

# JAHRESABSCHLUSS BERICHT DES VORSTANDES SONSTIGES

# **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	12
Weitere Kennzahlen	14
Chancen und Risiken	14
Ausblick	15
JAHRESABSCHLUSS	16
Bilanz zum 31. Dezember 2022	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit	
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	18
Anhang des Jahresabschlusses 2022	19
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	28
GEWINNVERWENDUNG	29
BERICHT DES VORSTANDES	30
SONSTIGES	32
Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit	32
Vertreterversammlung	34
Impressum	35

# **LAGEBERICHT**

### **AUFSICHTSRAT**

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

# **VORSTAND**

Michael Schwenk hauptamtlich Vorsitzender Rainer Heuchert nebenamtlich

Stand April 2023

# 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

Die Stadt Köln hat eine aktuelle Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2022 bis 2050 veröffentlicht. Ausgehend vom Bevölkerungsbestand am 31.12.2021 mit Hauptwohnsitz in Köln (1.072.306 Personen) wurden insgesamt neun Varianten berechnet, die zunehmende, abnehmende und konstante Zuzüge aus Deutschland und dem Ausland berücksichtigen. Dementsprechend ergeben sich neun unterschiedliche Prognosen. Allen zu eigen ist, dass die vermutete Einwohnerzahl im Jahr 2050 über der des Jahres 2021 liegen wird. Selbst in der Variante, die abnehmende Zuzüge sowohl aus Deutschland als auch aus dem Ausland zugrunde legt, wird ein Bevölkerungsplus von 1 % prognostiziert. Die Variante, die durchweg zunehmende Zuzüge annimmt, schließt mit einem Plus von 7 %. Für die sogenannte Basisvariante, die die durchschnittlichen Entwicklungen des Referenzzeitraums 2012 bis 2021 auch für die Zukunft annimmt und von insgesamt konstanten Zuzügen ausgeht, wurde eine Steigerung um 3,6 % ermittelt.

Auf Grundlage dieser Basisvariante wurde zudem eine kleinräumige Prognose für den Zeitraum bis 2035 erstellt. Demnach werden die Stadtbezirke 7, 8 und 9 (Porz, Kalk und Mülheim), in denen sich unser Kölner Wohnungsbestand befindet, durchweg ein Bevölkerungswachstum verzeichnen können. Betrachtet man jedoch die einzelnen Stadtteile, ergibt sich ein differenzierteres Bild.

Stadtteile Stadtbezirke Roggendorf Mülheim Nippes Fühlinger Volkhoven/ Stammheim Bocklemünd/ Bilde Mülheim Widdersdon Nippes Mer-Lövenich Müngers Altstadt Höhen- heim Nord Braunsfeld Neubrü Vingst Lindenthal Humboldt/ Ostheim Neustadt/Süd Gre Sülz Gremberg Veränderung 2021 - 2035 (in %) -6,8 - -5,0 Urbach -4.9 - -0.10.0 - 4.95.0 - 19.9Wahn Godorf 20,0-49,9 Libur 50,0 - 122,4 Köln: +3,2 %

Karte 1: Relative Veränderung der Bevölkerungszahl in den Stadtteilen 2021 bis 2035 (Basisvariante)

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die Einwohnerzahl der Stadtteile Brück, Buchheim und Dellbrück wird voraussichtlich stagnieren. In den Stadtteilen Höhenhaus, Mülheim, Buchforst, Vingst, Ostheim und Poll wird sich wahrscheinlich ein Bevölkerungswachstum ergeben. Insgesamt können wir davon ausgehen, dass sich insbesondere aufgrund unseres marktgerechten Wohnungsbestandes keine nennenswerten Vermietungsschwierigkeiten ergeben werden.

# **INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG**

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden in 2022 insgesamt 7.702,6 T€ (Vorjahr 7.847,6 T€) aufgewendet. Unsere Investitionen gliedern sich wie folgt:

Instandhaltung einschließlich eigener Löhne und Verwaltungskosten 3.488,1 T€ (Vorjahr 4.026,1 T€)

Dies entspricht einem Aufwand von 17,88 € pro m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 21,16 €). Darin enthalten sind 908,2 T€ (Vorjahr 1.015,4 T€) für begleitende Instandhaltung bei Modernisierung.

Wohnungsmodernisierung 1.213,6 T€ (Vorjahr 924,3 T€)

Im Berichtsjahr haben wir 38 Wohnungen vollmodernisiert. Dabei wurde in insgesamt 15 Wohnungen erstmalig eine Etagenheizung eingebaut. Zudem richteten wir auf Mieterwunsch in zwei Wohnungen die Bäder neu her und bauten in zwei weiteren Wohnungen Gasetagenheizungen ein.

Energetische Modernisierung 2.278,4 T€ (Vorjahr T€ 2.749,2)

Auch 2022 führten wir die energetischen Modernisierungsmaßnahmen fort.

So erfolgte die Restabwicklung der in 2021 begonnenen Maßnahme Jakob-Strünker-Str. 2, 2a, Karl-Siebert-Str. 2–6 in Köln-Dellbrück mit 27 WE und einer Gewerbeeinheit.



Karl-Siebert-Str. 1 – 3 während der Bauphase



Karl-Siebert-Str. 1 - 3 während der Bauphase



Karl-Siebert-Str. 1 - 3

Begonnen wurde mit der Modernisierung der ebenfalls in Köln-Dellbrück befindlichen Objekte Karl-Siebert-Str. 1–7 mit 32 WE. In zwei Bauabschnitten erhalten die Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem. Auch die Kellerdecken werden gedämmt. Im Unterschied zu unseren bisherigen Maßnahmen war hier eine Erneuerung der kompletten Dachstühle erforderlich. Im Anschluss wurden die Dachflächen gedämmt und eine neue Dacheindeckung aufgebracht.

Die Maßnahme beinhaltet ferner die Erneuerung der Fenster, Hauseingangstüranlagen, vereinzelt noch vorhandener alter Wohnungseingangstüren sowie Elektro-Steigeleitungen. Zu guter Letzt folgt noch die Renovierung der Treppenhäuser. Die Fertigstellung erfolgt Anfang 2023.

Im IV. Quartal des Jahres starteten wir mit der energetischen Modernisierung der Objekte Erikahof 1–9 in Köln-Dellbrück, von der 36 WE profitieren werden. Fassaden, Dachflächen und Kellerdecken erhalten eine Wärmedämmung, die Fenster und Fenstertüren werden erneuert. Ferner wird eine Balkonsanierung durchgeführt. Parallel dazu prüfen wir im Rahmen eines Pilotprojekts, mit welcher Art Wärmepumpe die derzeit von einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung versorgten Objekte auf eine umweltfreundliche Beheizung mit regenerativen Energien umgestellt werden können. Hierfür sind bislang 42,8 T€ angefallen, die in den o. g. Kosten enthalten sind.



