

2020



GESCHÄFTSBERICHT 2020



-  **LAGEBERICHT**
-  **JAHRESABSCHLUSS**
-  **BERICHT DES VORSTANDES**
-  **SONSTIGES**

INHALT

LAGEBERICHT	4
Aufsichtsrat	4
Vorstand	4
Grundlagen des Unternehmens/Geschäftsmodell	4
Geschäftsverlauf/Rahmenbedingungen	5
Instandhaltung/Modernisierung	5
Wohnungsbewirtschaftung	7
An- und Verkäufe von Grundstücken	8
Bautätigkeit	9
Weitere Kennzahlen	11
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
Chancen und Risiken	14
Ausblick	15
JAHRESABSCHLUSS	16
Bilanz zum 31. Dezember 2020	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	18
Anhang des Jahresabschlusses 2020	19
Bericht des Aufsichtsrates	28
Gewinnverwendung	28
BERICHT DES VORSTANDES	29
SONSTIGES	32
Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit	32
Vertreterversammlung	34
Impressum	35

LAGEBERICHT

AUFSICHTSRAT

Gereon Blass 1. Vorsitzender
Martin Weyer 2. Vorsitzender
Udo Brausen
Petra Deak
Raimund Gerkens
Bernhard C. Koch
Ulrich Kowalewski
Peter Krücker
Markus Schubert

VORSTAND

Michael Schwenk hauptamtlich Vorsitzender
Rainer Heuchert nebenamtlich

Stand April 2021

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.

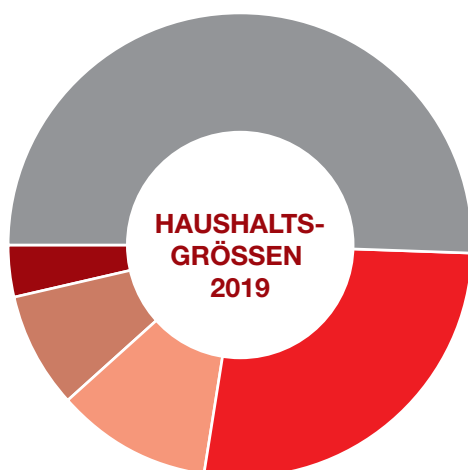
Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 der Satzung die Voraussetzungen.

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

GESCHÄFTSVERLAUF/ RAHMENBEDINGUNGEN

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln prognostiziert für den Zeitraum 2019 bis 2040 einen Bevölkerungszuwachs von rund 61.300 Personen mit Hauptwohnsitz Köln. Die Stadt wird also auch in Zukunft wachsen. Mehr als die Hälfte der Kölner Haushalte bestand zum Stichtag 31.12.2019 aus Ein-Personen-Haushalten.

Bis 2040 soll deren Zahl um 6 % steigen. Ebenfalls um etwa 6 % sollen Haushalte mit Kindern zunehmen. Den größten relativen Zuwachs wird es mit voraussichtlich 12 % bei den Zwei-Personen-Haushalten geben. Aufgrund der insgesamt steigenden Einwohnerzahl und der nach wie vor weit hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubautätigkeit in Köln ist zu erwarten, dass die Anspannung auf dem Kölner Wohnungsmarkt auch in Zukunft erhalten bleiben wird. Bezogen auf unseren ausgewogenen Wohnungsbestand ist daher anzunehmen, dass keine nennenswerten Vermietungsschwierigkeiten auftreten werden.



1-Personen-Haushalte	50,8 %
2-Personen-Haushalte	26,8 %
3-Personen-Haushalte	11,0 %
4-Personen-Haushalte	7,9 %
Haushalte mit fünf und mehr Personen	3,5 %

INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden in 2020 insgesamt 6.429,4 T€ (Vorjahr 5.782,1 T€) aufgewendet. Unsere Investitionen gliedern sich wie folgt:

Instandhaltung einschließlich eigener Löhne und Verwaltungskosten
3.762,9 T€ (Vorjahr 3.641,7 T€).

Dies entspricht einem Aufwand von € 19,78 pro m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 19,64 €). Darin enthalten sind 1.431,6 T€ (Vorjahr 1.382,1 T€) für begleitende Instandhaltung bei Modernisierung.

Wohnungsmodernisierung
1.280,4 T€ (Vorjahr 1.006,1 T€)

Im Berichtsjahr haben wir 64 Wohnungen vollmodernisiert. In insgesamt 30 Wohnungen wurde erstmalig eine Etagenheizung eingebaut, davon 2 auf Mieterwunsch in bewohnter Wohnung. Zudem richteten wir teilweise ebenfalls auf Mieterwunsch in zusammen 4 Wohnungen die Bäder neu her.

Energetische Modernisierung
1.262,4 T€ (Vorjahr 911,6 T€)

Auch 2020 führten wir die energetischen Modernisierungsmaßnahmen fort.

So erfolgte zum einen die Restabwicklung der in 2019 begonnenen Maßnahme Am Emberg 2 und 4 in Köln-Höhenhaus mit 20 WE.

Zum anderen wurde mit der Maßnahme Bergischer Ring 47 und 49 in Köln-Mülheim mit 32 WE begonnen. Neben den üblichen Dämmmaßnahmen an Fassaden, Dächern und Kellerdecken beinhaltet die Maßnahme

die Erneuerung der Fenster und der Hauseingangstüren. Zur Abrundung der Gesamtmaßnahme werden die Elektro-Steigeleitungen erneuert und die Treppenhäuser renoviert. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2021 vorgesehen.



Bergischer Ring 47 und 49 in Köln-Mülheim

Das auf dem Titelblatt abgebildete Foto zeigt ein Relief, das bei der Demontage der an einer Giebelseite angebrachten alten Dämmplatten zum Vorschein kam. Wir haben es aufarbeiten und an alter Stelle wieder anbringen lassen. Es zeigt den historischen Verlauf der Fronleichnamsprozession, die auch als „Mülheimer Gottestracht“ bekannt ist. Das besondere an der Prozession ist, dass sie nicht nur zu Lande, sondern auch mit Schiffen auf dem Rhein durchgeführt wird.

Balkonanbauten

68,2 T€ (Vorjahr 154,2 T€)

Der ganz überwiegende Teil der Kosten ist für die Fertigstellung der 20 großzügigen Vorsatzbalkone angefallen, die im Rahmen der energetischen Modernisierung der Häuser Am Emberg 2 und 4 in Köln-Höhenhaus angebracht wurden.



