

2024

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG

 **LAGEBERICHT** **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 2024	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	18
Anhang des Jahresabschlusses 2024	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	
Guido Winter	
Sebastian Zens	

VORSTAND

Michael Schwenk	hauptamtlich Vorsitzender
Martin Weyer	nebenamtlich

Stand April 2025

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 Rösrath.

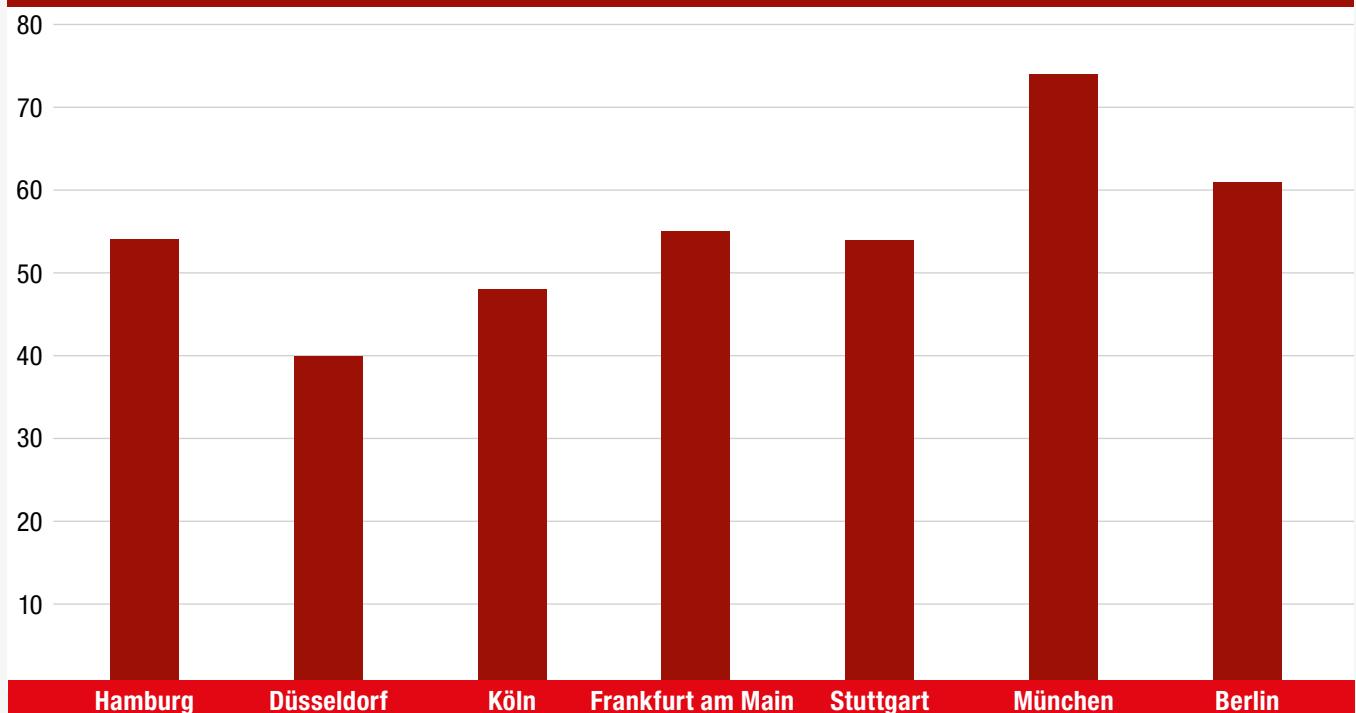
GESCHÄFTSVERLAUF/RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose „Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030“ erstellt. Die Prognose bezieht sich auf den Zeitraum 2023–2030 und kommt zu dem Schluss, dass der Bedarf an neuen Wohnungen bei jährlich 320.000 Einheiten liegt. Unter Neubau wird dabei die Schaffung von neuem Wohnraum verstanden. Dieser umfasst aber nicht nur die Errichtung neuer Wohngebäude, sondern dazu zählt auch zusätzlicher Wohnraum im Bestand, der z. B. durch Dachgeschossausbau, Umwandlung von Gewerbeimmobilien oder Ertüchtigung von nicht mehr bewohnbarem Wohnraum entsteht.

Betrachtet wurde die Entwicklung der regionalen Teilmärkte in Bezug auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Hierbei bestätigte sich das bekannte Bild, dass der Bedarf an neuen Wohnungen in den Ballungsgebieten und deren Umland erheblich höher ausfällt als in ländlichen, nachfrageschwächeren Gegenden. Den größten einwohnerbezogenen Bedarf weist die Stadt Landshut mit 87 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner jährlich auf, den geringsten der Landkreis Weimarer Land mit 5 Einheiten. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 38.

Das Schaubild zeigt den prognostizierten Bedarf der sieben größten Städte Deutschlands. Der Spitzenreiter München benötigt demnach fast doppelt so viele Einheiten wie der Bundesdurchschnitt. Auch Köln liegt mit 48 Wohnungen weit über dem Durchschnitt.

WOHNUNGSNEUBAUBEDARFE DER TOP-7-STÄDTE IN DEUTSCHLAND (P. A. JE 10 TSD. EINWOHNER, 2023 BIS 2030)



Quelle: BBSR

Wir werden versuchen, im Rahmen unserer Möglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums beizutragen. Insgesamt sollten sich aufgrund der prognostizierten

Marktentwicklung und unseres zeitgemäßen Wohnungsbestandes auch in Zukunft keine nennenswerten Vermietungsschwierigkeiten ergeben.

INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden in 2024 insgesamt 11.096,2 T€ (Vorjahr 11.531,1 T€) aufgewendet. Unsere Investitionen gliedern sich wie folgt:

Instandhaltung einschließlich eigener Löhne und Verwaltungskosten
4.919,3 T€ (Vorjahr 5.305,7 T€)

Dies entspricht einem Aufwand von 25,22 € pro m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 27,20 €). Darin enthalten sind 1.691,1 T€ (Vorjahr 1.599,4 T€) für begleitende Instandhaltung bei Modernisierung.

Wohnungsmodernisierung
1.461,2 T€ (Vorjahr 1.773,9 T€)

Im Berichtsjahr haben wir 52 Wohnungen vollmodernisiert. Dabei wurde in insgesamt 21 Wohnungen erstmalig eine Etagenheizung eingebaut. Zudem richteten wir auf Mieterwunsch in vier Wohnungen die Bäder neu her und bauten in acht weiteren Wohnungen Gas-etagenheizungen ein.

Energetische Modernisierung
4.463,7 T€ (Vorjahr 4.136,7 T€)

Energetische Modernisierungsmaßnahmen bildeten wieder einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Jahr 2024.

Im Frühjahr des Jahres konnte die Maßnahme Adamsstr. 59 bis 65 mit insgesamt 13 WE sowie einer Kinderarztpraxis in Köln-Mülheim fertiggestellt werden. Gedämmt wurden Fassaden, Dächer und Kellerdecken. Zudem erneuerten wir die Dacheindeckung, die Fenster sowie die Elektro-Steigleitungen. Darüber hinaus wurden die Balkone saniert und die Treppenhäuser überarbeitet.