Karl-Siebert-Str. 1 - 3, Hofseite

**Balkonanbauten** 208,2 T€ (Vorjahr 103,5 T€)

Im Zuge der energetischen Modernisierung der Häuser Karl-Siebert-Str. 1–7 in Köln-Dellbrück wurden 24 Vorsatzbalkone angebracht.



Karl-Siebert-Str. 5 - 7, Hofseite

# Wohnumfeldverbesserungen 514,3 T€ (Vorjahr 44,5 T€)

Auf den gemeinsamen großen Innenhof der Wohnanlage Auf der Jüchen 29–37/Jakob-Strünker-Straße 2, 2a/ Karl-Siebert-Straße 2–14 in Köln-Dellbrück entfiel der Hauptteil der im Berichtsjahr entstandenen Kosten.

Da die Nutzung der Grünfläche, die mit zwei Kinderspielplätzen, zahlreichen Fahrradabstellmöglichkeiten und Wäschetrockenanlagen ausgestattet ist, allen Mietern der Anlage möglich ist, entfallen entsprechend anteilig auch Kosten auf alle angeschlossenen Wirtschaftseinheiten.



Innenhof

Darüber hinaus wurden auch im Zuge der energetischen Modernisierungen die zugehörigen Außenanlagen hergerichtet. Zäune, Plattenwege und Garagenzufahrten wurden erneuert, Müllcontainerplätze, Rasenflächen und Bepflanzungen überarbeitet bzw. neu angelegt.

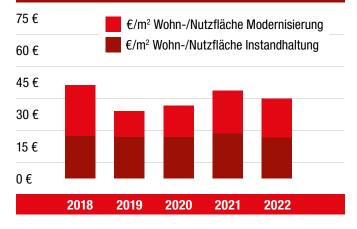


Innenhof

Zur Förderung des Nachwuchses unserer Mieter betreiben wir in unseren Wohnanlagen derzeit insgesamt 51 Spielplätze.

Im Berichtsjahr verringerten sich sowohl unsere Investition in die Modernisierung als auch in die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes. Dabei wurde im Modernisierungsbereich allerdings annähernd das Vorjahresniveau erreicht.

# INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN ÜBER 5 JAHRE



Von der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 war unser Objekt Arnold-Schönberg-Str. 2 in Rösrath besonders stark betroffen. Sämtliche im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Gemeinschaftsflächen mussten entkernt und umfassend saniert werden. Durch das eingedrungene Wasser wurden auch der Aufzug und die Heizungsanlage des Hauses irreparabel beschädigt. Aufgrund von situationsbedingt stark ausgelasteten Fachunternehmen sowie vereinzelten Liefer-

engpässen nahmen die Sanierungsarbeiten leider etwas mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich geplant. Ende August 2022 konnten die Räumlichkeiten den betroffenen Mietern schließlich wieder übergeben werden.

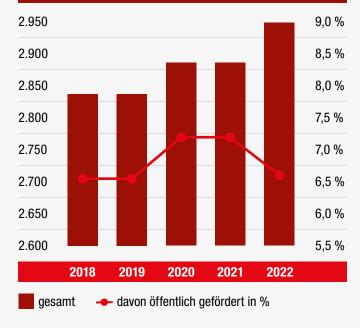
Für die Duldung der vorübergehenden Einschränkungen durch die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen danken wir den betroffenen Mitgliedern herzlich.

# WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft gliederte sich am 31.12.2022 wie folgt:

freifinanzierte Wohnungen	2.752
öffentlich geförderte Wohnungen	194
	2.946

# ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES ÜBER 5 JAHRE



Durch die Fertigstellung der Neubaumaßnahme Auf der Jüchen 29–37 in Köln-Dellbrück erhöhte sich unser Wohnungsbestand zum Ende des Jahres hin um 60 WE.

Der Anteil der Wohnungen, die der öffentlichen Bindung unterliegen, ging von 7,2 % im Vorjahr auf 6,6 % zurück.

Zum Eigentum der Genossenschaft gehörten zum Jahresende außerdem 29 gewerbliche Einheiten, 678 Garagen, 238 Einstellplätze sowie 164 Tiefgaragenstellplätze.

Im Geschäftsfeld Fremdverwaltung gab es eine Veränderung, da ein Verwaltervertrag im Bereich Mietverwaltung endete. Es gliedert sich nun wie folgt:

- Treuhänderische Verwaltung von drei Objekten mit zusammen 18 Wohnungen und 6 Garagen.
- Mietverwaltung von insgesamt 40 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 2 Tiefgaragen.

Die Zahl der Mieterwechsel erhöhte sich im Berichtsjahr um 36 auf 216. Darin enthalten sind 13 Kündigungen, die im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss der Häuser Bergisch Gladbacher Str. 946–966/Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück stehen. Die Fluktuationsrate stieg von 6,2 % in 2021 auf 7,3 %.

Der Jahresstatistik 2021 unseres Bundesverbandes GdW sind folgende Quoten zu entnehmen:

für das gesamte Bundesgebiet	7,1 %
für Nordrhein-Westfalen	6,3 %
für die Rechtsform Wohnungsbaugenossenschaften	6,8 %

Der mit Abstand häufigste Kündigungsgrund war der "Wohnungstausch im Bestand". Es folgten "Todesfall", "Wohnung zu klein" und "Heimaufnahme/gesundheitliche Gründe".

Die Zahl der Todesfälle hat im Berichtsjahr stark zugenommen. Hier werden wir leider immer häufiger damit konfrontiert, dass entweder keine Angehörigen vorhanden sind oder das Erbe ausgeschlagen wird. Die Kosten für die Abwicklung dieser Dauernutzungsverhältnisse übersteigen in den meisten Fällen das zur Verfügung stehende Geschäftsguthaben. Die Erlösschmälerungen infolge Leerstandes erhöhten sich im Berichtsjahr um 48,8 T€ auf jetzt 273,9 T€. Im Wesentlichen ist die Steigerung auf die laufende Entmietung für unsere bestandsersetzende Neubaumaßnahme Bergisch Gladbacher Str. 946–966/Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück zurückzuführen. Zum Jahresende sind hierfür 102,1 T€ angefallen und damit 66,6 T€ mehr als im Vorjahr. Für das vom Hochwasser betroffene Objekt Arnold-Schönberg-Str. 2 in Rösrath, das aufwendig saniert werden musste, sind insgesamt 78,6 T€ angefallen. Diese setzen sich aus Nutzungsausfall (66,5 T€), der uns von unserer Versicherung erstattet wird und Mietgutschriften (12,1 T€), die wir zu unseren Lasten verbucht haben, zusammen.