Am Emberg 2 und 4

Ferner sind Kosten für die Vorbereitung der im Zuge der für 2021 geplanten energetischen Modernisierung der Häuser Karl-Siebert-Straße 8 und 12 in Köln-Dellbrück vorgesehenen Anbringung von 6 Vorsatzbalkonen enthalten.

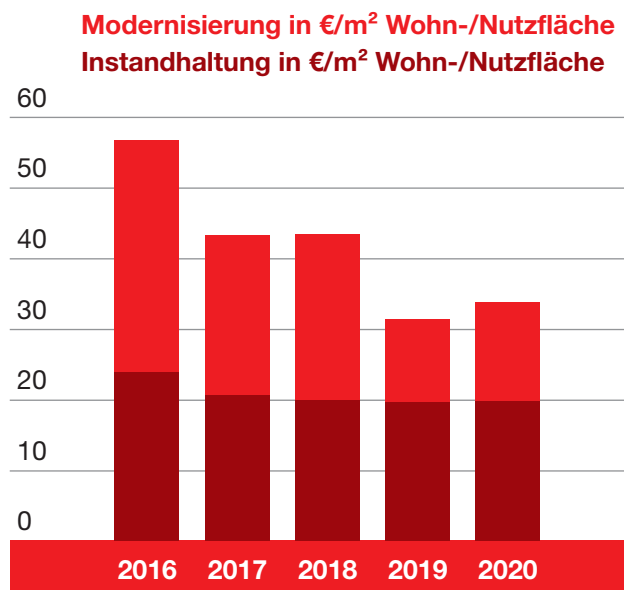
Wohnumfeldverbesserungen

55,5 T€ (Vorjahr 68,5 T€)

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.

Im Berichtsjahr erhöhten sich unsere Investition in die Modernisierung unseres Bestandes. Die Investitionen in die Instandhaltung blieben nahezu konstant.

INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN ÜBER 5 JAHRE



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

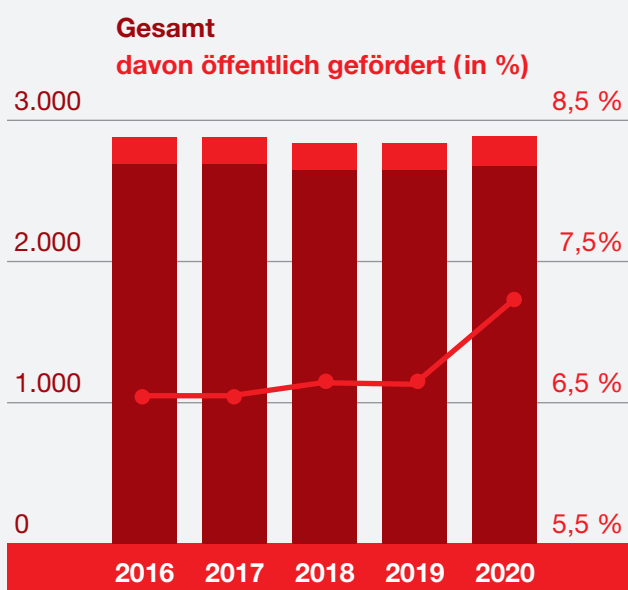
WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft gliederte sich am 31.12.2020 wie folgt:

freifinanzierte Wohnungen	2.679
öffentlich geförderte Wohnungen	208
	2.887

Die Wohnungsanzahl erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 49 Einheiten. Im Einzelnen kamen durch die fertiggestellten Neubauten Neufelder Straße 111 (9 WE) und Jakob-Strünker-Straße 1–19 (47 WE) in Köln-Dellbrück sowie Frankenforster Straße 18–26 (40 WE) in Köln-Höhenhaus insgesamt 96 WE, darunter 22 öffentlich geförderte, hinzu. Um weitere 2 Wohnungen erhöhte sich der Bestand durch den Ankauf des Objektes Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück. Im Zuge der Erweiterung der Bürofläche unseres Verwaltungsgebäudes wurde eine Wohnung umgewandelt. Weitere 48 Wohneinheiten wurden im Rahmen der bestandsersetzenden Neubaumaßnahme Auf der Jüchen 11–37 in Köln-Dellbrück abgerissen. Der Anteil der Wohnungen, die der öffentlichen Bindung unterliegen, erhöhte sich von 6,6 % auf 7,2 %.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES ÜBER 5 JAHRE



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

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

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

Die Zahl der Mieterwechsel stieg im Berichtsjahr um 42 auf 210. Ein Großteil der Steigerung ist auf den Umzug von Bestandsmietern in die Neubauten in Köln-Dellbrück und Köln-Höhenhaus zurückzuführen. Die Fluktuationsrate erhöhte sich von 5,9 % in 2019 auf 7,3 %.

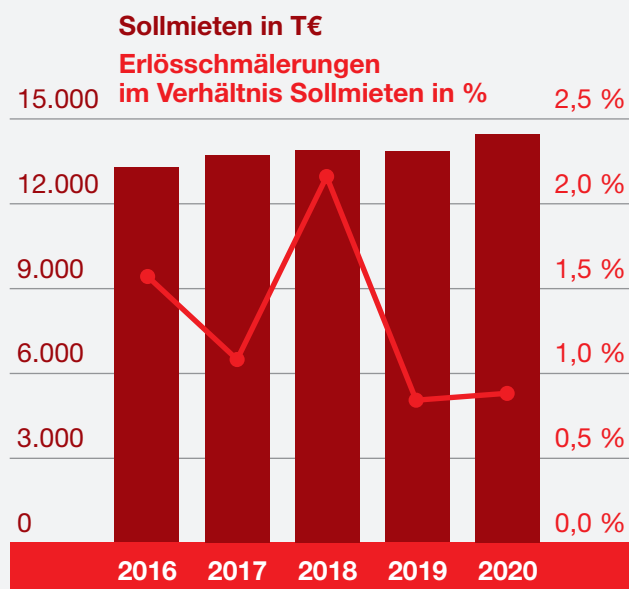
Der Jahresstatistik 2019 unseres Bundesverbandes GdW sind folgende Quoten zu entnehmen:

für das gesamte Bundesgebiet	6,5 %
für Nordrhein-Westfalen	5,6 %
für die Rechtsform Wohnungsbaugenossenschaften	7,0 %

Bei den Kündigungsgründen 2020 wurde „Wohnungstausch im Bestand“ am häufigsten genannt. Hier macht sich der bereits oben erwähnte Neubaubezug bemerkbar. Mit Abstand folgten dann die Gründe „Heimaufnahme/gesundheitliche Gründe“, „Todesfall“, „Berufliche Gründe/Ortswechsel“ sowie „Wohnung zu klein“.

