











INHALT

LAGEBERICHT	4
Aufsichtsrat	4
Vorstand	4
Grundlagen des Unternehmens/Geschäftsmodell	4
Geschäftsverlauf/Rahmenbedingungen	5
Instandhaltung/Modernisierung	6
Wohnungsbewirtschaftung	9
An- und Verkäufe von Grundstücken	10
Bautätigkeit	11
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
Weitere Kennzahlen	16
Chancen und Risiken	16
Ausblick	17
JAHRESABSCHLUSS	18
Bilanz zum 31. Dezember 2021	18
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit	
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	20
Anhang des Jahresabschlusses 2021	21
Bericht des Aufsichtsrates	30
Gewinnverwendung	31
BERICHT DES VORSTANDES	32
SONSTIGES	34
Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit	34
Vertreterwahl	36
Vertreterversammlung	42
Impressum	43

LAGEBERICHT

AUFSICHTSRAT

Gereon Blass 1. Vorsitzender
Bernhard C. Koch 2. Vorsitzender
Udo Brausen
Petra Deak
Ralf Häck
Ulrich Kowalewski
Peter Krücker
Markus Schubert
Guido Winter

VORSTAND

Michael Schwenk hauptamtlich Vorsitzender Rainer Heuchert nebenamtlich

Stand April 2022

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS/ GESCHÄFTSMODELL

Die Genossenschaft führt die Firma Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG. Sie hat ihren Sitz in Köln.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck).

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 der Satzung die Voraussetzungen.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich im rechtsrheinischen Köln sowie in der Stadt Rösrath.

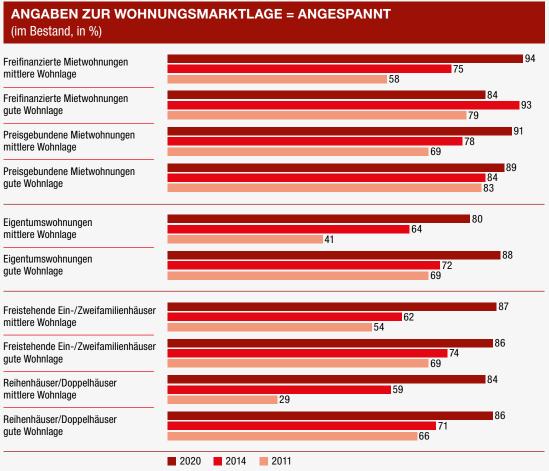
GESCHÄFTSVERLAUF/RAHMENBEDINGUNGEN

Der Kölner Wohnungsmarkt ist derzeit über alle Segmente hinweg sehr angespannt. Dies ist ein Ergebnis einer Expertenbefragung, die das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln im Herbst 2020 durchgeführt hat.

Der Anspannungsgrad hat sich gegenüber den Befragungen der Jahre 2011 und 2014 noch einmal, und zum Teil sogar ganz erheblich, erhöht. Einzig im Teilmarkt "Freifinanzierte Mietwohnungen, gute Wohnanlage" nahm die Anspannung nach Ansicht der Befragten ab, lag aber gleichwohl noch über dem Wert aus dem Jahr 2011. Ein Abflauen der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist vorerst nicht zu erwarten.

Für 2020 errechnete das Amt für Stadtentwicklung und Statistik einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahl. Demnach verringerte sich die Einwohnerzahl Kölns zum ersten Mal seit 2013. Sie sank gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Zurückzuführen ist dieser auch deutschlandweit erkennbare Trend zum einen auf einen negativen Wanderungssaldo. So überstiegen die Fortzüge aus Köln die Zuzüge deutlich. Zum anderen konnten die sogenannten natürlichen Bewegungen durch Geburten und Sterbefälle nicht für einen Ausgleich sorgen, weil nur geringfügig mehr Kinder geboren wurden als Menschen verstarben. Beeinflusst wurden die Veränderungen bei den Wanderungsbewegungen und den natürlichen Bewegungen zum Teil sicherlich auch durch die Einschränkungen und Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Betroffen von der Entwicklung war auch der Stadtbezirk Köln-Mülheim, in dem sich ein großer Teil unseres Wohnungsbestandes befindet. Hier ergab sich ein Minus von 0,8 %. Die gesamtstädtische Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2018 bis 2040, die im Jahr 2022 aktualisiert werden soll, geht aber insgesamt von einem Wachstum der Einwohnerzahl Kölns aus. Insofern werden wir voraussichtlich auch in Zukunft nicht mit ernsthaften Vermietungsschwierigkeiten zu rechnen haben.



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden in 2021 insgesamt 7.847,6 T€ (Vorjahr 6.429,4 T€) aufgewendet. Unsere Investitionen gliedern sich wie folgt:

Instandhaltung einschließlich eigener Löhne und Verwaltungskosten 4.026,1 T€ (Vorjahr 3.762,9 T€)

Dies entspricht einem Aufwand von 21,16 € pro m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 19,78 €). Darin enthalten sind 1.015,4 T€ (Vorjahr 1.431,6 T€) für begleitende Instandhaltung bei Modernisierung.

Wohnungsmodernisierung 924,3 T€ (Vorjahr 1.280,4 T€)

Im Berichtsjahr haben wir 34 Wohnungen vollmodernisiert. In insgesamt 16 Wohnungen wurde erstmalig eine Etagenheizung eingebaut. Zudem richteten wir teilweise auf Mieterwunsch in zusammen 6 Wohnungen die Bäder neu her.

Energetische Modernisierung 2.749,2 T€ (Vorjahr 1.262,4 T€)

Auch 2021 führten wir die energetischen Modernisierungsmaßnahmen fort.

So erfolgte zum einen die Restabwicklung der in 2020 begonnenen Maßnahme Bergischer Ring 47 und 49 in Köln-Mülheim mit 32 WE.

Begonnen wurde mit der Modernisierung der Objekte Jakob-Strünker 2, 2a, Karl-Siebert-Str. 2–12 in Köln-Dellbrück mit 49 WE und einer Gewerbeeinheit. Bei dieser in drei Bauabschnitte aufgeteilten und mit KfW-Mitteln geförderten Maßnahme erhalten die Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem. Ferner werden die Dachflächen und Kellerdecken gedämmt sowie Dacheindeckung, Fenster und Hauseingangstüren erneuert. Die vereinzelt noch vorhandenen alten Wohnungseingangstüren lassen wir gegen neue, einbruchhemmende Türen austauschen. Im Zuge der Modernisierung erfolgt auch die Erneuerung der Elektro-Steigeleitungen sowie die Renovierung der Treppenhäuser. Die Fertigstellung erfolgt Anfang 2022.



Häuser der Jakob-Strünker-Str. 2 und 2a



Häuser der Karl-Siebert-Str. 8-12



Häuser der Karl-Siebert-Str. 8-12 inklusive Haus Nr. 6

Balkonanbauten 103,5 T€ (Vorjahr 68,2 T€)

Der größte Teil der Kosten ist für die Anbringung der 6 großzügigen Vorsatzbalkone angefallen, die im Rahmen der energetischen Modernisierung der Häuser Karl-Siebert-Str. 8 und 12 in Köln-Dellbrück angebracht wurden.

Ferner sind Kosten für die Vorbereitung der im Zuge der für 2022 geplanten energetischen Modernisierung der Häuser Karl-Siebert-Str. 1-7 in Köln-Dellbrück vorgesehenen Anbringung von 24 Vorsatzbalkonen enthalten.

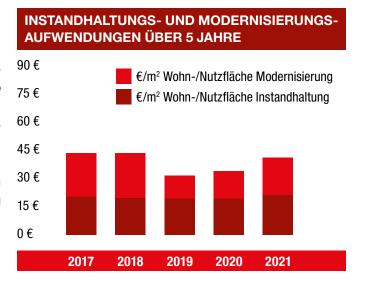


Rückseite der Häuser Karl-Siebert-Str. 8-12

Wohnumfeldverbesserungen 44,5 T€ (Vorjahr 55,5 T€)

Im Zuge der energetischen Modernisierungen richteten wir auch die zugehörigen Außenanlagen her. Zäune und Plattenwege wurden erneuert, Müllcontainerplätze, Rasenflächen und Bepflanzungen überarbeitet beziehungsweise neu angelegt.