Die in vier Bauabschnitte gegliederte Modernisierung der Wohnanlage Erikahof 1–9, 4–20, Hyazinthenweg 1–11 in Köln Dellbrück mit insgesamt 108 WE schreitet voran. Fassaden, Dachflächen und Kellerdecken erhalten eine Wärmedämmung. Ferner werden die Fenster erneuert und die Balkone saniert. Der erste Abschnitt, der die Häuser Erikahof 1–9 (36 WE) umfasst, wurde im ersten Quartal 2024 fertiggestellt. Im Sommer 2024 folgten dann die Objekte des zweiten Bauabschnitts Erikahof 4–14 (26 WE). Der dritte Abschnitt, Hyazinthenweg 1–9, 11 (34 WE), konnte bis auf Haus 11 im ersten Quartal 2025 fertiggestellt werden. Dort sind noch Restarbeiten auszuführen. Die Arbeiten am vierten Abschnitt, Erikahof 16–20 (12 WE), sind in vollem Gange und werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2025 abgeschlossen sein.



Hyazinthenweg 1–9, Hofseite



Erikahof 16–20



Zehntstr. 21

Mit den Arbeiten am Haus Zehntstr. 21 (13 WE) in Köln-Mülheim wurde im Frühjahr 2024 begonnen. Fassaden, Kellerdecken und Dachflächen werden gedämmt, Fenster und Dacheindeckung erneuert. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2025.

Unsere Neubauten der letzten Jahre wurden bereits im Sinne des Klimaschutzes und der Reduzierung von CO₂-Emissionen für eine Beheizung mit regenerativen Energiequellen ausgestattet. Die Abkehr von fossilen Brennstoffen forcieren wir auch im Bestand. Bei der zuvor beschriebenen Modernisierung der Wohnanlage Erikahof/Hyazinthenweg werden nun in Kürze insgesamt 108 Wohnungen statt von einer Gaszentralheizung von Wärmepumpen in verschiedenen Konstellationen mit Heizwärme und Warmwasser versorgt:



Energiezaun Erikahof 1–9

Erikahof 1–9: Hier wird eine Kombination aus Eisspeicher und Wärmepumpen sowie einer Photovoltaikanlage zum Einsatz kommen. Ergänzt wird diese Kombination um einen Energiezaun. Die mit diesem Zaunkollektor gewonnene Wärme aus Umgebung und Sonnenstrahlung dient dazu, die Wärmepumpen zu versorgen bzw. den Eisenergiespeicher zu regenerieren.

Erikahof 4–14, Hyazinthenweg 1–9: Auch dieser Abschnitt wird von einem Eisspeicher, Wärmepumpen und einer Photovoltaikanlage versorgt werden. Die Heizzentrale für die Häuser Erikahof 4–14 wird in einem Container im Außenbereich untergebracht, die für die übrigen Häuser im früheren Heizungskeller im Hyazinthenweg 5. Ferner wird auch hier ein Energiezaun errichtet.

Erikahof 16–20, Hyazinthenweg 11: Abweichend von den anderen Bauabschnitten werden diese Objekte von Luftwärmepumpen versorgt werden. Eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls vorgesehen.



Bau Eisspeicher Erikahof, Hyazinthenweg

Zudem führen wir folgende zwei Pilotprojekte durch:

Zehntstr. 21 (13 WE) in Köln-Mülheim

Dort werden im Zuge der energetischen Modernisierung die in den Wohnungen vorhandenen Gasetagenheizungen demontiert und durch Wohnungsstationen ersetzt, die von einer zentralen Wärmepumpe versorgt werden. Den Betriebsstrom für die Wärmepumpe liefert eine Photovoltaikanlage. Die Maßnahme wird im Frühjahr 2025 abgeschlossen sein.



Lieferung Wärmepumpe für Zehntstr. 21



Lieferung Container für Jakob-Strünker-Str. 8–14/
Kopischstr. 2

Jakob-Strünker-Str. 8–14, Kopischstr. 2 (33 WE) in Köln-Dellbrück

Bei diesem Projekt ersetzen wir die vorhandene Gaszentralheizung durch Wärmepumpen. Auch hier liefert eine Photovoltaikanlage den Betriebsstrom für die Pumpen. Unsere ursprünglichen Planungen bzgl. dieser Objekte sahen vor, die Umstellung im Berichtsjahr vorzunehmen. Leider konnte die Anlage nicht wie vorgesehen in Betrieb genommen werden, weil das Versorgungsunternehmen RheinEnergie AG mit der erforderlichen Verstärkung der Elektro-Hausanschlüsse erst Anfang 2025 begann. Die Bilder zeigen die Anlieferung des mit insgesamt sechs Wärmepumpen bestückten Containers, der im Hof der Wohnanlage aufgestellt wurde. Die Umstellung erfolgt nun im Mai 2025.

Die aus beiden Pilotprojekten gewonnenen Erkenntnisse werden wir in unsere Planungen hinsichtlich der Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz einfließen lassen. Wir können dann auf Erfahrungswerte sowohl aus der Umstellung von zentral- als auch aus dezentral beheizten Objekten zurückgreifen. Eine Emissionsbilanz wurde noch nicht erarbeitet. Gleichwohl ist festzuhalten, dass wir zusammen mit den für 2025 vorgesehenen energetischen Maßnahmen dann bereits rund 15 % unseres Bestandes komplett auf regenerative Energiequellen umgestellt haben werden. Den Weg hin zur Erfüllung der ambitionierten nationalen Klimaziele werden wir – insbesondere unter Berücksichtigung unserer finanziellen und personellen Ressourcen – auch weiterhin verfolgen.

Für die genannten Heizungsenergiemaßnahmen (ohne Jakob-Strünker-Str. 8–14, Kopischstr. 2) fielen im Berichtsjahr 1.034,7 T€ (Vorjahr 374,9 T€) an, die in den o. g. Kosten enthalten sind.

Wohnumfeldverbesserungen

252,0 T€ (Vorjahr 309,8 T€)

Im Zuge der energetischen Modernisierungen wurden auch die zugehörigen Außenanlagen hergerichtet. Zäune, Plattenwege und Garagenzufahrten wurden erneuert, Müllcontainerplätze, Rasenflächen und Bepflanzungen überarbeitet bzw. neu angelegt. Zudem legten wir hinter den Häusern Brücker Mausepfad 495–497 in Köln-Brück Pkw-Stellplätze an, um den dort herrschenden Parkproblemen entgegenzuwirken.

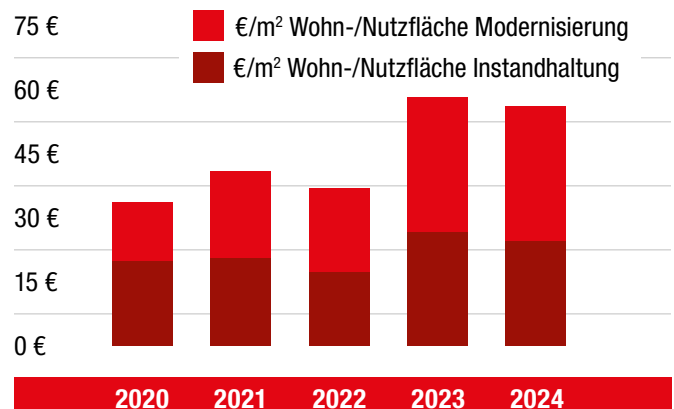
Balkonanbauten

0,00 T€ (Vorjahr 5,0 T€)

Im Berichtsjahr fanden diesbezüglich keine Maßnahmen statt.

