

2023



**GESCHÄFTSBERICHT 2023**



Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG

 **LAGEBERICHT**

 **JAHRESABSCHLUSS**

 **BERICHT DES VORSTANDES**

 **SONSTIGES**

# INHALT

<b>LAGEBERICHT</b>	<b>4</b>
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	14
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>16</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2023	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	18
Anhang des Jahresabschlusses 2023	19
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>28</b>
<b>GEWINNVERWENDUNG</b>	<b>29</b>
<b>BERICHT DES VORSTANDES</b>	<b>30</b>
<b>SONSTIGES</b>	<b>32</b>
Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit	32
Vertreterversammlung	34
Impressum	35

## AUFSICHTSRAT

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

## VORSTAND

<b>Michael Schwenk</b>	hauptamtlich Vorsitzender
<b>Martin Weyer</b>	nebenamtlich

Stand April 2024

## 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.

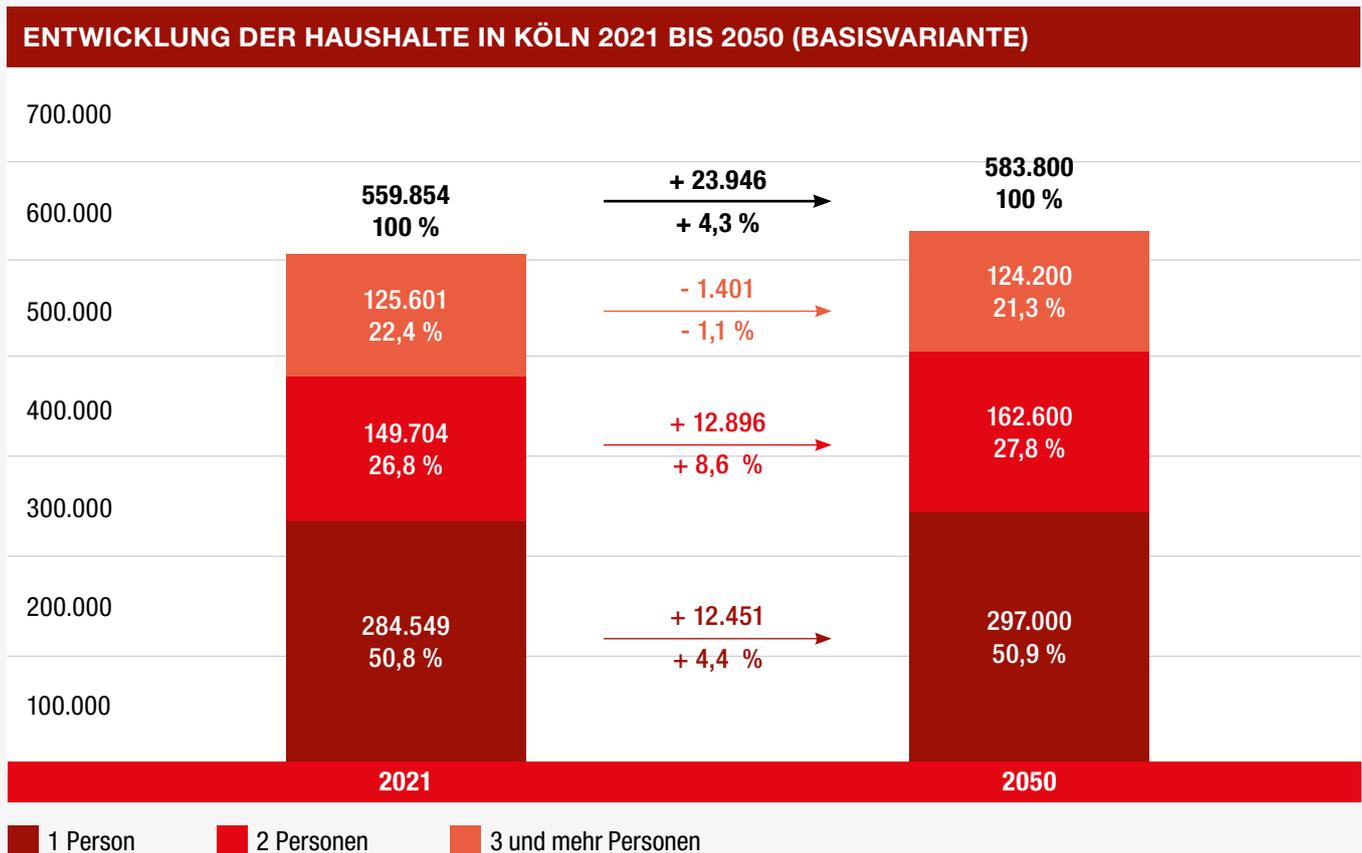
Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 der Satzung die Voraussetzungen.

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

## GESCHÄFTSVERLAUF/RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2022 veröffentlichte die Stadt Köln die Erhebung „Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050“. Die darin als „Basisvariante“ bezeichnete Prognose bezieht sich auf den Referenzzeitraum 2012 bis 2021 und nimmt die in diesem Zeitraum auf-

getretene durchschnittliche Entwicklung bei Geburten und Wanderungen als Grundlage an. Dabei zeigt sich, dass die Bevölkerungszahl um voraussichtlich 3,6 % zunehmen und die Anzahl der Haushalte um 4,3 % auf dann rund 584.000 ansteigen wird.



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (bearbeitet)

Die in Groß- und Universitätsstädten vorherrschende Tendenz zu Klein- beziehungsweise Singlehaushalten setzt sich demnach auch in Zukunft fort. So soll die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte steigen. Sie werden zusammengenommen dann fast 80 % der Kölner Haushalte ausmachen. Die Zahl der größeren Haushalte wird laut dieser Vorausberechnung leicht rückläufig sein.

Mit unserem Portfolio sind wir für dieses Szenario gut gerüstet. Bei gut 46 % unseres Bestandes handelt es sich um 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Hinzu kommen 3-Zimmer-Wohnungen, die je nach den individuellen Bedürfnissen der Interessenten für alle drei Haushaltstypen infrage kommen können und noch einmal gut 44 % ausmachen. Bei den übrigen rund 10 % der Wohnungen handelt es sich um 4- und 5-Zimmer-Wohnungen.

Nennenswerte Vermietungsschwierigkeiten sollten sich aufgrund unseres marktgerechten Wohnungsbestandes also auch in Zukunft nicht ergeben.

## INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2023 insgesamt 11.531,1 T€ (Vorjahr 7.702,6 T€) aufgewendet. Unsere Investitionen gliedern sich wie folgt:

**Instandhaltung einschließlich eigener Löhne und Verwaltungskosten**  
5.305,7 T€ (Vorjahr 3.488,1 T€)

Dies entspricht einem Aufwand von 27,20 € pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 17,88 €). Darin enthalten sind 1.599,4 T€ (Vorjahr 908,2 T€) für begleitende Instandhaltung bei Modernisierung.

**Wohnungsmodernisierung**  
1.773,9 T€ (Vorjahr 1.213,6 T€)

Im Berichtsjahr haben wir 68 Wohnungen vollmodernisiert. Dabei wurde in insgesamt 24 Wohnungen erstmalig eine Etagenheizung eingebaut. Zudem richteten wir auf Mieterwunsch in vier Wohnungen die Bäder neu her und bauten in sieben weiteren Wohnungen Gas- etagenheizungen ein.



Erikahof 7

**Energetische Modernisierung**  
4.136,7 T€ (Vorjahr 2.278,4 T€)

Energetische Modernisierungsmaßnahmen bildeten wieder einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Jahr 2023.