Im Berichtsjahr erhöhten sich sowohl unsere Investition in die Modernisierung als auch in die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes.



Mitte Juli 2021 ereignete sich eine Hochwasserkatastrophe, von der auch unser Hausbesitz betroffen war. Besonders in Mitleidenschaft gezogen war das Objekt Arnold-Schönberg-Str. 2 in Rösrath, das komplett evakuiert werden musste. Die Bewohner des ersten und zweiten Obergeschosses konnten nach kurzer Zeit wieder in ihre Wohnungen zurückkehren. Die Stromund Warmwasserversorgung wurde schnell zunächst provisorisch sichergestellt. Noch bevor der Regulierer der Gebäudeversicherung vor Ort war, hatten wir uns

bereits um Ersatz für die vom Hochwasser zerstörte Heizungsanlage gekümmert. Die im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen, die beiden Gewerbeeinheiten sowie unser Büro waren nicht mehr nutzbar und mussten komplett entkernt werden. Die sehr umfangreiche und aufwändige Sanierung des Objektes, die auch die Erneuerung der Aufzugsanlage umfasst, schreitet voran. Vereinzelt zeigen sich leider Lieferengpässe, die in einzelnen Gewerken zu Verzögerungen führen.



Arnold-Schönberg-Str. 2

Hochwasser drang auch in die Keller der ebenfalls in Rösrath gelegenen Objekte Im Wollenwebers Auel 6-10 ein. Dabei wurde die Heizungsanlage irreparabel beschädigt und musste erneuert werden.

Für die Duldung der vorübergehenden Einschränkungen durch die Modernisierungs-, Instandhaltungsund Instandsetzungsmaßnahmen danken wir den betroffenen Mitgliedern herzlich.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft gliederte sich am 31.12.2021 wie folgt:

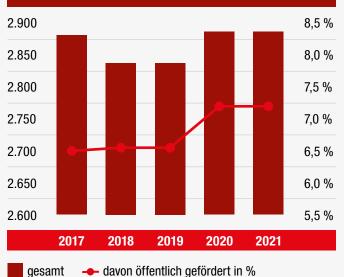
freifinanzierte Wohnungen	2.678
öffentlich geförderte Wohnungen	208
	2.886

Unser Wohnungsbestand verringerte sich im Berichtsjahr bedingt durch eine Zusammenlegung von zwei Wohnungen in Köln-Buchforst um eine WE. Im nächsten Jahr werden 60 freifinanzierte Wohnungen unserer Neubaumaßnahme Auf der Jüchen 29-37 in Köln-Dellbrück hinzukommen.

Der Anteil der Wohnungen, die der öffentlichen Bindung unterliegen, lag wie im Vorjahr bei 7,2 %.

Im Berichtsjahr lösten wir die noch bestehenden öffentlichen Darlehen für insgesamt 53 Wohnungen in der Karl-Siebert-Str. 9-11 in Köln-Dellbrück ab. Die Nachwirkungsfrist endet am 31.12.2031.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES ÜBER 5 JAHRE



Zum Eigentum der Genossenschaft gehörten zum Jahresende außerdem 29 gewerbliche Einheiten, 678 Garagen, 238 Einstellplätze sowie 122 Tiefgaragenstellplätze.

Im Geschäftsfeld Fremdverwaltung gab es keine Veränderungen. Es gliedert sich wie folgt:

- Treuhänderische Verwaltung von drei Objekten mit zusammen 18 Wohnungen und 6 Garagen.
- Mietverwaltung von insgesamt 46 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit, 5 Garagen und 2 Tiefgaragen.

Die Zahl der Mieterwechsel ging im Berichtsjahr um 30 auf 180 zurück. Darin enthalten sind 12 Kündigungen, die im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss der Häuser Bergisch Gladbacher Str. 946-966/Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück stehen. Die Fluktuationsrate sank von 7,3 % in 2020 auf 6,2 %.

Der Jahresstatistik 2020 unseres Bundesverbandes GdW sind folgende Quoten zu entnehmen:

für das gesamte Bundesgebiet	7,1 %
für Nordrhein-Westfalen	6,9 %
für die Rechtsform Wohnungsbaugenossenschaften	6,8 %

Auch im Jahr 2021 wurde der Kündigungsgrund "Wohnungstausch im Bestand" am häufigsten genannt. Danach folgten die Gründe "Beruf/Ortswechsel", "Heimaufnahme/gesundheitliche Gründe", "Todesfall" und "Wohnung zu klein".

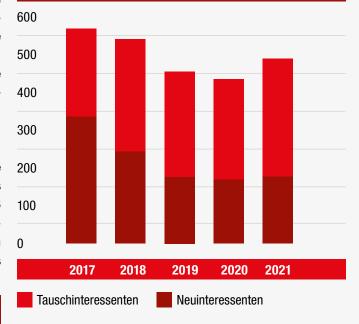
Die Erlösschmälerungen infolge Leerstandes erhöhten sich im Berichtsjahr um 97,2 T€ auf jetzt 225,0 T€. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf das tragische Hochwasserereignis aus dem Juli 2021 zurückzuführen. Zum Jahresende sind insgesamt 79,6 T€ angefallen, die sich aus Nutzungsausfall (48,1 T€), der uns von unserer Versicherung erstattet wird und Mietgutschriften (31,5 T€), die wir zu unseren Lasten verbucht haben, zusammensetzen. Bis zum Abschluss der Sanierung in der Arnold-Schönberg-Str. 2 in Rösrath werden weitere Erlösschmälerungen anfallen. Im Zuge der laufenden Entmietung für die vor genannte bestandsersetzende Neubaumaßnahme sind 35,5 T€ angefallen. In diesem Bereich erwarten wir in den beiden kommenden Jahren noch steigende Werte. In den Bereichen Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten, Garagen und modernisierungsbedingter Leerstand gingen die Erlösschmälerungen zurück. Ohne die hochwasserbedingten Ausfälle hätte sich insgesamt lediglich eine Erhöhung von 17,6 T€ ergeben. Ohne die Einzel- bzw. Sondereffekte "Hochwasser" und "Abriss" hätten die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr unter dem Vorjahresniveau gelegen.

Die Sollmieten stiegen im Berichtsjahr an. Hier machte sich zum einen die zum 01.01.2021 für weite Teile des Bestandes durchgeführte Mieterhöhung gemäß § 558 BGB bemerkbar. Ferner trugen modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sowie Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln zu dem höheren Ergebnis

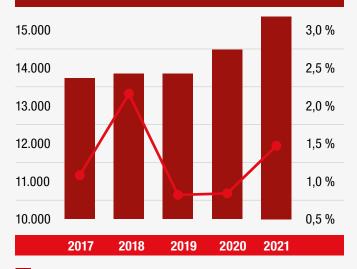
bei. Gegen Ende 2022 soll der Erstbezug der Neubauten Auf der Jüchen 29–37 in Köln-Dellbrück erfolgen, so dass mit steigenden Sollmieten zu rechnen sein wird.

Der Bestand an Tausch- und Neubewerbern erhöhte sich im Berichtsjahr um 54 auf 489 Interessenten. Die Zahl der Neubewerber stieg um 8 auf aktuell 178. Bei den Tauschinteressenten ergab sich eine Steigerung um 46 auf jetzt 311. Um die vorliegenden Bewerbungen aktualisieren zu können, werden wir im Jahr 2022 sämtliche Interessenten entsprechend anschreiben.

ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSSUCHENDEN PER 31.12. D.J. ÜBER 5 JAHRE



ENTWICKLUNG SOLLMIETEN UND ERLÖSSCHMÄLERUNGEN ÜBER 5 JAHRE



Erlösschmälerungen im

Verhältnis Sollmieten in %

Sollmieten

in T€

Im Porjohtajahr wurden keine Crundatüekekeufue

AN- UND VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstückskaufverträge abgeschlossen.