In den Kernbereichen Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten und modernisierungsbedingter Leerstand gingen die Erlösschmälerungen erneut zurück.

ENTWICKLUNG SOLLMIETEN UND **ERLÖSSCHMÄLERUNGEN ÜBER 5 JAHRE** 17.000 2,5 % 16.000 2,0 % 15.000 14.000 1,5 % 13.000 12.000 1.0 % 11.000 0,5 % 10.000 2018 2019 2020 2021 2022 Sollmieten Erlösschmälerungen in T€ im Verhältnis Sollmieten in %

Die Sollmieten stiegen im Berichtsjahr leicht an. Hier machte sich zum einen die unterjährige Vermietung der Neubauten Auf der Jüchen 29–37 in Köln-Dellbrück bemerkbar. Zum anderen trugen modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sowie Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln zu dem höheren Ergebnis bei.

Für 2023 rechnen wir aufgrund der ganzjährigen Vermietung der vorgenannten Neubauten sowie der zum 01.01.2023 erfolgenden Erhöhung der Ansätze der

Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschale im öffentlich geförderten Bereich mit steigenden Sollmieten.

Um unseren Bestand an Tausch- und Neubewerbern aktualisieren zu können, wurden die uns bekannten Bewerber angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob sich Änderungen bei den Wohnungswünschen ergeben haben und ob noch Interesse an einer Wohnung besteht. Als Ergebnis der Umfrage ging die Zahl der Interessenten von 489 auf 304 zurück. Die Zahl gliedert sich in 204 Tausch- und 100 Neubewerber.

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



# AN- UND VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstückskaufverträge abgeschlossen.

# **BAUTÄTIGKEIT**

Die 60 freifinanzierten barrierefreien Wohnungen unserer Neubaumaßnahme Auf der Jüchen 29-37 in Köln-Dellbrück konnten zum Jahresende fertiggestellt werden. Die auf zwei Baukörper verteilten neun 1-Zimmer, dreizehn 2-Zimmer-, sechsundzwanzig 3-Zimmer, neun 4-Zimmer und drei 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 42 und 130 m² wurden ebenso wie die 42 Einstellplätze der Tiefgarage in drei Etappen an die Mieter übergeben. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über einen im Außenbereich angelegten Eisspeicher in Verbindung mit einer Wärmepumpe. Eine Photovoltaikanlage, die selbst produzierten Strom für den Betrieb der Wärmepumpe liefern soll, wird noch nachgerüstet.

Es ist inzwischen unsere fünfte Neubaumaßnahme, bei der die Kombination Eisspeicher/Wärmepumpe zum Einsatz kommt. Der bereits im Jahre 2005 errichtete Neubau Paffrather Str. 9, 9a-h in Köln-Dellbrück sowie das im Rahmen eines Modellprojekts im Jahr 2009 um-



Auf der Jüchen 29-31



Auf der Jüchen 33-37

gerüstete Bestandsobjekt Hüffel 9-11 in Rösrath, werden mit Erdwärmepumpen beheizt. Luft-Wasser-Wärmepumpen versorgen die Heizungsanlagen des 2008 bezogenen Neubaus Hauswiesenweg 17 a-e, 19 in Köln-Dellbrück sowie der Bestandsobjekte Weißdornweg 6a, 6b in Rösrath. Das zeigt, dass wir uns schon seit geraumer Zeit mit dem Einsatz von unterschiedlichen regenerativen Energiequellen beschäftigen.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit finden auch bei der in Planung befindlichen bestandsersetzenden Neubaumaßnahme Bergisch Gladbacher Str. 946-966/Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück Berücksichtigung. Errichtet werden sollen hier 58 moderne barrierefreie Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 42 Einstellplätzen. Wie bei den zuvor erwähnten Bauvorhaben verzichten wir auch hier auf den Einsatz fossiler Brennstoffe. Für die Beheizung der Wohnungen werden Eisspeicher, Wärmepumpe und Photovoltaik kombiniert. Der Bauantrag wurde im September 2022 eingereicht. Zuvor gab es einen intensiven und fruchtbaren Austausch mit der Wohnungsbauleitstelle der Stadt Köln. Insofern gehen wir von einer raschen Erteilung der Baugenehmigung aus.



Auf der Jüchen 29-35, Hofseite

# **VERMÖGENS,- FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.22	2	31.12.21		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
LANGFRISTIG					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	9	0,0	-8
Sachanlagen	158.764	93,5	151.359	96,6	7.405
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0
Umlaufvermögen					
Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8	0,0	4	0,0	4
	158.776	93,5	151.375	96,6	7.401
KURZFRISTIG					
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Unfertige Leistungen	4.522	2,7	4.532	2,9	<del>-10</del>
Flüssige Mittel	6.149	3,6	690	0,4	5.459
Übrige Aktiva	375	0,2	199	0,1	176
	11.046	6,5	5.421	3,4	5.625
Bilanzsumme	169.822	100,0	156.796	100,0	13.026

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Das Anwachsen der Sachanlagen in Höhe von 7.405 T€ ist im Wesentlichen auf die Neubautätigkeit mit 8.970 T€, auf Modernisierungen und Erweiterungen mit 3.433 T€ vermindert um Abschreibungen von 5.122 T€ zurückzuführen.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2	2	31.12.2	.1	Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital						_
Geschäftsguthaben	14.455	8,5	13.681	8,7	774	_
Ergebnisrücklagen	35.774	21,1	34.021	21,7	1.753	_
Bilanzgewinn (nach Dividende)	797	0,5	493	0,3	304	_
	51.026	30,1	48.195	30,7	2.831	2
Verbindlichkeiten und Rückstellungen						_
LANGFRISTIG						_
Rückstellungen	5.790	3,4	5.287	3,4	503	_
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	104.646	61,6	95.711	61,1	8.935	3
	110.436	65,0	100.998	64,5	9.438	

KAPITALSTRUKTUR	31.12.22	2	31.12.2	1	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben	195	0,1	235	0,1	-40
Übrige Rückstellungen	688	0,4	163	0,1	525
Erhaltene Anzahlungen	5.126	3,0	5.002	3,2	124
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabrenzungsposten	1.806	1,1	1.692	1,1	114
Dividende	545	0,3	511	0,3	34
	8.360	4,9	7.603	4,8	757
Bilanzsumme	169.822	100,0	156.796	100,0	13.026

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Die Steigerung des langfristigen Eigenkapitals in Höhe von 2.831 T€ resultiert aus der Steigerung des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder (774 T€) und des Jahresüberschusses nach Abrechnung der erwarteten Dividende (2.057 T€).

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Die Steigerung bei den langfristigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 8.935 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung langfristiger Objektfinanzierungsmittel (18.333 T€) vermindert um planmäßige Tilgungsleistungen (5.212 T€) und Tilgungszuschüsse (404 T€) sowie Rückführung von Objektfinanzierungsmitteln (3.752 T€).

