Geschäftsbericht 2019







Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG Geschäftsstelle: 51069 Köln (Dellbrück), Dellbrücker Mauspfad 318

Postanschrift: 51027 Köln, Postfach 85 02 37

Telefon: 02 21 / 6 89 27-0, Telefax 02 21 / 6 89 27-37

info@gwg1897.de, www.gwg1897.de

Aufsichtsrat

Gereon Blass Martin Weyer Udo Brausen Petra Deak Raimund Gerkens Karl-Heinz Hausmann Bernhard C. Koch Ulrich Kowalewski Peter Krücker

- 1. Vorsitzender
- 2. Vorsitzender

Vorstand

Michael Schwenk Rainer Heuchert

hauptamtlich, Vorsitzender nebenamtlich

Lagebericht

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.

Beteiligungen sind zulässig.

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

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

Geschäftsverlauf/Rahmenbedingungen

Die Universitätsstadt Köln wird laut Berechnungen des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) bis 2040 weiter wachsen. Ausgehend vom Stand 01.01.2018 soll die Einwohnerzahl Kölns um 15,8 % zunehmen und auf über 1,25 Millionen steigen. Da sich der Großteil unseres Wohnungsbestandes im rechtsrheinischen Köln befindet, können wir davon ausgehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum stabil und das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird. Der Rheinisch-Bergische-Kreis, in dem die Stadt Rösrath liegt, wird im Zeitraum 2018 – 2040 ebenfalls einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Dieser wird mit 1,2 % allerdings vergleichsweise gering ausfallen. Aber auch für diesen Teil unseres Wohnungsbestandes ist anzunehmen, dass keine nennenswerten Vermietungsschwierigkeiten auftreten werden.

Instandhaltung/Modernisierung

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden in 2019 insgesamt T€ 5.782,1 (Vorjahr T€ 8.224,1) aufgewendet. Unsere Investitionen gliedern sich wie folgt:

Instandhaltung einschließlich eigener Löhne und Verwaltungskosten

T€ 3.641,7 (Vorjahr T€ 3.694,3).

Dies entspricht einem Aufwand von € 19,64 pro m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 19,92). Darin enthalten sind T€ 1.382,1 (Vorjahr T€ 1.649,5) für begleitende Instandhaltung bei Modernisierung.

Wohnungsmodernisierung

T€ 1.006,1 (Vorjahr T€ 1.325,7)

Im Berichtsjahr haben wir 53 Wohnungen vollmodernisiert. In insgesamt 13 Wohnungen wurde erstmalig eine Etagenheizung eingebaut, davon 3 auf Mieterwunsch in bewohnter Wohnung. Zudem richteten wir teilweise ebenfalls auf Mieterwunsch in zusammen 16 Wohnungen die Bäder neu her.

Energetische Modernisierung

T€ 911,6 (Vorjahr T€ 2.507,4)

Auch 2019 führten wir die mit Mitteln der KfW finanzierten energetischen Modernisierungsmaßnahmen fort.

So erfolgte zum einen die Restabwicklung der in 2018 begonnenen Maßnahme Gierather Str. 38 und 40 mit 12 WE in Köln-Dellbrück. Zum anderen wurde mit folgendem Projekt begonnen:

Am Emberg 2 und 4 in Köln-Höhenhaus mit 20 WE. Die Maßnahme wurde im Mai 2020 fertiggestellt.

Die vorgenannte energetische Modernisierung beinhaltetet die üblichen Gierather Str. 38 und 40 Dämmmaßnahmen an Fassaden,

Kellerdecken und Dach sowie die Erneuerung von Fenstern und der Dacheindeckung. Darüber hinaus wurde die Heizungsanlage erneuert.





Am Emberg 2, 4

Balkonanbauten T€ 154,2 (Vorjahr T€ 385,9)

Im Zuge der energetischen
Modernisierung der Häuser Am
Emberg 2 und 4 in KölnHöhenhaus gestalteten wir auch
die Balkone neu. Die vorhandenen
wurden aus energetischen
Gründen vom Gebäude abgetrennt
und durch 20 großzügige
Vorsatzbalkone ersetzt.



Am Emberg 2, 4

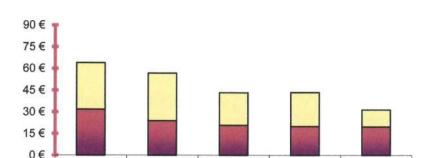
Wohnumfeldverbesserungen

T€ 68,5 (Vorjahr T€ 310,8)

Im Zuge der energetischen Modernisierungen richteten wir auch die zugehörigen Außenanlagen her. Zäune und Plattenwege wurden erneuert, Müllcontainerplätze, Rasenflächen und Bepflanzungen überarbeitet bzw. neu angelegt. Zudem konnten neue Spielplätze angelegt werden.

Auch aufgrund unserer regen Neubautätigkeit gingen unsere Gesamtinvestitionen in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes zurück.

2019



Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen über 5 Jahre

■€/m² Wohn-/Nutzfläche Instandhaltung

2017

2018

□€/m² Wohn-/Nutzfläche Modernisierung

Für die Duldung der vorübergehenden Einschränkungen durch die Modernisierungsund Instandhaltungsmaßnahmen danken wir den betroffenen Mitgliedern herzlich.

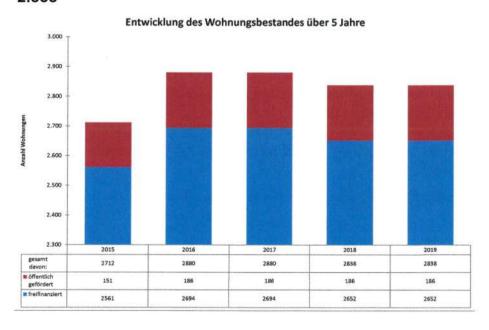
2016

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft gliederte sich am 31.12.2019 wie folgt:

2.652 freifinanzierte Wohnungen186 öffentlich geförderte Wohnungen2.838

2015



Die Wohnungsanzahl veränderte sich im Berichtsjahr nicht. In 2020 wird sie um 48 Wohnungen, die im Rahmen der bestandsersetzenden Neubaumaßnahme Auf der Jüchen 11 – 37 in Köln-Dellbrück abgerissen werden, abnehmen und um 96 Neubauwohnungen (darunter 22 öffentlich geförderte) aus unseren Vorhaben Neufelder Str. 111, Frankenforster Str. 18 – 26 sowie Jakob-Strünker-Str. 1 - 19 ansteigen. Der Anteil der Wohnungen, die der öffentlichen Bindung unterliegen, wird sich entsprechend von derzeit 6,6 % auf 7,2 % in 2020 erhöhen.

