



KÖLNER
WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT



GESCHÄFTSBERICHT 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Die Genossenschaft 3

Vorwort	5
Nachruf	6
Unsere Chronik	7
Unsere Objekte	9
Ortslage unserer Wohnungen	9
Straßenverzeichnis unserer Objekte	9
Organe der Genossenschaft	10
Vertreterversammlung	10
Aufsichtsrat	10
Vorstand	10
Verwaltung	11
Kaufmännischer Bereich	11
Technischer Bereich	11
Reinigung	11

Lagebericht des Vorstandes 13

Grundlagen des Unternehmens	14
Wirtschaftsbericht	14
Neubauprojekte	16
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	18
Mietanpassungen	20
Wohnungswechsel	20
Grundstücke	20
Ertragslage	21
Finanz- und Vermögenslage	21
Prognose-, Risiko und Chancenbericht	22

Jahresabschluss 2020 23

Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26

Anhang 27

A. Allgemeine Angaben	28
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
Entwicklung des Anlagevermögens	30
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	32
D. Sonstige Angaben	34

Bericht des Aufsichtsrates 36

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	39
---	----



DIE GENOSSENSCHAFT



*Aus der Idee von 27 Wohnungssuchenden
wurde innerhalb von 100 Jahren ein Zuhause
für mehr als 6.000 Kölnerinnen und Kölner.*

**Liebe Mitglieder,
liebe Geschäftspartnerinnen und -partner,
liebe Freundinnen und Freunde unserer Genossenschaft,**

das Geschäftsjahr 2020, welches dieser Bericht behandelt, war in vielerlei Hinsicht ein besonderes. Durch die Coronavirus-Pandemie, die die ganze Welt in Atem hielt, war es ein enorm herausforderndes und prägendes Jahr. Dank ihres guten wirtschaftlichen Fundaments und einer starken Gemeinschaft, die dahintersteht, hat unsere Genossenschaft auch diese Herausforderung bisher souverän gemeistert. Wie sich dieses globale Ereignis allerdings langfristig auf unsere Genossenschaft auswirken wird, bleibt abzuwarten, aber – ohne etwas vorwegzunehmen –: In unserem 100-jährigen Bestehen haben wir viele Höhen und Tiefen überstanden.

Was uns zum nächsten Ereignis bringt, welches dieses Geschäftsjahr 2020 zu einem ganz besonderen machte: das hundertste Jubiläum der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG. Leider mussten auch wir die Feierlichkeiten zu unserem Jahrestag angesichts der Pandemiesituation verschieben. Aber: Unser 100-Jähriges soll eine neue Ära unserer Genossenschaft einläuten, in der wir neue Wege beschreiten und unsere Genossenschaft mit großen Schritten in die Zukunft führen.

Ein großer Dank gilt in diesem Zusammenhang vor allem jenen, die diesen Weg eingeschlagen haben – wie unserem langjährigen und geschätzten Vorstandsmitglied Willi Hullmann, der 2020 seinen Staffeltab an den Kollegen Christoph Moossen weitergab. Mit einem jungen und dynamischen Personal soll dieser Weg weitergegangen und neue Richtungen eingeschlagen werden. Daher setzen wir wieder verstärkt auf den Neubau von Wohnungen, der auch einen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen enthält sowie auf Sonderwohnformen, um den Bedürfnissen unserer Mitglieder und der Menschen in Köln gerecht zu werden.

Wie uns das gelingt, berichten wir auf den folgenden Seiten.

Ihr Vorstand der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG



Christoph Moossen



Peter Schade

NACHRUF

In Trauer und Dankbarkeit gedenken wir aller im Berichtsjahr verstorbenen Mitglieder sowie Geschäftsfreundinnen und -freunden unserer Genossenschaft.

UNSERE CHRONIK

100 JAHRE KÖLNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Am 21. April 1920 versammelten sich 27 Wohnungssuchende in Riehl, mit der Absicht eine **Wohnungsgenossenschaft zu gründen**. Ihre Namen schrieben sie zu diesem Zweck auf die „Einzeichnungs-Liste für die Mitgliedschaft zur Gemeinnützigen Baugenossenschaft eGmbH, Riehl“.

Die erste Generalversammlung der neu gegründeten Genossenschaft fand am 12. August 1920 mit 56 Mitgliedern statt. Wenige Wochen später, am 25. Oktober 1920, erfolgte die **Eintragung der Genossenschaft** mit 57 Mitgliedern beim „Preußischen Amtsgericht in Köln“ unter der Nummer 267.

Die ersten sieben Häuser mit insgesamt 21 Genossenschaftswohnungen entstanden 1921 in der Merheimer Straße 464–476.

Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erlangte unsere Genossenschaft durch den Regierungspräsidenten mit Wirkung zum 17. September 1931 unter dem Aktenzeichen I. B. Sied. 1051.