BAUTÄTIGKEIT

Die Arbeiten an unserer Neubaumaßnahme Auf der Jüchen 29-37 in Köln-Dellbrück gingen im Berichtsjahr stetig voran. Verteilt auf zwei Baukörper entstehen 60 freifinanzierte barrierefreie Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 42 und 130 m². Es entstehen neun 1-Zimmer, 13 2-Zimmer-, 26 3-Zimmer, neun 4-Zimmer und drei 5-Zimmer-Wohnungen, die mittels Eisspeicher und Wärmepumpe beheizt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage, in der 42 Einstellplätze vorgesehen sind, befindet sich zwischen den beiden Baukörpern. Die Fertigstellung ist für den Herbst beziehungsweise Spätherbst 2022 vorgesehen.

Diese Neubauten sowie die in der energetischen Modernisierung befindlichen Objekte Jakob-Strünker-Str. 2, 2a und Karl-Siebert-Str. 2-12 bilden zusammen mit dem bereits im Jahr 2017 modernisierten Objekt Karl-Siebert-Str. 14 einen gemeinsamen, sehr großzügig angelegten Innenhof. Mit den Neubau- und Modernisierungsarbeiten geht auch eine umfassende Umgestaltung der Außenanlagen einher. Wie auf dem umseitigen Plan ersichtlich ist, wird die Fläche nach der Fertigstellung eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Für Kinder sind dort zwei Spielplätze mit diversen Spielund Klettermöglichkeiten vorgesehen. Große Grünflächen mit zum Teil altem Baumbestand, zahlreiche Fahrradabstellplätze sowie mehrere Wäschetrockenanlagen runden das Bild ab.

Unsere bestandsersetzende Neubautätigkeit werden wir mit der Häuserzeile Bergisch Gladbacher Str. 946-966/Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück fortsetzen. Die Entmietung der 32 Wohneinheiten aus den 1920er Jahren ist angelaufen. Eine der beiden ebenfalls dort befindlichen Gewerbeeinheiten wurde bereits freigestellt. Es sollen 58 moderne barrierefreie Wohnungen errichtet werden. Geplant ist ferner eine Tiefgarage mit 42 Einstellplätzen. Auch bei diesem Projekt werden wir auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichten. Die Beheizung wird über eine Kombination von Eisspeicher und Wärmepumpe erfolgen. Neben den Aspekten Klimaschutz und Nachhaltigkeit profitieren unsere Mieter gerade in Zeiten von rasant steigenden Rohstoffpreisen letztendlich auch finanziell vom Einsatz der regenerativen Energiequelle. Eine Zusammenstellung unserer bereits fertiggestellten und mit Eisspeichern ausgestatteten Objekte zeigt das Titelbild. Derzeit befinden wir uns in Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Köln.





Neubaumaßnahme Auf der Jüchen 29-37



Entwurf "Auf der Jüchen 29-37"



VERMÖGENS,- FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.21		31.12.20		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
LANGFRISTIG	_				
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	0,0	29	0,0	-20
Sachanlagen	151.359	96,6	146.165	94,5	5.194
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0
Umlaufvermögen					
Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4	0,0	6	0,0	-2
	151.375	96,6	146.203	94,5	5.172
KURZFRISTIG	_				
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Unfertige Leistungen	4.532	2,9	4.303	2,8	229
Flüssige Mittel	690	0,4	4.087	2,6	-3.397
Übrige Aktiva	199	0,1	103	0,1	96
	5.421	3,4	8.493	5,5	-3.072
Bilanzsumme	156.796	100,0	154.696	100,0	2.100

¹ Das Anwachsen der Sachanlagen in Höhe von 5.194 T€ ist im Wesentlichen auf die Neubautätigkeit mit 6.222 T€, auf Modernisierungen und Erweiterungen mit 3.821 T€ vermindert um Abschreibungen von 4.887 T€, zurückzuführen.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.21	1	31.12.2	0	Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital						-
Geschäftsguthaben	13.681	8,7	12.814	8,3	867	•
Ergebnisrücklagen	34.021	21,7	31.942	20,6	2.079	•
Bilanzgewinn (nach Dividende)	493	0,3	634	0,4	-141	-
	48.195	30,7	45.390	29,3	2.805	2
Verbindlichkeiten und Rückstellungen						-
LANGFRISTIG						•
Rückstellungen	5.287	3,4	4.841	3,1	446	-
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	95.711	61,1	97.458	63,1	-1.747	3
	100.998	64,5	102.299	66,2	-1.301	

KAPITALSTRUKTUR	31.12.21	1	31.12.2	0	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben	235	0,1	152	0,1	83
Übrige Rückstellungen	163	0,1	227	0,1	-64
Erhaltene Anzahlungen	5.002	3,2	4.866	3,1	136
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabrenzungsposten	1.692	1,1	1.329	0,9	363
Dividende	511	0,3	433	0,3	78
	7.603	4,8	7.007	4,5	596
Bilanzsumme	156.796	100,0	154.696	100,0	2.100

² Die Steigerung des langfristigen Eigenkapitals in Höhe von 2.805 T€ resultiert aus der Steigerung des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder (867 T€) und des Jahresüberschusses nach Abrechnung der erwarteten Dividende (1.938 T€).

³ Die Verminderung bei den langfristigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.747 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung langfristiger Objektfinanzierungsmittel (5.946 T€), vermindert um planmäßige Tilgungsleistungen (5.062 T€) und Tilgungszuschüssen (235 T€) sowie Ablösung öffentlicher Mittel (2.366 T€).

FINANZLAGE	31.12.21	31.12.20	Veränderung
	T€	T€	T€
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	151.375	146.203	5.172
Finanzierungsmittel	149.193	147.689	1.504
Unterdeckung/Überdeckung	-2.182	1.486	-3.668
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzierungsmittel (Flüssige Mittel)	690	4.087	-3.397
Sonstige Vermögenswerte	4.731	4.406	325
	5.421	8.493	-3.072
Verpflichtungen	7.603	7.007	596
Stichtagsbedarf/Stichtagsliquidität	-2.182	1.486	-3.668

Die in der Bilanz enthaltenen langfristig gebundenen Vermögenswerte, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Finanzierung dieser Investitionen sowie der in Durchführung und Planung befindlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgt fristgerecht unter Einsatz von Eigenmitteln und objekt- sowie unternehmensbezogenen langfristigen Darlehen. Die Finanzlage ist gesichert und die Zahlungsbereitschaft jederzeit gewährleistet. Der in 2021 erzielte Jahresüberschuss von 2.449,4 T€ ist nachstehenden Bereichen zuzuordnen:

ERTRAGSLAGE	31.12.21	31.12.20	Veränderung
	T€	T€	T€
I. Hausbewirtschaftung	2.665,1	2.632,9	32,2
II. Bautätigkeit und Modernisierung	./. 131,6	./. 863,8	732,2
III. Betreuungstätigkeit	0,0	./. 0,2	0,2
IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis	./. 84,1	./. 101,9	17,8
	2.449,4	1.667,0	782,4

WEITERE KENNZAHLEN

Einige weitere bedeutsame Leistungsindikatoren haben wir nachstehend aufgeführt:

	2021	2020
Eigenkapitalquote	30,7 %	29,3 %
Eigenkapitalrentabilität	5,0 %	3,6 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,6 %	2,1 %
Cash Flow	7.801 T€	6.522 T€

CHANCEN UND RISIKEN

Das Jahr 2021 stand erneut unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Insbesondere die "vierte Welle" führte wieder zu massiven Beeinträchtigungen in nahezu allen Lebensbereichen. Unser Geschäftsbetrieb blieb jedoch von den befürchteten Auswirkungen, wie zum Beispiel Mietausfällen, Terminverschiebungen, Kostensteigerungen etc. bislang weitgehend verschont. Die Materialien für unser laufendes Bauvorhaben, das 2022 bezugsfertig werden wird, sind beschafft, so dass wir diesbezüglich von der weiteren Entwicklung auf dem Weltmarkt unabhängig sind. Den weiteren Verlauf der Pandemie kann derzeit niemand seriös voraussagen. Dazu kommt nun die Unsicherheit über die Entwicklung der kriegerischen Handlungen Russlands in der Ukraine. Die Preisspirale dreht sich und führt momentan nicht nur bei den Rohstoff- und Energiepreisen zu Mehrbelastungen, von denen natürlich sowohl wir als auch unsere Mieter betroffen sind. Insofern bleibt die Gefahr, dass es zu Mietausfällen kommen kann, real. Sollte es zu Problemen bei der Abwicklung anstehender Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen, könnten Mieterträge gegebenenfalls erst mit Verspätung realisiert werden.

