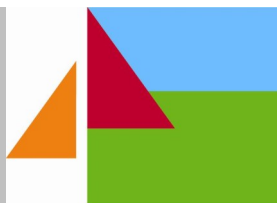


# Genossenschaftliche Mieterinformation




# GeWoSie

## Liebe Genossenschaftsmitglieder,

Auch im Jahre 2021 werden wir keine „normale“ Mitgliederversammlung für das Vorjahr durchführen können. Die Corona-Pandemie lässt dies nun das zweite Jahr in Folge nicht zu. Wir werden unsere Mitgliederversammlung voraussichtlich am 16. September 2021 in den Räumlichkeiten des Krawinkelsaals nachholen. Eine ordnungsgemäße Einladung werden wir Ihnen rechtzeitig zukommen lassen.

Trotzdem sollen Sie die wichtigsten Informationen zum Jahresabschluss 2020, der Prüfung des Jahresabschlusses 2019 und zum Ausblick in die Zukunft schon jetzt erhalten. Dazu gibt es im Innenteil und auf unserer Homepage <https://www.gewosie-bvg.de> einige Erläuterungen.

 Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt



Blick über die Dächer von Photovoltaik, Brechauer Str. 21 - 27

Geschäftsbericht über das Jahr 2020

Wie schon im letzten Jahr, so hat auch dieses Mal der Aufsichtsrat in Vertretung für die Mitgliederversammlung den Jahresabschluss festgestellt. Dies ist aufgrund der Pandemie ausnahmsweise vom Gesetzgeber zugelassen und hat den Sinn, dass das Auseinandersetzungsguthaben (Mitgliedsanteile) der in 2020 ausgeschiedenen

Mitglieder auch ohne Versammlung vorzeitig ausgezahlt werden darf.

Im Innenteil dieser Mieterinformation sind einige Daten und Fakten aus dem Jahr 2020 zusammengetragen und es wird ein Ausblick auf die Tätigkeiten des Jahres 2021 gegeben.

Ihr Georg Freidhof

GeWoSie  
Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG  
in Bergneustadt  
Am Klitgen 3  
51702 Bergneustadt

Tel.: 02261 9485-0  
Fax: 02261 948519

E-Mail: [info@gewosie-bvg.de](mailto:info@gewosie-bvg.de)  
Internet: [www.gewosie-bvg.de](http://www.gewosie-bvg.de)

Geschäftszeiten:  
montags bis donnerstags:  
8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und  
13:00 Uhr bis 16:30 Uhr  
freitags:  
8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Notrufnummer für unsere Mieter bei dringenden technischen Störungen außerhalb der Geschäftszeiten:

Tel.: 0151 59206838  
Bei missbräuchlicher Nutzung müssen wir die entstehenden Kosten in Rechnung stellen.

# Wesentlicher Geschäftsverlauf 2020



**Der Geschäftsbericht mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ist auf unserer Homepage <https://www.gewosie-bvg.de> veröffentlicht.**

## Baulicher Tätigkeitsbericht für 2020:

In 2020 wurden (wie im Vorjahr) 23 Wohnungen vollmodernisiert. Die Arbeiten umfassen regelmäßig die Erneuerung der Sanitärleitungen (Wasser/Abwasser), der Elektrik, aller Innentüren und der Wohnungseingangstüre sowie Böden, Decken und Wände. Insbesondere in den Badezimmern werden Verbesserungen durch Anpassung der Zimmergröße, der Erneuerung der Keramik und in vielen Fällen durch Einbau einer bodentiefen Dusche umgesetzt.

In weiteren ca. 90 Wohnungen wurden zum Teil sehr umfangreiche Schönheitsreparaturen zur Wiedervermietung durchgeführt.

In sechs Gebäuden wurden der Dachboden oder die Kellerdecke auf die heute geforderten Standards gedämmt und damit die vom Gesetzgeber vorgegebenen Richtwerte erreicht.

Bei einigen der teilweise sehr alten Hauszuwegungen im Außenbereich sind Barrieren (Treppenstufen etc.) verbaut, die eine Zugänglichkeit mit Rollatoren oder Kinderwagen fast unmöglich machen. An 8 Gebäuden wurden die kompletten Zugänge barrierefrei gestaltet und neu gepflastert.