FINANZLAGE	31.12.22	31.12.21	Veränderung
	T€	T€	T€
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	158.776	151.375	7.401
Finanzierungsmittel	161.462	149.193	12.269
Überdeckung/Unterdeckung	2.686	-2.182	4.868
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzierungsmittel (Flüssige Mittel)	6.149	690	5.459
Sonstige Vermögenswerte	4.897	4.731	166
	11.046	5.421	5.625
Verpflichtungen	8.360	7.603	757
Stichtagsliquidität/Stichtagsbedarf	2.686	-2.182	4.868

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 2022 erzielte Jahresüberschuss von 2.602,9 T€ ist nachstehenden Bereichen zuzuordnen:

ERTRAGSLAGE	31.12.22	31.12.21	Veränderung
	T€	T€	T€
I. Hausbewirtschaftung	2.741,5	2.665,1	76,4
II. Bautätigkeit und Modernisierung	-221,2	-131,6	-89,6
III. Betreuungstätigkeit	-0,6	0,0	-0,6
IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis	83,2	-84,1	167,3
	2.602,9	2.449,4	153,5

Gemäß Wirtschaftsplan erwarten wir für 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.138,3 T€.

# **WEITERE KENNZAHLEN**

Einige weitere bedeutsame Leistungsindikatoren haben wir nachstehend aufgeführt:

	2022	2021
Eigenkapitalquote	30,05 %	30,74 %
Eigenkapitalrentabilität	5,03 %	5,00 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,53 %	2,61 %
Cash Flow	8.238 T€	7.801 T€

# **CHANCEN UND RISIKEN**

Die größte Herausforderung für die Zukunft stellt das von der Politik gesetzte Ziel dar, Deutschland bis 2045 klimaneutral werden zu lassen. Ein Änderungsentwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) enthält etliche Verschärfungen für Neubauten und Bestandsgebäude. So soll u. a. die Nutzung von Gas und Öl ab 2045 verboten werden. Ferner soll schon weit früher - dem Entwurf nach ab 2024 - der Einbau neuer Gas- und Ölheizungen nur noch unter Beachtung strenger Auflagen möglich sein. Ein noch drastischeres Vorgehen sieht der Entwurf einer EU-Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden vor. Demnach müssten Wohngebäude EUweit bis 2033 mindestens die Energieeffizienzklasse D erreichen. Neue Gebäude sollen bis 2028 Nullemissionshäuser sein. Die Abkehr von fossilen Brennstoffen ist in Anbetracht des fortschreitenden Klimawandels sicher der richtige Weg, dem wir mit unserem Wohnungsbestand auch seit geraumer Zeit folgen. Ob allerdings derart ambitionierte Zeitpläne, die Hauseigentümer im Grunde zu Zwangssanierungen nötigen, umsetzbar sind und finanziert werden können, darf bezweifelt werden.

Im Dezember 2022 wurde das Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Es tritt zum 01.01.2023 in Kraft und gilt für Abrechnungszeiträume beginnend ab diesem Datum. Ein Stufenmodell nach Gebäudeeffizienzklassen regelt, welchen Anteil Vermieter und Mieter an den im Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) festgelegten CO2-Kostenansätzen zu tragen haben. In einem jährlich wiederkehrenden komplexen Verfahren wird zunächst der CO2-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes ermittelt. Hier spielt das jeweilige Nutzerverhalten eine große Rolle. Anhand des ermittelten Wertes erfolgt dann die Einstufung des Gebäudes in eine der zehn Gebäudeklassen, die Vermieteranteile von 0 % im günstigsten

bis 95 % im schlechtesten Fall vorsieht. Auch Mieter, die sich selbst mit Heizwärme und Warmwasser versorgen, haben einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter. Diesen können sie innerhalb einer Ausschlussfrist von 12 Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem der Brennstofflieferant mit dem Mieter abgerechnet hat, geltend machen. Insgesamt also ein Verfahren, das mit einem erheblichen bürokratischen Aufwand verbunden ist und zu dessen tatsächlichen finanziellen Auswirkungen nur schwer belastbare Vorhersagen getroffen werden können.

Wie an anderer Stelle bereits erwähnt, wird Köln auf absehbare Zeit ein Anbietermarkt bleiben. Mit einem Einbruch der Nachfrage ist nicht zu rechnen. 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 Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Uns ist bewusst, dass durch die Vielzahl von Neubauund 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.

Da wir in den vergangenen Jahren das seinerzeit sehr günstige Zinsniveau ausgenutzt und langfristige Zinsbindungen vereinbart haben, sind keine besonderen Risiken zu erwarten. Insofern treffen uns die im letzten Jahr rapide gestiegenen Zinssätze nicht. Die Beobachtung der weiteren 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**

Auf dem Titelblatt des Geschäftsberichts befindet sich eine Ansicht unserer geplanten neuen Geschäftsstelle. Diese soll auf dem sogenannten "Brunnenbeet" zwischen den Häuserzeilen Karl-Siebert-Str. 1,3 und 5,7 errichtet werden und im Gegensatz zu unserem jetzigen Domizil über eine Tiefgarage sowie einen barrierefreien Zugang verfügen. Die Bauvoranfrage wurde im Berichtsjahr gestellt.

Auch 2023 werden wir die energetische Modernisierung unseres Bestandes vorantreiben. Neben der Fertigstellung der bereits näher beschriebenen Objekte Erikahof 1–9 in Köln-Dellbrück werden wir folgende Maßnahmen beginnen:



Erikahof 4-6 in Köln-Dellbrück mit 2 WE



Erikahof 8-14 in Köln-Dellbrück mit 24 WE



Adamsstr. 63-65 in Köln-Mülheim mit 13 WE und 1 Gewerbe

Beide Maßnahmen umfassen Dämmarbeiten an den Fassaden, Dachflächen und Kellerdecken. Erneuert werden die Fenster, die Dacheindeckung sowie die vereinzelt noch vorhandenen alten Wohnungseingangstüren. Ferner wird eine Balkonsanierung erfolgen. In die Maßnahme Erikahof 4-14 fließen zudem unsere Erkenntnisse hinsichtlich der Umstellung der Beheizung auf regenerative Energiequellen aus dem Pilotprojekt Erikahof 1-9 ein.

Zur weiteren Reduzierung der CO2-Emissionen und damit auch zur finanziellen Entlastung unserer Mieter, planen wir, die 33 WE der bereits im Jahr 2014 energetisch sanierten Objekte Jakob-Strünker-Str. 8-14 und Kopischstr. 2 auf eine Beheizung mittels Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage umzustellen. Als Kältemittel soll in der Wärmepumpe Propan zum Einsatz kommen. Propan ermöglicht zum einen Vorlauftemperaturen von bis zu 70° C und erspart insofern aufwendige Umrüstungen innerhalb der Wohnungen. Zum anderen weist das Kältemittel ein geringes Treibhausgaspotenzial auf und gilt daher als besonders umweltfreundlich. Derzeit werden die Wohnungen noch von einer Gaszentralheizung versorgt.