Die Erlösschmälerungen infolge Leerstandes erhöhten sich im Berichtsjahr um 10,9 T€ auf jetzt 127,8 T€. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Bereiche modernisierungsbedingter Leerstand sowie Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten zurückzuführen. Eine leichte Steigerung ergab sich auch im Bereich Garagen. In den kommenden Jahren erwarten wir aufgrund der dann anlaufenden Entmietung für die nächste bestandsersetzende Neubaumaßnahme steigende Erlösschmälerungen.

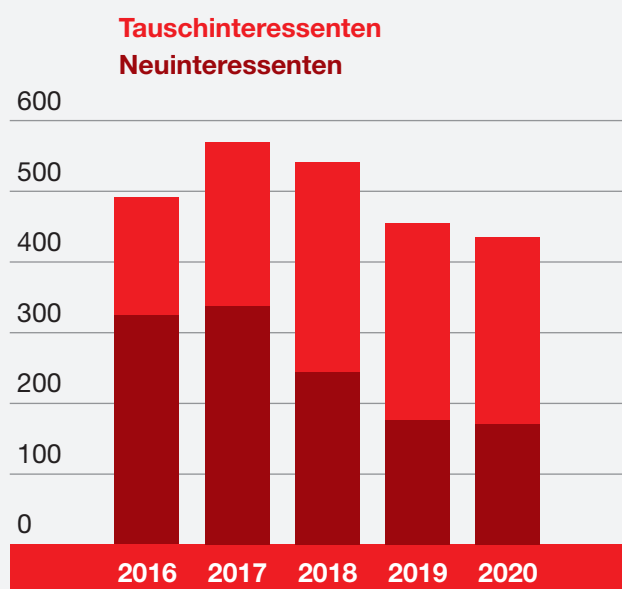
ENTWICKLUNG SOLLMIETEN UND ERLÖSSCHMÄLERUNGEN ÜBER 5 JAHRE



Hauptsächlich bedingt durch den Bezug der vorerwähnten Neubauten stiegen die Sollmieten im Berichtsjahr an. Zudem trugen die mit unserer umfangreichen Modernisierungstätigkeit einhergehenden Mieterhöhungen, Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln, Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie Erhöhungen im öffentlich geförderten Bereich zu der Steigerung bei. Da der Erstbezug der Neubauten unterjährig erfolgte und zudem zum 01.01.2021 eine Mieterhöhung gem. § 558 BGB für weite Teile des Bestandes durchgeführt wird, werden die Sollmieten im Jahr 2021 weiter ansteigen.

Der Bestand an Tausch- und Neubewerbern verringerte sich im Berichtsjahr um 19 auf 435 Interessenten. Darunter befinden sich mit 265 Tauschinteressenten jetzt 13 weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Neubewerber zung um 6 auf aktuell 170 zurück.

ENTWICKLUNG DER WOHNUNGS- SUCHENDEN PER 31.12. D. J. ÜBER 5 JAHRE



AN- UND VERKÄUFE VON GRUNDSTÜCKEN

Zur Arrondierung unserer Häuserzeile Bergisch Gladbacher Straße 948–966 in Köln-Dellbrück erwarben wir im Berichtsjahr die in der Gemarkung Thurn-Strunden gelegenen angrenzenden Flurstücke 2715/8 und 2716/8 der Flur 70. Das Grundstück Bergisch Gladbacher Straße 946/Grafenmühlenweg 1 ist insgesamt 274 m² groß und mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, in dem sich zwei Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten befinden. Besitzübergang war der 01.04.2020.

Wir haben nun die Möglichkeit, die komplette im Wesentlichen aus den 1920er Jahren stammende Häuserzeile durch einen Neubau zu ersetzen und damit zusätzlichen zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 96 Wohnungen erstmalig bezugsfertig. Darunter befanden sich 22 öffentlich geförderte.

Zum 01.03.2020 wurden neun freifinanzierte Wohnungen in der Neufelder Straße 111 in Köln-Dellbrück bezogen, die über eine Eisspeicherheizung beheizt werden. Die Wohnflächen der fünf 2-Zimmer- und vier 3-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 47 und 96 m². Das Haus verfügt über eine Aufzugsanlage. Ferner befinden sich im Außenbereich neun Pkw-Stellplätze.



Neufelder Straße 111 in Köln-Dellbrück

Zum 01.04.2020 und 01.05.2020 konnten die Häuser Frankenforster Straße 22–26 sowie Frankenforster Straße 18 und 20 in Köln-Höhenhaus bezogen werden. Die insgesamt 40 Wohnungen, von denen 12 der öffentlichen Förderung unterliegen, verfügen ebenfalls über eine Eisspeicherheizung und sind zwischen 38 und 97 m² groß. Eine Tiefgarage mit 26 Einstellplätzen und 13 Außenstellplätze runden das Quartier ab. Alle Häuser verfügen über Aufzugsanlagen und sämtliche Wohnungen sind barrierefrei.



Frankenforster Straße 18–26 in Köln-Höhenhaus

Zum 01.07.2020 bezogen wurden die Häuser Jakob-Strünker-Straße 7 und 19 in Köln-Dellbrück. Zum 16.07.2020 und 01.08.2020 folgten dann die Häuser Jakob-Strünker-Straße 11 und 1. Unter den 47 barrierefreien Wohnungen des I. Bauabschnitts unseres Vorhabens „Jakob-Strünker-Straße/Auf der Jüchen“ befinden sich 10 öffentlich geförderte. Die Wohnflächen reichen von 42 m² bis 107 m². Jedes Haus verfügt über eine Aufzugsanlage. Die Beheizung erfolgt auch hier über Eisspeicher und Wärmepumpe. Zudem kommt eine Photovoltaikanlage zum Einsatz. Errichtet wurde ferner eine Tiefgarage mit 39 Einstellplätzen.



Jakob-Strünker-Straße 7–19 in Köln-Dellbrück

Unsere Vermietungsaktivitäten verliefen bei allen vorgenannten Projekten erfolgreich.



Das Foto links zeigt das Innere eines Eisspeichers noch ohne die Leitungen, durch die später ein Glykolgemisch fließen wird, das dem im Speicher befindlichen Wasser thermische Energie entzieht. Eine Kombination von Wärmepumpe und Solarabsorber steuert die kontinuierlich erfolgenden Vereisungs- und Auftauprozesse des Wassers.