Zum Eigentum der Genossenschaft gehörten zum Jahresende außerdem 28 gewerbliche Einheiten (davon 3 in Einzelhäusern), 677 Garagen sowie 57 Tiefgaragenstellplätze.

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

- Treuhänderische Verwaltung von drei Objekten mit zusammen 18 Wohnungen und 6 Garagen.
- Mietverwaltung von insgesamt 46 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit, 5 Garagen und 2 Tiefgaragen.

Die Zahl der Mieterwechsel ging im Berichtsjahr um 51 auf 168 zurück. Die Fluktuationsrate verringerte sich von 7,7 % in 2018 auf 5,9 %. Der Jahresstatistik 2018 unseres Bundesverbandes GdW sind folgende Quoten zu entnehmen:

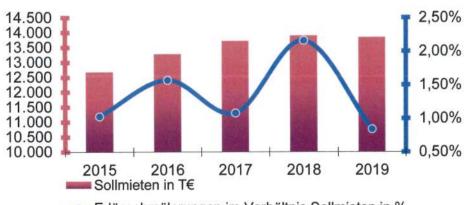
 für das gesamte Bundesgebiet 	6,7 %
für Nordrhein-Westfalen	5,7 % und
für die Deekteform Webnungsbougensschaften	7 2 0/

für die Rechtsform Wohnungsbaugenossenschaften 7,3 %.

Bei den Kündigungsgründen 2019 waren "Wohnungstausch im Bestand", "Private/familiäre Gründe" sowie "Heimaufnahme/gesundheitliche Gründe" die am häufigsten genannten. Danach folgten die Gründe "Todesfall" und "Wohnung zu klein".

Die Erlösschmälerungen infolge Leerstandes verringerten sich im Berichtsjahr um T€ 183,5 auf jetzt T€ 116,9. Zurückzuführen ist dieser erhebliche Rückgang im Wesentlichen auf den Teilbereich Entmietung/Abriß, der 2018 noch T€ 154,1 betragen hatte und 2019 bei T€ 5,1 lag. Ebenfalls rückläufig entwickelten sich die Erlösschmälerungen beim modernisierungsbedingten Leerstand sowie beim Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten. Hier macht sich die gesunkene Zahl der Wohnungswechsel bemerkbar. Auch gingen die Erlösschmälerungen im Teilbereich Garagen zurück. Steigerungen ergaben sich in den Bereichen Mietminderung und Gewerbe.

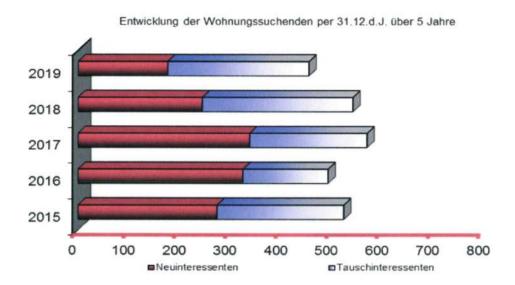




Erlösschmälerungen im Verhältnis Sollmieten in %

Die Sollmieten gingen im Berichtsjahr bedingt durch die geschilderte Entmietungsmaßnahme zurück. Die mit unserer umfangreichen Modernisierungstätigkeit einhergehenden Mieterhöhungen, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln sowie Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB trugen dazu bei, den Rückgang zu begrenzen, so dass nahezu das Vorjahresniveau erreicht werden konnte. Wie bereits erwähnt, werden 2020 insgesamt 96 Wohneinheiten erstmalig bezugsfertig. Die Sollmieten werden daher gegenüber 2019 ansteigen.

Im Berichtsjahr aktualisierten wir unsere Mietinteressentenliste. Der Bestand an Tausch- und Neubewerbern verringerte sich dadurch um 87 auf 454 Interessenten. Darunter befinden sich mit 278 Tauschinteressenten, jetzt 19 weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Neubewerber ging um 68 auf aktuell 176 zurück.



An- und Verkäufe von Grundstücken

Im Berichtsjahr erwarben wir von der Stadt Rösrath die bis dahin in Erbpacht genutzten Flurstücke 462, 564 und 997 in der Gemarkung Forsbach. Auf diesem 5.555 m² großen Grundstück befindet sich unsere im Jahre 1981 errichtete Wohnanlage Bensberger Str. 320 – 326a (61 WE). Besitzübergang war der 15.12.2019.

Bautätigkeit

Der I. Bauabschnitt unseres Vorhabens "Jakob-Strünker-Str./Auf der Jüchen" in Köln-Dellbrück wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2020 bezugsfertig sein. Es ist geplant, die Häuser Jakob-Strünker-Str. 7, 11 und 19 zum 01.07.2020 zu beziehen, das Haus Jakob-Strünker-Str. 1 zum 01.08.2020. Insgesamt entstehen in diesem Bauabschnitt 47 Wohnungen, davon 10 öffentlich geförderte, sowie eine Tiefgarage mit 39 Einstellplätzen. Alle Häuser sind mit Aufzügen ausgestattet.



I. Bauabschnitt Auf der Jüchen/Jakob-Strünker-Straße

Der Wohnungsmix reicht von 1-Zimmer- bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rund 42 m² bis über 107 m². Die Vermietungsaktivitäten haben inzwischen begonnen. Wir sind zuversichtlich, dass bei Bezugsfertigkeit sämtliche Wohnungen vermietet sein werden.

Im II. Abschnitt der Neubaumaßnahme, der die Häuser Auf der Jüchen 11 - 37 er-

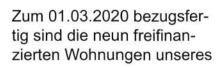
setzen wird, ist die Errichtung von insgesamt 60 barrierefreien Wohnungen und einer Tiefgarage mit 42 Einstellplätzen geplant. Verteilt auf zwei Baukörper werden neun 1-Zimmer-, dreizehn 2-Zimmer-, sechsundzwanzig 3-Zimmer-. neun 4-Zimmer- und drei 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rund 42 und 130 m² entstehen. Alle Häuser werden mit Aufzugsanlagen ausgestattet. Obwohl der Bauantrag bereits am 27.08.2018 gestellt



II. Bauabschnitt Auf der Jüchen 11-37

wurde, liegt uns bis heute nur eine Eingangsbestätigung der Stadt Köln vor.

Allerdings erwarten wir in naher Zukunft die Erteilung der Bauge-nehmigung. Mit dem Ab-bruch der Altsubstanz wird im Mai 2020 begonnen.





Neufelder Str. 111

Neubaus Neufelder Str. 111 in Köln-Dellbrück. Die fünf 2-Zimmer- und vier 3-Zimmer-Wohnungen (davon zwei als Maisonette) können über eine Aufzugsanlage erreicht werden und haben Wohnflächen zwischen 47 und 96 m². Im Außenbereich befinden sich neun Pkw-Stellplätze.