Im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten werden wir versuchen, auch zukünftig weitere Objekte im Sinne des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit auf regenerative Energiequellen umzustellen und damit den Verbrauch fossiler Brennstoffe weiter herunterzufahren.

Die in Planung befindliche bestandsersetzende Neubaumaßnahme Bergisch Gladbacher Str. 946-966/Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück berücksichtigt die Klimaaspekte ebenfalls in hohem Maße. Zudem schaffen wir für unsere Mitglieder dort zusätzlichen hochwertigen Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen. Daneben bleiben auch die Bereiche Instandhaltung und Einzelmodernisierung im Zuge von Mieterwechseln im Fokus.

Es gilt, die Qualität unseres Wohnungsbestandes zu erhöhen und die langfristige Vermietbarkeit unserer Häuser und Wohnungen sicherzustellen. Das satzungsgemäße Ziel, unsere Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern, liegt uns am Herzen.

# **JAHRESABSCHLUSS**

# **BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022**

AKTIVA	Geschäf	Vorjahr	
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN	_	-	
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.474,00	9.284,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	158.100.750,22		143.034.809,98
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	52.786,00		61.450,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.277,06		96.126,06
Anlagen im Bau	0,00		8.080.113,52
Bauvorbereitungskosten	419.703,66	158.763.517,34	53.266,87
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	_	3.330,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt		158.768.321,34	151.371.380,83
UMLAUFVERMÖGEN	-	-	
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.521.898,03		4.532.115,71
Andere Vorräte	72.262,91	4.594.160,94	38.782,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.831,80		48.741,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.406,90		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.583,34		1.385,05
Sonstige Vermögensgegenstände	233.491,45	310.313,49	113.970,04
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.149.223,59	689.664,34
Bilanzsumme		169.822.019,36	156.796.040,06

PASSIVA	Geschäf	tsjahr	Vorjahr	
	€	€	€	
EIGENKAPITAL				
Geschäftsguthaben		_		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	183.040,00		211.640,00	
der verbleibenden Mitglieder	14.455.495,79		13.680.955,16	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.440,00	14.649.975,79	22.880,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 78,00 €			(702,00)	
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	4.539.000,00		4.278.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 261.000,00 €			(245.000,00)	
Bauerneuerungsrücklage	21.000.000,00		21.000.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	10.235.417,78	35.774.417,78	8.742.590,87	
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 492.826,91 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 €			(633.545,98) (1.200.000,00)	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	2.602.926,45		2.449.403,38	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.261.000,00	1.341.926,45	1.445.000,00	
Eigenkapital insgesamt		51.766.320,02	48.940.469,41	
RÜCKSTELLUNGEN		_		
Rückstellungen für Pensionen	5.726.107,00		5.228.493,00	
Sonstige Rückstellungen	752.130,00	6.478.237,00	221.738,00	
VERBINDLICHKEITEN		_		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.865.261,08		82.540.455,93	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.412.440,28		12.737.592,69	
Erhaltene Anzahlungen	5.125.390,14		5.002.354,40	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.140,04		58.474,94	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.226,73		78.600,97	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.404.515,93		1.322.885,68	
Sonstige Verbindlichkeiten	129.089,21	111.060.063,41	118.039,98	
davon aus Steuern: 16.959,68 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8,63 €			(4.667,03) (0,00)	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		517.398,93	546.935,06	
Bilanzsumme		169.822.019.36	156.796.040,06	

# **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.886.715,95		19.588.122,21
b) aus Betreuungstätigkeit	19.680,96		19.680,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.862,88	19.934.259,79	22.483,28
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		./. 10.217,68	+ 228.854,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		403.043,89	293.655,38
Sonstige betriebliche Erträge		1.175.832,25	528.917,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.628.872,85		7.643.489,29
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	494,47	7.629.367,32	254,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.033.403,11		1.970.694,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	929.266,69	2.962.669,80	836.020,26
davon für Altersversorgung: 534.380,07 €			(473.460.05)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		5.131.832,54	4.906.738,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		888.445,57	605.214,35
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	89,75		65,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.696,45	3.786,20	992,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.786.685,91	1.761.118,20
davon aus der Aufzinsung: 98.573,00 €	_		(111.382,00)
Ergebnis nach Steuern		3.107.703,31	2.959.242,06
Sonstige Steuern		504.776,86	509.838,68
Jahresüberschuss		2.602.926,45	2.449.403,38
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.261.000,00	1.445.000,00
Bilanzgewinn		1.341.926,45	1.004.403,38

# **ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022**

# 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, zuletzt geändert durch Art. 23 des DiRUG vom 5. Juli 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 bzw. Gewinnund Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitgehend im Anhang dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden keine Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungsund/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 Anschaffungsoder 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 % bzw. 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 1,79 % ermittelt worden. Hierbei kamen die HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G zur Anwendung. Für den Rententrend wurden 2,00 % und den Entgelttrend wurden 1,50 % sowie für die Fluktuation im Mittel 1 % angesetzt. Bei der Bewertung der Witwenbzw. 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 (5.726.107,00 €) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (6.057.752,00 €) beträgt 331.645,00 €. 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 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

		Anso	haffungs- und H	Herstellungskosten		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / ./.	Zuschrei- bungen	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	125.389,71	2.211,62	0,00	0,00	0,00	127.601,33
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.184.621,53	3.432.598,71	0,00	+ 16.683.930,11	0,00	247.301.150.35
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	685.126,30	123.709,34	25.105,63	0,00	0,00	783.730,01
Anlagen im Bau	8.080.116,26	8.603.813,85	0,00	./. 16.683.930,11	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	53.266,87	366.436,79	0,00	0,00	0,00	419.703,66
	236.988.727,10	12.526.558,69	25.105,63	+ 16.683.930,11 ./. 16.683.930,11	0,00	249.490.180,16
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	3.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt	237.117.446,81	12.528.770,31	25.105,63	+ 16.683.930,11 ./. 16.683.930,11	0,00	249.621.111,49

kumulierte Abschreibungen				Buch	wert			
01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zshg. m. Zugängen	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschrei- bungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€	€	€
116.105,71	10.021,62	0,00	0,00	0,00	0,00	126.127,33	1.474,00	9.284,00
84.149.811,55	5.050.588,58	0,00	0,00	0,00	0,00	89.200.400,13	158.100.750,22	143.034.809,98
779.331,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	779.331,99	13.974,52	13.974,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.025,88	19.025,88
111.813,75	8.664,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.477,75	52.786,00	61.450,00
589.000,24	62.558,34	0,00	25.105,63	0,00	0,00	626.452,95	157.277,06	96.126,06
2,74	0,00	./. 2,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.080.113,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	419.703,66	53.266,87
05 000 000 07	5 404 040 00	/ 0.74	05 405 00	0.00	0.00	00 700 000 00	450 700 547 04	454.050.700.00
85.629.960,27	5.121.810,92	./. 2,74	25.105,63	0,00	0,00	90.726.662,82	158.763.517,34	151.358.766,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00	3.330,00
85.746.065,98	5.131.832,54	./. 2,74	25.105,63	0,00	0,00	90.852.790,15	158.768.321,34	151.371.380,83