Anfang 2021 trat die erste Stufe der CO2-Bepreisung in Kraft. Unternehmen, die Heiz- und Kraftstoffe in Verkehr bringen, müssen Zertifikate erwerben, die sie zum CO2-Ausstoß berechtigen. Bund und Länder einigten sich auf einen Einstiegspreis von 25,-- € pro Tonne CO2. Bis 2025 steigt der Preis schrittweise auf 55,-- € pro Tonne. Für 2026 soll ein Preiskorridor zwischen mindestens 55,-- € und höchstens 65,-- € gelten. Auf den ersten Blick ist das für uns zunächst einmal unproblematisch. Zum einen haben wir durch unsere umfangreiche energetische Modernisierung des

Wohnungsbestandes bereits zu einer Reduzierung des CO2-Ausstoßes und damit auch zu einer Reduzierung der Heizkosten beigetragen. Zum anderen stellen die Heizkosten einen durchlaufenden Posten dar. Sollte der Gesetzgeber seine Pläne zur Beteiligung des Vermieters an den Heizkosten des Mieters umsetzen, wäre es wünschenswert, wenn nicht eine pauschale Beteiligung eingeführt würde, sondern ein Stufenmodell, das den Schadstoffausstoß der Gebäude berücksichtigt. Die entstehenden Mehrausgaben würden uns aufgrund des hohen Modernisierungsgrades unserer Objekte sowie der guten Ertragslage nicht gravierend belasten.

Die Bevölkerungsprognosen für Köln legen nahe, dass der Wohnungsmarkt mindestens mittelfristig ein Anbietermarkt bleiben wird. Ein Einbruch der Nachfrage ist nicht zu erwarten. Wir überprüfen unser Portfolio regelmäßig und investieren weiterhin kontinuierlich und zielgerichtet in die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes. Insofern erwarten wir auch in Zukunft weder nennenswerte Vermietungsschwierigkeiten noch Leerstände.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Uns ist bewusst, dass durch die Vielzahl von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und die damit einhergehende Mittelaufnahme unsere Verschuldung steigt. Um dem entgegenzuwirken, haben wir überwiegend hohe Tilgungsleistungen vereinbart und zudem darauf geachtet, dass sich die Ausläufe der Zinsbindungsfristen verteilen. Damit hält sich das Zinsänderungsrisiko im beschränkten Rahmen. Bei der Prolongation bereits bestehender Darlehen nutzen wir das derzeit günstige Zinsniveau aus und achten zudem auf eine langfristige Zinsbindung. Gleiches gilt auch bei der Neuaufnahme von Darlehen. Die Beobachtung der Zinsentwicklungen ist Gegenstand unseres Risikomanagements. Im Rahmen des Risikomanagements wird ferner regelmäßig überprüft, ob und inwieweit Abweichungen von betrieblichen Plan- und Kennzahlen vorliegen, um durch die Einleitung entsprechender Maßnahmen rechtzeitig gegensteuern zu können.

Die genannten Risiken werden die Vermögens-, Finanzund Ertragslage nicht nennenswert beeinträchtigen. Außergewöhnliche oder gar bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

AUSBLICK

Neben dem bereits beschriebenen laufenden Neubauvorhaben führen wir im Jahr 2022 auch die energetische Modernisierung unseres Bestandes fort. Zum einen ist vorgesehen, die Häuser Karl-Siebert-Str. 1-7 in Köln-Dellbrück mit 32 WE zeitgemäß herzurichten. Die in zwei Bauabschnitte aufgeteilte Maßnahme wird Dämmarbeiten an Fassaden und Kellerdecken umfassen. Im Zuge der erforderlichen Erneuerung der Dachstühle werden die Dachflächen gedämmt und die Eindeckung erneuert. Ausgetauscht werden auch die Fenster, Hauseingangstüren sowie die vereinzelt noch vorhandenen alten Wohnungseingangstüren. Die zur Hofseite liegenden Balkone lassen wir sanieren. Zudem werden insgesamt 24 große Vorsatzbalkone angebracht.

Unsere weitläufige Wohnanlage Erikahof/Hyazinthenweg in Köln-Dellbrück umfasst insgesamt 108 WE, die derzeit von einer Gaszentralheizung mit entsprechend langen Leitungswegen versorgt werden. Da wir im Sinne des Klimaschutzes bestrebt sind, CO2-Emissionen weiter zu reduzieren, planen wir in einem ersten Schritt, zunächst einmal die Objekte Erikahof 1-7 und 9 mit insgesamt 36 WE analog zu der vorgenannten Maßnahme durchgreifend zu modernisieren. Parallel dazu prüfen wir im Rahmen eines Pilotprojekts für diesen Teil des Wohnquartiers, wie und in welcher Ausprägung sich der Einsatz regenerativer Energiequellen realisieren lässt. Das Konzept wollen wir dann sukzessive auf die gesamte Wohnanlage übertragen.

Im Berichtsjahr haben wir unsere Geschäftsstelle um eine im Haus Dellbrücker Mauspfad 316 gelegene Wohnung erweitern können. Die einzelnen Büros liegen verteilt über drei Häuser in den jeweils ersten und zweiten



Karl-Siebert-Str. 1-3

Obergeschossen. Diese sind mangels Aufzugsanlagen und mehrerer Treppenstufen am Hauseingang leider nicht barrierefrei zu erreichen. Daher tragen wir uns mit dem Gedanken, mittelfristig eine neue, barrierefrei zugängliche Geschäftsstelle in Köln-Dellbrück zu errichten.

Durch unsere rege bestandsersetzende Neubautätigkeit erweitern wir unseren Wohnungsbestand um moderne und zukunftsfähige Wohnungen. Die Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen und die zur Verfügung stehende Wohnfläche wird nennenswert erhöht. Trotzdem bleibt der aufgelockerte Charakter der Wohnanlagen erhalten. In Verbindung mit den energetischen Modernisierungen leisten wir unseren Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Daneben werden wir die Bereiche Instandhaltung und Einzelmodernisierung im Zuge von Mieterwechseln nicht vernachlässigen. Denn auch diese Maßnahmen dienen dazu, die Qualität unseres Wohnungsbestandes zu erhöhen und die langfristige Vermietbarkeit unserer Häuser und Wohnungen sicherzustellen. Gleichzeitig minimieren wir das Leerstandsrisiko. Das satzungsgemäße Ziel, unsere Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern, liegt uns am Herzen.





Erikahof 9



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA	Geschä	ftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN		_	
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.284,00	28.889,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.034.809,98		144.209.182,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.974,52		13.974,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.025,88		19.025,88
Technische Anlagen	61.450,00		70.114,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.126,06		121.533,06
Anlagen im Bau	8.080.113,52		1.727.464,58
Bauvorbereitungskosten	53.266,87	151.358.766,83	3.670,18
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.330,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt		151.371.380,83	146.197.183,41
UMLAUFVERMÖGEN	_	-	
Andere Vorräte		-	
Unfertige Leistungen	4.532.115,71		4.303.260,95
Andere Vorräte	38.782,59	4.570.898,30	44.477,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	48.741,50		36.212,65
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.385,05		1.915,35
Sonstige Vermögensgegenstände	113.970,04	164.096,59	25.611,23
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		689.664,34	4.086.967,86
Bilanzsumme		156.796.040,06	154.695.628,61