Im Oktober 2020 begannen die Arbeiten am II. Bauabschnitt der Maßnahme „Jakob-Strünker-Straße/ Auf der Jüchen“. Der nun in Bau befindliche Komplex Auf der Jüchen 29–37 wird die inzwischen abgebrochenen Häuser Auf der Jüchen 11–37 ersetzen. Auf zwei Baukörper verteilt entstehen fünf mit Aufzugsanlagen ausgestattete Häuser mit insgesamt 60 freifinanzierten barrierefreien Wohnungen. Der Wohnungsmix besteht aus neun 1-Zimmer, dreizehn 2-Zimmer-, sechszwanzig 3-Zimmer, neun 4-Zimmer und drei 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 42 und 130 m². Beheizt werden diese Objekte ebenfalls mittels Eisspeicher und Wärmepumpe. Zudem errichten wir eine Tiefgarage mit 42 Einstellplätzen. Die Fertigstellung ist für den Spätsommer 2022 vorgesehen.

Insgesamt bieten wir unseren Mitgliedern attraktiven und in Anbetracht der hochwertigen Ausstattung preisgünstigen Wohnraum an. Der Wohnungsmix bietet sowohl Singles als auch Familien mit Kindern eine neue Heimat. Durch den Verzicht auf den Einsatz fossiler Brennstoffe leisten wir unseren Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit.



Auf der Jüchen 29–37

WEITERE KENNZAHLEN

Einige weitere bedeutsame Leistungsindikatoren haben wir nachstehend aufgeführt:

	2020	2019
Eigenkapitalquote	29,3 %	29,7 %
Eigenkapitalrentabilität	3,6 %	4,8 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,1 %	2,6 %
Cash Flow	6.506 T€	6.290 T€

VERMÖGENS,- FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.20		31.12.19		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
LANGFRISTIG					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	29	0,0	50	0,0	-21
Sachanlagen	146.165	94,5	137.148	96,5	9.017 ¹
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0
Umlaufvermögen					
Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6	0,0	11	0,0	-5
	146.203	94,5	137.212	96,5	8.991
KURZFRISTIG					
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Unfertige Leistungen	4.303	2,8	4.214	3,0	89
Flüssige Mittel	4.087	2,6	601	0,4	3.486
Übrige Aktiva	103	0,1	122	0,1	-19
	8.493	5,5	4.937	3,5	3.556
Bilanzsumme	154.696	100,0	142.149	100,0	12.547

¹ Das Anwachsen der Sachanlagen in Höhe von 9.017 T€ ist im Wesentlichen auf die Neubautätigkeit mit 9.909 T€, auf Modernisierungen und Erweiterungen mit 2.667 T€ und Grundstücksankäufen mit 971 T€, vermindert um Abschreibungen von 4.564 T€, zurückzuführen.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.20		31.12.19		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	12.814	8,3	10.885	7,7	1.929
Ergebnisrücklagen	31.942	20,6	30.897	21,7	1.045
Bilanzgewinn (nach Dividende)	634	0,4	446	0,3	188
	45.390	29,3	42.228	29,7	3.162 ²
Verbindlichkeiten und Rückstellungen					
LANGFRISTIG					
Rückstellungen	4.841	3,1	4.571	3,2	270
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	97.458	63,1	88.876	62,6	8.582 ³
	102.299	66,2	93.447	65,8	8.852

KAPITALSTRUKTUR	31.12.20		31.12.19		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben	152	0,1	209	0,1	-57
Übrige Rückstellungen	227	0,1	139	0,1	88
Erhaltene Anzahlungen	4.866	3,1	4.665	3,3	201
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.329	0,9	1.063	0,7	266
Dividende	433	0,3	398	0,3	35
	7.007	4,5	6.474	4,5	533
Bilanzsumme	154.696	100,0	142.149	100,0	12.547

² Die Steigerung des langfristigen Eigenkapitals in Höhe von 3.162 T€ resultiert aus der Steigerung des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder (1.929 T€) und des Jahresüberschusses nach Abrechnung der erwarteten Dividende (1.233 T€).

³ Die Veränderung bei den langfristigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 8.582 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung langfristiger Objektfinanzierungsmittel (13.585 T€), vermindert um planmäßige Tilgungsleistungen (4.910 T€).

FINANZLAGE	31.12.20	31.12.19	Veränderung
	T€	T€	T€
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	146.203	137.212	8.991
Finanzierungsmittel	147.689	135.675	12.014
Überdeckung/Unterdeckung	1.486	−1.537	3.023
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzierungsmittel (Flüssige Mittel)	4.087	601	3.486
Sonstige Vermögenswerte	4.406	4.336	70
	8.493	4.937	3.556
Verpflichtungen	7.007	6.474	533
Stichtagsliquidität/Stichtagsbedarf	1.486	−1.537	3.023

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 2020 erzielte Jahresüberschuss von 1.667,0 T€ ist nachstehenden Bereichen zuzuordnen:

ERTRAGSLAGE	31.12.20		31.12.19		Veränderung
	T€		T€		T€
I. Hausbewirtschaftung	2.632,9		2.601,9		31,0
II. Bautätigkeit und Modernisierung	-863,8		-459,1		-404,7
III. Betreuungstätigkeit	-0,2		-1,2		1,0
IV. Sonstiges und außerordentliches Ergebnis	-101,9		-93,1		-8,8
	1.667,0		2.048,5		-381,5

In der Position „II. Bautätigkeit und Modernisierung“ sind um 393,7 T€ höhere Abbruchkosten angefallen als im Vorjahr (siehe dazu Anhang C. II.2). Gemäß Wirtschaftsplan erwarten wir für 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.859,3 T€.

CHANCEN UND RISIKEN

Das derzeit größte Risiko stellt die Corona-Pandemie, die sich seit Anfang 2020 weltweit ausgebreitet hat, dar. Die Bekämpfung des Virus gestaltet sich leider sehr schwierig und langwierig. Zahlreiche Branchen sind z.T. ganz erheblichen Einschränkungen unterworfen, die bis zu monatelangen Schließungen von Betrieben reichen. Trotz der von der Bundesregierung aufgelegten Maßnahmenpakete zur Unterstützung der Betroffenen stieg die Arbeitslosenquote im Vergleich zu Ende 2019 stark an. Die Zahl der Kurzarbeiter erhöhte sich während der „ersten Welle“ der Pandemie explosionsartig und lag z.B. im April 2020 bei über 6 Millionen, nachdem sie im Januar 2020 noch bei rund 380.000 gelegen hatte. Im Verlauf des Jahres entspannte sich die Lage etwas. Zum Ende des Jahres 2020, zu Beginn der „zweiten Welle“, stieg sie dann wieder an auf geschätzte 2,6 Millionen. Ein Ende der Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen ist derzeit nicht absehbar. Die Gefahr, dass auch unsere Mieter bedingt durch Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit Einkommensverluste erleiden und es dadurch zu Mietausfällen kommen kann, besteht nach wie vor. Zudem könnte es zu Problemen bei der Abwicklung unserer Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen. Müssten Bezugstermine verschoben werden, könnten eingeplante Mieteinnahmen erst später realisiert werden.