In Köln-Höhenhaus errichten wir die Häuser Frankenforster Str. 18 – 26. Es handelt sich um den Neubau von insgesamt 40 Wohnungen, von denen 12 der öffentlichen Förderung unterliegen. Verteilt auf zwei Baukörper entstehen sieben 1-Zimmer-, neun 2-Zimmer-, achtzehn 3-Zimmer- und sechs 4-Zimmer-Wohnungen. Die Häuser 22 bis 26 wurden Anfang April 2020 bezogen, die Häuser 18 und 20 dann Anfang Mai 2020. Alle Objekte verfügen über Aufzugsanlagen. Die Wohnanlage wird zudem über eine Tiefgarage mit 26 Einstellplätzen sowie 13 Stellplätze im Außenbereich verfügen. Unsere Vermietungsaktivitäten verlaufen erfolgreich. Zu den Bezugsterminen werden voraussichtlich sämtliche Wohneinheiten vermietet sein.



Frankenforster Str. 18-26

Wie schon bei einem Großteil der in den letzten Jahren durchgeführten Neubaumaßnahmen verzichten wir auch bei den vorgenannten Projekten auf den Einsatz fossiler Brennstoffe. So erfolgt die Energieversorgung unter Einsatz regenerativer Energiequellen über Wärmepumpen mit Eisspeicher und Nutzung von

Sonnenergie mittels Solarthermie. Beim I. Bauabschnitt unserer Maßnahme in Köln-Dellbrück sehen die Planungen zudem den Betrieb einer Photovoltaikanlage vor.

Mit Blick auf das am 18.12.2019 in Kraft getretene Bundes-Klimaschutzgesetz und die ab 2021 anstehende CO2-Bepreisung, die Bestandteil des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung ist, leisten wir unseren Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

Weitere Kennzahlen

Einige weitere bedeutsame Leistungsindikatoren haben wir nachstehend aufgeführt:

2019	2018
29,7%	29,3%
4,8%	3,7%
2,6%	2,4%
6.290 T€	6.169 T€
	4,8% 2,6%

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

	31.	12.19	31.12.18		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Langfristig					
Anlagevermögen					
Immaterielle					
Vermögensgegenstände	50	0,0	6	0,0	44
Sachanlagen	137.148	96,5	126.151	93,2	*10.997
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0
Umlaufvermögen					
Forderung mit einer Restlaufz	eit				
von mehr als einem Jahr	11	0,0	186	0,1	-175
	137.212	96,5	126.346	93,3	10.866
Kurzfristig					
Umlaufvermögen einschliel	3lich -				
Rechnungsabgrenzungspo	sten				
Unfertige Leistungen	4.214	3,0	4.231	3,1	-17
Flüssige Mittel	601	0,4	4.777	3,5	-4.176
Übrige Aktiva	122	0,1	148	0,1	-26
	4.937	3,5	9.156	6,7	-4.219
Bilanzsumme	142.149	100,0	135.502	100,0	6.647

^{*:} Das Anwachsen der Sachanlagen in Höhe von 10.997 T€ ist im Wesentlichen auf die Neubautätigkeit mit 11.284 T€, auf Modernisierungen und Erweiterungen mit 2.140 T€ und Grundstücksankäufen mit 1.672 T€, vermindert um Abschreibungen von 4.190 T€, zurückzuführen.

	31.	31.12.19		31.12.18	
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	10.885	7,7	9.959	7,3	926
Ergebnisrücklagen	30.897	21,7	29.033	21,4	1.864
Bilanzgewinn (nach Dividende)	446	0,3	659	0,5	-213
	42.228	29,7	39.651	29,2	*22.577
Verbindlichkeiten und Rückstellungen Langfristig					
Rückstellungen	4.571	3,2	4.533	3,3	38
Verbindlichkeiten	88.876	62,6	83.697	61,8	*35.179
	93.447	65,8	88.230	65,1	5.217
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben	209	0,1	249	0,2	-40
Übrige Rückstellungen	139	0,1	389	0,3	-250
Erhaltene Anzahlungen Übrige Verbindlichkeiten und	4.665	3,3	4.628	3,4	37
Rechnungsabgrenzungsposten	1.063	0,7	1.980	1,5	-917
Dividende	398	0,3	375	0,3	23
	6.474	4,5	7.621	5,7	-1.147
Bilanzsumme	142.149	100,0	135.502	100,0	6.647

^{*3:} Die Veränderung bei den langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 5.179 T€ resultiert aus der Valutierung langfristiger Objektfinanzierungsmittel (9.800 T€), vermindert um Tilgungsleistungen (4.409 T€) sowie Verrechnung von Tilgungszuschüssen (212 T€).

	31.12.19 T €	31.12.18 T €	Veränderung T€
Finanzlage		1150/5-1	V-200-W
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	137.212	126.346	10.866
Finanzierungsmittel	135.675	127.881	7.794
Unterdeckung/			
Überdeckung	-1.537	1.535	-3.072
Kurzfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel			
(Flüssige Mittel)	601	4.777	-4.176
Sonstige Vermögenswerte	4.336	4.379	43_
	4.937	9.156	-4.219
Verpflichtungen	6.474	7.621	-1.147
Stichtagsbedarf/			
Stichtagsliquidität	-1.537	1.535	-3.072

Die in der Bilanz enthaltenen langfristig gebundenen Vermögenswerte, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens, sind im Wesentlichen 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 objektsowie unternehmensbezogenen langfristigen Darlehen. Die Finanzlage ist gesichert und die Zahlungsbereitschaft jederzeit gewährleistet.

Der in 2019 erzielte Jahresüberschuss von T€ 2.048,5 ist nachstehenden Bereichen zuzuordnen:

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Ertragslage			
I. Hausbewirtschaftung	2.601,9	2.067,1	534,8
II. Bautätigkeit und Modernisierung	./. 459,1	./. 521,7	62,6
III. Betreuungstätigkeit	./. 1,2	./. 1,4	0,2
IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis	./. 93,1	./. 61,2	./. 31,9
	2.048,5	1.482,8	565,7

In der Position "I. Hausbewirtschaftung" beruht die Verbesserung des Ergebnisses in Höhe von 534,8 T€ im Wesentlichen auf verminderten Erlösschmälerungen von 148 T€, reduzierter Abschreibung von 225 T€ und Zinsersparnis von 142 T€.

^{*2:} Die Steigerung des langfristigen Eigenkapitals in Höhe von 2.577 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder (926 T€) und des Jahresüberschusses nach Abrechnung der erwarteten Dividende (1.651 T€).

In der Position "II. Bautätigkeit und Modernisierung" sind im Berichtsjahr T€ 400,5 (Vorjahr T€ 462,9) rückbaubedingte Aufwendungen enthalten, für die Objekte Jakob-Strünker-Straße 1 – 21, Auf der Jüchen 5 – 9 und Auf der Jüchen 11 – 37. In der Position "IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis" sind im Berichtsjahr T€ 145,0 (Vorjahr T€ 156,1) Aufzinsungsaufwand enthalten.