Aufgrund der gestiegenen Mitgliederzahl beschloss die Generalversammlung am 3. Mai 1972 die **Vertreterversammlung**. Denn: Nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes musste die Vertreterversammlung eingeführt werden, wenn die Mitgliederzahl den Wert 3.000 überstieg. Am 31. Dezember 1971 zählte unsere Genossenschaft 3.024 Mitglieder.

Die hohe Mitgliederzahl ist unter anderem auf die **Übernahme/Fusion** folgender Wohnungsgenossenschaften zurückzuführen:

- Gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH, Riehl
- Heimstättengenossenschaft Köln Worringen eGmbH
- Siedlungsgenossenschaft eGmbH Köln-Merkenich
- Gemeinnützige Vorort-Baugenossenschaft eGmbH
- Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Fühlinger See eG

Durch den Zusammenschluss mit anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen konnten wir viele große Bauprojekte realisieren. Angefangen hat es nach dem Zweiten Weltkrieg: Zusammen mit vier gemeinnützigen Kölner Wohnungsgenossenschaften gründeten wir 1953 die **Altstadt-Wiederaufbau-GmbH** mit dem Ziel, die kriegszerstörte Altstadt wieder aufzubauen und sie mit Leben zu füllen.

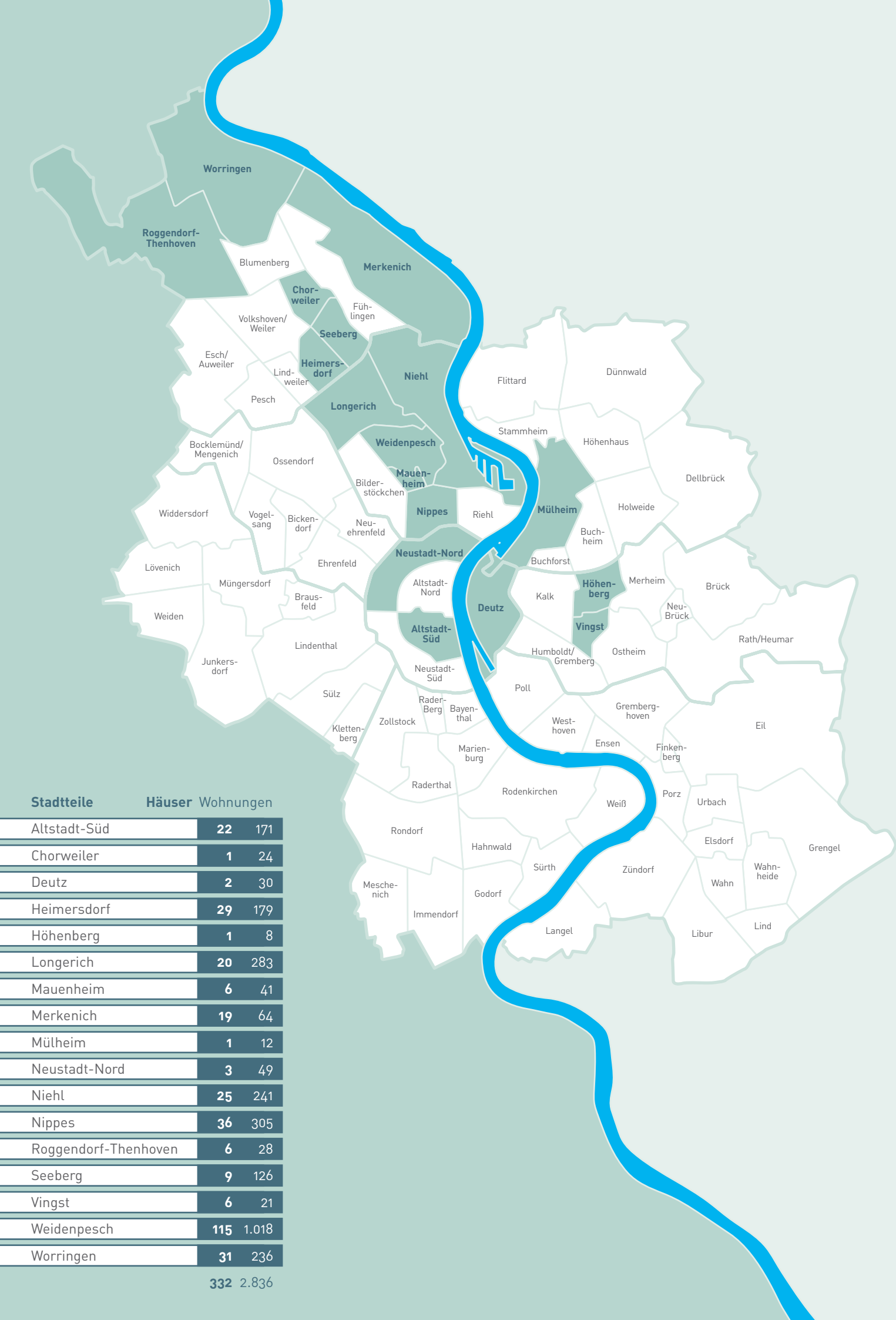
Mit vier weiteren gemeinnützigen Kölner Wohnungsunternehmen schlossen wir uns zusammen, um uns in den 1980-Jahren am Wohnungsbau auf dem ehemaligen Gelände Stollwerck (Severins-Viertel) zu beteiligen.