Der Bundestag hat im Oktober 2020 eine höhere Besteuerung von CO²-Emissionen beschlossen. Statt der zuvor geplanten 10,- € pro Tonne CO² wurden nun 25,- € ab 2021 als Einstieg festgesetzt. Bis 2025 steigt der Preis schrittweise auf 55,- € pro Tonne. Für 2026 soll ein Preiskorridor zwischen mindestens 55,- € und höchstens 65,- € gelten. Da wir seit geraumer Zeit energetische Modernisierungen im Bestand durchführen, konnte der CO²-Ausstoß dieser Objekte schon verringert werden. Insofern sind für unsere Mieter keine gravierenden Belastungen zu befürchten. Überdies fallen die mit den energetischen Maßnahmen einhergehenden Mietererhöhungen regelmäßig sehr moderat aus und ermöglichen so ein gleichermaßen umweltfreundliches wie kostengünstiges Wohnen.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Kölns ist positiv. Die Stadt wird auch in Zukunft ein großer Anziehungspunkt in der Region bleiben und weiter wachsen. Wir können daher davon ausgehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich sogar noch anziehen wird. Insofern erwarten wir langfristig weder nennenswerte Vermietungsschwierigkeiten noch Leerstände, zumal wir auch weiterhin kontinuierlich in die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes investieren werden.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Uns ist bewusst, dass durch die Vielzahl von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und die damit einhergehende Mittelaufnahme unsere Verschuldung steigt. Um dem entgegenzuwirken, haben wir überwiegend hohe Tilgungsleistungen vereinbart und zudem darauf geachtet, dass sich die Ausläufe der Zinsbindungsfristen verteilen. Damit hält sich das Zinsänderungsrisiko im beschränkten Rahmen. Bei der Prolongation bereits bestehender Darlehen nutzen wir das derzeit günstige Zinsniveau aus und achten zudem auf eine langfristige Zinsbindung. Gleiches gilt auch 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

Wir planen, die Häuserzeile Bergisch Gladbacher Straße 946–966 sowie das Haus Grafenmühlenweg 1 in Köln-Dellbrück durch einen Neubau zu ersetzen. Statt der bislang 32 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten sollen dort 58 neue zeitgemäße Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 42 Einstellplätzen entstehen. Den Bauantrag wollen wir im II. Quartal 2021 einreichen. Wir hoffen, dass die Bearbeitungszeit bei der Stadt Köln weniger Zeit in Anspruch nehmen wird, als bei den vorangegangenen Bauvorhaben.



Bergisch Gladbacher Straße 946–966

Die energetische Modernisierung unseres Bestandes werden wir auch im Jahr 2021 fortsetzen. Vorgesehen ist, die Objekte Karl-Siebert-Straße 2–12 sowie Jakob-Strünker-Straße 2 und 2a in Köln-Dellbrück mit insgesamt 49 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit durchgreifend zu modernisieren. Die Arbeiten werden im März 2021 an den Häusern Karl-Siebert-Straße 8–12 beginnen und dann in zwei weiteren Bauabschnitten, die zum einen die Häuser Karl-Siebert-Straße 2–6 und zum anderen die Objekte Jakob-Strünker-Straße 2 und 2a umfassen, fortgeführt. Im Zuge der Modernisierung erhalten die Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem. Ferner werden die Kellerdecken und die Dachflächen gedämmt sowie die Dacheindeckung erneuert. Erneuert werden zudem die Fenster sowie die Hauseingangstüren. Bereits vorhandene Balkone werden saniert. Die linke Hausseite der Karl-Siebert-Straße 12 sowie die rechte Hausseite der Karl-Siebert-Straße 8 erhalten nach Abschluß der Wärmedämmarbeiten große und sehr gut nutzbare Vorsatzbalkone.



Karl-Siebert-Straße 2–12

Durch unsere rege bestandsersetzende Neubautätigkeit erweitern wir unseren Wohnungsbestand um moderne und zukunftsfähige Wohnungen. Die Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen und die zur Verfügung stehende Wohnfläche wird nennenswert erhöht. Trotzdem bleibt der aufgelockerte Charakter der Wohnanlagen erhalten. In Verbindung mit den energetischen Modernisierungen leisten wir unseren Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Daneben werden wir die Bereiche

Instandhaltung und Einzelmodernisierung im Zuge von Mieterwechseln nicht vernachlässigen, denn auch diese Maßnahmen dienen dazu, die Qualität unseres Wohnungsbestandes zu erhöhen und die langfristige Vermietbarkeit unserer Häuser und Wohnungen sicherzustellen. Gleichzeitig minimieren wir das Leerstandsrisiko. Das satzungsgemäße Ziel, unsere Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern, liegt uns am Herzen.

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		28.889,00	49.943,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.209.182,19		116.525.449,63
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	70.114,00		78.778,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.533,06		147.636,06
Anlagen im Bau	1.727.464,58		19.985.147,33
Bauvorbereitungskosten	3.670,18	146.164.964,41	378.426,48
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.330,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt		146.197.183,41	137.201.710,90
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.303.260,95		4.213.831,88
Andere Vorräte	44.477,16	4.347.738,11	43.007,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	36.212,65		38.875,83
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		10.631,78
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.915,35		19,55
Sonstige Vermögensgegenstände	25.611,23	63.739,23	39.685,23
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.086.967,86	601.325,89
Bilanzsumme		154.695.628,61	142.149.088,57