Gemäß Wirtschaftsplan erwarten wir für 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 808,4.

Chancen und Risiken

Ein ganz spezielles Risiko stellt der sich seit Anfang 2020 weltweit ausbreitende Coronavirus dar. Bedingt durch Ausgangsbeschränkungen und besondere Vorsichtsmaßnahmen kommen weite Teile des sozialen und wirtschaftlichen Lebens zum Erliegen. Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit und Insolvenzen sind die drohenden Auswirkungen der Corona-Krise. Die Bundesregierung hat daher ein umfangreiches Maßnahmenpaket aufgelegt, um den unmittelbar von teils massiven Einkommensverlusten und Betriebsschließungen betroffenen Bürgern und Unternehmen zu helfen. Das Paket beinhaltet u.a. auch Einschränkungen der Vermieterrechte in Bezug auf die Kündigung von Mietverhältnissen bei Zahlungsverzug. Es ist ein Anstieg der Mietausfälle zu befürchten. Probleme könnten sich zudem bei der Abwicklung unserer Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ergeben. Müssten Bezugstermine verschoben werden, könnten eingeplante Mieteinnahmen erst später realisiert werden.

Der Schuldneratlas Deutschland 2019, der von der Creditreform Wirtschaftsforschung erarbeitet und herausgegeben wird, sieht die Stadt Köln auf Rang 323, den Rheinisch-Bergischen Kreis auf Rang 170 von 401 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten. Die Überschuldungsquoten liegen bei 11,62 % bzw. 8,92 %. Bezogen auf das gesamte Bundesgebiet beträgt die Quote 10,0 %. Als überschuldet gelten Schuldner, deren zu leistenden monatlichen Gesamtausgaben dauerhaft die Einnahmen übersteigen. Besonders in Verbindung mit der Corona-Krise könnten sich die Überschuldungsquoten weiter erhöhen und das Risiko von Mietausfällen steigen.

Das Grundsteuerreformgesetz ist Ende 2019 in Kraft getreten. Demnach soll zukünftig grundsätzlich das wertabhängige Modell, bei dem z.B. auch Mieterträge bei der Berechnung berücksichtigt werden, Anwendung finden. Das Gesetz sieht allerdings auch eine Öffnungsklausel vor, die es den Bundesländern ermöglicht, einfachere und unbürokratischere Verfahren zur Grundsteuerbemessung wählen zu können. Nordrhein-Westfalen hat bislang noch keine Entscheidung über die ab 2025 geltende Art der Berechnung getroffen. Es ist aber zu hoffen, dass von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht wird und das Land eine Lösung beschließt, die für die Mieter keine zusätzlichen Belastungen bringt und den mit der Umstellung verbunden Verwaltungsaufwand für die Unternehmen möglichst gering hält.

Die bereits an anderer Stelle dargestellte Bevölkerungsentwicklung Kölns bis 2040 bietet uns Planungssicherheit, da auf absehbare Zeit nicht damit zu rechnen ist, dass die Nachfrage nach Wohnraum einbrechen wird. Insofern sind langfristig keine nennenswerten Vermietungsschwierigkeiten zu erwarten. Das Leerstandsrisiko, das ohnehin schon gering ist, weil wir unseren Wohnungsbestand durch die umfangreichen Einzel- und energetischen Modernisierungen attraktiv und zukunftsfähig gestalten, wird aller Voraussicht nach gering bleiben. Unsere Investitionen in den bestandsersetzenden Neubau führen zudem zu einer gezielten Ergänzung des Portfolios mit barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum. Gleichzeitig verringern wir durch den Ersatz der alten Bausubstanz und den Einsatz regenerativer Energiequellen beim Neubau die möglichen Risiken der ab 2021 anstehenden CO2-Bepreisung. Diese sieht im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 vor, dass Unternehmen, die mit Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel handeln, einen CO2-Preis von anfangs 25 € pro Tonne bezahlen müssen. Der Preis pro Tonne wird in den Folgejahren auf bis zu 65 € ansteigen und sich sicher negativ auf den Angebotspreis von fossilen Brennstoffen auswirken. Da wir aber bereits seit 2004 verstärkt in die energetische Sanierung unseres Bestandes investiert haben und dadurch den Energieverbrauch ohnehin schon reduzieren konnten, werden die Auswirkungen für unsere Mitglieder voraussichtlich nicht so gravierend sein.

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

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

Ausblick

Die energetische Modernisierung unseres Bestandes werden wir auch im Jahr 2020 fortführen. So ist vorgesehen, das Objekt Bergischer Ring 47, 49 in Köln-Mülheim mit insgesamt 32 Wohnungen durchgreifend zu modernisieren.

Vorgesehen ist, die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem zu versehen, die Kellerdecken und das Dach zu dämmen sowie die Fenster und Hauseingangstüren zu erneuern. Im Zuge der ebenfalls angedachten Renovierung der Treppenhäuser ist die Erneuerung der Elektrosteigeleitungen geplant. Ferner werden noch vorhandene alte Wohnungseingangstüren gegen neue, einbruchshemmende Türen ausgetauscht.



Bergischer Ring 47, 49

Wir hoffen zudem, mit der bestandsersetzenden Neubaumaßnahme "Auf der Jüchen 11 – 37" in Köln-Dellbrück beginnen zu können. Der Bauantrag wurde, wie zuvor schon erwähnt, am 27.08.2018 gestellt, aber bis heute nicht beschieden. Dieser Bearbeitungszeitraum steht leider in krassem Gegensatz zu den Forderungen der Stadt Köln hinsichtlich der Schaffung dringend benötigten neuen Wohnraums.