PASSIVA	Geschäft	sjahr	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben		_	
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	211.640,00		126.360,00
der verbleibenden Mitglieder	13.680.955,16	_	12.813.851,70
aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.880,00	13.915.475,16	25.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 702,00 €		_	(324,12)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.278.000,00		4.033.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 245.000,00 €			(167.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	21.000.000,00		21.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.742.590,87	34.020.590,87	6.909.044,89
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 633.545,98 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.200.000,00 €			(45.524,35) (833.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		400.000,00
Jahresüberschuss	2.449.403,38		1.666.972,25
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.445.000,00	1.004.403,38	1.000.000,00
Eigenkapital insgesamt		48.940.469,41	45.974.708,84
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	5.228.493,00		4.776.334,00
Sonstige Rückstellungen	221.738,00	5.450.231,00	292.384,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.540.455,93		87.784.594,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.737.592,69		9.234.548,46
Erhaltene Anzahlungen	5.002.354,40		4.866.008,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.474,94		66.818,86
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	78.600,97		47.056,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.322.885,68		966.584,67
Sonstige Verbindlichkeiten	118.039,98	101.858.404,59	110.119,23
davon aus Steuern: 4.667,03 €			(4.112,98)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	_	546.935,06	576.471,19
Bilanzsumme		156.796.040,06	154.695.628,61

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäfts	sjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.588.122,21		18.698.422,93
b) aus Betreuungstätigkeit	19.680,96		19.742,11
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.483,28	19.630.286,45	37.560,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		228.854,76	89.429,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		293.655,38	332.989,10
Sonstige betriebliche Erträge		528.917,42	90.949,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.643.489,29		6.931.762,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	254,46	7.643.743,75	534,53
Personalaufwand		_	
a) Löhne und Gehälter	1.970.694,63		1.880.664,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	836.020,26	2.806.714,89	671.971,88
davon für Altersversorgung: 473.460.05 €			(316.402,93)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.906.738,07	4.585.375,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		605.214,35	1.271.061,26
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	65,25		76,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	992,06	1.057,31	160,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.761.118,20	1.773.643,44
davon aus der Aufzinsung: 111.382,00 €			(123.436,00)
Ergebnis nach Steuern		2.959.242,06	2.154.316,30
Sonstige Steuern		509.838,68	487.344,05
Jahresüberschuss		2.449.403,38	1.666.972,25
Gewinnvortrag		0,00	400.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.445.000,00	1.000.000,00
Bilanzgewinn		1.004.403,38	1.066.972,25

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG mit Sitz in Köln ist beim Amtsgericht Köln unter Nummer GnR 663 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. i.V.m §§ 336 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 7. August 2021 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz beziehungsweise Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitgehend im Anhang dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden keine Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Zugänge

Für Zugänge bei immateriellen Vermögensgegenständen sowie Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert.

Bei Neubau und Modernisierung von Sachanlagen sind zudem Kosten für kaufmännische und technische Eigenleistungen angesetzt, die zu Vollkosten bewertet wurden. Ebenfalls zu Vollkosten wurden Aufwendungen der Regiebetriebe bei Modernisierungen angesetzt.

Modernisierungskosten wurden für Erweiterungen und wesentliche Verbesserungen im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Erhaltungsaufwendungen wurden unter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung – Instandhaltungskosten – erfasst.

Planmäßige Abschreibungen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Bei Grundstücken mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten werden bis 2013 fertiggestellte Häuser mit einem Satz von 2,5 %, ab 2014 fertiggestellte Häuser mit einem Satz von 2 % und freistehende Garagen und Stellplätze mit einem Satz von 5 % auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Modernisierungen) werden ebenfalls bei Häusern mit 2,5 % beziehungsweise 2 % und freistehenden Garagen und Stellplätzen mit 5 % abgeschrieben. Sofern die Vermögensgegenstände hierbei nicht innerhalb ihrer technischen Restnutzungsdauer abgeschrieben werden, wird der Abschreibungssatz entsprechend erhöht.

Technische Anlagen – hierbei handelt es sich um Photovoltaikanlagen – werden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung – ohne Hardware – werden mit 20 % abgeschrieben. Bei Anschaffungen im zweiten Halbjahr wird die Abschreibung in Höhe des halben Jahressatzes vorgenommen. Hardware wird auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Gegenstände im Wert bis zu 250,00 € netto werden als Aufwand erfasst, im Wert bis zu 1.000,00 € netto entsprechend § 6 Abs. 2a EStG als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Andere Anlagen stehen mit Merkposten zu Buch.

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen

Unter der Position "Unfertige Leistungen" werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten abzüglich eines Ausfallrisikoabschlags von 1,5 % ausgewiesen.

Vorräte

Heizöl und Reparaturmaterial sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet. Beim Heizöl wurde das Verfahren "first in – first out" angewendet.

Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden nach dem Niederstwertprinzip ausgewiesen. Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

PASSIVA

Rückstellungen

Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 HGB zum Erfüllungsbetrag gebildet.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren - Projected Unit Credit (PUC) Methode - mit einem Rechnungszins der Deutschen Bundesbank von 1,87 % ermittelt worden. Hierbei kamen die HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G zur Anwendung. Sowohl für den Renten- als auch den Entgelttrend wurden 1,50 % und für die Fluktuation im Mittel 1 % angesetzt. Bei der Bewertung der Witwen- beziehungsweise Witwerrenten kam die kollektive Methode zur Anwendung. Die Sozialversicherungsrente wird mittels des steuerlichen Näherungsverfahrens berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (5.228.493,00 €) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (5.697.764,00 €) beträgt 469.271,00 €. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Andere Rückstellungen

Sie sind für ungewisse Verbindlichkeiten und im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden, gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Tilgungsnachlässe auf öffentliche Wohnungsbaudarlehn werden über die mit der Bewilligungsbehörde vereinbarten Bindungszeiten aufgelöst.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / ./.	Zuschrei- bungen	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	125.389,71	0,00	0,00	0,00	0,00	125.389,71
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.545.741,04	3.638.880,49	0,00	0,00	0,00	227.184.621,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	793.306,51	0,00	0,00	0,00	0,00	793.306,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.025,88	0,00	0,00	0,00	0,00	19.025,88
Technische Anlagen	173.263,75	0,00	0,00	0,00	0,00	173.263,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	679.472,93	37.478,87	31.825,50	0,00	0,00	685.126,30
Anlagen im Bau	1.727.467,32	6.352.648,94	0,00	0,00	0,00	8.080.116,26
Bauvorbereitungskosten	3.670,18	51.927,19	2.330,50	0,00	0,00	53.266,87
	226.941.947,61	10.080.935,49	34.156,00	0,00	0,00	236.988.727,10
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	3.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt	227.070.667,32	10.080.935,49	34.156,00	0,00	0,00	237.117.446,81

- 2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 4.532.115,71 € (Vorjahr 4.303.260,95 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- 4. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- 3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt	davon mit einer Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	48.741,50 (36.212,65)	4.444,81 (6.328,42)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.385,05 (1.915,35)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögens- gegenstände	113.970,04 (25.611,23)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	164.096,59 (63.739,23)	4.444,81 (6.328,42)

5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	68.556,00 €
Rückstellung aus öffentlich-rechtlichen Verträgen	44.100,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	21.651,00 €
Rückstellung für Jubiläumsgratifikationen	59.231,00 €
Rückstellung für Instandhaltung	17.000,00 €

- 6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- 7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreszahlen in Klammern)

Posten
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Verbindlichkeiten
Gesamtsumme

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

 Die Steigerung der Pensionsrückstellung in Höhe von 452.159,00 € stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Zuführung wegen Verzinsung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit 110.333,00 €, Zuführung bei den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit 341.826,00 €.

 Außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge entstanden durch die Hochwasserschäden aus dem Starkregenereignis im Juli des Jahres, die unsere Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt beeinflusste:

Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 391.468,34 €, Verminderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung durch Erlösschmälerungen um € 79.640,06 sowie Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge um 390.637,32 €.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	4.514	49.300
Zugang	184	4.464
Abgang	142	1.134
Ende 2021	4.556	52.630

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	867.103,46 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	21.840,00 €
Der Gesamtbetrag der Haft- summen beläuft sich auf	2.369.120,00 €

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9,75	8,00
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15,50	0,00
	28,25	8,00

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich

Außerdem wurden durchschnittlich 1,75 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gereon Blass (Vorsitzender) Udo Brausen Petra Deak Raimund Gerkens (bis 21.06.2021) Ralf Häck (ab 21.06.2021) Bernhard Koch Ulrich Kowalewski Peter Krücker Markus Schubert Martin Weyer (bis 21.06.2021 Guido Winter (ab 21.06.2021)

5. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Schwenk **Rainer Heuchert**

6. Haftungsverhältnisse:

Es bestanden - wie im Vorjahr auch - keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Art und Umfang der für eigene Schulden bestellte Sicherheiten sind unter Punkt C. I. Nr. 7 "Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte" ersichtlich.