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	126.360,00		207.740,00
der verbleibenden Mitglieder	12.813.851,70		10.885.056,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	25.480,00	12.965.691,70	1.630,97
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 324,12 €			(660,57)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.033.000,00		3.866.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 167.000,00 €			(205.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	21.000.000,00		21.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.909.044,89	31.942.044,89	6.030.520,54
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 45.524,35 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 833.000,00 €			(658.738,89) (1.000.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	400.000,00		0,00
Jahresüberschuss	1.666.972,25		2.048.541,43
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.000.000,00	1.066.972,25	1.205.000,00
Eigenkapital insgesamt		45.974.708,84	42.834.489,58
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	4.776.334,00		4.511.369,00
Sonstige Rückstellungen	292.384,00	5.068.718,00	199.313,21
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.784.594,11		84.453.475,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.234.548,46		4.512.609,85
Erhaltene Anzahlungen	4.866.008,92		4.665.240,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.818,86		67.293,57
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	47.056,33		39.995,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	966.584,67		757.380,15
Sonstige Verbindlichkeiten	110.119,23	103.075.730,58	107.921,53
davon aus Steuern: 4.112,98 €			(4.494,53)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		576.471,19	0,00
Bilanzsumme		154.695.628,61	142.149.088,57

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.698.422,93		18.037.210,44
b) aus Betreuungstätigkeit	19.742,11		17.302,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.560,20	18.755.725,24	37.255,05
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 89.429,07	./ 16.481,25
Andere aktivierte Eigenleistungen		332.989,10	324.958,10
Sonstige betriebliche Erträge		90.949,67	304.311,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.931.762,12		6.698.431,18
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	534,53	6.932.296,65	658,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.880.664,21		1.993.653,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	671.971,88	2.552.636,09	556.714,34
davon für Altersversorgung: 316.402,93 €			(181.299,30)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.585.375,93	4.202.244,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.271.061,26	912.774,42
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	76,50		130,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	160,09	236,59	1.132,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.773.643,44	1.802.272,01
davon aus der Aufzinsung: 123.436,00 €			(145.024,00)
Ergebnis nach Steuern		2.154.316,30	2.539.072,21
Sonstige Steuern		487.344,05	490.530,78
Jahresüberschuss		1.666.972,25	2.048.541,43
Gewinnvortrag		400.000,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.000.000,00	1.205.000,00
Bilanzgewinn		1.066.972,25	843.541,43

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

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 16. Oktober 2020 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 2,31 % 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 (4.776.334,00 €) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (5.349.927,00 €) beträgt 573.593,00 €. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Andere Rückstellungen

Sie sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Tilgungsnachlässe auf öffentliche Wohnungsbau-darlehn werden über die mit der Bewilligungsbehörde vereinbarten Bindungszeiten aufgelöst.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / ./.	Zuschrei- bungen	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	125.389,71	0,00	0,00	0,00	0,00	125.389,71
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	192.467.337,56	3.637.701,04	1.101.147,88	./. 41.726,74 + 28.583.577,06	0,00	223.545.741,04
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	673.062,10	33.733,39	27.322,56	0,00	0,00	679.472,93
Anlagen im Bau	19.985.148,05	9.908.073,61	0,00	./. 28.583.577,06 + 417.822,72	0,00	1.727.467,32
Bauvorbereitungskosten	378.426,48	1.339,68	0,00	./. 376.095,98	0,00	3.670,18
	214.489.570,33	13.580.847,72	1.128.470,44	./. 29.001.399,78 + 29.001.399,78	0,00	226.941.947,61
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	3.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00
Anlagevermögen insgesamt	214.618.290,04	13.580.847,72	1.128.470,44	./. 29.001.399,78 + 29.001.399,78	0,00	227.070.667,32

kumulierte Abschreibungen							Buchwert	
01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zshg. m. Zugängen	Änderungen i. Zshg. m. Abgängen	Änderungen i. Zshg. m. Umbuchungen	Zuschrei- bungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€	€	€
75.446,71	21.054,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.500,71	28.889,00	49.943,00
75.941.887,93	4.495.821,54	0,00	1.101.147,88	./ 2,74 + 0,00	0,00	79.336.558,85	144.209.182,19	116.525.449,63
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
94.485,75	8.664,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.149,75	70.114,00	78.778,00
525.426,04	59.836,39	0,00	27.322,56	0,00	0,00	557.939,87	121.533,06	147.636,06
0,72	0,00	0,00	0,72	+ 2,74	0,00	2,74	1.727.464,58	19.985.147,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.670,18	378.426,48
77.341.132,43	4.564.321,93	0,00	1.128.471,16	./ 2,74 + 2,74	0,00	80.776.983,20	146.164.964,41	137.148.437,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,00	3.330,00
77.416.579,14	4.585.375,93	0,00	1.128.471,16	./ 2,74 + 2,74	0,00	80.873.483,91	146.197.183,41	137.201.710,90

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.303.260,95 € (Vorjahr 4.213.831,88 €) 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	36.212,65 (38.875,83)	6.328,42 (10.509,82)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 (10.631,78)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.915,35 (19,55)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögens- gegenstände	25.611,23 (39.685,23)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	63.739,23 (89.212,39)	6.328,42 (10.509,82)

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	64.230,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	17.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	30.779,00 €
Rückstellung für Jubiläumsgratifikationen	65.175,00 €
Rückstellung für Instandhaltung	100.000,00 €

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

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

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

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

31.12.2020 (Vorjahr) €	<= 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1–5 Jahre €	davon >5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
87.784.594,11 (84.453.475,59)	4.620.578,37 (4.447.188,37)	83.164.015,74 (80.006.287,22)	18.958.369,24	64.205.646,50	87.784.594,11	GPR
9.234.548,46 (4.512.609,85)	567.578,94 (395.837,60)	8.666.969,52 (4.116.772,25)	2.183.879,92	6.483.089,60	9.234.548,46	GPR
4.866.008,92 (4.665.240,27)	4.866.008,92 (4.665.240,27)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
66.818,86 (67.293,57)	66.818,86 (67.293,57)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
47.056,33 (39.995,82)	47.056,33 (39.995,82)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
966.584,67 (757.380,15)	966.584,67 (757.380,15)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
110.119,23 (107.921,53)	109.328,78 (107.262,99)	790,45 (658,54)	790,45	0,00	0,00	
103.075.730,58 (94.603.916,78)	11.243.954,87 (10.480.198,77)	91.831.775,71 (84.123.718,01)	21.143.039,61	70.688.736,10	97.019.142,57	GPR

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Steigerung der Pensionsrückstellung in Höhe von 264.965,00 € stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Zuführung wegen Verzinsung bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit 122.258,00 €, Zuführung bei den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit 142.707,00 €.