Zudem haben wir mit drei Wohnungsunternehmen einen Teil des Böcking-Geländes in Köln-Mülheim und ein Grundstück in der Innenstadt, Arndtstraße/Humboldtstraße/Jahnstraße, bebaut.

Vor dem Hintergrund der umfassenden Novellierung des Genossenschaftsgesetzes, verbunden mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, vereinfachten wir unseren bisher sperrigen Firmennamen. Aus GWG KÖLN-NORD Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Nord eG wurde der schlichte, einprägsame Name

Kölner Wohnungsgenossenschaft eG.

Die registergerichtliche, ordnungsgemäße Eintragung erfolgte am 2. Juni 2008. Auch unter dem neuen Namen wird die über Jahrzehnte erarbeitete, soziale Unternehmensstruktur verantwortungsvoll und erfolgreich fortgeführt.



Stadtteile	Häuser	Wohnungen
Altstadt-Süd	22	171
Chorweiler	1	24
Deutz	2	30
Heimersdorf	29	179
Höhenberg	1	8
Longerich	20	283
Mauenheim	6	41
Merkenich	19	64
Mülheim	1	12
Neustadt-Nord	3	49
Niehl	25	241
Nippes	36	305
Roggendorf-Thenhoven	6	28
Seeberg	9	126
Vingst	6	21
Weidenpesch	115	1.018
Worringen	31	236
	332	2.836

UNSERE OBJEKTE

ORTSLAGE UNSERER WOHNUNGEN

Unsere Häuser sind in verschiedenen Kölner Stadtteilen angesiedelt. Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes liegt im Kölner Norden, hier insbesondere in Weidenpesch in unmittelbare Nähe der Pferderennbahn – in direkter Nähe zu unserer Geschäftsstelle.

STRASSENVERZEICHNIS UNSERER OBJEKTE

Abendrothstraße 7, 8–12, 16–24
Alexianerstraße 23–27
Alte Römerstraße 143–145
Am Höfenweg 46–76
Amsterdamer Straße 199
An den Kaulen 45
An den Kreutzmorgen 15
Balthasarstraße 43
Benderstraße 14–22
Bitterstraße 82
Burgstraße 175
Christinastraße 44, 66
Cranachstraße 12
Dessauerstraße 1–3, 13–15
Drosselweg 2–4
Düsseldorfer Straße 92
Eltener Straße 1–7, 2–8
Escher Straße 30–34
Franziskastraße 12–14
Friedrich-Karl-Straße 29–77
Friedrich-Karl-Straße 230–270
Gellertstraße 43
Gohrer Weg 14
Graseggerstraße 6, 6a
Graseggerstraße 8
Gustorfer Weg 2/4, 2a, 4a, 6/8, 10–14
Hackenbroicher Straße 72–76
Helenenwallstraße 15
Holtestraße 6, 8, 10, 12
Holtestraße 39
Hülchrather Straße 31–33
Humboldtstraße 30
Isselburger Straße 1–7, 6, 10
Jakob-Sturm-Straße 7, 9, 11, 13, 15, 17
Josef-Gödecke-Straße 10a
Karl-Korn-Straße 3
Kempener Straße 18

Kösliner Straße 2
Kretzerstraße 2
Leuthenstraße 1–3, 2–4
Lustheider Straße 12–22
Mauenheimer Straße 54/56
Mauritiussteinweg 32, 36a, 42–46
Merheimer Straße 472, 474, 478–482
Merkenicher Hauptstraße 189
Mollwitzstraße 2–12
Monheimer Straße 20–30
Nelkenstraße 3/5
Netzestraße 3
Neue Kempener Straße 209–213
Neusser Straße 523
Neusser Str. 494–496, 518–526, 534–536
Niehler Straße 176/178
Niehler Kirchweg 137
Norfer Weg 10–12
Ökover Straße 2a
Oleanderweg 1, 2, 3
Orrer Weg 29/31, 33/35
Palmenweg 11–26
Rennbahnstraße 23–33, 2–24
Roßbachstraße 11–21, 2–14
Schaurtestraße 2/4
Schlackstraße 18–20
Schlesischer Platz 1a
Schlesischer Platz 1–9, 2
Seydlitzstraße 7–9, 4–10
Siegmundstraße 14–16
Sinnendorfer Straße 89–91, 97–99
Steinbergerstraße 7–9, 12
Thieboldsgasse 3–25
Torgaustraße 1–7
Üdesheimer Weg 27–37, 39–43
Wilhelm-Sollmann-Str. 12–18, 24–26, 26a, b, c
Zietenstraße 1–11, 4–12