- 2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 4.521.898,03 € (Vorjahr 4.532.115,71 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- 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	45.831,80 (48.741,50)	8.066,24 (4.444,81)
Forderungen aus Betreuungs- tätigkeit	15.406,90 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.583,34 (1.385,05)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögens- gegenstände	233.491,45 (113.970.04)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	310.313,49 (164.096,59)	8.066,24 (4.444,81)

- 4. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- 5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	70.381,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	16.023,00 €
Rückstellung für Jubiläumsgratifikationen	63.926,00 €
Rückstellungen für noch aufzuwendende Baukosten	592.600,00 €

 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	31.12.2022 (Vorjahr) €	<= 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1−5 Jahre €	davon >5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.865.261,08 (82.540.455,93)	5.168.922,88 (4.687.021,59)	80.696.338,20 (77.853.434,34)	19.834.447,65	60.861.890,55	85.865.261,08	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.412.440,28 (12.737.592,69)	669.441,54 (634.747,93)	17.742.998,74 (12.102.844,76)	2.537.077,02	15.205.921,72	18.412.440,28	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.125.390,14 (5.002.354,40)	5.125.390,14 (5.002.354,40)	0,00 (0,00)	00'0	0,00	00'0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.140,04 (58.474,94)	67.140,04 (58.474,94)	0,00 (0,00)	00'0	0,00	00'0	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.226,73 (78.600,97)	56.226,73 (78.600,97)	0,00 (0,00)	00'0	00'0	00'0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.404.515,93 (1.322.885,68)	1.404.515,93 (1.322.885,68)	0,00 (0,00)	00'0	00'0	00'0	
Sonstige Verbindlichkeiten	129.089,21 (118.039,98)	128.108,12 (117.005,95)	981,09 (1.034,03)	981,09	0,00	00'0	
Gesamtsumme	111.060.063,41 (101.858.404,59)	12.619.745,38 (11.901.091,46)	98.440.318,03 (89.957.313,13)	22.372.505,76	76.067.812,27	104.277.701,36	GPR

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

# **II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

- Die Steigerung der Pensionsrückstellung in Höhe von 497.614,00 € stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:
  - Zuführung wegen Verzinsung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit 97.773,00 €, Zuführung bei den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit 399.841,00 €.
- Außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge entstanden durch die Hochwasserschäden aus dem Starkregenereignis im Juli des Vorjahres, die unsere Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt beeinflussten:

Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 813.273,85 €, Verminderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung durch Erlösschmälerungen um 77.945,06 € sowie Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge um 974.585,45 €.

### D. SONSTIGE ANGABEN

1. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	4.556	52.630
Zugang	184	4.300
Abgang	157	1.315
Ende 2022	4.583	55.615

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	774.540,63 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	14.040,00 €
Der Gesamtbetrag der Haft- summen beläuft sich auf	2.383.160,00 €

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10,00	8,00
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15,00	0,00
	28,00	8,00

Außerdem wurden durchschnittlich 2,00 Auszubildende beschäftigt.

# 4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gereon Blass (Vorsitzender)
Udo Brausen
Petra Deak
Ralf Häck
Bernhard Koch
Ulrich Kowalewski (bis 20.06.2022)
Peter Krücker
Sabine Nitsch (ab 20.06.2022)
Markus Schubert
Guido Winter

# 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 zum Jahresende bezogene Neubaumaßnahme "Auf der Jüchen 29-37" werden für Restarbeiten voraussichtlich noch 679 T€ benötigt.
- Für die energetische Sanierung und Heizungsumstellung der Häuser Erikahof 1-9 bestand zum Jahresende ein Bestellobligo in Höhe von 1.187 T€.
- Es wurde eine Forwardvereinbarung zum 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.

Ferner wurde zur Zinssicherung ein Forwarddarlehn über 2.500.000,00 € mit einem Zinssatz von 3,22 % aufgenommen, das bis zum 30.12.2024 abzunehmen ist und Bereitstellungszinsen ab 30.07.2024 in Höhe von 3,00 % anfallen.

# 8. Nachtragsbericht:

Trotz EWPBG und StromPBG sind die Kosten für Heizung und Strom noch auf einem extrem hohen Niveau. Obwohl diese Betriebskosten für uns einen durchlaufenden Charakter haben, müssen diese von uns vorfinanziert werden. Daher war es aus betriebswirtschaftlichen Gründen unumgänglich, 01.02.2023 flächendeckend die Nebenkostenvorauszahlungen anzupassen. Inwieweit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch die Energiepreisentwicklung und den Fortfall der staatlichen Subventionen betroffen sein wird, lässt sich zum Aufstellungszeitpunkt nicht quantifizieren; derzeit sind jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

# 9. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.602.926,45 € ab. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 261.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag von 1.000.000,00 € 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 1.341.926,45 € an die Mitglieder mit 4 % = 545.366,21 € als Dividende auszuschütten und 196.560,24 € in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnisrücklagen geführt werden, einzustellen sowie einen Betrag in Höhe von 600.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln-Dellbrück, den 13. April 2023 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 Herrn Ulrich Kowalewski, der nach 15-jähriger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist, für die geleistete Arbeit danken. Für ihn wurde von der Vertreterversammlung Frau Sabine Nitsch in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Revisionsausschuss hat in verschiedenen Sitzungen Belegprüfungen vorgenommen und den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2022 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Sodann hat sich der Gesamtaufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2022 befasst. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor. Ferner schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, die nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung des Bilanzgewinnes 2022 zu beschließen.

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

Köln-Dellbrück, den 16. Mai 2023 Der Aufsichtsrat

Gereon Blass 1. Vorsitzender

# **GEWINNVERWENDUNG**

Die in der Vertreterversammlung am 20.06.2022 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2021) ist, soweit die Anschriften der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2022: 13.634.155,16 €)	545.366,21 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	600.000,00 €
Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen – Freie Rücklagen	196.560,24 €
Bilanzgewinn	1.341.926,45 €

Als Tag der Ausschüttung wird der 26. Juni 2023 bestimmt.