2. Als außergewöhnliche sonstige betriebliche Aufwendungen sind 725.682,65 € für die Entrümpelung der Häuser, die Demontage von Einrichtungsgegenständen sowie den Rückbau „Auf der Jüchen 11–37“ und Restkosten für den Rückbau der Häuser „Jakob-Strünker-Straße 1–21“ entstanden.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2020	4.422	41.894
Zugang	242	8.738
Abgang	150	1.332
Ende 2020	4.514	49.300

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

1.928.795,06 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

47.840,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

2.347.280,00 €

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:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,75	7,75
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15,50	0,00
	27,25	7,75

Außerdem wurden durchschnittlich 2,00 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gereon Blass (Vorsitzender)
 Udo Brausen
 Petra Deak
 Raimund Gerken
 Karl-Heinz Hausmann (bis 21.09.2020)
 Bernhard Koch
 Ulrich Kowalewski
 Peter Krücker
 Markus Schubert (ab 21.09.2020)
 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 „Auf der Jüchen 29–37“ werden voraussichtlich zur Fertigstellung noch 14.330,0 T€ benötigt.

8. Nachtragsbericht:

Weiterhin sind wir mit der COVID19-Pandemie konfrontiert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Auswirkungen auf unsere Genossenschaft gering. Inwieweit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage davon noch betroffen wird, lässt sich zum Aufstellungszeitpunkt nicht quantifizieren; derzeit sind keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

9. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.666.972,25 € ab. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 167.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag von 833.000,00 € 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 1.066.972,25 € (aus Jahresüberschuss 666.972,25 € und aus Gewinnvortrag 400.000,00 €) an die Mitglieder mit 4 % = 433.426,27 € als Dividende auszuschütten und 633.545,98 € in die freien Rücklagen, die unter den Anderen Ergebnissrücklagen geführt werden, einzustellen.

Köln-Dellbrück, den 13. April 2021

Der Vorstand

Schwenk
 Heuchert

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

An dieser Stelle möchte der Aufsichtsrat Herrn Karl-Heinz Hausmann, der nach jahrzehntelanger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist, für die geleistete Arbeit danken. Für ihn wurde Herr Markus Schubert in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Revisionsausschuss hat in verschiedenen Sitzungen Belegprüfungen vorgenommen und den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2020 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Sodann hat sich der Gesamtaufichtsrat mit dem Jahresabschluss 2020 befasst.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor. Ferner schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, die nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung des Bilanzgewinnes 2020 zu beschließen.

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

Köln-Dellbrück, den 25. Mai 2021

Der Aufsichtsrat

Gereon Blass
Vorsitzender

GEWINNVERWENDUNG

Die in der Vertreterversammlung am 21.09.2020 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2019 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2019) ist, soweit die Anschriften der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2020 10.835.656,64 €)	433.426,27 €
Zuweisung zu den Anderen Ergebnismrücklagen – Freie Rücklagen	633.545,98 €
Bilanzgewinn	1.066.972,25 €

Als Tag der Ausschüttung wird der 5. Juli 2021 bestimmt.

BERICHT DES VORSTANDES

Das Jahr 2020 stand ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Die Weltwirtschaft brach in weiten Teilen drastisch ein. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, ein gemeinsames Forschungsprojekt mehrerer Wirtschaftsforschungsinstitute, stellte in ihrer Analyse „Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie“ fest, dass die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften im zweiten Quartal 2020 um etwa 10 % geringer war als am Ende des Jahres 2019. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, weil dort Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus sind. Nach dem Abflauen der ersten Corona-Welle setzte ab Mai 2020 weltweit eine wirtschaftliche Erholung ein. Durch das Einsetzen der zweiten Corona-Welle im Spätherbst 2020 verlor die Erholung aber wieder deutlich an Fahrt. Die Projektgruppe geht davon aus, dass die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen, auch weiterhin beeinträchtigen wird. Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird aber wohl auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen. Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nach der Krise nur langsam an anderer Stelle wieder entstehen werden. All dies belastet die weitere globale Erholung. Die Weltproduktion dürfte im Jahresdurchschnitt 2020 um 4,0 % sinken. Für die Jahre 2021 und 2022 wird eine Expansion um 5,6 % und 3,7 % erwartet. Sämtliche Prognosen stehen allerdings unter dem Vorbehalt des weiteren Pandemieverlaufs.

Im Euroraum brach die Wirtschaftsleistung in der ersten Hälfte des Jahres 2020 in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15 % im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres verdeutlicht die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung eindrucksvoll. Die Infektionsschutzmassnahmen waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in den monatlichen Indikatoren widerspiegelt. Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein. Wirtschaftsbereiche, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Dazu gehören z. B. die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Information und Kommunikation sowie Grundstücks- und Wohnungswesen. Im Produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt. Besonders betroffen vom wirtschaftlichen Einbruch waren Länder mit einem hohen Anteil an personennahen Dienstleistungen wie Tourismus sowie mit langanhaltenden strikten Eindämmungsmaßnahmen gegen die Pandemie. Der internationale Konflikt zwischen den USA und China sowie die Unsicherheit über die Einführung weiterer Zölle wirkte sich dämpfend auf den Außenhandel und die Investitionsbereitschaft aus. Gleiches gilt für die Handelsverbindungen zwischen der EU und Großbritannien. Der kurz vor Vollendung des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union abgeschlossene Vertrag weist in der praktischen Umsetzung hohe Hürden für den gemeinsamen Handel auf. Im Zuge der Pandemiebekämpfung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) eine Reihe expansiver Maßnahmen. So weitete sie ihr

Notkaufprogramm für Staatsanleihen und Wertpapiere von Unternehmen um 500 Milliarden Euro auf 1,85 Billionen Euro aus und verlängerte die Laufzeit des Programms bis mindestens Ende März 2022. Die Leitzinsen blieben mit 0 % für den Hauptrefinanzierungssatz, 0,25 % für den Spitzenrefinanzierungssatz und –0,5 % für den Einlagesatz unverändert. Im Juli 2020 einigten sich die Regierungen der EU-Länder auf das Programm „Next Generation EU“, das den mehrjährigen Finanzrahmen der Jahre 2021 bis 2027 ergänzt. Die Europäische Kommission kann sich nun bis zu 750 Mrd. Euro an den Kapitalmärkten leihen und diese den Mitgliedsländern zuteilen. Dadurch nimmt die EU erstmals gemeinschaftlich Schulden auf. Die finanzpolitische Verflechtung der Mitgliedsländer wird weiter fortschreiten. Das Bruttoinlandsprodukt der EU-27 lag 2020 bei 7 % unter dem des Vorjahres. In 2021 wird ein Wachstum von 5,5 % erwartet, im kommenden Jahr dann ein Wachstum von 3,1 %. Bei der Bewertung dieser Prognose ist allerdings immer der Unsicherheitsfaktor „Weiterer Pandemieverlauf“ zu berücksichtigen.

