Bei einem Restbuchwert von 296.300,00 € entsteht ein Buchgewinn von 1.380.700,00 €, der im Wirtschaftsplan für 2023 enthalten ist.

Der Krieg in der Ukraine beeinflusst das Leben in Deutschland weiterhin nachhaltig. Die Auswirkungen sind deutlich spürbar. Eine destabilisierte Weltwirtschaft, Rohstoffknappheit, hohe Energiekosten, eine hohe Inflation und eine große Flüchtlingswelle sind zu verzeichnen. Die Folgen sind noch nicht endgültig absehbar.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Der Vorstand hat den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 vorgelegt. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 321.073,98 € wie folgt zu verteilen

a) 4 % Dividende von 1.359.824,20 €	54.392,96 €
b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	100.000,00 €
c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	165.000,00 €
d) Gewinnvortrag nach 2023	1.681,02 €
Bilanzgewinn 2022	321.073,98 €

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 bis 31.12.2022, nebenamtlich ab 1.01.2023)
2. Dipl.-Kfm. Thomas Schröder (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer ab 1.01.2023)
3. Reinhard Schrutek (nebenamtlich)
4. Dipl.-Kfm. Reinhard Diester (nebenamtlich bis 31.12.2022)

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 2023

Der Vorstand

Thomas Schröder

Thomas Körfges

Reinhard Schrutek

Kontakt

Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
von 1897 eG (GeWoGe 1897)

Am Steinberg 37
41061 Mönchengladbach
Telefon 02161 | 92636-0
Fax 02161 | 92636-22
E-Mail info@gewoge1897.de
Internet www.gewoge1897.de