Die Investitionen in die Modernisierung und energetische Optimierung unseres Bestandes verblieben auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Die Umsetzung der Klimaziele stellt, wie bereits erwähnt, eine große Herausforderung dar, der wir uns stellen müssen. Die Instandhaltungskosten gingen zurück. Dies ist hauptsächlich auf folgenden Punkt zurückzuführen: Die 2023 aufgetretenen Wirren um den Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hatten uns aus Gründen der Planungssicherheit dazu veranlasst, zahlreiche alte Gasthermen gegen neue, effiziente Geräte auszutauschen. Im Berichtsjahr beruhigte sich die Lage wieder, weil der Entwurf nicht in der ursprünglichen Form umgesetzt wurde. Um aber neben den energetischen Großmaßnahmen zusätzliche Energie- und damit auch CO₂-Einsparpotenziale zu heben, haben wir bei Bedarf weitere Altgeräte gegen neue Thermen austauschen lassen. Dies aber in erheblich geringerem Umfang als im Vorjahr.

INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN ÜBER 5 JAHRE



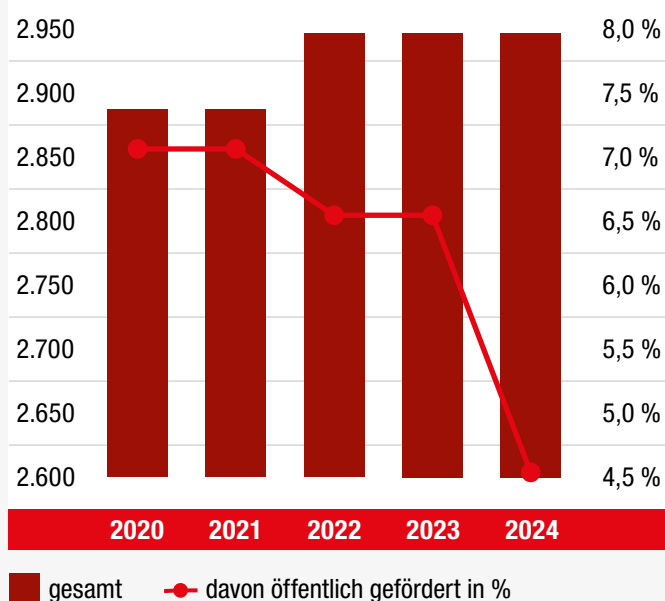
Für die Duldung der vorübergehenden Einschränkungen durch die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen danken wir den betroffenen Mitgliedern herzlich.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft gliederte sich am 31.12.2024 wie folgt:

freifinanzierte Wohnungen	2.811
öffentlich geförderte Wohnungen	134
	2.945

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES ÜBER 5 JAHRE



Zum 01.01.2024 fielen 60 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung. Der Anteil der geförderten Wohnungen im Bestand beträgt nun 4,6 %.

Zum Eigentum der Genossenschaft gehörten zum Jahresende außerdem 29 gewerbliche Einheiten, 678 Garagen, 242 Einstellplätze sowie 164 Tiefgaragenstellplätze.

Im Geschäftsfeld Fremdverwaltung gab es eine Veränderung. Die treuhänderische Verwaltung eines Objektes mit vier Wohnungen endete im Berichtsjahr. Der Bereich Fremdverwaltung gliedert sich jetzt wie folgt:

- Treuhänderische Verwaltung von zwei Objekten mit zusammen 14 Wohnungen und sechs Garagen.
- Mietverwaltung von insgesamt 40 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und zwei Tiefgaragen.

Die Zahl der Mieterwechsel ging im Berichtsjahr um 24 auf 160 zurück. Die Fluktuationsrate lag bei 5,4 %, nachdem sie 2023 noch 6,3 % betragen hatte.

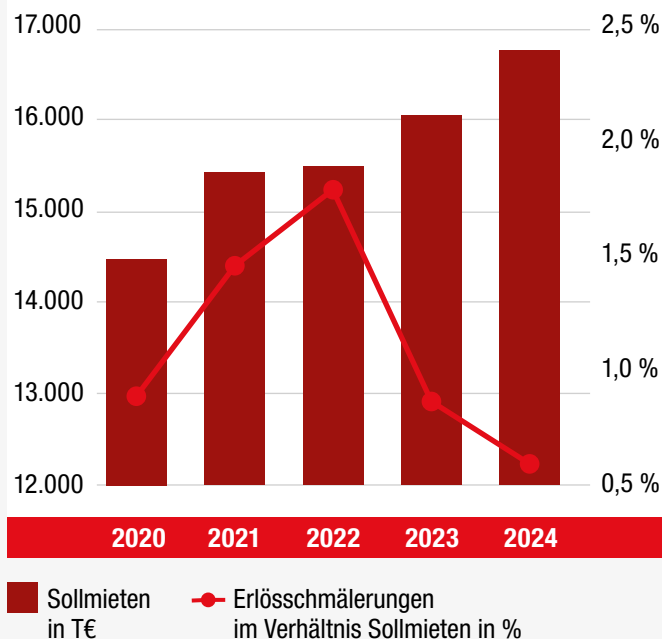
Die drei meistgenannten Kündigungsgründe waren „Wohnungstausch im Bestand“, „Heimaufnahme/ gesundheitliche Gründe“ und „Todesfall“. Deren Anteil am Gesamtvolumen machte rund 54 % aus. Die viert-häufigste Ursache für einen Wohnungswechsel war „Beruf/Ortswechsel“ mit 13 %. Danach folgte „Wohnung zu klein“ mit 11 %.

Der Jahresstatistik 2023 unseres Bundesverbandes GdW sind folgende Quoten zu entnehmen:

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

Die Erlösschmälerungen infolge Leerstandes verringerten sich im Berichtsjahr um 49,9 T€ auf jetzt 104,4 T€. Zurückzuführen ist der Rückgang auf die Bereiche Leerstand wegen Modernisierung (-26,9 T€), Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten (-21,4 T€) sowie Garagenleerstand (-5,0 T€). Steigerungen von insgesamt 3,4 T€ waren den Bereichen Nutzungsausfall sowie Gewerbe zuzuordnen.

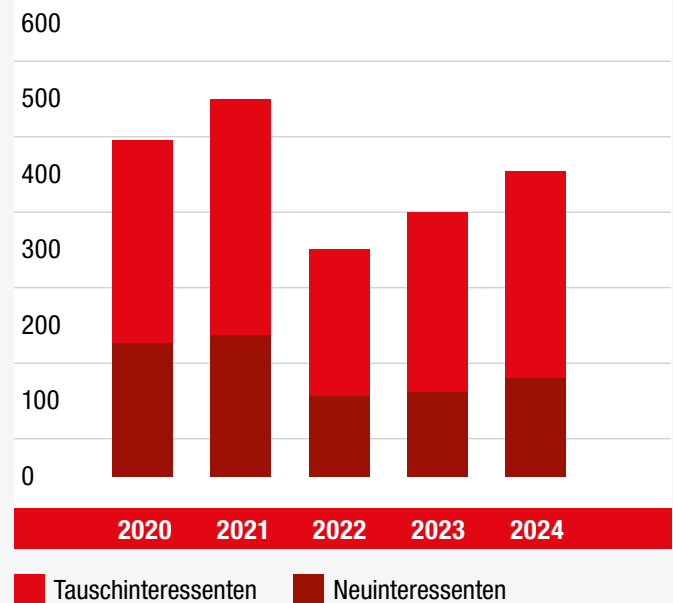
ENTWICKLUNG SOLLMIETEN UND ERLÖSSCHMÄLERUNGEN ÜBER 5 JAHRE



Die Sollmieten stiegen im Berichtsjahr an. Der Anstieg ist hauptsächlich auf eine im freifinanzierten Wohnungsbestand durchgeführte Mieterhöhung nach § 558 BGB zurückzuführen. Daneben trugen auch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen und Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln zum Ergebnis bei. Aufgrund unserer regen Modernisierungstätigkeit rechnen wir auch 2025 mit steigenden Sollmieten.