Es wurden zwei neue Müllboxen errichtet und zwei weitere Müllboxen mit Schutztüren ausgestattet.

Mit großem Aufwand wurden die Dächer der Nistenbergstr. 39 sowie der Breslauer Str. 25 und 27 aufgewertet. Auf dem Dach der Breslauer Str. 21 und 23 wurden die in 2019 begonnenen Maßnahmen zu Ende geführt. Die bisherigen Flachdächer, deren Regenwasserabführung durch das Gebäudeinnere geführt war, wurden zu Pultdächern (Erhöhung auf einer Seite) umgebaut, um durch die entstehende Dachschräge das Regenwasser über eine Außendachrinne führen zu können. Hierdurch ist die Langlebigkeit der Dächer erhöht und die Reparaturanfälligkeit der Dachhaut deutlich vermindert.

Auf den vier Dächern in der Breslauer Str. wurden (teilweise schon in 2019) außerdem durch die AggerEnergie Photovoltaik-Anlagen installiert. Damit der produzierte Strom auch als Mieterstrom verwendet werden kann, sind zusätzlich erhebliche Umbauten an den Zähleranlagen der Gebäude und bei der Stromzuführung von der Straße aus notwendig gewesen. Diese Maßnahmen werden auch bei den Dacherneuerungen des Jahres 2021 (für die Breslauer Str. 17 und 19 ist dies bereits heute abgeschlossen und für die Breslauer Str. 13 und 15 in Planung für August 2021) in Zusammenarbeit mit der AggerEnergie weiter verfolgt.

Weiterhin werden alle Dächer in der Breslauer Str. mit Nistkästen für Mauersegler ausgestattet, um den durch die Modernisierung verlorengegangenen Lebensraum dieser Vögel zu erhalten.



GeWoSie

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2020

Der Vorstand der GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt bewertet den Jahresabschluss 2020 wie folgt:

Das Jahresergebnis 2020 schließt zum zweiten Mal in Folge mit einem überdurchschnittlich positiven Bilanzergebnis in Höhe von 228.914,-€. (Weitere Wertangaben in Tausend EURO (T€)).

Die **Vermögenslage** unserer Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen (dies ist größtenteils der Wert unserer Gebäude) erhöht sich um 785T€ auf nun 20.778T€. Anders ausgedrückt hat sich der durchschnittliche Wert eines Quadratmeter Wohnfläche von 237,34€/qm im Jahre 2016 auf nun 287,95€/qm im Jahre 2020 erhöht. Die vielen Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen, besonders in den nachgefragten Quartieren im Stadtwald und auf dem Hackenberg, führen zu den Wertsteigerungen. Die Eigenkapitalquote liegt nun bei hervorragenden 47,4%. Durch die vielen wertverbessernden Maßnahmen der letzten Jahre, hat die GeWoSie eG von unserem wichtigsten Bankpartner, der Sparkasse Gummersbach, Bestnoten in der Unternehmensbewertung erhalten. Dies ist notwendig, um auch weiterhin Kredite von Banken zu erhalten und weitere Modernisierungsschritte finanzieren zu können.

Die **Finanzlage** ist ebenfalls geordnet. Den langfristigen Vermögenswerten stehen um 173T€ höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Auch wenn im letzten Jahr der Kassenbestand (Bankguthaben) deutlich reduziert wurde (von 1.205T€ Ende 2019 auf 352T€ Ende 2020), so sind wir jederzeit in der Lage durch Kreditaufnahme diese Mittel wieder zu erhöhen und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu finanzieren. Die durchschnittliche Verschuldung je Quadratmeter Wohnfläche lag bei 127,23€/qm (im Vorjahr 128,70€/qm) und lässt noch „Luft nach oben“.