Im ersten Quartal 2023 wurde die Maßnahme Karl-Siebert-Str. 1–7 (32 WE) in Köln-Dellbrück fertiggestellt. Die Fassaden erhielten ein Wärmedämmverbundsystem, die Kellerdecken wurden gedämmt, Fenster und Haustüranlagen erneuert und die Elektro-Steigleitungen verstärkt. Nachdem auch die vereinzelt noch vorhandenen alten Wohnungseingangstüren ausgetauscht wurden, erfolgte abschließend die Renovierung der Treppenhäuser. Besonders war, dass die Dachstühle der Häuser komplett erneuert werden mussten.

Die in mehrere Bauabschnitte aufgeteilte energetische Modernisierung der Wohnanlage Erikahof 1–9, 4–20, Hyazinthenweg 1–11 in Köln-Dellbrück mit insgesamt 108 WE startete Ende 2022 mit dem Abschnitt Erikahof 1–9 (36 WE). Hier erhalten Fassaden, Dachflächen und Kellerdecken eine Wärmedämmung. Darüber hinaus werden die Fenster erneuert und die Balkone saniert. Neben den genannten Energieeinsparungen ergeben sich auch praktische Vorteile. Die zuvor durch Glasbausteine eher spärlich belichteten Treppenhäuser wirken durch die neuen großen Fensterflächen nun hell und freundlich. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts erfolgte im ersten Quartal 2024.



Erikahof 1–7



Erikahof 6

Mit dem zweiten Bauabschnitt, der die Häuser Erikahof 4–14 mit 26 WE umfasst, wurde im Sommer 2023 begonnen. Mit der Fertigstellung rechnen wir im Sommer 2024.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Großmaßnahme ist der Einsatz regenerativer Energiequellen. Bei unseren Neubauten haben wir die Abkehr von fossilen Brennstoffen bereits vollzogen. Auch im Bestand versuchen wir jetzt im Sinne des Klimaschutzes und der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen verstärkt, den Einsatz der sogenannten „Erneuerbaren“ zu fördern. Nachdem verschiedene Varianten geprüft wurden, wie die derzeit von einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung versorgten Objekte auf eine umweltfreundliche Beheizung mit regenerativen Energien umgestellt werden können, fiel die Entscheidung letztendlich zugunsten der Kombination Eisspeicher, Wärmepumpen und Photovoltaik aus. Die Baugrube des Eisspeichers, durch den später in Rohren eine Wärmeträgerflüssigkeit fließen wird, die dem im Speicher befindlichen Wasser thermische Energie entzieht und an die Wärmepumpe abgibt, liegt zentral zwischen den bereits fertiggestellten Objekten Erikahof 9 und Erikahof 1–7 (Hofseite) und ist auf dem Titelbild gut zu erkennen. Für die Versorgung der Objekte des zweiten und des dritten Bauabschnitts, der die Häuser Hyazinthenweg 1–9 mit 30 WE umfasst, wird ein weiterer Eisspeicher

ebenfalls in zentraler Lage, errichtet. Für die Beheizung des vierten Bauabschnitts, Erikahof 16–20, Hyazinthenweg 11 mit insgesamt 16 WE, sind Luft-Wärmepumpen vorgesehen.

Einen weiteren Schritt in Richtung Klimaschutz stellte die Montage von Photovoltaikanlagen auf den Objekten Jakob-Strünker-Str. 8–14, Kopischstr. 2 (33 WE) in Köln-Dellbrück, dar. Auch hier planen wir, die momentan vorhandene Gaszentralheizung stillzulegen und die Wohnungen dann über Luft-Wärmepumpen zu beheizen. Den dafür benötigten Betriebsstrom soll die Photovoltaikanlage liefern. Leider ist die Anlage noch nicht betriebsbereit, da es zu Verzögerungen bei der notwendigen Verstärkung der Hausanschlüsse durch das Versorgungsunternehmen RheinEnergie AG kommt.



Jakob-Strünker-Str. 8–14, Kopischstr. 2

Für die genannten Heizungsenergiemaßnahmen fielen im Berichtsjahr 374,9 T€ an, die in den oben genannten Kosten enthalten sind.

In Köln-Mülheim begannen wir mit der energetischen Modernisierung der Häuser Adamsstr. 63 und 65 mit insgesamt 13 WE sowie der in Haus 59-61 gelegenen Kinderarztpraxis. Analog zu den zuvor genannten Maßnahmen erfolgen auch hier Dämmarbeiten an Fassaden, Dächern und Kellerdecken, Erneuerungen der Fenster, der Dacheindeckung, der noch nicht ausgetauschten Wohnungseingangstüren sowie der Elektro-Steigleitungen. Ferner ist die Sanierung der Balkone sowie die Überarbeitung der Treppenhäuser vorgesehen. Geplant ist, die Objekte im Frühsommer 2024 fertigzustellen.



Adamsstr. 65



Adamsstr. 59-63

### Balkonanbauten

5,0 T€ (Vorjahr 208,2 T€)

Im Berichtsjahr fiel lediglich die Restabwicklung der im Zuge der energetischen Modernisierung der Häuser Karl-Siebert-Str. 1-7 in Köln-Dellbrück angebrachten 24 Vorsatzbalkone an.

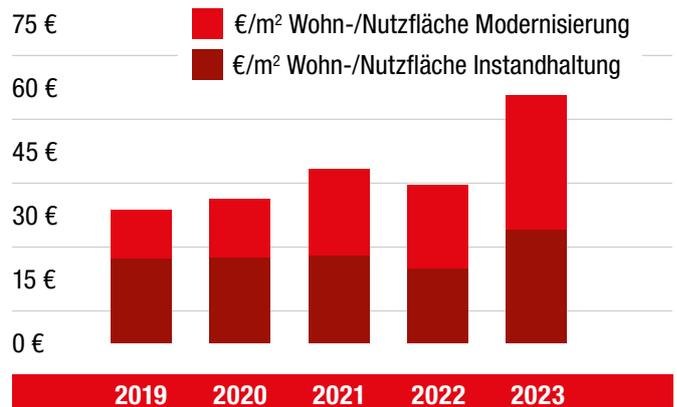
### Wohnumfeldverbesserungen

309,8 T€ (Vorjahr 514,3 T€)

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

Die Steigerung bei den Instandhaltungskosten ist zu einem großen Teil auf die Wirren um den Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zurückzuführen. Zunächst kursierte unter anderem der Plan, den Einbau neuer Gas- und Ölheizungen nur noch unter Beachtung strenger Auflagen zu gestatten. Da viele Wohnungen unseres Bestandes mit Gasetagenheizungen unterschiedlichster Baujahre ausgestattet sind, hatten wir uns dazu entschlossen, die Thermen mit der geringsten Restlebensdauer, für die es zudem in der Regel keine Ersatzteile mehr gibt, auszutauschen. Dieser Weg gibt uns im Hinblick auf die anstehenden Herausforderungen des GEG Planungssicherheit. Für die betroffenen

### INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN ÜBER 5 JAHRE



Mieter werden sich durch den Einbau der effizienteren Thermen Energieeinsparungen ergeben.