Unser Bestand an Tausch- und Neubewerbern vergrößerte sich um insgesamt 51 Bewerber auf nun 393. Dabei stieg die Zahl der Tauschbewerber um 19 auf jetzt 258, die der Neubewerber um 32 auf 135.

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



AN- UND VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

Im Jahr 2023 erwarben wir von der Stadt Köln einen vor den Häusern Bergisch Gladbacher Str. 948–966 in Köln-Dellbrück gelegenen Teil der Gartenfläche, der bis dahin schon von uns als Vorgarten genutzt wurde.

Nach erfolgter Vermessung fand nun im Berichtsjahr die Umschreibung im Grundbuch statt.

BAUTÄTIGKEIT

Nachdem wir im August 2023 die Baugenehmigung für die bestandersetzende Neubaumaßnahme Bergisch Gladbacher Str. 960–966 in Köln-Dellbrück erhielten, ging uns im Berichtsjahr auch die Zweckentfremdungsgenehmigung der Stadt Köln zu. Mit dem Abriss der vorhandenen „Altobjekte“ Bergisch Gladbacher Str. 946–966/Grafenmühlenweg 1 werden wir voraussichtlich Ende 2025 beginnen.

Unsere derzeitigen Planungen sehen vor, Mitte 2026 mit der Errichtung von 58 modernen barrierefreien Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 42 Einstellplätzen zu beginnen. Abzuwarten bleibt, ob sich die Finanzierungsbedingungen, die sich trotz der bislang erfolgten Leitzinssenkungen durch die EZB nicht entsprechend entwickelt haben, bis dahin verbessern werden.

VERMÖGENS,- FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.24		31.12.23		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
LANGFRISTIG					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	1	0,0	-1
Sachanlagen	162.249	95,1	160.952	95,3	1.297 ¹
Finanzanlagen	51	0,0	3	0,0	48
Umlaufvermögen					
Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8	0,0	10	0,0	-2
	162.308	95,1	160.966	95,3	1.342
KURZFRISTIG					
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Unfertige Leistungen	5.730	3,4	5.302	3,1	428
Flüssige Mittel	2.136	1,3	2.532	1,5	-396
Übrige Aktiva	356	0,2	167	0,1	189
	8.222	4,9	8.001	4,7	221
Bilanzsumme	170.530	100,0	168.967	100,0	1.563

¹ Das Anwachsen der Sachanlagen in Höhe von 1.297 T€ ist im Wesentlichen auf Modernisierung, Erweiterungen, Nachaktivierung Neubau und Bauvorbereitung mit 6.866 T€ vermindert um Abschreibungen von 5.569 T€ zurückzuführen.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.24		31.12.23		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	15.031	8,8	14.833	8,8	198
Ergebnisrücklagen	38.113	22,3	36.815	21,8	1.298
Bilanzgewinn (nach Dividende)	541	0,3	617	0,4	-76
	53.685	31,4	52.265	31,0	1.420
Verbindlichkeiten und Rückstellungen					
LANGFRISTIG					
Rückstellungen	6.402	3,8	5.813	3,4	589
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	101.412	59,5	101.452	60,1	-40 ²
	107.814	63,3	107.265	63,5	549

KAPITALSTRUKTUR	31.12.24		31.12.23		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben	190	0,1	175	0,1	15
Übrige Rückstellungen	319	0,2	202	0,1	117
Erhaltene Anzahlungen	6.074	3,6	5.916	3,5	158
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.858	1,1	2.567	1,5	-709
Dividende	590	0,3	577	0,3	13
	9.031	5,3	9.437	5,5	-406
Bilanzsumme	170.530	100,0	168.967	100,0	1.563

² Der Rückgang bei den langfristigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 40 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung langfristiger Objektfinanzierungsmittel (11.160 T€) vermindert um planmäßige Tilgungsleistungen (5.902 T€) sowie Rückführung von Objektfinanzierungsmitteln (5.267 T€).

FINANZLAGE	31.12.24		31.12.23		Veränderung
	T€		T€		T€
LANGFRISTIGER BEREICH					
Vermögenswerte	162.308		160.966		1.342
Finanzierungsmittel	161.499		159.530		1.969
Unterdeckung	-809		-1.436		627
KURZFRISTIGER BEREICH					
Finanzierungsmittel (Flüssige Mittel)	2.136		2.532		-396
Sonstige Vermögenswerte	6.086		5.469		617
	8.222		8.001		221
Verpflichtungen	9.031		9.437		-406
Stichtagsbedarf	-809		-1.436		627

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 2024 erzielte Jahresüberschuss von 1.812,8 T€ ist nachstehenden Bereichen zuzuordnen:

ERTRAGSLAGE	31.12.24		31.12.23		Veränderung
	T€		T€		T€
I. Hausbewirtschaftung	1.965,8		1.556,8		409,0
II. Bautätigkeit und Modernisierung	-117,3		-64,3		-53,0
III. Betreuungstätigkeit	-1,2		0,4		-1,6
IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis	-34,5		-55,1		20,6
	1.812,8		1.437,8		375,0

Gemäß Wirtschaftsplan erwarten wir für 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.123,9 T€.

WEITERE KENNZAHLEN

Einige weitere bedeutsame Leistungsindikatoren haben wir nachstehend aufgeführt:

	2024	2023
Eigenkapitalquote	31,48 %	30,93 %
Eigenkapitalrentabilität	3,33 %	2,71 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,13 %	1,90 %
Cash Flow	7.972 T€	7.024 T€

CHANCEN UND RISIKEN

Der SchuldnerAtlas 2024 der Wirtschaftsauskunftei Creditreform führt aus, dass 5,56 Millionen Bürger in Deutschland überschuldet sind. Dies entspricht einer Überschuldungsquote von 8,09 %. Untersucht wurden 400 Kreise und kreisfreie Städte. Der Rheinisch-Bergische Kreis, in dem sich die Stadt Rösrath befindet, rangiert dabei auf Platz 121 mit einer Quote von 6,49 % und ist damit als eher unproblematisch anzusehen. Die Stadt Köln auf Rang 333 schneidet vergleichsweise schlecht ab. Die Überschuldungsquote liegt hier bei 9,71 % und damit weit über dem bundesweiten Durchschnitt. Pessimistisch stimmen in diesem Zusammenhang auch die Zahlen bei den Unternehmens- und Verbraucherinsolvenzen. So ermittelte das Statistische Bundesamt für 2024 Anstiege um 22,4 % bei den Unternehmens- und 6,5 % bei den Verbraucherinsolvenzen. In Anbetracht der anhaltenden wirtschaftlichen Schwächephase besteht die Gefahr zunehmender Arbeitslosigkeit, was zumindest vereinzelt zu Zahlungstörungen oder gar Mietausfällen führen kann.