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die laut Satzung erforderliche Wahl der Vertreterinnen und Vertreter sowie deren Ersatzpersonen fand zuletzt am 3. April 2018 statt. Unter Berücksichtigung der Mitgliederzahl waren gemäß der Wahlordnung 65 Wahlbezirke zu bilden. In jedem Wahlbezirk wurde eine Vertreterin oder ein Vertreter gewählt, insgesamt also 65 Personen. Darüber hinaus wurden satzungsgemäß zwölf Ersatzvertretende gewählt.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens aber fünf Mitgliedern. Aktuell bilden den Aufsichtsrat unserer Genossenschaft:



Dr. jur. Klaus Lützenkirchen
Vorsitzender



Rainer W. Kolodziey
stellv. Vorsitzender

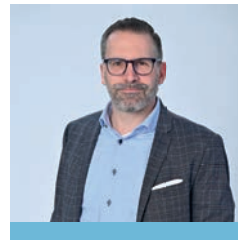


Hans-Dieter Lützenburger
Schriftführer

VORSTAND

Der Vorstand unserer Genossenschaft besteht satzungsgemäß aus mindestens zwei Personen. Im Jahr 2020 gab es einen Wechsel im Vorstand.

Willi Hullmann
hauptamtlich (bis 31.03.2020)



Christoph Moossen
hauptamtlich (seit 01.04.2020)



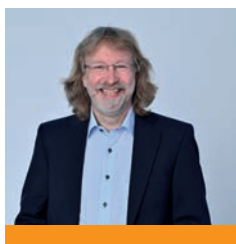
Peter Schade
hauptamtlich

VERWALTUNG

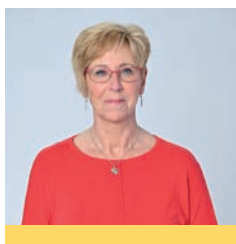
KAUFMÄNNISCHER BEREICH



Ricarda Haselier



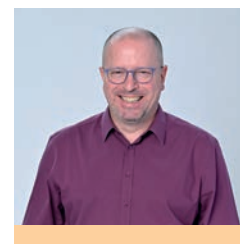
Klaus Jansen



Claudia Keller



Julia Kleinenbrands



Thomas Klein



Dagmar Kneip



Mattia Löffeler



Cynthia Titze



Sylvia Wagner



Lion Zell
(Auszubildender)



Kerstin Rudolf

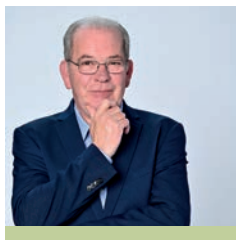


Sabine Luz

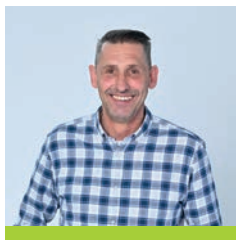
TECHNISCHER BEREICH



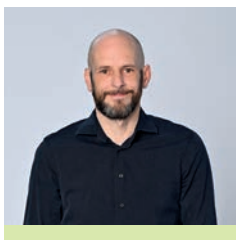
Rainer Burkhardt



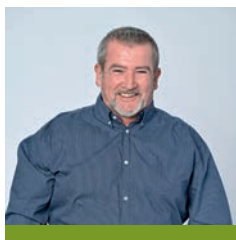
Heinz Calckhof



Guido Czwalina



Tilo Koch



Martin Pelger



Alexander Schmitt



Ludwina Voigt

„Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihre Einsatzbereitschaft, durch die das gute Ergebnis erzielt wurde. Unser Dank gilt gleichermaßen auch den Hauswarten.“

Am 31. Dezember 2020 waren insgesamt 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei uns beschäftigt.

REINIGUNG



Gabriele Altenrath



Carmen Calckhof



Gundula Johannsen

MIETER- UND MITGLIEDERBETREUUNG

„Leben so bunt wie Köln“ ist unser Slogan – und beschreibt auch unsere Motivation in der Mieter- und Mitgliederbetreuung. Denn bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG stehen das Miteinander sowie die Menschen und ihre vielfältigen Bedürfnisse im Mittelpunkt.

Das hat einen guten Grund: Unsere Genossenschaft ist aus der Gemeinnützigkeit gewachsen und stellt seit nunmehr über 100 Jahren Wohnraum für breite Schichten unserer Kölner Bevölkerung zur Verfügung. Damit übernehmen wir nachhaltig soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung für viele Kölnerinnen und Kölner, was sich in dem großen Engagement unseres starken Teams widerspiegelt. Damit sich alle in unserer Genossenschaft wohlfühlen und Köln mit unserem Beitrag lebenswert bleibt.