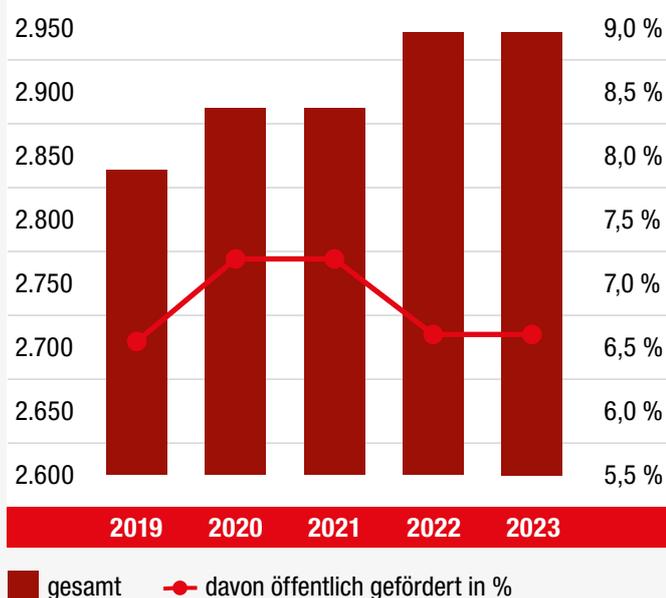
Für die Duldung der vorübergehenden Einschränkungen durch die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen danken wir den betroffenen Mitgliedern herzlich.

## WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft gliederte sich am 31.12.2023 wie folgt:

freifinanzierte Wohnungen	2.751
öffentlich geförderte Wohnungen	194
<b>gesamt</b>	<b>2.945</b>

### ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES ÜBER 5 JAHRE



Der Anteil der Wohnungen, die der öffentlichen Bindung unterliegen, beträgt wie im Vorjahr 6,6 %.

Im Jahr 2023 lösten wir die seinerzeit als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel für die Objekte Frankfurter Str. 654 in Köln-Ostheim (5 WE) sowie Brücker Mausepfad 531 in Köln-Brück (6 WE) vorzeitig ab. Die Nachwirkungsfrist endet zum 31.12.2033.

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

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

- Treuhänderische Verwaltung von drei Objekten mit zusammen 18 Wohnungen und sechs Garagen.
- Mietverwaltung von insgesamt 40 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und zwei Tiefgaragen.

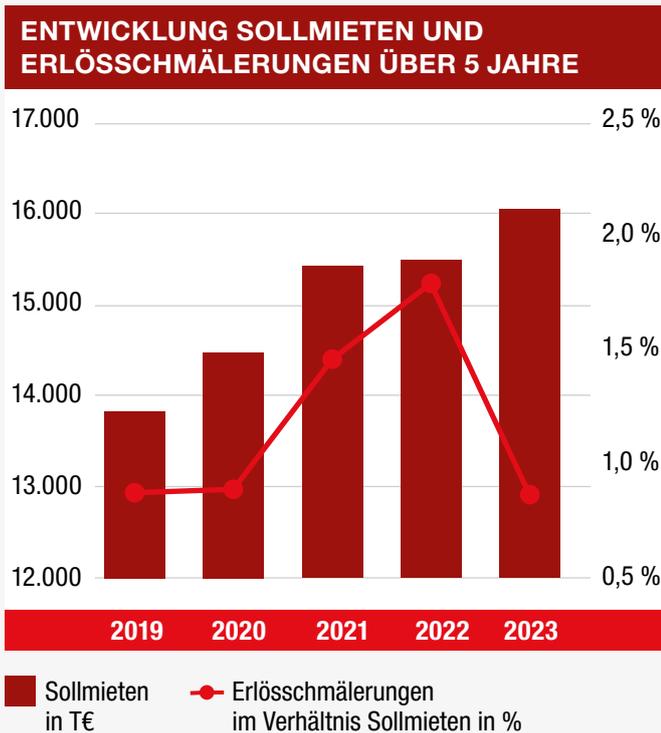
Die Zahl der Mieterwechsel ging im Berichtsjahr um 32 auf 184 zurück. Die Fluktuationsrate lag bei 6,3 %, nachdem sie 2022 noch 7,3 % betragen hatte.

Mit einem Anteil von über 20 % war „Todesfall“ der meistgenannte Anlass für eine Wohnungskündigung. Auf Platz zwei und drei lagen „Wohnungstausch im Bestand“ mit rund 18 % sowie „Beruf/Ortswechsel“ mit 15 %. Mit 14 % war der vierthäufigste Grund „Heimaufnahme/gesundheitliche Gründe“. Somit war nahezu die Hälfte der Kündigungen auf von uns nicht beeinflussbare Gründe zurückzuführen. Rückläufig, aber nach wie vor in nennenswertem Umfang vorhanden waren die Kündigungen wegen einer zu kleinen Wohnung.

Der Jahresstatistik 2022 unseres Bundesverbandes GdW sind folgende Quoten zu entnehmen:

für das gesamte Bundesgebiet	6,7 %
für Nordrhein-Westfalen	5,6 %
für die Rechtsform Wohnungsbaugenossenschaften	6,8 %

Die Erlösschmälerungen infolge Leerstandes verringerten sich im Berichtsjahr um 119,6 T€ auf jetzt 154,3 T€. Der Rückgang ist hauptsächlich auf zwei Gründe zurückzuführen: Zum einen konnte die Entmietung für unsere bestandsersetzende Neubau- maßnahme Bergisch Gladbacher Str. 946–966/ Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück weitgehend abgeschlossen und somit keine Mieten mehr ange- setzt werden. Die letzte zum Jahresende 2023 noch bewohnte Wohnung wird spätestens zum 30.06.2024 freigestellt. Zum anderen sind die Miete betreffenden Auswirkungen des Hochwasserereignisses aus 2021, von dem ein Teil unseres in Rösrath gelegenen Woh- nungsbestandes betroffen war, entfallen. Bedingt durch unsere rege Modernisierungstätigkeit stiegen die Erlösschmälerungen in diesem Bereich um 41,2 T€ an. Geringfügige Steigerungen waren in den Bereichen Leerstand wegen Vermietungsschwierig- keiten (+ 4,5 T€) und Garagen (+ 3,5 T€) zu verzeichnen.

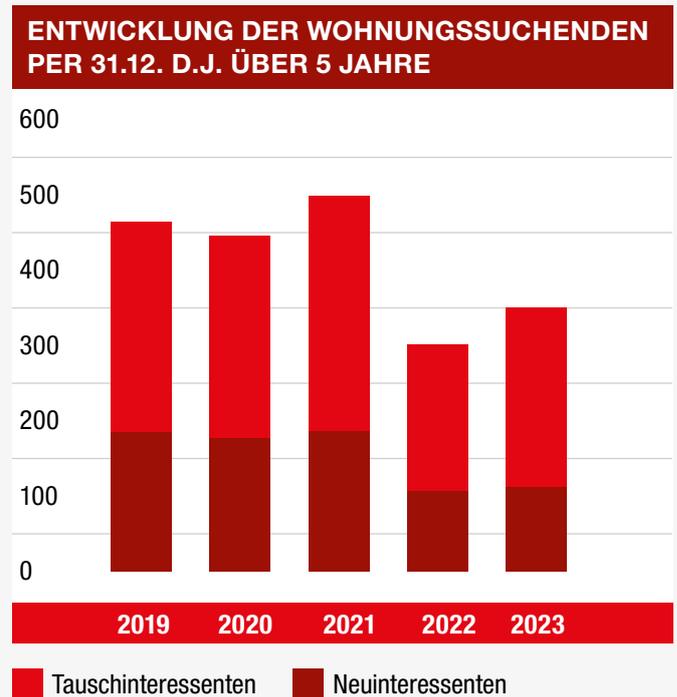


Die Sollmieten stiegen im Berichtsjahr an. Im Wesent- lichen ist der Anstieg auf die Vermietung der Neubauten Auf der Jüchen 29–37 in Köln-Dellbrück zurückzuführen.