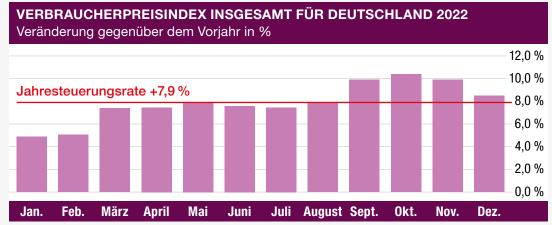
# **BERICHT DES VORSTANDES**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) stuft die Aussichten für die weltwirtschaftliche Entwicklung in seinem Bericht "Die Lage der Weltwirtschaft zu Jahresbeginn 2023" als gedämpft ein. Diese Einschätzung berücksichtigt insbesondere die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, die hohe Inflation und die Ausläufer der Corona-Pandemie. Das weltweite Wirtschaftswachstum betrug im Jahr 2022 3,4 %. Dieser Wert lag zwar um 0,4 % unterhalb des langjährigen Durchschnitts der Jahre 2000 bis 2019, blieb aber in Anbetracht der zahlreichen vorgenannten Risiken erstaunlich stabil. Gründe dafür waren die privaten Konsumausgaben, bei denen sich ebenso wie bei den Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen Nachholeffekte bemerkbar machten. Hinzu kamen staatliche Unterstützungs- und Entlastungsmaßnahmen sowie die verhältnismäßig schnelle Anpassung der Märkte an die kriegsbedingten Veränderungen bei der Energieversorgung. China verzeichnete mit einem Wachstum von 3 % das niedrigste Wachstum seit mehr als vier Jahrzehnten. Hier machte sich die strikte Null-Covid-Politik der Regierung, die im Dezember 2022 plötzlich beendet wurde, negativ bemerkbar. Für 2023 und 2024 werden für China Wachstumsraten von 5,2 % und 4,5 % erwartet. Für die Weltwirtschaft insgesamt sieht die Projektion ein Wachstum von 2,9 % für 2023 und 3,1 % für 2024 voraus. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation strafften die Zentralbanken ihre Geldpolitik und erhöhten die Leitzinsen. Global stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 8,8 %. Für die Jahre 2023 und 2024 erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) Steigerungsraten von 6,6 % und 4,3 %.

10,6 % und erreichte damit den Höchstwert seit Bestehen der Währungsunion. Zur Bekämpfung der Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinssätze kräftig. Bevor im Juli 2022 eine Erhöhung des Hauptrefinanzierungssatzes, dem Zinssatz, zu dem sich Banken gegen Hinterlegung einer Sicherheit eine Woche lang Geld bei der EZB leihen können, um 0,5 % beschlossen wurde, lag dieser Zinssatz über mehrere Jahre bei 0 %. Es folgten kurz aufeinander weitere Anpassungen bis zu einem Zinssatz von 2,5 % im Dezember 2022. Inzwischen erfolgte eine weitere Erhöhung auf nunmehr 3 %. Auch die beiden übrigen Leitzinssätze (Spitzenrefinanzierungsfazilität und Einlagefazilität) wurden im zweiten Halbjahr 2022 nach ebenfalls jahrelangem Stillstand von 0,25 % auf jetzt 3,25 % bzw. von -0,5 auf 2,5 % erhöht. Das Wachstum 2022 in der Eurozone betrug 2,6 %. Der IWF prognostiziert für 2023 und 2024 Steigerungen von 0,7 % und 1,6 %.

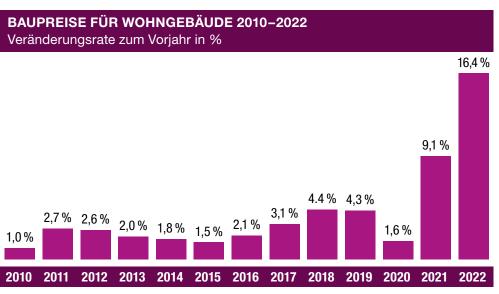
Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose verweist in ihrem Gutachten "Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust" aus dem Herbst 2022 bezogen auf die wirtschaftliche Lage in Deutschland auf die dramatisch gestiegenen Energiekosten und den damit einhergehenden gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug. Schon während der Corona-Pandemie führten Störungen der internationalen Lieferketten zu Verteuerungen bei Rohstoffen und Vorprodukten. Bedingt durch die kriegerische Auseinandersetzung in der Ukraine verteuerten sich neben den Energieprodukten auch Nahrungsmittel. Laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für Energieprodukte gegenüber dem Vorjahr um 34,7 %, nachdem sie sich schon 2021

Die Inflation stieg auch in der Eurozone sprunghaft an. Hatte sie in 2021 noch bei 2,6 % gelegen, so erhöhte sie sich in 2022 massiv auf 8,4 %. Der Höchstwert wurde im Oktober 2022 verzeichnet. In diesem Monat betrug die Inflationsrate



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

gegenüber 2020 um 10,4 % verteuert hatten. Besonders deutlich erhöhte sich der Preis für Erdgas. Er stieg um 64,8 % an. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen gegenüber dem Vorjahr um 13,4 %. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 hatte die Preissteigerung hierfür noch bei 3,2 % gelegen. Die sogenannte Kerninflationsrate, bei der Energie und Nahrungsmittel unberücksichtigt bleiben, lag 2022 bei 4,0 % und war damit in etwa nur halb so hoch wie die In-



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

flationsrate, die im Jahresdurchschnitt 7,9 % betrug. Den Höchstwert von 10,4 % ermittelte das Statistische Bundesamt für Oktober 2022.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Für 2023 erwartet der IWF eine Steigerung des BIP um 0,1 %, für 2024 um 1,4 %. Trotz der schwierigen Umstände durch den Krieg in der Ukraine, Material- und Lieferengpässen, steigende Preise, Fachkräftemangel und den Nachwirkungen der Corona-Pandemie behauptete sich die deutsche Wirtschaft insgesamt gut.

Gestützt wurde das Wachstum insbesondere durch die privaten Konsumausgaben, die preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 4,6 % zunahmen. Hier machten sich Nachholeffekte im Bereich der Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur bemerkbar. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen moderat um 1,1 %, nachdem in 2021 noch eine Steigerung um 3,8 % zu verzeichnen war. Auf der einen Seite wurde mehr Geld für die Aufnahme von Schutzsuchenden aufgewendet, auf der anderen Seite sanken die Ausgaben für die Bekämpfung der Corona-Pandemie. Die Bauinvestitionen nahmen preisbereinigt um 1,6 % ab. Neben zum Teil fehlenden Baumaterialien und dem Fachkräftemangel machten sich hier bereits Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben aufgrund steigender Baupreise und Zinsen bemerkbar. Von den Baupreissteigerungen waren nahezu alle Gewerke betroffen. Überdurchschnittlich stiegen u. a. die Preise für Betonarbeiten (18,3 %), Dachdeckerarbeiten (19,6 %), Metallbau- (20,7 %) und Verglasungsarbeiten (21,2 %).