Wir geben Sicherheit.

Bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG sind Mieterinnen und Mieter gleichzeitig auch Mitglied unserer Genossenschaft. Das hat viele Vorteile. Wer einmal bei uns Mitglied ist, hat ein lebenslanges Wohnrecht in unserer Genossenschaft. Unsere Mitglieder können im wahrsten Sinne auf individuelle, persönliche Beratung, Hilfe und Unterstützung rund ums Wohnen und Leben bauen. Dazu zählen Serviceleistungen wie Vermittlung von Pflegedienstleistungen, Essen auf Rädern, Wohnraumanpassung für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie Hilfe bei der Umzugsplanung und Beantragung von Zuschüssen – auch dank vertrauensvoller Partnerschaften wie mit Parisozial Köln oder der Beratungsstelle „wohn mobil“.

Wir fördern Gemeinschaft.

Bei uns finden Kölnerinnen und Kölner in allen Lebenslagen – egal, ob Alleinlebende, Paare oder Familien; ob jung oder alt und unabhängig vom Einkommen – ihren Lebensmittelpunkt zum Wohnen und Wohlfühlen. Viele Hausgemeinschaften pflegen seit vielen Jahren ein lebendiges Miteinander. Dieses fördern und begleiten wir mit Angeboten wie monatliche Kaffeerunden oder mit Veranstaltungen in der Karnevals- und Vorweihnachtszeit. Auf diesem Wege möchten wir eine gelebte „Veedelskultur“ in unseren Wohngebieten erhalten und gestalten.

Wir schaffen Perspektiven.

Damit noch viele weitere Generationen von den Vorteilen unserer Genossenschaft profitieren, investieren wir in zukunftsweisende Neubaulprojekte. Um steigenden Mieten und knappem Wohnraum in Köln entgegenzuwirken realisieren wir auf unseren erworbenen Grundstücken verstärkt öffentlich geförderte Wohnungen und auch Sonderwohnformen. Dazu arbeiten wir auch mit sozial karitativen Partnern zusammen, um Menschen bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten.

In diesem Zusammenhang haben wir im Berichtsjahr mit den Vereinen Lebenshilfe Köln e.V., Lebenshilfe Rodenkirchen e.V. sowie dem Zentrum für selbstbestimmtes Leben – Beratungsstelle für Menschen mit Behinderung e.V. weitere Neubaulprojekte geplant, die das Zusammenleben von Menschen mit und ohne geistige Behinderung ermöglichen.

Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr im Rahmen der Mieter- und Mitgliederbetreuung unser genossenschaftseigenes Hotel in Weidenpesch „Köln 2020“ (ehemals „Weidenpescher Hof“) umfangreich saniert und zum 1. Juni 2020 an einen neuen Pächter vermietet. Die Gewerbenutzung umfasst auch den Restaurantbetrieb „Schlüters in Weidenpesch“, welcher unverändert fortgeführt wird.



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG ist eine Vermietungsgenossenschaft mit Sitz in Köln. Der Bestand unserer Liegenschaften ist im Kölner Stadtgebiet angesiedelt.

Die Genossenschaft verfügt am 31. Dezember 2020 über

- 2.779 freifinanzierte Wohnungen
- 57 öffentlich geförderte Wohnungen
- 49 gewerbliche Einheiten
- 323 Einzelgaragen
- 476 PKW-Abstellplätze, davon
- 12 Tiefgaragen mit 393 Einstellplätzen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5 % unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

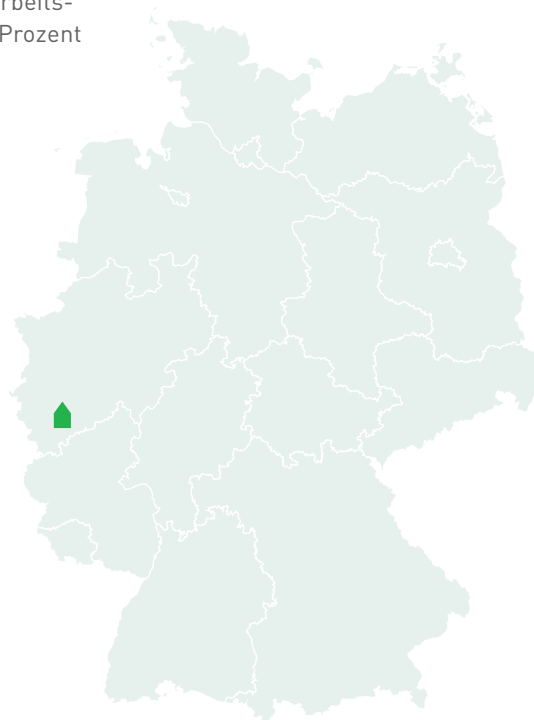
Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 einen BIP-Rückgang von 5,0 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark als im Finanzkrisenjahr 2009 mit -5,7 % aus. Dieser Rückgang findet sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren 5,4 % niedriger als im Vorjahr.