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik. Wie die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose mitteilte, lag sie im zweiten Quartal 2020 um 11,5 % unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019. In der Industrie wurde bis einschließlich August bereits etwa 60 % des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen so hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde. Mit dem Auslaufen der Nachholeffekte

wird die Erholung aber deutlich an Fahrt verlieren. Das Statistische Bundesamt stellt für das Jahr 2020 einen BIP-Rückgang von 5,0 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Der Rückgang findet sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren um 5,4 % niedriger als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen dagegen um 6,5 % an. Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 139,6 Milliarden Euro. Es ist das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung. Zum Defizit von Bund und Ländern trugen vor allem die Ausgaben für die staatlichen Sofort- und Überbrückungshilfen sowie die Beschaffung und Bereitstellung von Schutzausrüstung bei. Für 2021 und 2022 prognostiziert die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Steigerungen des realen Bruttoinlandsproduktes von 4,7 % und 2,7 %. Vermutet wird, dass das Vorkrisenniveau voraussichtlich erst Ende 2021 erreicht wird. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft wieder normal ausgelastet sein. Laut Statistischem Bundesamt machte sich die Corona-Pandemie auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. So stieg die Arbeitslosenquote von 5,0 % in 2019 auf 5,9 % an. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich um über 420.000 auf rund 2,7 Mio. Die Zahl der Erwerbstätigen ging gegenüber dem Vorjahr um 477.000 auf rund 44,8 Mio. zurück. Auf dem Kapitalmarkt gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften gegenüber Dezember 2019 erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Laufzeit Termin in	< 1 Jahr			1–5 Jahre			< 5 Jahre		
	2019-12	2020-11	+/-	2019-12	2020-11	+/-	2019-12	2020-11	+/-
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
< 1 Mio. Euro	2,1	1,96	-0,14	2,4	2,25	-0,15	1,45	1,53	0,08
> 1 Mio. Euro	1,25	1,15	-0,1	1,47	1,36	-0,11	0,96	1,18	0,22

Quelle: Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften

Der Jahresstatistik „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021“ unseres Bundesverbandes GdW ist zu entnehmen, dass sich der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % erhöhte. Dies entspricht einem Anteil von rund 11 %. Sie gehört damit zu den größten Branchen in Deutschland. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 4 % stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau 61 % und damit den mit Abstand größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 um 5.600 Einheiten auf 293.000 Wohnungen. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen wurden 92 % auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87 %, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32 %. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht. Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. In Folge der COVID-19 Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland. Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+ 123 %). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+ 33 %).

SONSTIGES

VERWALTUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Corona-Pandemie hatte auch Auswirkungen auf unsere Öffentlichkeitsarbeit. Veranstaltungen und Aktionen, wie der Weihnachtsmarkt oder die „Blühenden Balkone“ in Köln-Buchforst fielen den verordneten Kontaktbeschränkungen zum Opfer.

Der Karnevalsumzug in Köln-Buchforst konnte dagegen noch stattfinden. Wir gaben jeweils eine Geldspende für Wurfmaterial an die Gemeinschafts-

grundschule Kopernikusstraße sowie an den Förderverein des Kindergartens der evangelischen Kirchengemeinde Köln-Buchforst-Buchheim e.V.

Im Rahmen der Förderung des Jugendfußballs unterstützten wir unsere Werbepartner SV Union Rösrath 1924 e.V. und SV Adler Dellbrück 1922 e.V. erneut mit Bandenwerbung und Sachspenden.



Jugendmannschaft des SV Union Rösrath 1924 e.V. / Bild: SV Union Rösrath 1924 e.V.

Einen weiteren Werbepartner für Bandenwerbung haben wir mit dem FC Germania Mülheim 1911 e.V. gefunden, dessen Platzanlage unmittelbar an unsere Wohnanlage Wuppertaler Straße 34–48 in Köln-Buchheim grenzt. Unser Engagement wollen wir nach Aufhebung der Kontaktbeschränkungen auch auf Sachspenden ausweiten.

Der Veedelscup, ein Turnier für Fußballmannschaften der Altersklassen E-, F-, und G-Jugend, das zuvor schon 13 Mal von den „Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung“ veranstaltet wurde, musste aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt werden. Statt der ansonsten für die Teilnehmer gespendeten Siegerpokale, Sachpreise und Medaillen stellten die Genossenschaften 2020 eine Prämie in Höhe von 5.000,- € zur Verfügung. Diese wurde an die Mannschaften verteilt, die sich für das Turnier angemeldet hatten.

Das Tierheim Köln-Dellbrück unterstützten wir bei der Anschaffung eines weiteren Kleintransporters Ford Transit Courier. Das Fahrzeug wird in den nächsten Jahren in Köln und Umgebung im Sinne des Tierschutzes unterwegs sein.



Der Förderkreis des Turnvereins Dellbrück e.V. hat einen neuen Infoschaukasten an der Platzanlage erstellen lassen. Wir beteiligten uns durch ein Werbeinserat an der Realisierung des Schaukastens.

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.



Begonnen wurde mit der Erweiterung unserer Büroräume um eine im Haus Dellbrücker Mauspfad 316 gelegene Wohnung. Die zusätzlichen Flächen sind ab Februar 2021 nutzbar.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Im Jahre 2020 ergaben sich zwei Änderungen in der Zusammensetzung der Vertreterversammlung.

Im Wahlbezirk 4 verstarb Herr Otmar Kauß. Für ihn rückt der bisherige Ersatzvertreter, Herr Ralf Fahnenschmidt, nach.

Wir werden dem Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

Im Wahlbezirk 10 legte Herr Fritz Winter sein Amt nieder. Für ihn rückt die bisherige Ersatzvertreterin, Frau Hanni Steeger, nach.

Die Vertreterversammlung fand bedingt durch die Corona-Pandemie erst im September 2020 statt. Die 2020 turnusmäßig anstehende Vertreterwahl musste ins Jahr 2021 verschoben werden.

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Verantwortlich für den Inhalt

Michael Schwenk
Rainer Heuchert

Konzeption und Gestaltung

stolp+friends
Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de



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

Telefon 0221 689 27-0
info@gwg1897.de

www.gwg1897.de