Daneben trugen auch modernisierungsbedingte Miet- erhöhungen, Mietanpassungen im Zuge von Mieter- wechseln sowie die zum 01.01.2023 erfolgte Erhöhung der Ansätze der Instandhaltungs- und Verwaltungs- kostenpauschale im öffentlich geförderten Bereich zum Ergebnis bei.

2024 werden wir in unserem freifinanzierten Woh- nungsbestand eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchführen, um insbesondere die hohen Preissteige- rungen im Bereich Instandhaltung/Modernisierung aufzufangen. Wir rechnen daher mit steigenden Soll- mieten.

Unser Bestand an Tausch- und Neubewerbern vergrößerte sich um insgesamt 38 Bewerber auf nun 342. Dabei stieg die Zahl der Tauschbewerber um 35 auf jetzt 239, die der Neubewerber um 3 auf 103.



### AN- UND VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

Im Berichtsjahr erwarben wir von der Stadt Köln ein 251 Quadratmeter großes Grundstück in Köln-Dell- brück. Es handelt sich dabei um einen vor den Häusern Bergisch Gladbacher Straße 948–966 gelegenen Teil der Gartenfläche, den wir auch bisher schon als Vor- garten genutzt haben.

## BAUTÄTIGKEIT

Am 9. August 2023 erhielten wir die Baugenehmigung für die bestandersetzende Neubaumaßnahme Bergisch Gladbacher Str. 946–966/Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück, die zukünftig unter der Anschrift Bergisch Gladbacher Str. 960–966 geführt wird. Den Bauantrag hatten wir im September 2022 eingereicht. Die Entmietung wird voraussichtlich zum 30. Juni 2024 abgeschlossen sein. Ob das Vorhaben, bei dem 58 moderne barrierefreie Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 42 Einstellplätzen errichtet werden sollen, wie geplant Ende 2025 begonnen werden kann, ist derzeit offen. Aufgrund des erheblich veränderten Zinsmarktes sowie der in letzter Zeit rapide gestiegenen Baukosten gestaltet sich eine wirtschaftliche Realisierung des Projektes momentan schwierig. Die weitere Entwicklung des Kapitalmarktes werden wir intensiv verfolgen.

Im Rahmen der umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahme Erikahof/Hyazinthenweg in Köln-Dellbrück bestand anfangs die Überlegung, die Häuser Erikahof 16–20 aufzustocken und das Haus Hyazinthenweg 11 sowie den angrenzenden Garagenhof abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Diesen Gedanken verfolgen wir nicht weiter. Stattdessen werden die Objekte als ein weiterer Bauabschnitt in die laufende Maßnahme eingegliedert.

Positiv beschieden wurde unsere Bauvoranfrage bezüglich der Errichtung einer neuen Geschäftsstelle auf dem sogenannten „Brunnenbeet“ zwischen den Häuserzeilen Karl-Siebert-Str. 1, 3 und 5, 7 – ebenfalls in Köln-Dellbrück. Wir werden uns weiter mit der Planung beschäftigen und zu gegebener Zeit einen Bauantrag stellen. Wann das Vorhaben dann umgesetzt wird, bleibt aufgrund der derzeit bestehenden Rahmenbedingungen jedoch offen.

## VERMÖGENS,- FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.23		31.12.22		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>LANGFRISTIG</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	1	0,0	0
Sachanlagen	160.952	95,3	158.764	93,5	2.188 <sup>1</sup>
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10	0,0	8	0,0	2
	<b>160.966</b>	<b>95,3</b>	<b>158.776</b>	<b>93,5</b>	<b>2.190</b>
<b>KURZFRISTIG</b>					
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Unfertige Leistungen	5.302	3,1	4.522	2,7	780
Flüssige Mittel	2.532	1,5	6.149	3,6	-3.617
Übrige Aktiva	167	0,1	375	0,2	-208
	<b>8.001</b>	<b>4,7</b>	<b>11.046</b>	<b>6,5</b>	<b>-3.045</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>168.967</b>	<b>100,0</b>	<b>169.822</b>	<b>100,0</b>	<b>-855</b>

<sup>1</sup> Das Anwachsen der Sachanlagen in Höhe von 2.188 T€ ist im Wesentlichen auf Modernisierung, Erweiterungen und Nachaktivierung Neubau mit 7.553 T€ vermindert um Abschreibungen von 5.562 T€ zurückzuführen.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.23		31.12.22		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	14.833	8,8	14.455	8,5	378
Ergebnisrücklagen	36.815	21,8	35.774	21,1	1.041
Bilanzgewinn (nach Dividende)	617	0,4	797	0,5	-180
	<b>52.265</b>	<b>31,0</b>	<b>51.026</b>	<b>30,1</b>	<b>1.239</b>
<b>Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>					
<b>LANGFRISTIG</b>					
Rückstellungen	5.813	3,4	5.790	3,4	23
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	101.452	60,1	104.646	61,6	-3.194 <sup>2</sup>
	<b>107.265</b>	<b>63,5</b>	<b>110.436</b>	<b>65,0</b>	<b>-3.171</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.23		31.12.22		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>KURZFRISTIG</b>					
Geschäftsguthaben	175	0,1	195	0,1	-20
Übrige Rückstellungen	202	0,1	688	0,4	-486
Erhaltene Anzahlungen	5.916	3,5	5.126	3,0	790
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.567	1,5	1.806	1,1	761
Dividende	577	0,3	545	0,3	32
	<b>9.437</b>	<b>5,5</b>	<b>8.360</b>	<b>4,9</b>	<b>1.077</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>168.967</b>	<b>100,0</b>	<b>169.822</b>	<b>100,0</b>	<b>-855</b>

<sup>2</sup> Der Rückgang bei den langfristigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 3.194 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung langfristiger Objektfinanzierungsmittel (4.637 T€) vermindert um planmäßige Tilgungsleistungen (5.734 T€) sowie Rückführung von Objektfinanzierungsmitteln (2.069 T€).

FINANZLAGE	31.12.23		31.12.22		Veränderung T€
	T€		T€		
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>					
Vermögenswerte	160.966		158.776		2.190
Finanzierungsmittel	159.530		161.462		-1.932
Unterdeckung/Überdeckung	-1.436		2.686		-4.122
<b>KURZFRISTIGER BEREICH</b>					
Finanzierungsmittel (Flüssige Mittel)	2.532		6.149		-3.617
Sonstige Vermögenswerte	5.469		4.897		572
	<b>8.001</b>		<b>11.046</b>		<b>-3.045</b>
Verpflichtungen	9.437		8.360		1.077
Stichtagsbedarf/Stichtagsliquidität	-1.436		2.686		-4.122

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 2023 erzielte Jahresüberschuss von 1.437,8 T€ ist nachstehenden Bereichen zuzuordnen:

ERTRAGSLAGE	31.12.23		31.12.22		Veränderung T€
	T€		T€		
I. Hausbewirtschaftung	1.556,8		2.741,5		-1.184,7
II. Bautätigkeit und Modernisierung	-64,3		-221,2		156,9
III. Betreuungstätigkeit	0,4		-0,6		1,0
IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis	-55,1		83,2		-138,3
	<b>1.437,8</b>		<b>2.602,9</b>		<b>-1.165,1</b>

Gemäß Wirtschaftsplan erwarten wir für 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.252,2 T€.