Bei der Abwicklung von Dauernutzungsverhältnissen verstorbener Mieter kommt es in letzter Zeit leider immer häufiger vor, dass Angehörige oder potenzielle Erben von verstorbenen Mietern das Erbe ausschlagen. Die Räumung der im Regelfall noch voll möblierten, aber oft um ggf. vorhandene werthaltige Gegenstände bereinigten Wohnungen muss dann zu Lasten der Genossenschaft erfolgen.

Die Preise für Bauleistungen erhöhten sich insbesondere seit 2019 rasant. So sind z. B. die Kosten für Bauleistungen im Neubau nach Feststellungen des Statistischen Bundesamtes seit 2019 um 43,9 % gestiegen, die Preise für Instandhaltungsleistungen sogar um 46,8 %. Die Nettokaltmieten stiegen in diesem Zeit-

raum lediglich um 9,2 % und blieben damit noch weit hinter der allgemeinen Preissteigerung zurück. In Hinblick auf unser anstehendes Neubauvorhaben und die weiteren Schritte hin zur Dekarbonisierung des übrigen Wohnungsbestandes werden wir die Entwicklung der Preise für Bauleistungen beobachten und in unsere Planungen einbeziehen.

Legt man die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Köln und Umgebung zugrunde, wird die Nachfrage nach Wohnraum auch in Zukunft hoch sein. Aufgrund der regen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit befindet sich unser Bestand in einem attraktiven zukunftsfähigen Zustand. Die in Kürze anstehende weitere bestandsersetzende Neubaumaßnahme in Köln-Dellbrück wird unser Portfolio weiter optimieren. Der dort entstehende barrierefreie Wohnraum trägt dazu bei, die demographischen Herausforderungen einer alternden Gesellschaft zu bewältigen. Insofern gehen wir davon aus, 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

Im Frühjahr 2025 beginnt in unserer Wohnanlage Bensberger Str. 320–326a in Rösrath eine in zwei Bauabschnitte aufgeteilte umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahme. Die 61 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit werden in Zukunft nicht mehr mit Gas, sondern mittels Geothermie und Wärmepumpen, deren Betriebsstrom von einer auf den Häusern Bensberger Str. 324–326a installierten Photovoltaikanlage geliefert wird, beheizt.



Bensberger Str. 324–326a

Das Titelbild vermittelt einen Eindruck von den dort stattfindenden Probebohrungen. Damit vollziehen wir in einer weiteren Wohnanlage die Abkehr von fossilen Brennstoffen. Parallel zur Umstellung der Beheizung werden Fenster und Dacheindeckung erneuert und es finden Dämmarbeiten an Fassaden, Kellerdecken und Dachflächen statt. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Voraussetzungen für den Anschluss der Wohnungen an ein Glasfasernetz zu schaffen. Zudem planen wir, die vorhandene Satellitenempfangsanlage umzurüsten.

Die Häuser Im Wollenwebers Auel 6–10 (18 WE) in Rösrath stehen ebenfalls auf unserer Agenda. Zunächst ist vorgesehen, die Kelleraußenwände zu sanieren und abzudichten. Ferner werden wir im Jahr 2026 eine energetische Modernisierung durchzuführen.



Im Wollenwebers Auel 6–10

In Köln-Dellbrück werden wir einen weiteren Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen leisten. Die derzeit im bereits energetisch sanierten Haus Dabringhauser Str. 127 (5 WE) vorhandene Ölzentralheizung ersetzen wir durch eine Luft-Wärmepumpe. Auch hier wird eine Photovoltaikanlage den Betriebsstrom liefern.



Dabringhauser Str. 127

Das ebenfalls in Köln-Dellbrück gelegene Objekt Hochwinkel 2 wurde im Jahr 2014 erstmalig bezogen. Es wird über Wärmepumpe mit Eisspeicher beheizt. Unterstützt wird diese Kombination von einer seit Bauerstellung in Betrieb befindlichen Photovoltaikanlage. Diese werden wir gegen eine größere und leistungstärkere PV-Anlage austauschen lassen.



Hochwinkel 2

Die Aspekte Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden sowohl bei dem in Planung befindlichen Neubauprojekt 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 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	736,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.093.725,93		160.291.500,75
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	35.458,00		44.122,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.914,06		128.297,11
Bauvorbereitungskosten	993.697,43	162.248.795,82	454.956,84
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		51.330,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt		162.300.125,82	160.955.943,10
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.730.276,88		5.301.745,36
Andere Vorräte	53.490,30	5.783.767,18	65.181,31
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	73.474,92		47.820,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.421,40		6.629,91
Sonstige Vermögensgegenstände	231.909,19	306.805,51	57.435,69
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.135.787,51	2.532.499,46
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.002,86	0,00
Bilanzsumme		170.530.488,88	168.967.255,19

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	180.180,00		170.040,00
der verbleibenden Mitglieder	15.031.139,14		14.832.820,10
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.620,00	15.220.939,14	5.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 260,00 €			(288,08)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.865.000,00		4.683.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 182.000,00 €			(144.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	21.000.000,00		21.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	12.248.383,20	38.113.383,20	11.131.978,02
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 616.405,18 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €			(196.560,24) (700.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		600.000,00
Jahresüberschuss	1.812.779,89		1.437.834,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	682.000,00	1.130.779,89	844.000,00
Eigenkapital insgesamt		54.465.102,23	53.016.872,73
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	6.326.166,00		5.745.329,00
Sonstige Rückstellungen	394.452,91	6.720.618,91	269.561,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.472.521,58		83.688.021,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.874.404,52		17.791.746,00
Erhaltene Anzahlungen	6.074.112,71		5.915.612,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.915,88		59.211,10
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	65.490,07		76.942,07
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.246.180,69		1.777.512,24
Sonstige Verbindlichkeiten	87.815,62	108.886.441,07	138.584,15
davon aus Steuern: 2.655,95 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 40,00 €			(58.563,76) (0,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		458.326,67	487.862,80
Bilanzsumme		170.530.488,88	168.967.255,19

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.181.404,33		20.584.287,76
b) aus Betreuungstätigkeit	17.890,32		18.371,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.216,43	22.214.511,08	16.654,36
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		428.531,52	779.847,33
Andere aktivierte Eigenleistungen		514.180,94	418.988,76
Sonstige betriebliche Erträge		445.007,66	359.152,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.642.412,56		9.445.644,16
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	271,25	9.642.683,81	271,25
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.376.111,61		2.119.357,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.057.700,84	3.433.812,45	549.036,91
davon für Altersversorgung: 610.274,69 €			(133.863,56)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		5.570.099,54	5.562.529,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		721.523,94	671.900,11
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	129,50		87,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.901,33	26.030,83	9.492,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.923.138,63	1.873.344,73
davon aus der Aufzinsung: 106.323,00 €			(103.424,00)
Ergebnis nach Steuern		2.337.003,66	1.964.798,46
Sonstige Steuern		524.223,77	526.963,85
Jahresüberschuss		1.812.779,89	1.437.834,61
Gewinnvortrag		0,00	600.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		682.000,00	844.000,00
Bilanzgewinn		1.130.779,89	1.193.834,61

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 Ausfallrisikobeschlags 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 werden durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Erfasst wurden vorausbezahlte Versicherungsprämien für das Folgejahr.