Neben der bereits beschriebenen umfangreichen Neubautätigkeit werden wir auch die energetische Modernisierung unseres Bestandes, wenn auch in etwas gemindertem Umfang, weiterführen. Auch die Bereiche Instandhaltung und Einzelmodernisierung im Zuge von Mieterwechseln werden wir nicht vernachlässigen. Unser Handeln zielt darauf ab, die Qualität unseres Wohnungsbestandes zu erhöhen und dabei insbesondere auch die Aspekte des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Durch unsere Neubauten erweitern wir unser Portfolio gezielt und bedarfsgerecht. Gleichzeitig festigen wir unsere Marktposition weiter. Es gilt, die langfristige Vermietbarkeit unserer Häuser und Wohnungen sicherzustellen, Leerstandsrisiken zu minimieren und unsere Mitglieder durch die Bereitstellung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu fördern.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

- 1. Bilanz
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung
- 3. Anhang

Bilanzsumme

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Gesc	häftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	i e		
sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		49.943,00	6.278,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	116.525.449,63		116.845.633,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.974,52		13.974,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauter			19.026,39
Technische Anlagen	78.778,00		87.442,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.636,06		104.676,06
Anlagen im Bau	19.985.147,33		8.845.362,76
Bauvorbereitungskosten	378.426,48	137.148.437,90	233.775,39
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.330,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt		137.201.710,90	126.159.498,18
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.213.831,88		4.230.313,13
Andere Vorräte	43.007,51	4.256.839,39	26.189,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.875,83		72.799,85
Forderung aus Betreuungstätigkeit	10.631,78		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19,55		10.988,55
Sonstige Vermögensgegenstände	39.685,23	89.212,39	222.412,94
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		601.325,89	4.777.465,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.272,18
			425 504 020 50

142.149.088,57 135.501.939,58

Passiva	Gesch	näftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	207.740,00		236.860,00
der verbleibenden Mitglieder	10.885.056,64		9.959.006,88
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.630,97	11.094.427,61	12.115,83
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 660,57 €			(855,41)
Ergobnierücklagen			
Ergebnisrücklagen Gesetzliche Rücklage	3.866.000,00		3.661.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 205.000,00 €	0.000.000,00		(149.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	21.000.000,00		21.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.030.520,54	30.896.520,54	4.371.781,65
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 658.738,89 €		00.000.020,04	(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:1.000.000,00 €			(700.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		400.000,00
Jahresüberschuss	2.048.541,43		1.482.823,35
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.205.000,00	843.541,43	849.000,00
Eigenkapital insgesamt		42.834.489,58	40.274.587,71
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.511.369,00		4.478.735,00
Sonstige Rückstellungen	199.313,21	4.710.682,21	442.566,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.453.475,59		79.510.389,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.512.609,85		4.845.494,45
Erhaltene Anzahlungen	4.665.240,27		4.628.396,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.293,57		63.098,85
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	39.995,82		40.400,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	757.380,15		1.136.307,22
Sonstige Verbindlichkeiten	107.921,53	94.603.916,78	81.963,70
davon aus Steuern: 4.494,53 €	-		(9.914,98)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(511,57)

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschä €	ftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse	e	e	
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.037.210,44		17.822.681,26
b) aus Betreuungstätigkeit	17.302,81		22.752,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.255,05	18.091.768,30	44.453,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	- 37.233,03	10.031.700,00	44.400,00
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an			
unfertigen Leistungen		./. 16.481,25	+ 145.603,14
Andere aktivierte Eigenleistungen		324.958,10	496.155,65
Sonstige betriebliche Erträge		304.311,73	180.963,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.698.431,18		6.841.329,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	658,38	6.699.089,56	648,43
	·		
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.993.653,26		1.878.733,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und Unterstützung	556.714,34	2.550.367,60	667.153,15
davon für Altersversorgung: 181.299,30 €			(312.226,19)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		4 000 044 07	4 400 000 44
und Sachanlagen		4.202.244,07	4.406.962,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	100.05	912.774,42	1.002.373,56
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	130,35	4 000 00	125,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.132,64	1.262,99	3.355,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.802.272,01	1.955.136,46
davon aus der Aufzinsung: 145.024,00€			(156.096,00)
Ergebnis nach Steuern		2.539.072,21	1.963.754,37
Sonstige Steuern		490.530,78	480.931,02
Jahresüberschuss		2.048.541,43	1.482.823,35
Gewinnvortrag		0,00	400.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrückla	gen	1.205.000,00	849.000,00
Bilanzgewinn		843.541,43	1.033.823,35
Bilanzgewinn		843.541,43	1.033.823,35

3. Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 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 immateriellen Vermögensgegenständen sowie Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert.

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

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

Planmäßige Abschreibungen

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

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

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Modernisierungen) werden ebenfalls bei Häusern mit 2,5 % 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 2,71 % ermittelt worden. Hierbei kamen die HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G zur Anwendung. Sowohl für den Renten- als auch den Entgelttrend wurden 1,50 % und für die Fluktuation im Mittel 1 % angesetzt. Bei der Bewertung der Witwen- 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 (€ 4.511.369,00) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (€ 5.088.138,00) beträgt € 576.769,00. 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / ./.	Zuschrei- bungen	31.12.2019
€	€	€	€	€	€
73 537 84	55.719.37	3,867.50	0.00	0.00	125.389,7
THE STREET	0011 10,01		0,00	Balanta and	,
188.654.844,35	3.812.493,21	0,00	0,00	0,00	192.467.337,5
793.306,51	0,00	0,00	0,00	0,00	793.306,5
19.026,39	0,00	0,51	0,00	0,00	19.025,8
173.263,75	0,00	0,00	0,00	0,00	173.263,7
671.220,73	91.809,06	89.967,69	0,00	0,00	673.062,1
8.845.363,48	11.139.784,57	0,00	0,00	0,00	19.985.148,0
233.775,39	144.651,09	0,00	0,00	0,00	378.426,4
199.390.800,60	15.188.737,93	89.968,20	0,00	0,00	214.489.570,3
3.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,0
100 457 000 44	15 044 457 00	00 005 70	0.00	0.00	214.618.290,0
	73.537,84 188.654.844,35 793.306,51 19.026,39 173.263,75 671.220,73 8.845.363,48 233.775,39 199.390.800,60	€ € 73.537,84 55.719,37 188.654.844,35 3.812.493,21 793.306,51 0,00 19.026,39 0,00 173.263,75 0,00 671.220,73 91.809,06 8.845.363,48 11.139.784,57 233.775,39 144.651,09 199.390.800,60 15.188.737,93 3.330,00 0,00	€ € € 73.537,84 55.719,37 3.867,50 188.654.844,35 3.812.493,21 0,00 793.306,51 0,00 0,00 19.026,39 0,00 0,51 173.263,75 0,00 0,00 671.220,73 91.809,06 89.967,69 8.845.363,48 11.139.784,57 0,00 233.775,39 144.651,09 0,00 199.390.800,60 15.188.737,93 89.968,20 3.330,00 0,00 0,00	01.01.2019 Zugånge Abgånge Umbuchungen + / ./. € € € € 73.537,84 55.719,37 3.867,50 0,00 188.654.844,35 3.812.493,21 0,00 0,00 793.306,51 0,00 0,00 0,00 19.026,39 0,00 0,51 0,00 173.263,75 0,00 0,00 0,00 671.220,73 91.809,06 89.967,69 0,00 8.845.363,48 11.139.784,57 0,00 0,00 233.775,39 144.651,09 0,00 0,00 199.390.800,60 15.188.737,93 89.968,20 0,00 3.330,00 0,00 0,00 0,00	O1.01.2019 Zugänge Abgänge Umbuchungen + / J. Zuschreibungen bungen ₹3.537,84 55.719,37 3.867,50 0,00 0,00 188.654.844,35 3.812.493,21 0,00 0,00 0,00 793.306,51 0,00 0,00 0,00 0,00 19.026,39 0,00 0,51 0,00 0,00 173.263,75 0,00 0,00 0,00 0,00 671.220,73 91.809,06 89.967,69 0,00 0,00 8.845.363,48 11.139.784,57 0,00 0,00 0,00 233.775,39 144.651,09 0,00 0,00 0,00 199.390.800,60 15.188.737,93 89.968,20 0,00 0,00 3.330,00 0,00 0,00 0,00 0,00