**WEITERE KENNZAHLEN**

Einige weitere bedeutsame Leistungsindikatoren haben wir nachstehend aufgeführt:

	2023	2022
Eigenkapitalquote	30,93 %	30,05 %
Eigenkapitalrentabilität	2,71 %	5,03 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,90 %	2,53 %
Cash Flow	7.024 T€	8.238 T€

**CHANCEN UND RISIKEN**

Die derzeitige Kombination von gestiegenen Zinsen auf dem Kapitalmarkt und drastischen Baukostensteigerungen wirkt sich insbesondere in angespannten Märkten negativ auf den Wohnungsbau aus. In einer bundesweiten Mitgliederumfrage des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW zeigte sich, dass rund ein Drittel der für die Jahre 2023 und 2024 geplanten Wohnungen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können.

Zudem gab rund ein Fünftel der Befragten an, die in diesem Zeitraum geplanten Modernisierungsmaßnahmen zurückstellen zu wollen beziehungsweise zu müssen. Insofern wird sich der ohnehin schon bestehende Wohnungsmangel aller Voraussicht nach noch weiter verstärken und der energetische Umbau der Wohnungsbestände verlangsamen.

Erschwerend hinzu kommen die derzeit geltenden Bilanzierungsvorschriften hinsichtlich der Umstellung von Heizungsanlagen. Hierfür erwarten wir Beträge in sechs- bis siebenstelliger Höhe, die, da eine Aktivierung nicht möglich ist, als Instandhaltungsaufwand gelten und sich so negativ auf die Jahresergebnisse auswirken. Die Dekarbonisierung des Altbestandes wird dadurch zusätzlich erheblich gehemmt.

Abzuwarten bleibt, welche finanziellen Auswirkungen sich letztendlich aus dem zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) ergeben werden. Sicher ist, dass das bürokratische Verfahren zusätzlichen Arbeitsaufwand verursacht.

Diesen vielfältigen Herausforderungen werden wir uns auf unserem Weg zu einem klimaneutralen Unternehmen stellen.

Positiv ist anzumerken, dass Köln mindestens mittelfristig ein Vermietermarkt bleiben wird. Unser Bestand weist bereits einen hohen energetischen Modernisierungsgrad auf und wurde durch Neubauten im Hinblick auf den Klimaschutz sowie den demografischen Wandel gezielt ergänzt. Weitere Investitionen in Neubau und Bestand werden folgen, denn es gilt, die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) umzusetzen. Hilfreich ist, dass unser Mietniveau unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Das Zusammenspiel von attraktivem Wohnraum und günstigen Mietpreisen führt neben der Stärkung unserer Position am Markt dazu, dass auch in Zukunft weder nennenswerte Vermietungsschwierigkeiten noch Leerstände zu erwarten sind.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Uns ist bewusst, dass unsere Verschuldung durch die Vielzahl von Modernisierungs- und anstehenden Neubaumaßnahmen und die damit einhergehende Mittelaufnahme 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 gestiegenen Zinssätze noch 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-, Finanz- und Ertragslage nicht nennenswert beeinträchtigen. Außergewöhnliche oder gar bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

**AUSBLICK**

Auch 2024 werden Maßnahmen zum Klimaschutz wieder eine zentrale Rolle bei unseren Aktivitäten spielen. So stehen folgende energetische Sanierungen auf unserer Agenda:

**Zehntstr. 21 mit 13 WE in Köln-Mülheim**

Hier ist vorgesehen, die Fassade, Kellerdecken sowie die Dachflächen zu dämmen. Zudem werden Dach- eindeckung und Fenster erneuert. In einem zweiten Schritt werden als Pilotprojekt die im Objekt vorhandenen Gasetagenheizungen demontiert und die Beheizung der Wohnungen auf Luft-Wärmepumpen mit Wohnungsstationen umgestellt. Den Betriebsstrom für die Wärmepumpen erzeugen wir über eine eigene Photovoltaikanlage.



Zehntstr. 21

**Dritter und vierter Bauabschnitt der Maßnahme Erikahof/Hyazinthenweg in Köln-Dellbrück**

Dies betrifft die Objekte Hyazinthenweg 1–9, 11 mit 34 WE sowie Erikahof 16–20 mit 12 WE. Hier sind Arbeiten analog zu den bislang durchgeführten beziehungsweise laufenden Bauabschnitten geplant.



Hyazinthenweg 1–9, Hofseite



Erikahof 16–20

**Bensberger Str. 320–326a mit 61 WE und 1 Gewerbeeinheit in Rösrath**

Voraussichtlich ab Ende 2024/Anfang 2025 soll die Wohnanlage abschnittsweise modernisiert werden. Vorgesehen sind neben der Erneuerung der Fenster und Dacheindeckung Dämmarbeiten an Fassaden, Kellerdecken und Dachflächen. Bislang erfolgt die Beheizung über eine Gaszentralheizung. Geplant ist auch hier der Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen. Zum Einsatz kommen soll Geothermie in Verbindung mit Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen. Zudem überlegen wir, das Haus Bensberger Str. 326a mit einer Aufzugsanlage auszustatten.



Bensberger Str. 320–326a

Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen behalten wir weiterhin im Fokus. In diesem Sinne haben wir auf den neu errichteten Objekten Auf der Jüchen 29–37 in Köln-Dellbrück eine Photovoltaikanlage installiert, die den Betriebsstrom für die vorhandenen Wärmepumpen liefert.

Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, sind im Berichtsjahr auf den schon energetisch sanierten Objekten Jakob-Strünker-Str. 8–14 und Kopischstr. 2, ebenfalls in Köln-Dellbrück, Photovoltaikanlagen montiert worden. Der zweite Schritt, die Umstellung der Beheizung von Gas auf Luft-Wärmepumpen, soll 2024 erfolgen. Wir hoffen, dass die geschilderten Probleme hinsichtlich der Hausanschlüsse in Kürze von der RheinEnergie AG beseitigt werden.

Die Aspekte Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden sowohl bei den in Planung befindlichen Neubauprojekten als auch beim weiteren energetischen Umbau unseres Bestandes eine zentrale Rolle spielen. Darüber hinaus bleiben die Bereiche Instandhaltung und Einzelmodernisierung im Zuge von Mieterwechseln wichtige Bestandteile unserer Tätigkeit. 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 2023