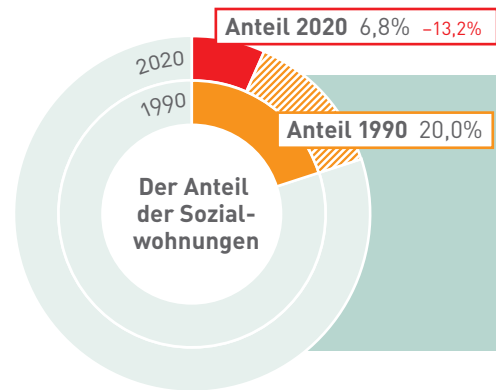
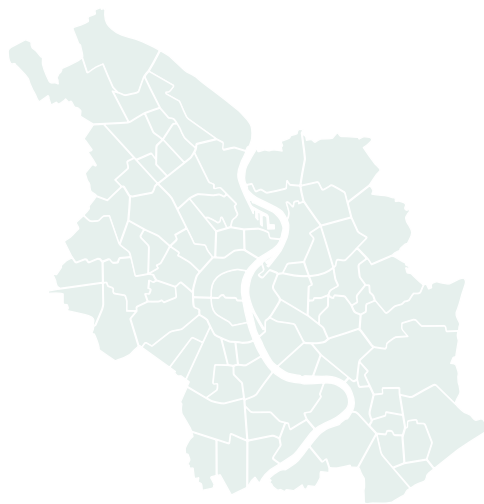
Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland beträgt 44,8 Mio. Beschäftigte und ist damit um etwa 477.000 Beschäftigte gegenüber dem Vorjahreswert gesunken. Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2020 um ein Prozent auf 5,9 % gestiegen.

Immobilienmarkt in Deutschland

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den 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.





Immobilienmarkt in Köln

Die Nachfrage nach Wohnungen in Köln ist weiterhin ungebrochen. Das liegt vor allem auch daran, dass das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre sich weiter fortgesetzt und somit den Trend der letzten Jahre bestätigt hat. Allerdings fiel die Einwohnersteigerung mit 0,2 % etwas geringer aus als in den vergangenen Jahren. Aktuell beträgt die Einwohnerzahl Köln rund 1.100.000 Bürgerinnen und Bürger. Prognosen zufolge wird die Stadt bis 2040 um weitere 70.000 Einwohner wachsen.

Die Größenstruktur neuer Wohnungen hat sich verändert. Rund die Hälfte aller genehmigten Wohnungen ist mit ein bis zwei Zimmern ausgestattet. Der Anteil dieser kleinen Wohnungen hat sich in den letzten zehn Jahren verdreifacht. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau blieb im vorigen Jahr erneut unter den von der Politik gesetzten Zielen. Stadtweit sind insgesamt 756 Wohneinheiten mit einer Mietpreisbindung errichtet worden. Ziel ist der Bau von mindestens 1.000 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau pro Jahr. Hinzu kommt, dass der Bestand an Sozialwohnungen in den zurückliegenden 30 Jahren deutlich zurückgegangen ist. Bezogen auf das Jahr 1990 ist der Anteil von Sozialwohnungen von 20 % auf 6,8 % bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand zurückgegangen.

Der sich hierdurch ergebende Bedarf an Wohnungen ist enorm groß, allerdings schwer zu schätzen. Die Zielmarke von 6.000 fertiggestellten neuen Wohnungen pro Jahr, die sich die Stadtverwaltung Kölns gesetzt hat, wird voraussichtlich erneut unterschritten. Dies setzt insoweit den Trend der letzten Jahre fort, in denen diese Zielmarke ebenfalls niemals erreicht wurde. Insoweit fällt der Bedarf an Wohnungen deutlich höher aus, um eine spürbare Entspannung am Kölner Wohnungsmarkt zu erreichen.

An den dafür benötigten Grundstücken, auf denen sich neue Quartiere oder gar Stadtteile bauen lassen, mangelt es bereits jetzt schon. Stadtverwaltung und Politik werden daher in den kommenden Jahren eher auf Verdichtung setzen, als in die Umgebungsflächen auszuweichen. Denn auch die vorhandenen Grünzonen Kölns bedeuten Lebensqualität und sind ein rares Gut.

Die das vergangene Jahr massiv beeinflussende und noch immer vorherrschende Covid-19-Pandemie hatte keinen merklichen Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung in Köln. Steigende Auftragsauslastungen des Baugewerbes haben vielmehr dazu geführt, dass zu den hohen Grundstückskosten auch noch steigende Baukosten hinzukamen.