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 1,90 % 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 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 (6.326.166,00 €) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (6.269.481,00 €) beträgt ./. 56.685,00 €.

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 Wohnungsbaudarlehen 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					31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / .	Zuschrei- bungen	
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
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
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.854.289,30	6.308.343,93	0,00	0,00	0,00	261.162.633,23
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	794.088,75	11.150,74	14.242,92	0,00	0,00	790.996,57
Bauvorbereitungskosten	454.956,84	546.787,59	8.047,00	0,00	0,00	993.697,43
	257.088.931,03	6.866.282,26	22.289,92	0,00	0,00	263.932.923,37
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	3.330,00	48.000,00	0,00	0,00	0,00	51.330,00
Anlagevermögen insgesamt	257.219.862,36	6.914.282,26	22.289,92	0,00	0,00	264.111.854,70

kumulierte Abschreibungen							Buchwert	
01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zshg. m. Zugängen	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
€	€	€	€	€	€	€	€	€
126.865,33	736,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.601,33	0,00	736,00
94.562.788,55	5.506.118,75	0,00	0,00	0,00	0,00	100.068.907,30	161.093.725,93	160.291.500,75
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
129.141,75	8.664,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137.805,75	35.458,00	44.122,00
665.791,64	46.533,79	0,00	14.242,92	0,00	0,00	698.082,51	92.914,06	128.297,11
0,00	8.047,00	0,00	8.047,00	0,00	0,00	0,00	993.697,43	454.956,84
96.137.053,93	5.569.363,54	0,00	22.289,92	0,00	0,00	101.684.127,55	162.248.795,82	160.951.877,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.330,00	3.330,00
96.263.919,26	5.570.099,54	0,00	22.289,92	0,00	0,00	101.811.728,88	162.300.125,82	160.955.943,10

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.730.276,88 € (Vorjahr 5.301.745,36 €) 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	73.474,92 (47.820,36)	7.573,33 (9.861,98)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.421,40 (6.629,91)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögens- gegenstände	231.909,19 (57.435,69)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	306.805,51 (111.885,96)	7.573,33 (9.861,98)

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	82.714,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	11.400,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	25.209,00 €
Rückstellung für Jubiläumsgratifikationen	75.867,00 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	60.195,75 €
Rückstellungen für noch anfallende Instandhaltung	116.700,00 €
Rückstellungen für CO ₂ -Kostenerstattungen	17.000,00 €

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

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Posten	31.12.2024 (Vorjahr) €	<= 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1–5 Jahre €	davon >5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.472.521,58 (83.688.021,26)	5.802.134,83 (5.756.929,49)	79.670.386,75 (77.931.091,77)	19.035.873,73	60.634.513,02	85.472.521,58	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.874.404,52 (17.791.746,00)	543.658,96 (681.265,29)	15.330.745,56 (17.110.480,71)	2.009.361,31	13.321.384,25	15.874.404,52	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.074.112,71 (5.915.612,84)	6.074.112,71 (5.915.612,84)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.915,88 (59.211,10)	65.915,88 (59.211,10)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	65.490,07 (76.942,07)	65.490,07 (76.942,07)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.246.180,69 (1.777.512,24)	1.246.180,69 (1.777.512,24)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	87.815,62 (138.584,15)	87.105,57 (137.734,10)	710,05 (850,05)	710,05	0,00	0,00	
Gesamtsumme	108.886.441,07 (109.447.629,66)	13.884.598,71 (14.405.207,13)	95.001.842,36 (95.042.422,53)	21.045.945,09	73.955.897,27	101.346.926,10	GPR

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Steigerung der Pensionsrückstellung in Höhe von 580.837,00 € stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Zuführung wegen Verzinsung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit 105.140,00 €. Zuführung bei den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit 475.697,00 €.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2024	4.600	57.071
Zugang	164	2.199
Abgang	158	1.434
Ende 2024	4.606	57.836

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 198.319,04 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 3.120,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.395.120,00 €

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	8,75	7,00
Technische Mitarbeiter	4,75	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	14,75	1,00
	28,25	10,00

Außerdem wurden durchschnittlich 3,25 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gereon Blass (Vorsitzender)
Udo Brausen
Petra Deak
Ralf Häck
Bernhard C. Koch
Peter Krücker
Sabine Nitsch
Markus Schubert (bis 14.05.2024)
Guido Winter
Sebastian Zens (ab 17.06.2024)

5. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Schwenk
Martin Weyer

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. Heizungs-umstellung der Häuser Erikahof 1–9, 4–20, Hyazinthenweg 1–11, Dabringhauser Str. 127, Zehntstr. 21, Bensberger Str. 320–326a sowie Jakob-Strünker-Str. 8–14, Kopischstr. 2 bestand zum Jahresende ein Bestellobligo in Höhe von insgesamt 3.194,6 T€.
- Für die geplante Neubaumaßnahme Bergisch Gladbacher Str. 960–966 bestand zum Jahresende ein Bestellobligo in Höhe von insgesamt 1.339,7 T€.
- Im Dezember 2024 wurde ein Darlehn in Höhe von 3.200,0 T€ mit einer 10-jährigen Zinsbindung mit 3,09 % Zinsen und 2,00 % anfänglicher Tilgung aufgenommen. Die Valutierung erfolgte im März 2025.

8. Nachtragsbericht:

Wie im Vorjahr angekündigt, haben wir auch im Berichtsjahr vorsorglich ältere Gasetagenheizungen im Wohnungsbestand ausgetauscht. Bis auf geringe Restbestände, für die wir im Etat 2025 40,0 T€ bereitgestellt haben, konnten wir das Projekt abschließen. Die im Berichtsjahr aufgewandten Kosten sind in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (VFE) enthalten. Inwieweit Maßnahmen einer neuen Bundesregierung sowie die volatilen Märkte Bauzinsen und -preise beeinflussen – und somit auch unsere VFE –, lässt sich zum Aufstellungszeitpunkt nicht quantifizieren; derzeit sind jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

9. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.812.779,89 € ab. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 182.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag von 500.000,00 € in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnissrücklagen geführt werden, einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Zudem wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.130.779,89 € an die Mitglieder mit 4 % = 589.964,00 € als Dividende auszuschütten und 40.815,89 € in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnissrücklagen geführt werden, einzustellen sowie einen Betrag in Höhe von 500.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln-Dellbrück, den 15. April 2025

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 2024 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Sodann hat sich der Gesamtaufichtsrat mit dem Jahresabschluss 2024 befasst.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor. Ferner schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, die nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung des Bilanzgewinnes 2024 zu beschließen.