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB:

- Für die im Bau befindliche Neubaumaßnahme "Auf der Jüchen 29-37" werden voraussichtlich zur Fertigstellung noch 8.758 T€ benötigt.
- Es wurde eine Forwardvereinbarung 01.05.2024 abgeschlossen. Der Zinssatz des zum Prolongationszeitpunkt mit 3.062.227,15 € saldierenden Darlehns wurde von 3,92 % auf 0,53 % bei gleichbleibender Annuität gesenkt.

8. Nachtragsbericht:

Noch immer sind wir mit der Covid19-Pandemie konfrontiert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Auswirkungen - wie bereits im Vorjahr - auf unsere Genossenschaft gering. Ob die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch hierzu ergangene Gesetzesänderungen noch betroffen sein wird, lässt sich zum Aufstellungszeitpunkt nicht quantifizieren; derzeit sind keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

9. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.449.403,38 € ab. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 245.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag von 1.200.000,00 € in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnisrücklagen geführt werden, einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Zudem wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.004.403,38 € an die Mitglieder mit 4 % = 511.576,47 € als Dividende auszuschütten und 492.826,91 € in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnisrücklagen geführt werden, einzustellen.

Köln-Dellbrück, den 20. April 2022 Der Vorstand

Schwenk Heuchert

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich laufend vom Vorstand über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und über den Gang der Geschäfte berichten lassen. Es haben mehrere gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand stattgefunden, in denen alle wichtigen Fragen ausführlich erörtert wurden. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates haben mehrfach getagt. Auf diese Weise hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und gefördert.

An dieser Stelle möchte der Aufsichtsrat den Herren Raimund Gerkens und Martin Weyer, die nach langjähriger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind, für die geleistete Arbeit danken. Für sie wurden von der Vertreterversammlung die Herren Ralf Häck und Guido Winter in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Revisionsausschuss hat in verschiedenen Sitzungen Belegprüfungen vorgenommen und den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2021 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Sodann hat sich der Gesamtaufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2021 befasst. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor. Ferner schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, die nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung des Bilanzgewinnes 2021 zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Köln-Dellbrück, den 24. Mai 2022 Der Aufsichtsrat

Gereon Blass

1. Vorsitzender

GEWINNVERWENDUNG

Die in der Vertreterversammlung am 21.06.2021 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2020) ist, soweit die Anschriften der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2021: 12.789.411,70 €)	511.576,47 €
Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen – Freie Rücklagen	492.826,91 €
Bilanzgewinn	1.004.403,38 €

Als Tag der Ausschüttung wird der 4. Juli 2022 bestimmt.

BERICHT DES VORSTANDES

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, ein gemeinsames Forschungsprojekt mehrerer Wirtschaftsforschungsinstitute, beschäftigte sich in ihrer im Herbst 2021 veröffentlichten Analyse "Krise wird allmählich überwunden - Handeln am geringen Wachstum ausrichten" auch mit der aktuellen Lage der Weltwirtschaft. Sie zeigte sich gegenüber dem Vorjahr zwar leicht erholt, expandierte aber nur stockend und in mäßigem Tempo, immer beeinflusst von den diversen Corona-Wellen und den daraufhin von den jeweiligen Regierungen beschlossenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie. Darüber hinaus machten sich insbesondere im produzierenden Gewerbe die globalen Lieferkettenstörungen negativ bemerkbar. Bedingt durch die hohe Nachfrage stiegen die Rohstoffpreise stark an, was wiederum zu einer Zunahme der Inflation führte. Das Wachstum der Weltwirtschaft im Jahr 2021 lag bei 5,7 %. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWI) hat in seinem Bericht "Die Lage der Weltwirtschaft zu Jahresbeginn 2022" Prognosen verschiedener Institute zur weiteren Wachstumsentwicklung vorgelegt. Sie bewegen sich zwischen 4,3 % und 4,4 % für 2022 sowie 3,6 % und 3,8 % für das Jahr 2023.

Auch im Euroraum machten sich die Auswirkungen der Pandemie bemerkbar. Steigende Infektionszahlen und die dadurch bedingten Einschränkungen sowie Lieferengpässe und hohe Energiepreise belasteten die wirtschaftliche Entwicklung. Insgesamt ergab sich laut BMWI für den Euroraum ein Wirtschaftswachstum von 5,2 %. Die Wachstumsprognosen sehen für 2022 einen Anstieg des BIP um 4 % vor, für 2023 rechnet man mit einer Steigerung um 2,5 %.

Die deutsche Wirtschaft erholte sich im Jahr 2021 nur langsam. Trotz eines Wachstums um 2,7 % konnte sie das Vor-Corona-Niveau noch nicht wieder erreichen. Ausschlaggebend waren auch hier die andauernde Pandemiesituation sowie die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe. Die zum Jahresende wegen der vierten Coronawelle verschärften Schutzmaßnahmen dämpften die Erholung merklich. Das BIP sank im vierten Quartal um 0,7 %. Die Schätzungen verschiedener Wirtschaftsforschungsinstitute für 2022 sehen Steigerungsraten zwischen 3,5 % bis 4,9 % voraus. Die Inflationsrate lag im Dezember 2021 bei 5,3 %. Dies war der höchste Wert seit Juni 1992. Im Jahresdurchschnitt betrug die Inflationsrate 3,1 %. Ein höherer Wert war zuletzt im Jahr 1993 zu verzeichnen. Zurückzuführen ist diese hohe Rate hauptsächlich auf deutliche Steigerungen bei den Energiepreisen sowie bei den Preisen für Nahrungsmittel. Preiserhöhend wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe aus. Aufgrund der momentan rasanten Steigerung bei den Energiepreisen ist davon auszugehen, dass sich zumindest kurzfristig keine Entspannung der Lage einstellen wird.

Die Arbeitslosenquote entwickelte sich positiv. Hatte sie 2020 noch 5,9 % betragen, so ging sie im Berichtsjahr auf 5,7 % zurück.

Das Deutsche Institut für Wirtschaft (DIW) rechnet für 2022 und 2023 mit einem Rückgang der Zahl der Arbeitslosen. 2022 soll die Zahl bei 2,29 Millionen liegen, 2023 dann bei 2,15 Millionen.

	2020	2021
Erwerbspersonen in Tsd.	46.467	46.294
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Tsd.	33.323	33.802
Registrierte Arbeitslose in Tsd.	2.695	2.613
Registrierte Arbeitslosenquote in %	5,9	5,7

Quelle: Destatis - Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, vom 4. Januar 2022

Die Baupreise für Wohngebäude stiegen 2021 um 9,1 %. Die Rohbauarbeiten verteuerten sich um 10,2 %, die Ausbauarbeiten um 8,2 %. Unter den Gewerken waren die Zimmer- und Holzbauarbeiten der größte Preistreiber. Sie stiegen um fast 30 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Bauinvestitionen machten 2021 einen Anteil von 11 % des BIP aus. 62 % dieser Investitionen flossen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Da die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch und das Zinsniveau weiterhin niedrig ist, ist anzunehmen, dass die Wohnungsbauinvestitionen auch 2022 steigen werden.

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen lag 2021 bei rund 384.000 und damit um 4,2 % höher als im Vorjahr. Über die Hälfte der erteilten Genehmigungen betreffen den Neubau von Mehrfamilienhäusern. Hier war auffällig, dass der Anteil der Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr um 9,9 % stieg, wohingegen der Anteil der Eigentumswohnungen um 1,5 % zurückging. Für 2022 wird ein Genehmigungsvolumen von rund 390.000 Wohneinheiten vermutet.

Sämtliche Prognosen stehen allerdings unter dem Vorbehalt des weiteren Pandemieverlaufs sowie der Entwicklung der kriegerischen Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine.