		kumulie	rte Abschrei	bungen				
01.01.2019	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zshg. mit Zugängen	Änderungen im Zshg. mit Abgängen	Änderungen im Zshg. mit Umbuchungen	Zuschrei- bungen	31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
€	€	€	€	€	€	€	€	€
						On the same		
67.259,84	12.054,37	0,00	3.867,50	0,00	0,00	75.446,71	49.943,00	6.278,00
71.809.211,29	4.132.676,64	0,00	0,00	0,00	0,00	75.941.887,93	116.525.449,63	116.845.633,06
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	19.026,39
85.821,75	8.664,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.485,75	78.778,00	87.442,00
566.544,67	48.849,06	0,00	89.967,69	0,00	0,00	525.426,04	147.636,06	104.676,06
0,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,72	19.985.147,33	8.845.362,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	378.426,48	233.775,39
73.240.910,42	4.190.189,70	0,00	89.967,69	0,00	0,00	77.341.132,43	137.148.437,90	126.149.890,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00	3.330,00
73.308.170,26	4.202.244,07	0,00	93.835,19	0,00	0,00	77.416.579,14	137.201.710,90	126.159.498,18

- 2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 4.213.831,88 (Vorjahr € 4.230.313,13) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- 3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Voriahreszahlen in Klammern)

(vorjanieszanien in relatilitetti)	insgesamt	davon mit einer Restlaufzei von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	38.875,83 (72.799,85)	10.509,82 (14.984,16)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.631,78 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19,55 (10.988,55)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	39.685,23 (222.412,94)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	89.212,39 (306.201,34)	10.509,82 (14.984,16)

- 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	€	56.800,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	€	15.500,00
Rückstellung für Urlaubsansprüche	€	41.877,00
Rückstellung für Jubiläumsgratifikationen	€	60.118,00
Rückstellung für Instandhaltung	€	11.818,21

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	31.12.2019 (Vorjahr) €	<= 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1–5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.453.475,59 (79.510.389,51)	4.447.188,37 (4.782.747,25)	80.006.287,22 (74.727.642,26)	17.931.244,96	62.075.042,26	84.453.475,59	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.512.609,85 (4.845.494,45)	395.837,60 (381.947,10)	4.116.772,25 (4.463.547,35)	1.540.284,96	2.576.487,29	4.512.609,85	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.665.240,27 (4.628.396,15)	4.665.240,27 (4.628.396,15)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.293,57 (63.098,85)	67.293,57 (63.098,85)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	39.995,82 (40.400,99)	39.995,82 (40.400,99)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	757.380,15 (1.136.307,22)	757.380,15 (1.136.307,22)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	107.921,53 (81.963,70)	107.262,99 (81.336,85)	658,54 (626,85)	658,54	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	94.603.916,78 (90.306.050,87)	10.480.198,77 (11.114.234,41)	84.123.718,01 (79.191.816,46)	19.472.188,46	64.651.529,55	88.966.085,44	GPR

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

 Die Steigerung der Pensionsrückstellung in Höhe von € 32.634,00 stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Zuführung wegen Verzinsung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit € 143,767,00, Auflösung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen mit € 111.133,00.

2. Als außergewöhnliche sonstige betriebliche Aufwendungen sind € 331.964,55 für die Entrümpelung der Häuser und die Demontage von Einrichtungsgegenständen "Auf der Jüchen 11 – 37" und Restkosten für den Rückbau der Häuser "Auf der Jüchen 5 – 9 und Jakob-Strünker-Straße 1 – 21" entstanden.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

wingliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2019 Zugang Abgang Ende 2019	4.423 179 180 4.422	38.335 4.830 1.271 41.894
Die Geschäftsguthaben der verbleibende haben sich im Geschäftsjahr vermehrt u		€ 926.049,76
Die Haftsummen haben sich im Geschäf	ftsjahr vermindert um	e 520,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belä	auft sich auf	€ 2.299.440,00

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	9,75	7,00
Technische Mitarbeiter	3,00	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte e	tc. 15,50	0,25
Commission of the Commission o	28,25	7,25

Außerdem wurden durchschnittlich 3,50 Auszubildende beschäftigt.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gereon Blass (Vorsitzender)
Udo Brausen
Petra Deak
Raimund Gerkens
Karl-Heinz Hausmann
Bernhard Koch
Ulrich Kowalewski
Peter Krücker
Martin Weyer

5. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Schwenk Rainer Heuchert

6. Haftungsverhältnisse:

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

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

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

Für die im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Jakob-Strünker-Str. 1, 7, 11,
 19, Neufelder Straße 111 und Frankenforster Straße 18–26 werden voraussichtlich zur Fertigstellung noch T€ 6.353,8 benötigt.

8. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind auch wir mit der Covid19-Pandemie konfrontiert worden. Inwieweit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage davon betroffen sein wird, lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich einschätzen. Bis zum Aufstellungszeitpunkt sind keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

9. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.048.541,43 ab. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von € 205.000,00 mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag von € 1.000.000,00 in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnisrücklagen geführt werden, einzustellen. Aufgrund § 3 Abs. 3 des Gesetzes über die Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-,

Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (GesRuaCOVBekG) schlägt der Vorstand vor, dass der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellt.

Zudem wird gemäß § 3 Abs. 4 des GesRuaCOVBekG der Aufsichtsrat um Zustimmung gebeten, einen Abschlag auf die Dividende an die Mitglieder in Höhe von 4 % = € 398.017,08 zu leisten.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von € 843.541,43 einen Betrag in Höhe von € 400.000,00 auf neue Rechnung vorzutragen, eine Dividende in Höhe von € 398.017,08 auszuschütten, die bereits als Abschlag ausgezahlt wurde, sowie € 45.524,35 in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnisrücklagen geführt werden, einzustellen.