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

Köln-Dellbrück, den 3. Juni 2025

Der Aufsichtsrat

Gereon Blass

1. Vorsitzender

GEWINNVERWENDUNG

Die in der Vertreterversammlung am 17.06.2024 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2023 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2023) ist, soweit die Anschriften der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2024: 14.749.100,10 €)	589.964,00 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	500.000,00 €
Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen – Freie Rücklagen	40.815,89 €
Bilanzgewinn	1.130.779,89 €

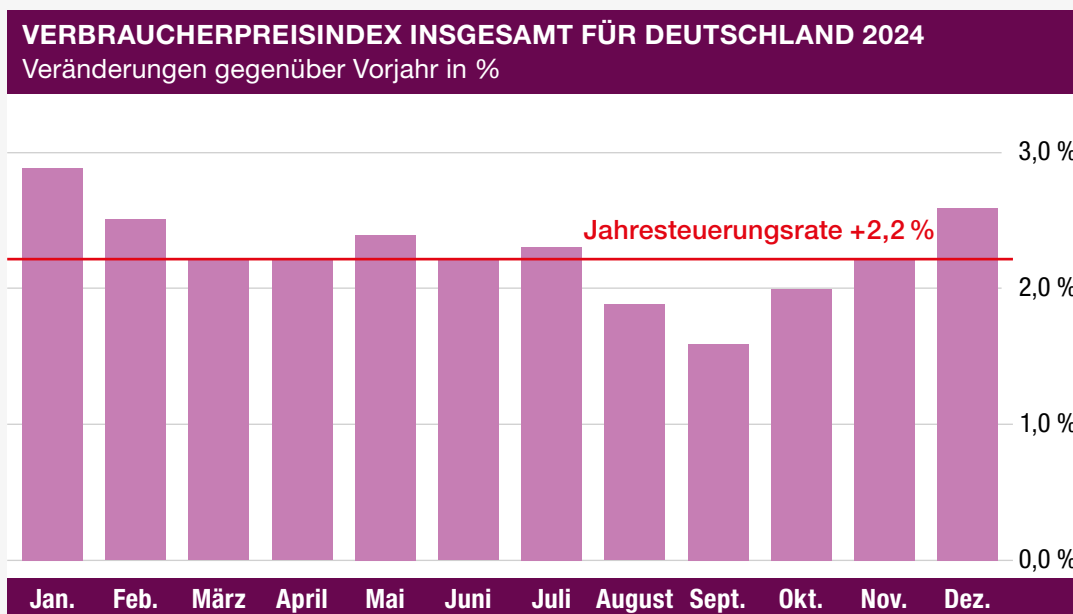
Als Tag der Ausschüttung wird der 7. Juli 2025 bestimmt.

BERICHT DES VORSTANDES

Das Jahr 2024 verlief insbesondere zum Jahresende hin turbulent. In den USA wurde Donald Trump zum zweiten Mal zum Präsidenten gewählt. Nahezu zeitgleich zerbrach in Deutschland die aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP bestehende Ampelkoalition. Die zahlreichen weltweiten Konflikte, wie z. B. der im Februar 2022 begonnene russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die Auseinandersetzung zwischen Israel und der Hamas hielten an. Bedingt durch den nach der Amtsübernahme von Donald Trump verstärkten Protektionismus der USA traten zudem Handelskonflikte mit China, Kanada, Mexiko und der Europäischen Union immer deutlicher zutage und steigerten die ohnehin schon vorhandene Unsicherheit auf den Weltmärkten weiter. Für das Jahr 2024 ermittelte der Internationale Währungsfonds (IWF) ein weltweites Wirtschaftswachstum von 3,2 %. Für 2025 und 2026 erwartet der IWF ein Wachstum von jeweils 3,3 %. Für die Industrieländer sieht der IWF sowohl für 2024 als auch für 2025 ein Wachstum um 1,8 % voraus. Den Schwellen- und Entwicklungsländern wird für 2024 und 2025 eine Steigerung von jeweils 4,2 % prognostiziert. Wie schon im Vorjahr weisen dabei Indien (7,0 % und 6,5 %) und China (4,8 % und 4,5 %) die höchsten Wachstumsraten aus.

Experten der Europäischen Zentralbank (EZB) haben die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes untersucht und eine Projektion für die nächsten Jahre erstellt. Trotz des insgesamt schwierigen Umfelds und drohender Handelsbeschränkungen durch Zölle werden steigende Wachstumsraten vorhergesagt. Nach 0,8 % in 2024 sollen sich für 2025, 2026 und 2027 Wachstumsraten von 0,9 %, 1,2 % und 1,3 % ergeben. Ursächlich dafür sollen steigende Reallöhne und Beschäftigungszahlen sowie ein robuster Arbeitsmarkt sein. Die Inflationsrate im Euroraum lag 2024 bei 2,4 % und damit noch über den von der EZB als Ziel angepeilten 2 %. Um dieses Ziel zu erreichen, senkte die EZB die Leitzinsen im Berichtsjahr und im ersten Quartal 2025 gleich mehrfach. Die Prognose sieht für 2025 einen Wert von 2,3 % voraus. In den beiden Folgejahren soll die Inflationsrate dann 1,9 % und 2,0 % betragen. Zu berücksichtigen ist, dass sämtliche genannten Prognosen mit großer geo- und wirtschaftspolitischer Unsicherheit behaftet sind.

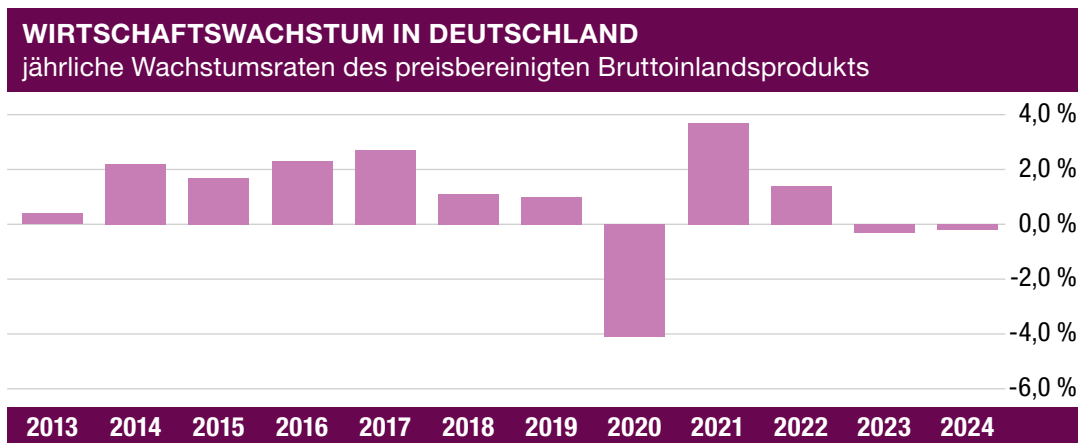
In Deutschland ging die Inflationsrate im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück. Sie betrug im Jahresdurchschnitt 2,2 %, nachdem sie im Vorjahr noch bei 5,9 % gelegen hatte.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Führende Wirtschaftsinstitute gehen derzeit davon aus, dass sich die Inflationsrate in den beiden nächsten Jahren in ähnlicher Höhe bewegen wird, mit einer leichten Tendenz hin zur EZB-Zielmarke von 2,0 %.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Auch 2023 war schon ein Rückgang zu verzeichnen gewesen.