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		736,00	1.474,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.291.500,75		158.100.750,22
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	44.122,00		52.786,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.297,11		157.277,06
Bauvorbereitungskosten	454.956,84	160.951.877,10	419.703,66
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		3.330,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt		160.955.943,10	158.768.321,34
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	5.301.745,36		4.521.898,03
Andere Vorräte	65.181,31	5.366.926,67	72.262,91
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	47.820,36		45.831,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		15.406,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.629,91		15.583,34
Sonstige Vermögensgegenstände	57.435,69	111.885,96	233.491,45
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.532.499,46	6.149.223,59
<b>Bilanzsumme</b>		<b>168.967.255,19</b>	<b>169.822.019,36</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	170.040,00		183.040,00
der verbleibenden Mitglieder	14.832.820,10		14.455.495,79
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.200,00	15.008.060,10	11.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 288,08 €			(78,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.683.000,00		4.539.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 144.000,00 €			(261.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	21.000.000,00		21.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	11.131.978,02	36.814.978,02	10.235.417,78
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 196.560,24 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 700.000,00 €			(492.826,91) (1.000.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	600.000,00		0,00
Jahresüberschuss	1.437.834,61		2.602.926,45
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	844.000,00	1.193.834,61	1.261.000,00
Eigenkapital insgesamt		53.016.872,73	51.766.320,02
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	5.745.329,00		5.726.107,00
Sonstige Rückstellungen	269.561,00	6.014.890,00	752.130,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.688.021,26		85.865.261,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.791.746,00		18.412.440,28
Erhaltene Anzahlungen	5.915.612,84		5.125.390,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.211,10		67.140,04
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	76.942,07		56.226,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.777.512,24		1.404.515,93
Sonstige Verbindlichkeiten	138.584,15	109.447.629,66	129.089,21
davon aus Steuern: 58.563,76 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(16.959,68) (8,63)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		487.862,80	517.398,93
<b>Bilanzsumme</b>		<b>168.967.255,19</b>	<b>169.822.019,36</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT  
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.584.287,76		19.886.715,95
b) aus Betreuungstätigkeit	18.371,68		19.680,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.654,36	20.619.313,80	27.862,88
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 779.847,33	./ 10.217,68
Andere aktivierte Eigenleistungen		418.988,76	403.043,89
Sonstige betriebliche Erträge		359.152,74	1.175.832,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.445.644,16		7.628.872,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	271,25	9.445.915,41	494,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.119.357,57		2.033.403,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	549.036,91	2.668.394,48	929.266,69
davon für Altersversorgung: 133.863,56 €			(534.380,07)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		5.562.529,77	5.131.832,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		671.900,11	888.445,57
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	87,50		89,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.492,83	9.580,33	3.696,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.873.344,73	1.786.685,91
davon aus der Aufzinsung: 103.424,00 €			(98.573,00)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.964.798,46</b>	<b>3.107.703,31</b>
Sonstige Steuern		526.963,85	504.776,86
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.437.834,61</b>	<b>2.602.926,45</b>
Gewinnvortrag		600.000,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		844.000,00	1.261.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.193.834,61</b>	<b>1.341.926,45</b>

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

### 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 von Wohnungsunternehmen in der während der Berichtszeit geltenden Fassung 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. 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 Sachanlagen 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 Neubau und 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 1,83 % ermittelt worden. Hierbei kamen die HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G zur Anwendung. Für den Rententrend wurden 2,00 % und den Entgeltrend wurden 1,50 % sowie für die Fluktuation im Mittel 1 % angesetzt. Bei der Bewertung der Witwen- bzw. 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 (5.745.329,00 €) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (5.818.146,00 €) beträgt 72.817,00 €. 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					31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / -	Zuschrei- bungen	
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	127.601,33	0,00	0,00	0,00	0,00	127.601,33
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	247.301.150,35	7.553.138,95	0,00	0,00	0,00	254.854.289,30
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	783.730,01	24.061,24	13.702,50	0,00	0,00	794.088,75
Bauvorbereitungskosten	419.703,66	172.951,34	137.698,16	0,00	0,00	454.956,84
	<b>249.490.180,16</b>	<b>7.750.151,53</b>	<b>151.400,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>257.088.931,03</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Andere Finanzanlagen	3.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>249.621.111,49</b>	<b>7.750.151,53</b>	<b>151.400,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>257.219.862,36</b>

kumulierte Abschreibungen							Buchwert	
01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zshg. m. Zugängen	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>126.127,33</b>	<b>738,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126.865,33</b>	<b>736,00</b>	<b>1.474,00</b>
89.200.400,13	5.362.388,42	0,00	0,00	0,00	0,00	94.562.788,55	160.291.500,75	158.100.750,22
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
120.477,75	8.664,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.141,75	44.122,00	52.786,00
626.452,95	53.041,19	0,00	13.702,50	0,00	0,00	665.791,64	128.297,11	157.277,06
0,00	137.698,16	0,00	137.698,16	0,00	0,00	0,00	454.956,84	419.703,66
<b>90.726.662,82</b>	<b>5.561.791,77</b>	<b>0,00</b>	<b>151.400,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>96.137.053,93</b>	<b>160.951.877,10</b>	<b>158.763.517,34</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.330,00</b>	<b>3.330,00</b>
<b>90.852.790,15</b>	<b>5.562.529,77</b>	<b>0,00</b>	<b>151.400,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>96.263.919,26</b>	<b>160.955.943,10</b>	<b>158.768.321,34</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.301.745,36 € (Vorjahr 4.521.898,03 €) 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	47.820,36 (45.831,80)	9.861,98 (8.066,24)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 (15.406,90)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.629,91 (15.583,34)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	57.435,69 (233.491,45)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>111.885,96</b> <b>(310.313,49)</b>	<b>9.861,98</b> <b>(8.066,24)</b>

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	76.434,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	12.820,00 €
Rückstellung für Jubiläumsgratifikationen	67.587,00 €
Rückstellungen für Instandhaltung	87.500,00 €
Rückstellungen für CO <sub>2</sub> -Kostenerstattungen	10.000,00 €

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	31.12.2023 (Vorjahr) €	<= 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1-5 Jahre €	davon >5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.688.021,26 (85.865.261,08)	5.756.929,49 (5.168.922,88)	77.931.091,77 (80.696.338,20)	19.498.938,21	58.432.153,56	83.688.021,26	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.791.746,00 (18.412.440,28)	681.265,29 (669.441,54)	17.110.480,71 (17.742.998,74)	2.587.956,13	14.522.524,58	17.791.746,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.915.612,84 (5.125.390,14)	5.915.612,84 (5.125.390,14)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.211,10 (67.140,04)	59.211,10 (67.140,04)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	76.942,07 (56.226,73)	76.942,07 (56.226,73)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.777.512,24 (1.404.515,93)	1.777.512,24 (1.404.515,93)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	138.584,15 (129.089,21)	137.734,10 (128.108,12)	850,05 (981,09)	850,05	0,00	0,00	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>109.447.629,66 (111.060.063,41)</b>	<b>14.405.207,13 (12.619.745,38)</b>	<b>95.042.422,53 (98.440.318,03)</b>	<b>22.087.744,39</b>	<b>72.954.678,14</b>	<b>101.479.767,26</b>	<b>GPR</b>

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

**II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

1. Die Steigerung der Pensionsrückstellung in Höhe von 19.222,00 € stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Zuführung wegen Verzinsung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit 102.497,00 €, Auflösung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen mit 83.275,00 €.

2. Außergewöhnliche Aufwendungen entstanden durch die Sanierung von Kanalhausanschlüssen im Zuge einer städtischen Hauptkanalerneuerung:

Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 205.438,12 €.

**D. SONSTIGE ANGABEN**

**1. Mitgliederbewegung:**

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2023	4.583	55.615
Zugang	171	2.743
Abgang	154	1.287
Ende 2023	4.600	57.071

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 377.324,31 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 8.840,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.392.000,00 €

**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:**

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9,00	7,00
Technische Mitarbeiter	4,75	1,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15,00	0,00
	28,75	8,00

Außerdem wurden durchschnittlich 2,25 Auszubildende beschäftigt.