Köln-Dellbrück, den 5. Mai 2020

Der Vorstand Schwenk Heuchert

Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Revisionsausschuss hat in verschiedenen Sitzungen Belegprüfungen vorgenommen und den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2019 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Sodann hat sich der Gesamtaufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2019 befasst. Bedingt durch die COVID-19-Pandemie kann der Aufsichtsrat gemäß § 3 Abs. 3 des GesRuaCOVBekG den Jahresabschluss feststellen. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Regelung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 festgestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat gemäß § 3 Abs. 4 des GesRuaCOVBekG dem Vorschlag des Vorstandes zugestimmt, einen Abschlag auf die Dividende in Höhe von 4% auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2019) am 9. Juni 2020 auszuzahlen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung an und schlägt der Vertreterversammlung vor, die nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung des Bilanzgewinnes 2019 in einer nachzuholenden Versammlung zu beschließen.

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

Köln-Dellbrück, den 26. Mai 2020

Der Aufsichtsrat Gereon Blass 1. Vorsitzender

Gewinnverwendung

Die in der Vertreterversammlung am 24. Juni 2019 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinns 2018 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 4% Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2018) ist, soweit die Anschriften der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2019 € 9.950.426,88)

€ 398.017,08

Gewinnvortrag auf neue Rechnung

€ 400.000,00

Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen – Freie Rücklagen

€ 45.524,35

Bilanzgewinn

€ 843.541,43

Die Dividende wurde bereits gemäß § 3 Abs. 4 des GesRuaCOVBekG als Abschlag ausgezahlt.

Bericht des Vorstandes

Die Projektgruppe "Gemeinschaftsdiagnose" ist ein gemeinsames Forschungsprojekt mehrerer Wirtschaftsforschungsinstitute. Sie analysiert und prognostiziert die wirtschaftliche Lage in Deutschland und liefert eine Orientierung für die Projektionen der Bundesregierung. Im Herbstgutachten 2019 wurde u.a. festgestellt, dass sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt hat und der internationale Handel rückläufig ist. Dieser Rückgang und der Abschwung im verarbeitenden Gewerbe dürften nicht zuletzt eine Folge der z.B. zwischen den USA und China bestehenden handelspolitischen Konflikte gewesen sein. Sie belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen. Dies wiederum führt zu einem Rückgang der Investitionsbereitschaft von Unternehmen. Der Internationale Währungsfonds (IWF) berechnete für 2019 ein Wachstum des weltweiten realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,9 %, die niedrigste Rate in diesem Jahrzehnt. Die Wachstumsprognosen für 2020 (3,3 %) und 2021 (3,4 %) sind aufgrund des sich seit Ende 2019 von China aus weltweit ausbreitenden Coronavirus nur noch Makulatur. Gleiches gilt für die Prognosen, die für den Euroraum und Deutschland getroffen wurden.

Die internationalen Handelskonflikte beeinträchtigten It. "Gemeinschaftsdiagnose" auch die Entwicklung in der Europäischen Union. Die Unsicherheit über den Austritt Großbritanniens aus der EU stellte ein weiteres Risiko für Europa dar. Inzwischen wurde ein Austrittsabkommen zwischen Großbritannien und der EU geschlossen. Darin ist eine Übergangsphase bis zum 31.12.2020 vereinbart, die einmalig um maximal zwei weitere Jahre verlängert werden kann. Insofern ergibt sich für die Bürgerinnen und Bürger sowie für die Wirtschaft zunächst einmal wichtige Planungssicherheit. Im Zuge der konjunkturellen Abkühlung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) eine Reihe expansiver Maßnahmen. Der Einlagesatz wurde um 0,1 Prozentpunkte auf – 0,5 % gesenkt; der Hauptrefinanzierungssatz sowie der Spitzenrefinanzierungssatz blieben unverändert bei 0 % und 0,25 %. Die Verbraucherpreise stiegen im Berichtsjahr um 1,3 %, nachdem sie im Vorjahr noch um 1,8 % gestiegen waren. Die Arbeitslosenquote ging um 0,6 % auf jetzt 7,6 % zurück. Das reale Bruttoinlandsprodukt im Euro-Raum stieg 2019 um 1,2 % an.

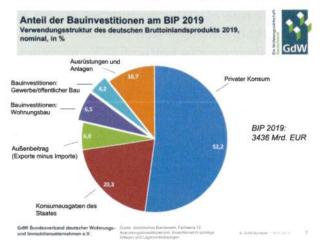
Die Wirtschaftsleistung Deutschlands ging im abgelaufenen Jahr zurück. War das BIP 2018 noch um 1,5 % gewachsen, so errechnete das Statistische Bundesamt für 2019 nur eine Steigerung von 0,6 %. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv. Die Zahl der Arbeitslosen ging erneut zurück und die Arbeitslosenquote betrug 5,0 %, nachdem sie im Vorjahr noch bei 5,2 % gelegen hatte. Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland lag erstmals über 45 Millionen.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Reales Bruttoinlandsprodukt Privater Konsum Konsumausgaben	2,2 1,1	1,7 1,9	2,2 2,3	2,5 1,3	1,5 1,3	0,6 1,6	1,1 1,4
des Staates Bauinvestitionen Wohnungsbauinvestitionen Exporte	1,7 2,0 2,9 4,8	2,8 -1,4 -0,7 5,5	4,1 3,8 5,0 2,4	2,4 0,7 0,6 4,9	1,4 2,5 3,0 2,1	2,5 3,8 4,0 0,9	2,1 2,4 3,6 2,0
Arbeitsmarkt Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42.721	43.122	43.655	44.248	44.854	45.256	45.392
Veränderung in % gegenüber Vorjahr Arbeitslose in Tsd.	0,9	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	0,3
(Jahresdurchschnitt) Arbeitslosenquote	2.898 6,7	2.795 6,4	2.691 6,1	2.533 5,7	2.340 5,2	2.274 5,0	2.276 5,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2019/Anfang 2020

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der Bruttowertschöpfung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4 %. Sie trug damit 10,6 % zur Bruttowertschöpfung bei, was einem Betrag von 327 Milliarden Euro entspricht. Den stärksten Zuwachs der einzelnen Wirtschaftsbereiche verzeichnete das Baugewerbe mit 4,0 %, dessen Anteil an der Bruttowertschöpfung 5,6 % bzw. 173 Milliarden Euro ausmachte. Den größten Einbruch erlebte das Produzierende Gewerbe ohne Bau. Sein Anteil an der Bruttowertschöpfung ging um 3,6 % zurück. Auf der Verwendungsseite wurde das Wachstum vor allem von den privaten (+1,6 %) und staatlichen Konsumausgaben (+2,5 %) gestützt. Auch in Bauten wurde deutlich mehr