Die **Ertragskraft** des Unternehmens ist unverändert zum Vorjahr und weiterhin gering im Vergleich zu anderen Genossenschaften aus der Region. So liegen die durchschnittlichen Mieten um mehr als 40% niedriger als im Oberbergischen Kreis (GeWoSie 4,57€/qm, OBK 6,60€/qm (OVZ vom 12.05.2021)). Trotz der um 101T€ höheren Erträge gegenüber dem Vorjahr, wird die GeWoSie weiterhin von steigenden Erlösschmälerungen belastet. Ursache für diesen Negativtrend sind vor allem die vielen nicht vermietbaren Wohnungen. Mehr als 60% dieser Wohnungen sind wirtschaftlich zerstört. Dies hat zwei wesentliche Gründe: 1. Der häufig vollkommen desolate Zustand der nach einer Vermietung an die GeWoSie zurückgegebenen Wohnungen, der eine wirtschaftliche Renovierung nicht mehr möglich macht und 2. Die sehr alten oder technisch nicht praktikabel errichteten Gebäude, die dauerhaft nicht wirtschaftlich verwaltet werden können. Hinzukommen die von Politik und Gesellschaft immer lauter werdenden Forderungen nach weiteren Energieeinsparungsmaßnahmen, die nur durch hohe Investitionsaufwendungen realisierbar sind. Anders ausgedrückt: Die Kosten der notwendigsten Renovierungsmaßnahmen übersteigen die Fähigkeiten der meisten Mieter eine angemessene Miete zu bezahlen.

# Erläuterungen zum Jahresabschluss 2020



**Prognosebericht:** Aufgrund der im ersten Quartal des Jahres 2020 ausbrechenden Pandemie, ist eine Prognose in die Zukunft weiterhin sehr vage. Zumindest die befürchteten Mietausfälle sind bisher nicht eingetreten, im Gegenteil die Zahlungsmoral der Mieter hat sich während der Pandemie verbessert!

Die zu Beginn und Mitte 2021 durchgesetzten allgemeinen Mietanpassungen wirken zusätzlich positiv auf die Liquiditätsentwicklung und geben der Genossenschaft Raum zur weiteren Umsetzung der Investitionsstrategie, mit Modernisierung wo immer möglich und Instandhaltung wo immer nötig. Diese Investitionen werden aber zunehmend von Fremdfinanzierungsmitteln, vorrangig durch Darlehensfinanzierungen, begleitet.

Voraussichtlich wird die Genossenschaft die bisherige Verkaufsstrategie für einzelne besonders schwierig zu vermietende Gebäude in der Zukunft wieder aufnehmen müssen. Einerseits wird hierdurch die Anzahl unbewohnbarer Wohnungen vermindert, andererseits werden die Kosten der leeren Wohnungen/Gebäude reduziert und die Modernisierungen in anderen Teilen des Gebäudebestandes finanziell gesichert.

Die Umsiedelung der genossenschaftlichen Mieter aus den bereits 2017 an die Stadt veräußerten Gebäude Schöne Aussicht 4 und Breslauer Str. 36 - die zum Rückbau vorgesehen sind - bleibt weiterhin ein Arbeitsschwerpunkt, der nur mit großen Anstrengungen für die Mitarbeiter der Genossenschaft zu bewerkstelligen ist.

Verbesserte Zukunftschancen erarbeitet sich die Genossenschaft sukzessive durch die Verbesserung der Gebäudestruktur im Rahmen von vermehrter Instandhaltung und Modernisierung. Aber auch die klare Konzentration der Finanzmittel auf diejenigen Bestandteile, die auch in der Zukunft gute Renditen erwarten lassen, ist weiterhin wichtig.

Nur durch diese Vorgehensweise lassen sich die **Risiken** der GeWoSie eG, die vor allem aus der sehr geringe Ertragskraft bestehen, minimieren. Daneben wird die Problematik der steigenden Anzahl von nicht vermietbarem Wohnraum letztlich zu einer weiteren Verkleinerung des Gebäudebestandes führen.

Auch für die kommenden Jahre ist es für die weitere Entwicklung und das dauerhafte Überleben der GeWoSie eG von entscheidender Bedeutung, dass sich Aufsichtsrat und Vorstand bei der Umsetzung von Maßnahmen stets auch von der finanziellen Leistungsfähigkeit der genossenschaftlichen Mieter leiten lassen und die geringen Möglichkeiten des Bergneustädter Wohnungsmarktes genau im Blick behalten.



## Impressum:

Herausgeber:  
GeWoSie  
Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt  
Vorstand:  
Georg Freidhof, Utz Walter  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Christian Baumhof  
Redaktion: Georg Freidhof  
Layout: Georg Freidhof