SONSTIGES

VERWALTUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Im Jahr 2021 konnten wir den MTV 1850 e.V., Kölns größten Breitensportverein, als neuen Werbepartner gewinnen. Um das Angebot für die rund 5.800 Mitglieder und Kursteilnehmer erweitern zu können, plant der Verein die Errichtung eines multifunktionalen Kunst-

stoffplatzes. An dem zur Finanzierung des Platzes vom MTV zu erbringenden Eigenanteil beteiligten wir uns mit einer Spende. Die Fertigstellung des Platzes soll im Jahr 2022 erfolgen. Darüber hinaus stifteten wir der weiblichen U-18-Volleyballmannschaft einen Trikotsatz.



U-18-Volleyballmannschaft des MTV 1850 e.V. / Bild: MTV 1850 e.V.



Bandenwerbung beim FC Germania Mülheim 1911 e.V.

Im Bereich des Jugendfußballs setzen wir unsere Unterstützung diverser Vereine in unserem Einzugsgebiet fort. So erhielt eine Jugendmannschaft des FC Germania Mülheim 1911 e.V. einen Trikotsatz. Auch die Bandenwerbung führten wir dort weiter.

Beim SV Union Rösrath 1924 e.V. sowie beim SV Adler Dellbrück 1922 e.V. sind wir ebenfalls nach wie vor mit Bandenwerbung auf den jeweiligen Platzanlagen vertreten. Auch die Förderung der Jugendbereiche durch Sachspenden, wie zum Beispiel Trikotsätze, werden wir aufrechterhalten.

Unter dem Motto "StraßenGold" fand im September 2021 auf der Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst ein Tag des Kennenlernens und der Begegnung statt. Anwohner und Anlieger boten ein vielfältiges Programm dar. Wir beteiligten uns mit einem Infostand und übernahmen die Kosten für eine Maskenbildnerin, die die zahlreich anwesenden Kinder auf Wunsch schminkte.

Aufgrund der Corona-Beschränkungen musste der lange geplante Weihnachtsmarkt in Köln-Buchforst leider erneut abgesagt werden. Gleichwohl stellten wir wieder Geschenktüten für die Buchforster Kitas zur Verfügung und spendeten den vor der Filiale der Sparkasse Köln-Bonn aufgestellten Weihnachtsbaum

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. wurde 1969 gegründet und verwirklicht nun schon seit über 50 Jahren zusammen mit lokalen gemeinnützigen Organisationen der Zivilgesellschaft Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika. Ziel ist es, die Lebensbedingungen für die Menschen vor Ort zu verbessern. Der zentrale Auftrag lautet: Hilfe zur Selbsthilfe. Wir stellen uns dieser gesellschaftspolitischen Aufgabe, indem wir die Projekte der DESWOS als Mitglied und Förderer unterstützen. Beiträge und Spenden dienen unter anderem dazu, menschenwürdigen Wohnraum zu schaffen, Siedlungen zu errichten, Schulen und Wohnheime zu bauen und handwerkliche Ausbildung zu vermitteln.



VERTRETERWAHL

Die Wahlen zur Vertreterversammlung haben im September 2021 stattgefunden.

Von den 4.570 stimmberechtigten Mitgliedern haben 1.312 – was 28,7 % entspricht – von ihrem Stimmrecht Gebrauch gemacht. Die Wahlbeteiligung war in den einzelnen Wahlbezirken unterschiedlich. Einzelheiten sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

Wahlbezirke	Wahlberechtigte	abgegebene Stimmen	Prozent
Wahlbezirk 1 – Köln-Brück	58	22	37,9
Wahlbezirk 2 – Köln-Buchforst	509	142	27,9
Wahlbezirk 3 – Köln-Buchheim	293	73	24,9
Wahlbezirk 4 – Köln-Dellbrück	1.136	390	34,3
Wahlbezirk 5 – Köln-Höhenhaus	360	121	33,6
Wahlbezirk 6 – Köln-Mülheim	322	88	27,3
Wahlbezirk 7 – Köln-Poll	255	125	49,0
Wahlbezirk 8 – Köln-Vingst/Ostheim	133	28	21,1
Wahlbezirk 9 – Rösrath	487	123	25,3
Wahlbezirk 10 – Sonstige	1.017	200	19,7
Insgesamt	4.570	1.312	28,7

Wahlbezirk 1 - Köln-Brück

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen
1	Grahl, Gerd	Brücker Mauspfad 495	7905	16
2	Leyendecker, Konrad	Mudersbacher Str. 11	7574	11

Das unter Nr. 1 aufgeführte Mitglied ist zum Vertreter, das unter Nr. 2 genannte zum Ersatzvertreter gewählt.

Wahlbezirk 2 - Köln-Buchforst

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen
1	Ploog, Marianne	Kalk-Mülheimer Str. 314	6924	50
2	Clark, Inge	Hertzstr. 2	8512	41
3	Paffrath, Hans	Kalk-Mülheimer Str. 351	6163	36
4	Knöss, Regina	Kasseler Str. 4	7082	36
5	Rinner, Harald	Kalk-Mülheimer Str. 341	11555	35
6	Reimer, Hermann-Josef	Kalk-Mülheimer Str. 353	6565	30
7	Weckauff, Barbara	Kalk-Mülheimer Str. 339	13228	26
8	Schultes, Jürgen	Kasseler Str. 5	9831	25
9	Crnadak, Andreas	Kalk-Mülheimer Str. 359	10463	24
10	Virobbara Diathard	Kalk-Mülheimer Str. 339	10628	21
	Kirchberg, Diethard			
11	Rahier, Rolf	Dortmunder Str. 43	13669	20
12	Hungenberg, Willi	Kalk-Mülheimer Str. 312	4840	17
13	Ulrich, Johann	Kalk-Mülheimer Str. 339	12017	15

Die unter Nr. 1–9 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 10–13 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

Wahlbezirk 3 - Köln-Buchheim

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen
1	Greving, Margret	Johanniterstr. 10	9564	35
2	Rother, Josef	Wuppertaler Str. 44	6512	30
3	Thiemer, Christa	Wuppertaler Str. 14	11451	25
4	Schlimbach, Hermann-Josef	Im Leimfeld 3	15922	25
5	Brochhaus, Günter	Wuppertaler Str. 36	6797	21
		W 11 01 10	4007	40
6	Hausmann, Karl-Heinz	Wuppertaler Str. 46	4887	19
7	Maurer, Ferenc	Johanniterstr. 10	15249	19
8	Hoß, Jürgen	Wuppertaler Str. 46	10471	18

Die unter Nr. 1–5 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 6–8 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

Wahlbezirk 4 – Köln-Dellbrück

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen	
1	Esser, Fritz	Grafenmühlenweg 123	7956	84	
	(Herr Esser ist leider verstorben. Für ihn rückt Frau Margarete Ebert, Ifd. Nr. 20, nach.)				
2	Andersch, Norbert	Bergisch Gladbacher Str. 870	8349	79	
3	Breidenbach, Christel	Bergisch Gladbacher Str. 960	3994	69	
4	Remmel, Ulrich	Jakob-Strünker-Str. 7	6422	69	
5	Heider, Günter	Humperdinckstr. 2	4577	68	
6	Honsdorf, Ralf	Neufelder Str. 111	9373	67	
7	Menges, Heinz	Grafenmühlenweg 123	7038	65	
8	Bodenröder, Ingo	Bergisch Gladbacher Str. 810	16098	58	
9	Siebertz, Karin	Jakob-Strünker-Str. 7	15363	57	
10	Meyer, Renate	Marthastr. 5	9716	55	
11	Stracke, Detlef	Paffrather Str. 9g	12947	54	
12	Triller, Valerie	Jakob-Strünker-Str. 11	13102	53	
13	Corbal, Albina	Kopischstr. 9	8385	52	
14	Odenthal, Günther	Jakob-Strünker-Str. 19	16139	51	
15	Schmitz, Peter Werner	Karl-Siebert-Str. 11	17326	51	
16	Odenthal, Waltraud	Jakob-Strünker-Str. 19	14334	49	
17	Remmel, Ursula-Maria	Jakob-Strünker-Str. 7	5280	48	
18	Erbertz, Karl-Heinz	Bergisch Gladbacher Str. 868	6069	48	
19	Barbara, Roswitha	Jakob-Strünker-Str. 11	6832	47	
20	Ebert, Margarete	Kopischstr. 3	9642	44	
21	Krautmann, Holger	Bergisch Gladbacher Str. 876	12596	44	
22	Haas, Heidi	Jakob-Strünker-Str. 11	17105	43	
23	Mattar, Peter	Karl-Siebert-Str. 1	9119	41	
24	Koschel, Frank	Hauswiesenweg 8	13863	41	
25	Burgmer, Margret	Bergisch Gladbacher Str. 878	4806	40	
26	Meisel, Tamara	Bergisch Gladbacher Str. 872	15002	37	
27	Hock, Engelbert	An der Ölmühle 18	15972	36	