**4. Mitglieder des Aufsichtsrates:**

- Gereon Blass (Vorsitzender)
- Udo Brausen
- Petra Deak
- Ralf Häck
- Bernhard Koch
- Peter Krücker
- Sabine Nitsch
- Markus Schubert
- Guido Winter

**5. Mitglieder des Vorstandes:**

- Michael Schwenk
- Rainer Heuchert (bis 30.06.2023)
- Martin Weyer (ab 01.07.2023)

**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 energetische Sanierung bzw. Heizungsumstellung der Häuser Erikahof 1–9, 4–14, Hyazinthenweg 1–9, Adamsstraße 59–65 sowie Jakob-Strünker-Straße 8–14, Kopischstraße 2 bestand zum Jahresende ein Bestellobligo in Höhe von insgesamt 1.978 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 des hohen Niveaus der Kosten für Heizung und Strom hat die Bundesregierung am Anfang des Berichtsjahres eine gravierende Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – umgangssprachlich auch Heizungsgesetz genannt – angekündigt. Aufgrund dieser Ankündigung sahen wir uns aus betriebswirtschaftlichen Gründen gezwungen, ältere

Gasetagenheizungen, für die es keine Ersatzteile mehr gibt, möglichst zeitnah auszutauschen. Obwohl die Änderungen im GEG nicht so gekommen sind wie angekündigt, werden vorsorglich auch noch im Jahr 2024 ältere Gasetagenheizungen aus dem Bestand ausgetauscht. Die im Berichtsjahr aufgewandten Kosten sind in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage enthalten. Inwieweit diese durch weitere gesetzliche Sanktionen 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 1.437.834,61 € ab. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 144.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag von 700.000,00 € 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 1.193.834,61 € (aus Jahresüberschuss 593.834,61 € und aus Gewinnvortrag 600.000,00 €) an die Mitglieder mit 4 % = 577.429,43 € als Dividende auszuschütten und 616.405,18 € in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnisrücklagen geführt werden, einzustellen.

Köln-Dellbrück, den 15. April 2024

Der Vorstand

Schwenk  
Weyer

## **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.

Der Revisionsausschuss hat in verschiedenen Sitzungen Belegprüfungen vorgenommen und den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2023 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Sodann hat sich der Gesamtaufichtsrat mit dem Jahresabschluss 2023 befasst. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor. Ferner schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, die nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung des Bilanzgewinnes 2023 zu beschließen.

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

Köln-Dellbrück, den 14. Mai 2024

Der Aufsichtsrat

Gereon Blass  
1. Vorsitzender

**GEWINNVERWENDUNG**

Die in der Vertreterversammlung am 12.06.2023 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2022) ist, soweit die Anschriften der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2023: 14.435.735,79 €)	577.429,43 €
Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen – Freie Rücklagen	616.405,18 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.193.834,61 €</b>

Als Tag der Ausschüttung wird der 1. Juli 2024 bestimmt.

## BERICHT DES VORSTANDES

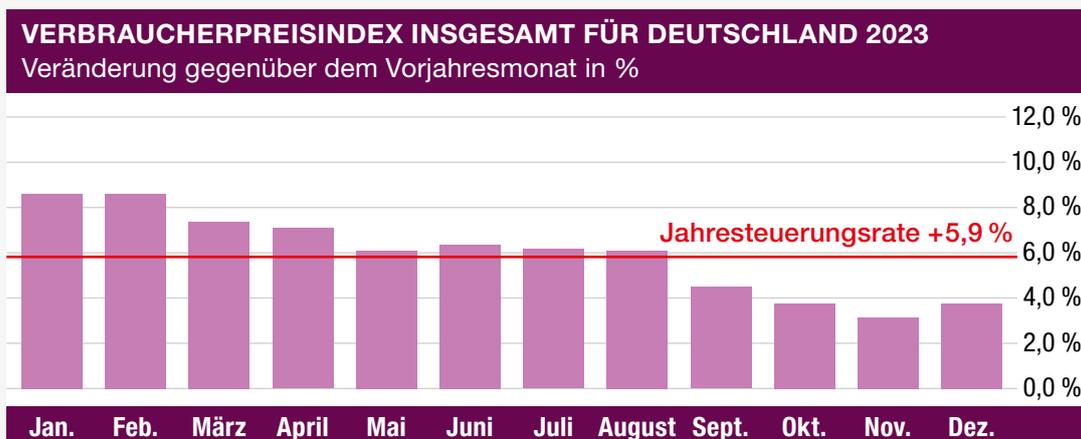
Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland im Jahr 2023 um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Das krisengeprägte Umfeld bremste die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Anhaltende geopolitische Spannungen, wie der nach wie vor anhaltende Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine oder die Auseinandersetzung zwischen Israel und der Hamas nach der unsäglichen Terrorattacke im Oktober 2023, trüben die weiteren Aussichten. Leider flammen zusätzlich auch immer neue Konflikte auf, die Einfluss auf Lieferzeiten und Transportkosten haben und dadurch die wirtschaftliche Erholung weiter hinausschieben können. Als Beispiel seien die Huthi-Angriffe auf Handelsschiffe im Roten Meer genannt.

Die Weltwirtschaft wuchs nach Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) in 2023 um 3,1 %. Für 2024 wird eine Steigerungsrate von ebenfalls 3,1 % vorhergesagt, wobei die Industrieländer voraussichtlich nur um 1,5 % wachsen werden. Den Schwellen- und Entwicklungsländern wird eine Steigerung von rund 4,1 % prognostiziert. Die höchsten Wachstumsraten erzielen laut der IWF-Prognose Indien und China. Demnach soll Indiens Wirtschaft 2024 und 2025 um

jeweils 6,5 % zulegen. Für China ergeben sich Wachstumsraten von 4,6 % in 2024 und 4,1 % in 2025. Der Weltwirtschaft sagt man für 2025 eine Steigerung um 3,2 % voraus.

Für die Eurozone errechnete der IWF ein Wirtschaftswachstum von 0,5 %. Im Vorjahr hatte es noch bei 3,4 % gelegen. Für 2024 und 2025 werden Steigerungsrate von 0,9 % und 1,7 % vorausgesehen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hatte die Leitzinssätze zur Bekämpfung der Inflation bereits im Jahr 2022 kräftig erhöht. Im Jahr 2023 folgten weitere Erhöhungen auf den seit September gültigen Stand von 4,5 % für den Hauptrefinanzierungssatz, dem Zinssatz, zu dem sich Banken gegen Hinterlegung einer Sicherheit eine Woche lang Geld bei der EZB leihen können. Das Ziel der EZB ist, die Preissteigerungsrate in Europa mittelfristig wieder bei 2 % zu halten. In 2023 lag sie nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt in der EU bei 6,4 %, nachdem sie 2022 noch bei 9,2 % gelegen hatte.

In Deutschland lag die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt bei 5,9 %. Im Vorjahr hatte sie noch bei 6,9 % gelegen.

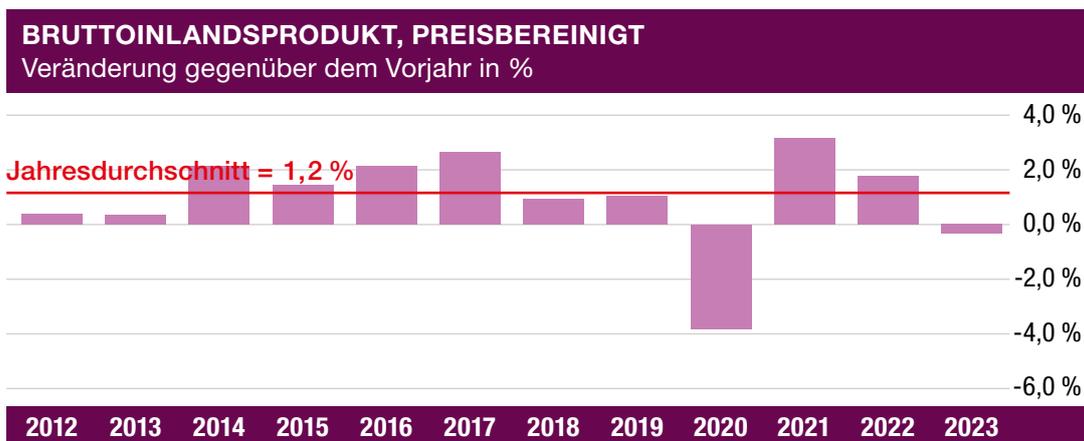


Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024 (bearbeitet)