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR 2025, Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für 2025 variieren z. T. sehr stark. Hier bleibt abzuwarten, was sich aus den Koalitionsverhandlungen zwischen CDU/CSU und SPD ergeben wird. Von der nun bereits erfolgten Grundgesetzänderung und dem geschnürten Finanzpaket, mit dem der Staat massiv in Verteidigung und Infrastruktur investieren will, geht zumindest schon einmal ein positives Signal an die Wirtschaft aus.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2024 auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung 1990 an. So waren durchschnittlich 46,1 Mio. Menschen erwerbstätig, davon rund 35 Mio. sozialversicherungspflichtig. Zugleich erhöhte sich bedingt durch die schwache Wirtschaftsentwicklung und die damit verbundene Zurückhaltung der Betriebe, neues Personal einzustellen, die Zahl der Arbeitslosen um 178.000 auf 2,79 Mio. Die Arbeitslosenquote lag laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bei 6,0 %. 2023 hatte sie noch bei 5,7 % gelegen. Für 2025 wird ein Anstieg auf 6,1 % angenommen. Allerdings könnten die geänderten politischen Rahmenbedingungen auch dem Arbeitsmarkt neue Impulse geben.

Die nach wie vor hohen Baukosten sowie das Zinsniveau wirkten sich negativ auf die Bauinvestitionen aus. Sie gingen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Besonders betroffen davon war der Wohnungsbau. In diesem Bereich gingen die Investitionen bereits das vierte Jahr in Folge zurück. Derzeit wird befürchtet, dass die Investitionen in Wohnbauten auch 2025 zwischen 1,1 % und 1,4 % zurückgehen werden, bevor dann 2026 eine Trendwende mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 % einsetzen wird. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in den Ballungsgebieten, wird sich jedoch wegen des weiter steigenden Bedarfs auch durch die Trendwende nicht entspannen.

Ein weiteres Indiz dafür, dass eine Entspannung des Wohnungsmarktes nicht bevorsteht, ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen. Diese ist laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2024 zum dritten Mal in Folge gesunken auf jetzt 215.900. Fertiggestellt wurden 2024 rund 245.000 Wohnungen. Hier wird für 2025 auf Grundlage der Entwicklung bei den Baugenehmigungen ein Rückgang auf rund 218.000 erwartet.

VERWALTUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Auch im Berichtsjahr unterstützten wir wieder die Jugendfußballabteilungen von FC Germania Mülheim 1911 e. V. und SV Adler Dellbrück 1922 e. V. mit Trikotsätzen. Darüber hinaus sind wir nach wie vor auf den Sportplätzen beider Vereine sowie bei SV Union Rösrath 1924 e. V. mit Bandenwerbung vertreten.

Die Brauchtumspflege liegt uns am Herzen. Insofern unterstützten wir 2024 mehrere Karnevalsvereine mit Spenden. Da wir auch hier die Jugend fördern möchten, erhielten die Kajuja Tanzküken, die Juhus und Schnäuzerpänz der KG Uhu sowie das Kinderdreigestirn Rösrath Geldspenden. An die Kindertagesstätte St. Petrus Canisius und die Gemeinschaftsgrundschule Kopernikustraße spendeten wir ebenfalls, damit den Kindern Wurfmaterial für die Teilnahme am Karnevalszug in Köln-Buchforst zur Verfügung gestellt werden konnte.

Geldspenden gingen ferner an den Förderverein des Waldbades Köln-Dünnwald und den Förderverein der Kita Volberg in Rösrath. Auch den in unserem Objekt Arnold-Schönberg-Str. 2 ansässigen Ortsverband Rösrath des Deutschen Kinderschutzbundes unterstützten wir.

Im Rahmen von Zeitungspartnerschaften mit der Kinderzeitung DUDA erhalten die GGS Poller Hauptstraße in Köln-Poll sowie die KGS Thurner Straße in Köln-Dellbrück ein Jahr lang wöchentlich jeweils fünf Exemplare der Zeitung. Ziel ist, die Lesekompetenz der Schüler zu stärken, denn auch im Zeitalter der Digitalisierung erfolgt der Zugang zu unserem Bildungssystem über das Lesen.



Am 05.03.2024 fand eine Pflanzaktion hinter unserem Haus Wahnheider Str. 1 in Köln-Poll statt. Es handelte sich um das Projekt „Mini-Vogelwäldchen“, das in Zusammenarbeit mit der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Köln und der Stadt Köln geplant und mit Schülern der 3. und 4. Klasse der GGS Poller Hauptstraße umgesetzt wurde. Durch die Anlage des aus zahlreichen Sträuchern und Bäumen bestehenden Wäldchens soll der Vogelbestand gefördert werden.

Der Förderverein GGS Poller Hauptstraße erhielt von uns zudem eine Geldspende für die Realisierung einer Zirkusprojektwoche.

Traditionell am Freitag vor dem ersten Advent fand der Weihnachtsmarkt in Köln-Buchforst statt. Der Runde Tisch Buchforst e. V. hatte wie immer die Organisation übernommen und für einen reibungslosen Ablauf und ein festliches Programm gesorgt. Der Weihnachtsmann und sein Elf verteilten 250 von uns gestiftete Geschenktüten, die mit Obst und Süßigkeiten gefüllt waren, an die Buchforster Kinder. Die vielen weihnachtlich geschmückten Stände sorgten für eine angenehme Stimmung unter den zahlreichen Besuchern. Für das leibliche Wohl war ebenfalls gesorgt.



Auch 2024 stellten wir wieder einen Weihnachtsbaum zur Verfügung, der vor der Buchforster Filiale der Sparkasse KölnBonn aufgestellt und von den Kindern der GGS Kopernikusstraße geschmückt wurde.

**BUCHFORSTER
WEIHNACHTSMARKT**

Für Getränke eigene Tassen willkommen

**29. NOVEMBER 2024
14-20 UHR**

"WALDECKER PLÄTZCHEN"
WALDECKER STR. 35-41

14:00 Beginn mit Kindergesang
15:00 Offizielle Begrüßung
15:15 Kindergesang
16:00 Weihnachtsmann und Elf
18:00 Gemeinsames Singen
18:20 Versteigerung
18:40 Livemusik Oskar&Friends

**ESSEN
GETRÄNKE
GEBASTELTES
INFORMATIONEN
GESCHENKARTIKEL**

Runder Tisch Buchforst e.V. Stadteilzentrum Mit freundlicher Unterstützung von: Stadt Köln GAG Immobilien AG Sparkasse KölnBonn

Zudem beteiligten wir uns am Bob- und Skeleton-Sponsoring der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland. Das „Bauklötzchen-Logo“, das Markenzeichen der Marketinginitiative, wird durch die Präsenz der Athleten in den Medien nun von einem Millionenpublikum wahrgenommen.



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 u. a. dazu, menschenwürdigen Wohnraum zu schaffen, Siedlungen zu errichten, Schulen und Wohnheime zu bauen und handwerkliche Ausbildung zu vermitteln.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Im Jahr 2024 ergaben sich zwei Änderungen in der Zusammensetzung der Vertreterversammlung.

Für ihn rückt der bisherige Ersatzvertreter, Herr Holger Krautmann, nach.

Im Wahlbezirk 4, Köln-Dellbrück, verstarb Herr Günter Heider. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Im Wahlbezirk 9, Rösrath, schied Frau Barbara Anna Schmolz aus. Für sie rückt Herr Daniel Bertsch nach.

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Verantwortlich für den Inhalt

Michael Schwenk
Martin Weyer

Konzeption und Gestaltung

stolp+friends
Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

www.wohnungsbaugenossenschaften.de



**Gemeinnützige Wohnungs-
Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG**

Dellbrücker Mauspfad 318
51069 Köln

Telefon 0221 689 27-0
info@gwg1897.de

www.gwg1897.de