Die unter Nr. 1–19 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 20–27 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen
1	Offenhäußer, Peter	Küppersteger Weg 18	7989	49
2	Urbach, Christine	Küppersteger Weg 8	14346	48
3	Jonen, Doris	Max-Pester-Str. 14	7834	42
4	Keppeler, Jan Christian	Frankenforster Str. 26	17056	28
5	Weishaupt, Herbert	Max-Pester-Str. 6	6024	27
6	Faßbender, Claudia	Maßliebchenweg 18	10161	26
7	Overath, Ralf-Dieter	Richrather Weg 1	7700	24
8	Pegel, Klaus	Max-Pester-Str. 6	13875	21
	v ,			
9	Jansen, Klaus	Heinrich-Brauns-Str. 3	10860	15

Die unter Nr. 1–6 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 7–9 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

Wahlbezirk 6 – Köln-Mülheim

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen
1	Ueberberg, Martina	Glücksburgstr. 10	11569	40
2	Schultes, Alexandra	Glücksburgstr. 9/11	15686	28
3	Petrick, Roland	Glücksburgstr. 10	9095	25
4	Schmitt, Ingrid	Glücksburgstr. 6	13158	24
5	Kruszczak, Laura	Augustastr. 16	13462	24
6	Bauerfeind, Rolf	Vincenzstr. 19	15161	21
7	Schultes, Jörg	Glücksburgstr. 9/11	10723	19
8	Banneitz, Wolfgang Joachim	Sonderburger Str. 61	16844	19
9	Arnold, Leander	Glücksburgstr. 9/11	11513	16

Die unter Nr. 1–6 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 7–9 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

Wahlbezirk 7 - Köln-Poll

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen
1	Becker, Barbara	Wahnheider Str. 1	16314	47
2	Krath, Christian	Zum Gremberger Wäldchen 11	13246	40
3	Ravenstein, Peter-Josef	Zum Gremberger Wäldchen 9	5025	34
4	Morsdorf, Hubert	Zum Gremberger Wäldchen 7	7249	33
5	Lindenberg, Michael	Raabestr. 29	14046	31
6	Saykal, Dilber	Zum Gremberger Wäldchen 25	11694	25
7	Seidenfaden, Philipp Peter	Wahnheider Straße 1	16206	23
8	Rauschen, Walter	Raabestr. 27	4714	22

Die unter Nr. 1–5 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr, 6–8 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

Wahlbezirk 8 - Köln-Vingst/Ostheim

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen
1	Servan, Monika	Amtsstr. 9	7862	10
2	Grosshauser, Sigrid	Amtsstr. 7	7329	9
3	Biskup, Josef	Amtsstr. 22	6339	7
4	Janes, Matthias	Homarstr. 20	10990	7
5	Gaska, Georg	Heßhofstr. 23	12459	4

Die unter Nr. 1–3 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 4–5 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

Wahlbezirk 9 - Rösrath

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen
1	Pittorf, Willi	Weißdornweg 9	8705	37
2	Schmolz, Barbara Anna	Scharrenbroicher Str. 119	15115	34
3	Kneisel, Rolf	Ahornweg 30	8691	33
4	Bertsch, Birgit	Julweg 90	13027	32
5	Loose, Kerstin	Lindenweg 7	14697	32
6	Jung, Horst	Ulmenweg 7	9024	28
7	Paroll, Isabel	Lärchenweg 33	15185	28
8	Rempe, Marcus Konrad	Bensberger Str. 285	16548	28
9	Dobre, Gitta	Im Wollenwebers Auel 8	12499	26
10	Bertsch, Daniel	Julweg 90	11815	24
11	Kowalewski, Karolin Lena	Am Hammer 9a	15120	22
12	Haaß, Erhard	Lärchenweg 10	13212	20

Die unter Nr. 1–9 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 10–12 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

Wahlbezirk 10 - Sonstige

lfd. Nr.	Name	Anschrift	Mitglieds-Nr.	erh. Stimmen
1	Wichmann, Birgit	Neufelder Str. 20, 51067 Köln	15947	104
2	Lindenberg, Jürgen	Vor Selkoren 7, 51069 Köln	6786	89
3	Mertel, Thomas	Bergisch Gladbacher Str. 704, 51067 Köln	7995	76
4	Zollfrank, Gabriele	Auf der Kaule 19, 51427 Bergisch Gladbach	7827	75
5	Meiß, Ines	Roggendorfstr. 91, 51061 Köln	16090	73
6	Dembeck, Ulrike	Sülzgürtel 53, 50937 Köln	17147	69
7	Herff, Jakob	Gruner Str. 20, 51067 Köln	8217	65
8	Schmitz, Birgit	Holzweg 6, 53819 Neunkirchen-Seelscheid	16601	64
9	Woyke, Stephan	Wolff-Metternich-Str. 19, 51143 Köln	14620	56
10	Steeger, Hanni	Kleinfischbach 7, 51674 Wiehl	6387	54
11	Odor, Ferdinand	Gneisenaustr. 15, 50733 Köln	16230	53
12	Erhardt-Dembeck, Hans Peter	Sülzgürtel 53, 50937 Köln	16780	52
13	Kroner, Elke	In der Felderhütten 49, 51371 Leverkusen	16604	48
14	Trautmann, Jirka	Friedrichstr. 7, 51465 Bergisch Gladbach	14264	47
15	Mühle, Karsten Walter	Wilhelmstr. 50, 50996 Köln	17008	46
16	Wieschalla, Roswitha	Renzertstr. 17, 53819 Neunkirchen-Seelscheid	15670	45
17	Kasper, Lina	Am Rott 44a, 50171 Kerpen	17005	43
18	Bertsch, Anna	Eisenbahnstr. 36, 72072 Tübingen	12299	37
19	Starke, Arno	Lindenstr. 59, 53842 Troisdorf	6135	33
20	Reimann, Jürgen	Kreuzbroicher Str. 12a, 51375 Leverkusen	16570	33
21	Roche, Werner	Bonnstr. 77, 50321 Brühl	16721	32
22	Schmidt, Andreas	Eppendorfer Str. 2, 53797 Lohmar	9774	30
23	Müller, Philipp	Müllersbaum 5, 51399 Burscheid	16978	29
24	Nebgen, Thomas	Oberkollenbach 11, 51515 Kürten	15675	26

Die unter Nr. 1–17 aufgeführten Mitglieder sind zu Vertretern, die unter Nr. 18–24 genannten zu Ersatzvertretern gewählt.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Im Jahre 2021 ergaben sich zwei Änderungen in der Zusammensetzung der Vertreterversammlung.

Die Herren Ralf Häck aus dem Wahlbezirk 4 und Guido Winter aus dem Wahlbezirk 10 legten ihr Vertreteramt nieder, so dass im Wahlbezirk 4 Frau Monika Kaltenborn und im Wahlbezirk 10 Herr Norbert Steeger nachrückten.

In der Vertreterversammlung am 21.06.2021 wurden die Herren Häck und Winter in den Aufsichtsrat gewählt.

IMPRESSUM

Herausgeber Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG Dellbrücker Mauspfad 318 51069 Köln

Verantwortlich für den Inhalt Michael Schwenk Rainer Heuchert

Konzeption und Gestaltung stolp+friends Marketinggesellschaft mbH www.stolpundfriends.de



Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG Dellbrücker Mauspfad 318 51069 Köln

Telefon 0221 689 27-0 info@gwg1897.de

www.gwg1897.de