Die Lage hat sich damit zwar etwas entspannt, das von der EZB angestrebte Idealziel von circa 2 % liegt aber dennoch in weiter Ferne. Insbesondere Energieprodukte und Nahrungsmittel wirkten sich als Preistreiber aus. So verteuerten sich Erdgas um 14,7 %, Strom um 12,7 % und Nahrungsmittel um 12,4 % – und das, nachdem es in diesen Bereichen bereits im Vorjahr erhebliche Steigerungen gegeben hatte. Im Jahresdurchschnitt günstiger entwickelten sich 2023 die Preise für Kraftstoffe. Mit 2 % eher moderat fiel die Steigerung bei den Nettokalt-

mieten aus. Die Jahresprojektion des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz sieht für 2024 eine Steigerungsrate von 2,8 % vor.

Wie schon erwähnt, ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2023 um 0,3 % zurück und lag damit erheblich unterhalb des langjährigen Jahresdurchschnitts von 1,2 %. Für 2024 wird ein Wachstum von 0,2 % erwartet.



Die Gemengelage aus diversen Krisen, ungünstiger Finanzierungsbedingungen aufgrund steigender Darlehenszinsen, Fachkräftemangel, Preissteigerungen sowie geringer Nachfrage aus dem In- und Ausland beeinträchtigt die wirtschaftliche Erholung nach wie vor erheblich. Sowohl die privaten (-0,8 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (-1,7 %) gingen im Berichtsjahr zurück. Beide Bereiche hatten sich 2021 und 2022 noch als Stützen der Konjunktur erwiesen. Die Prognose für 2024 sieht aber wieder Wachstumsraten von 1,1 % und 0,7 % vorher.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %, was insbesondere den Wohnungsbau bremste. Für 2024 erwartet man mit minus 2,2 % einen noch stärkeren Rückgang.

Eine negative Tendenz zeigt sich auch bei den Baugenehmigungen. Laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ging die Zahl der erteilten Genehmigungen für Wohnungen 2023 um 26,6 % auf 260.100 zurück. Eine niedrigere Zahl hatte es zuletzt 2012 gegeben. Damals wurde im Jahresverlauf der Bau von 241.100 neuen Wohnungen bewilligt.

Besonders stark rückläufig war die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- (-39,1 %) und Zweifamilienhäuser (-48,3 %), wohingegen die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern „nur“ um 25,1 % sank. Leider lassen die genannten schwierigen Rahmenbedingungen nicht auf eine Trendumkehr hoffen. Auch die Zahl der Baufertigstellungen im Wohnungsbau brach 2023 um 14 % auf voraussichtlich 255.000 Wohnungen ein. Die Entwicklung bei den Baugenehmigungen lässt für die kommenden Jahre einen weiteren Rückgang der Fertigstellungen erwarten. So wird sogar angenommen, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2025 erstmals seit 2011 wieder unterhalb der Marke von 200.000 liegen wird. Bedenklich ist in diesem Zusammenhang auch das Ergebnis einer von unserem Bundesverband GdW unter den Mitgliedsunternehmen durchgeführten Umfrage. Demnach können mehr als 22 % der von den Unternehmen für 2024 geplanten neuen Wohnungen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Sollten sich die Annahmen bestätigen, wird die Bundesregierung ihr selbstgestecktes Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr auch weiterhin verfehlen.

### VERWALTUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Nach einer längeren Unterbrechung fand am 3. Oktober 2023 wieder der Veedels-Cup der Wohnungsbaugenossenschaften – ein Fußballturnier für Teams der Altersklassen U9, U10 und U11 – statt. Auf der Platzanlage in Köln-Porz traten insgesamt 26 Teams an. Alle Teilnehmer erhielten zur Erinnerung eine Medaille. Außerdem wurden zahlreiche Sachpreise und Pokale ausgespielt. Ein attraktives Rahmenprogramm, wie zum Beispiel ein „Geschwindigkeitsschießen“, rundete die Veranstaltung ab.

Zur Förderung des Jugendsports stifteten wir wieder einigen Vereinen Trikotsätze. Unterstützt wurden die Fußballabteilungen des SV Union Rösrath e. V. und des FC Germania Mülheim 1911 e. V. sowie die Volleyballabteilung des MTV Köln 1850 e. V.

Das Tierheim Köln-Dellbrück benötigte ein neues Fahrzeug, um zum Beispiel Tiere zu transportieren und Futtermittel einzukaufen. Mit unserer Werbung trugen wir zur Anschaffung des Wagens bei.



Der „Kulturmeile StraßenGold“ in Köln-Buchforst stand 2023 unter dem Motto „Kalk-Mülheimer kann Kunst“. Im Verlauf der Kalk-Mülheimer Straße fanden zahlreiche kulturelle Veranstaltungen statt. Wir stellten unser dortiges Büro für eine Fotoausstellung zur Verfügung.

Ebenfalls in Köln-Buchforst fand am 1. Dezember 2023 der traditionelle Weihnachtsmarkt statt. Der Weihnachtsmann und sein Elf verteilten 250 von uns gestiftete Geschenktüten, die mit Obst und Süßigkeiten gefüllt waren, an die Buchforster Kinder. Die musikalische Untermalung sowie die diversen weihnachtlich geschmückten Stände, an denen zum Beispiel Handarbeiten erworben werden konnten, sorgten für eine angenehme Stimmung unter den zahlreichen Besuchern.

Wie schon in den Vorjahren spendeten wir auch 2023 einen Weihnachtsbaum, der vor der Buchforster Filiale der Sparkasse KölnBonn aufgestellt wurde.



**BUCHFORSTER  
WEIHNACHTSMARKT**

**01. DEZEMBER 2023  
14-20 UHR**  
"WALDECKER PLÄTZCHEN"  
WALDECKER STR. 35-41

14:00 Beginn mit Kindergesang  
15:00 Offizielle Begrüßung  
16:30 Weihnachtsmann und Elf  
18:00 "Offene Musikgruppe"  
und gemeinsames Singen

**ESSEN  
GETRÄNKE  
GEBASTELTES  
INFORMATIONEN  
GESCHENKARTIKEL  
GEMEINSAMES SINGEN**

Runder Tisch Buchforst e.V.    Stadtteilzentrum    Mit freundlicher Unterstützung von:    Stadt Köln    GAG Immobilien AG    Bezirksvertretung Mülheim

Mit Geldspenden unterstützten wir zum einen den Förderverein des Waldbades Köln-Dünnwald und zum anderen den Runden Tisch Buchforst, der sich seit vielen Jahren erfolgreich um den sozialen Zusammenhalt des Stadtteils kümmert.

Ferner erhielt die GGS Kopernikusstraße in Köln-Buchforst eine Geldspende, um den Schülerinnen und Schülern die Teilnahme am Buchforster Karnevalszug 2024 zu ermöglichen.



DESWOS

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.

## VERTRETERVERSAMMLUNG

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  
Martin Weyer

### **Konzeption und Gestaltung**

stolp+friends  
Marketinggesellschaft mbH  
[www.stolpundfriends.de](http://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](http://www.gwg1897.de)



[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)