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen war im Berichtsjahr rückläufig. Nach 380.736 im Jahr 2021 genehmigten Einheiten waren es 2022 Schätzungen des Statistischen Bundesamtes zufolge nur ca. 350.000 und damit über 8 % weniger. Interessant dabei ist, dass die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern drastisch zurückging (-15,9 %), wohingegen im Geschosswohnungsbau geringfügig mehr Wohnungen (+ 0,8 %) genehmigt wurden. Für 2023 und 2024 wird mit weiter rückläufigen Zahlen gerechnet. Hier schlagen die derzeitigen Rahmenbedingungen zu Buche. Stark steigende Baupreise treffen auf deutlich gestiegene Darlehnszinsen. Zur Verunsicherung der Investoren beigetragen hat auch die Bundesregierung. Förderstopps mit anschließenden verschärften Förderbedingungen beschädigten das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung.

Die staatlichen Haushalte schlossen 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mit einem Defizit in Höhe von 101,6 Milliarden €. Im Vorjahr hatte das Defizit noch 134,3 Milliarden € betragen. Entlastungen ergaben sich aufgrund der auslaufenden Corona-Maßnahmen, neue Belastungen entstanden u. a. durch drei Pakete, die die Verbraucher sowie die Wirtschaft von den steigenden Energiekosten entlasten sollten. Der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresdurchschnitt auf 45,6 Millionen. Das waren 1,3 % mehr als im Vorjahr und so viele wie noch nie zuvor in Deutschland. In den letzten Jahren gab es vielfältige und unvorhergesehene Ereignisse und einschneidende Veränderungen. Viele Prognosen und Planungen wurden dadurch guasi über Nacht hinfällig. Insofern stehen auch die an dieser Stelle getroffenen Prognosen unter Vorbehalt.

# **SONSTIGES**

# **VERWALTUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT**

Unser langjähriges Engagement im Bereich des Jugendsports setzten wir im Berichtsjahr fort.

Der SV Adler Dellbrück 1922 e.V. feierte im Juni 2022 sein 100-jähriges Vereinsjubiläum. Wir unterstützten die Jugendabteilung des Vereins, die das Abendprogramm

des Festtages organisierte und gestaltete, mit einer Spende.



Beim MTV 1850 e.V., Kölns größtem Breitensportverein, stifteten wir der Volleyballabteilung drei Trikotsätze für neu gebildete Jugendteams.

Wir freuen uns, dass der Verein nach der coronabedingten langen Spielpause wieder einen derart großen Zulauf verzeichnen konnte.

Neben Fußball- und Volleyballteams unterstützen wir 2022 erstmals auch den Handballnachwuchs. Für die HSG Rösrath/Forsbach spendeten wir zwei Trikotsätze für die C-Jugend-Mannschaften.

Ferner erhielten alle Jugendmannschaften des SV Union Rösrath 1924 e. V. T-Shirts.



Quelle: SV Union Rösrath 1924 e. V.



Quelle: SV Union Rösrath 1924 e. V.

In Köln-Buchforst fanden zwei große Festlichkeiten statt. Zum einen wurde im August das 90-jährige Bestehen des Stadtteils mit einer Jubiläumswoche begangen, deren Abschluss ein großes Straßenfest auf der Waldecker Straße bildete. Wir waren mit einem Infostand vertreten und stifteten den Auftritt von zwei Ballonkünstlern, die den zahlreich anwesenden Kindern tolle Ballonfiguren anfertigten.







Zum anderen fand Ende November 2022 – nach zweijähriger Pause – wieder der traditionelle Weihnachtsmarkt statt. Im Verlauf des Nachmittags verteilten der Weihnachtsmann und sein Elf 200 von uns zur Verfügung gestellte Geschenktüten, die mit Obst, Süßigkeiten und einem Pixi-Buch gefüllt waren, an die Buchforster Kinder. Zudem spendeten wir wieder einen Weihnachtsbaum, der vor der Filiale der Sparkasse KölnBonn aufgestellt wurde.



Die Räumlichkeiten, die der Ortsverband Rösrath des Deutschen Kinderschutzbundes bei uns angemietet hat, waren von dem verheerenden Hochwasserereignis des Jahres 2021 betroffen. Zur Wiedereröffnung des Büros in der Arnold-Schönberg-Str. 2 spendeten wir zur Unterstützung der Arbeit des Kinderschutzbundes einen Geldbetrag.

Einen weiteren Beitrag zur Stärkung des Interesses am Lesen leisteten wir durch die Übernahme von zwei Zeitungspatenschaften der Kinderzeitung "Duda". Zwei Grundschulen, eine in Köln-Dellbrück, die andere in Rösrath, erhalten nun jeweils ein Jahr lang wöchentlich mehrere Exemplare der Zeitung.

Ebenfalls mit einer Geldspende unterstützt wurde die Ukrainehilfe der "Aktion Deutschland Hilft".

Ferner erhielt die GGS Kopernikusstraße in Köln-Buchforst eine Geldspende, um den Schülerinnen und Schülern die Teilnahme am Buchforster Karnevalszug 2023 zu ermöglichen.

Dank einer weiteren Spende konnte in der KGS Rösrath ein Lese-Club der Stiftung Lesen eingerichtet werden. Ein Lese-Club richtet sich an Kinder ab 6 Jahren. Er ist mit ausgesuchten Büchern, Zeitschriften, Spielen und digitalen Medien ausgestattet und soll durch vielfältige Angebote die Lesemotivation der Kinder wecken und die Lesekompetenz stärken.

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.



# Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG Michael Schwenk, Vorstandssprecher Wir haben bereits die Einrichtung von Leseclubs an der KGS Urnenstraße in Köln-Dellbrück sowie an der KGS Rösrath gesponsert. Wir freuen uns, jetzt auch Zeitungspatenschaften mit der Kinderzeitung Duda für diese beiden Schulen übernehmen zu können. Auch im Zeitalter der Digitalisierung erfolgt die bereitgestellten Inforder Zugang zu unserem mationen auf realen Fak-Bildungssystem insbesonten basieren und altersgedere über das Lesen. Die recht aufbereitet werden. Förderung dieser Kom-

Quelle: Kölner Stadt-Anzeiger

# **VERTRETERVERSAMMLUNG**

petenz liegt uns sehr am

Herzen. Dabei halten wir es für ganz wichtig, dass

In der Zusammensetzung der Vertreterversammlung ergaben sich keine Veränderungen.

# **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





Telefon 0221 689 27-0 info@gwg1897.de

www.gwg1897.de