Die bereits in den letzten Jahren angestoßene Stadtentwicklung auf der rechten Rheinseite mit den Großprojekten in Köln-Mülheim sowie dem Deutzer Hafen wurden weiterentwickelt. In Mülheim-Süd sollen in sechs Entwicklungsgebieten fast 5.000 Wohnungen entstehen. Im Deutzer Hafen startet der Bau von 3.000 Wohnungen voraussichtlich in zwei bis drei Jahren.

Auch bedingt durch die Einschränkungen der Covid-19-Pandemie konnte bislang nicht erreicht werden, Wohnungen in großer Zahl in die Erstellungsphase zu bringen. Auf dem linksrheinischen Norden ruht eine große Hoffnung der Stadtverwaltung auf der Entwicklung eines neuen Stadtteils namens Kreuzberg, der einmal bis zu 3.000 Wohnungen umfassen könnte.

Der Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft entwickelte sich auch während der zur Zeit der Erstellung des Geschäftsberichtes noch vorherrschenden Covid-19-Pandemie planmäßig. Es konnten keine wesentlichen Beeinträchtigungen verzeichnet werden, die das Geschäftsergebnis maßgeblich beeinflusst haben.

NEUBAUPROJEKTE

Im Berichtsjahr wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen bzw. begonnen und geplant:

Hinterlandbebauung Üdesheimer Weg Üdesheimer Weg 39, 41, 43 in Köln-Worringen

Der Neubau von 36 freifinanzierten Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 36 Einstellplätzen wurde termingerecht im Mai 2020 fertiggestellt.

**Das Bauvolumen betrug
rd. 5.800.000,00 €.**



Neubaugebiet Pulheim Zum Pulheimer Bach 8, 10 in Pulheim

Der Neubau von 25 freifinanzierten Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 21 Einstellplätzen sowie 4 Außenstellplätzen wurde im Dezember 2020 fertiggestellt.

**Das Bauvolumen inkl. Grundstück
betrug rd. 6.200.000,00 €.**



Neubaugebiet Nievenheim Im Scheidpatt 70, 72, 74 in Dormagen-Nievenheim

Der Neubau von 27 Wohneinheiten (davon 9 öffentlich geförderte Wohneinheiten) und einer Tiefgarage mit 27 Einstellplätzen ist im Januar 2019 begonnen worden. Das Bauvorhaben wird im Mai 2021 abgeschlossen werden.

**Das Bauvolumen inkl. Grundstück
beträgt rd. 6.550.000,00 €.**





Sürther Feldallee 22, 24 in Köln-Rodenkirchen

Im Jahr 2019 wurde das Grundstück für den Neubau von zwei Mehr-Generationen-Häusern, die auch ein integratives Wohnen für ambulant betreute Wohngemeinschaften, ambulant betreute Einzelpersonen sowie Wohnungen für Rollstuhlnutzende beinhaltet, erworben. Hierfür werden alle Wohnungen barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht erstellt. Entsprechende Kooperationsverträge werden mit der „Lebenshilfe Köln e.V.“ und der „Lebenshilfe Rodenkirchen e.V.“ demnächst geschlossen. Darüber hinaus wird das Projekt auch eine Wohngruppe für 9 Personen mit demenzieller Erkrankung (kurz „Demenz-WG“) beherbergen. Das Baukonzept sieht vor, dass 40 Wohneinheiten (davon 16 öffentlich geförderte Wohneinheiten) und eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen errichtet werden. Das Bauvorhaben wurde im Sommer 2020 begonnen und soll im Winter 2021/2022 abgeschlossen sein.

Das Bauvolumen inkl. Grundstück beträgt rd. 10.450.000,00 Euro.



Clouth-Quartier Xantener Straße 40, 42, 44, 46 und Josefine-Clouth-Straße 2, 2a, 2b, 2c in Köln-Nippes

Für diesen Neubau werden 10 freifinanzierte und 78 öffentlich geförderte Wohneinheiten (2/3 Förderweg A, 1/3 Förderweg B) sowie eine Tiefgarage mit 80 Einstellplätzen errichtet. Zudem sind der Bau von zwei Wohngruppen und die Errichtung von jeweils vier Einzelappartements für Menschen mit geistiger Behinderung vorgesehen. Diesbezüglich wird ein entsprechender Kooperationsvertrag mit der „Lebenshilfe Köln e.V.“ geschlossen. Darüber hinaus werden im Erdgeschoss rollstuhlgerechte Räume für die Beratung, Verwaltung und Betreuung zur Büronutzung für den Verein „Zentrum für selbstbestimmtes Leben Behinderter Köln e.V.“ (kurz „ZSL“) hergestellt. Hierzu konnte bereits ein entsprechender Gewerbemietvertrag mit dem ZSL geschlossen werden. Zusätzlich werden im Erdgeschoss ein gastronomischer Betrieb als „Veedels-Café“ und ein Nachbarschaftsladen errichtet. Der Beginn des Bauvorhabens erfolgte im Winter 2020 und wird im Spätsommer 2022 abgeschlossen werden.