investiert. Die Bauinvestitionen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 3,8 %. Im Jahr 2018 hatte der Zuwachs noch 2,5 % betragen. Der Wohnungsbau entwickelte sich dabei überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 223 Milliarden Euro.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen zum Jahresende um 3,8 % höher als im Vorjahr. Da nach wie vor insbesondere in den Ballungsräumen ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum besteht, werden die Investitionen in den Wohnungsbau voraussichtlich trotz der anhaltenden Preissteigerungen weiter anwachsen. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen stieg um 4,0 % gegenüber 2018 an. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 188.478 Genehmigungen erteilt, davon entfielen 103.727 auf den Mietwohnungsbau. Die Zahl der Baufertigstellungen bewegte sich 2019 auf fast 300.000 Wohnungen zu. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr zwar um 4,1 % gestiegen, jedoch liegt sie noch immer weit hinter dem Bedarf an neuen Wohnungen zurück. Berechnungen des Pestel-Instituts zeigen, dass zwischen 2018 und 2025 rund 320.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssten. Da die Berechnungen auf einer Nettozuwanderung von rund 300.000 Personen pro Jahr beruhen, die derzeitige Zuwanderung aber höher ist, besteht tatsächlich ein noch höherer Bedarf an neuem Wohnraum. Dies wird insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten deutlich. Durch Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik wurde der Neubau vielerorts stark vernachlässigt. Bedingt durch die Ausbreitung des Coronavirus kommt es auch in Deutschland zu massiven Beeinträchtigungen sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Bundesregierung legt ein umfangreiches milliardenschweres Maßnahmenpaket auf, um die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie zu mildern. Die Wirtschaftsleistung wird nach derzeitigen Berechnungen der Bundesregierung mindestens so stark schrumpfen wie in der Finanzkrise 2008/2009, als sie um 5,7 % zurückging. Das Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung hat verschiedene Szenarien durchgespielt und ermittelt, dass die deutsche Wirtschaft 2020 sogar zwischen 7,2 % und 20,6 % schrumpfen wird. Im schlimmsten Fall droht ein Verlust von über 1 Millionen Arbeitsplätzen und eine starke Zunahme der Kurzarbeit. Da schon die Vorhersagen für 2020 mit ganz erheblichen Unsicherheiten verbunden sind, können belastbare Vorhersagen über die weitere weltweite, europäische und deutsche wirtschaftliche Entwicklung derzeit nicht getroffen werden.

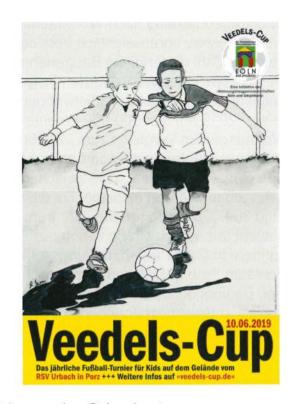
Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit

Unser Engagement für den Jugendfußball führten wir im Berichtsjahr fort. So erhielten 3 D-Jugend-Mannschaften unseres Werbepartners SV Union Rösrath 1924 e.V. einheitliche und mit unserem Logo versehene Polo-Shirts.

Auf der Platzanlage unseres anderen Werbepartners, dem SV Adler Dellbrück 1922 e.V., betreiben wir ab der Saison 2019/2020 mit zwei Bannern Bandenwerbung. Zudem spendeten wir der U 14 des Vereins Coachjacken, die auf dem Rücken unser Logo aufweisen.

Das Tierheim Köln-Dellbrück hat einen neuen Infoschaukasten im Eingangsbereich des Tierheims erstellen lassen. Wir beteilig-

ten uns durch ein Werbeinserat an der Realisierung des Schaukastens.



Am 10.06.2019 fand auf der Platzanlage des RSV Urbach in Köln-Porz der 13. Veedelscup für Fußballmannschaften der Altersklassen E-, F-, und G-Jugend statt. Für die 24 teilnehmenden Mannschaften stellten die als Veranstalter auftretenden "Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung" Siegerpokale, Sachpreise und Medaillen zur Verfügung. Zudem spendeten sie dem RSV Urbach einen Betrag in Höhe von € 1.000,--, der zur Gründung einer integrativen Fußballmannschaft verwendet werden soll.

Am Karnevalssamstag findet regelmäßig der Buchforster Karnevalszug statt, an dem auch die Schüler der Gemeinschafts-Grundschule Kopernikusstraße teilnehmen. Um den über 400 Kindern die Teilnahme am Zug zu verschönern, unterstützten wir die Schule mit einer Spende für Wurfmaterial.

Darüber hinaus unterstützten wir das Kinderdreigestirn der Stadt Rösrath mit einer Geldspende.

Wie schon in den beiden Jahren zuvor, führten wir in Köln-Buchforst auch im Jahr 2019 die Aktion "Blühende Balkone" durch. Unsere Mieter konnten auf Wunsch bis zu 10 Pflanzen kostenfrei abrufen. Insgesamt wurden rund 1.300 Geranien und Fuchsien nachgefragt.

Traditionell am Freitag vor dem 1. Advent fand der vom Runden Tisch Buchforst e.V. veranstaltete "Buchforster Weihnachtsmarkt" statt. Wir stellten erneut Pavillons und Zelte zur Verfügung und waren mit einem Infostand vertreten. Zur Freude der zahlreich anwesenden Kinder verteilte der Weihnachtsmann 200 von uns gestiftete Geschenktüten. Am Vormittag hatten Kinder der Buchforster Kitas den von uns



gespendeten Weihnachtsbaum, der sich wieder auf dem Platz vor der Filiale der Sparkasse KölnBonn befand, geschmückt.

Die Lebensbedingungen für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu verbessern, ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe der fachlichen Institutionen und Unternehmen der reichen Industrieländer. Dieser Verantwortung kommen wir über die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. nach. Wir unterstützen deren Projekte als Mitglied und Förderer. Beiträge und Spenden dienen u.a. dazu, menschenwürdigen Wohnraum zu schaffen, Siedlungen zu errichten, Schulen und Wohnheime zu bauen und handwerkliche Ausbildung zu vermitteln.

Darüber hinaus führten wir erste Gespräche über die Einrichtung eines Leseclubs in Rösrath. Es ist geplant, die Idee im Jahr 2020 zu verwirklichen.

Vertreterversammlung

Im Jahre 2019 ergaben sich einige Änderungen in der Zusammensetzung der Vertreterversammlung.

Im Wahlbezirk 4 legte Frau Ruth Mollerus ihr Amt nieder. Für sie rückt die bisherige Ersatzvertreterin, Frau Astrid von Rumohr, nach.

Im Wahlbezirk 6 verstarb Herr Karl-Heinz Schultes. Für ihn rückte der bisherige Ersatzvertreter, Herr Detlef Funke, der sein Amt dann niederlegte, nach. Für ihn rückt Herr Ingo Stracke nach.

Im Wahlbezirk 10 verstarb Herr Heinz Leyendecker. Er war von 1976 bis 2004 Mitglied des Aufsichtsrates der Genossenschaft. Für ihn rückt die bisherige Ersatzvertreterin, Frau Anika Huhs, nach.

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.