Das Bauvolumen inkl. Grundstück beträgt rd. 26.200.000,00 €.

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN

In Ausführung unseres beschlossenen Investitionsplanes 2020 wurden auch im Berichtsjahr umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Substanz unserer Mietwohnhäuser zu erhalten und diese auf Dauer nachhaltig zu verbessern. Hierbei wurde den gestiegenen Modernisierungswünschen auch unter Berücksichtigung energiesparender Maßnahmen, wie z. B. Dämmung von Dach- und Fassadenflächen sowie gestalterischen Maßnahmen des Wohnumfeldes, Rechnung getragen.

Im Rahmen der Mieterwechsel wurden wiederum zahlreiche Genossenschaftswohnungen saniert und teilweise auch durch Grundrissveränderungen in ihrem ursprünglichen Charakter in der Art verändert, dass technisch erforderliche Maßnahmen im Einklang mit den Wünschen unserer Mitglieder umgesetzt wurden, um neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die Fluktuationsquote betrug 6,98 %.

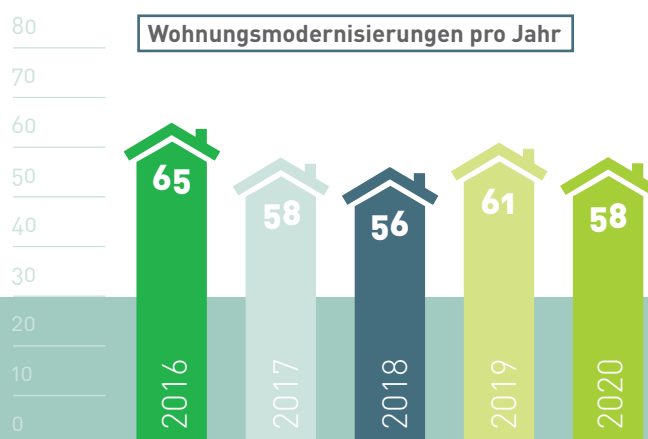
58 Mietwohnungen wurden komplett modernisiert und umgestaltet. Die hierfür im Jahr 2020 aufgewendeten Gesamtkosten betrugen 2.049.036,30 €. Einige Mietwohnungen wurden ebenfalls umfassend im Zuge von Mieterwechseln verbessert. Die Durchführung dieser baulichen Veränderungen war mit einem

Kostenaufwand von 213.513,03 € verbunden. Ergänzend zu den vorgenannten Maßnahmen wurden Gasetagenheizungen, überwiegend in bewohnten Wohnungen und auf Wunsch der Mieter, installiert. Die Leerstandsquote – bausanierungsbedingt – lag bei 0,52 %.

Die Modernisierung von Treppenhäusern ergänzte die Wohnwertverbesserungsmaßnahmen sinnvoll und trug sowohl von technischer als auch von optischer Seite erheblich zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Der Einbau von Durchlauferhitzern zur Warmwasserversorgung sowie zahlreiche Einbauten isolierverglaster Fensteranlagen rundeten die ausgeführten Modernisierungsmaßnahmen ab und leisteten einen weiteren Beitrag zur Energieeinsparung.

Für das laufende Geschäftsjahr sind über 4.000.000 € als Investitionsvolumen für Haus- und Wohnungsmodernisierungen sowie Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Hieraus ist abzuleiten, dass die Genossenschaft weiterhin die Bestandspflege im Rahmen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen als einen wichtigen Schwerpunkt ihrer vielfältigen Tätigkeitsbereiche ansieht.

Die Finanzierung dieses Investitionsvolumens ist komplett mit Eigenmitteln gesichert.



Insgesamt wurden im Jahr 2020 für die Instandhaltung Kosten von 3.146.102,43 € aufgewendet, und zwar für folgende Maßnahmen:

INSTANDHALTUNGSKOSTEN 2020

Kleinreparaturen	674.909,92 €
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	971.237,31 €
Sanitär- und Heizungsreparaturen	869.274,27 €
Malerarbeiten	213.574,58 €
Dachreparaturen	54.322,34 €
Elektroinstallationen	166.045,55 €
Schreinerarbeiten	196.738,46 €

3.146.102,43 €

Wir sind daran interessiert, unsere bestehenden Grünanlagen zu erhalten und zu pflegen. 2020 wendeten wir für diese lohnintensiven Arbeiten 198.854,05 € auf.

Unsere Wohnanlagen werden durch die kontinuierliche Umgestaltung der Garten- und Hofanlagen aufgewertet. Zu dieser Wohnumfeldverbesserung zählt z. B. neben der Neuerstellung von Zaunanlagen auch die Erstellung von Rigolen, um den klimatischen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

Zu den Leistungsstärken unserer Genossenschaft zählt die konsequente Verfolgung der Geschäftspolitik durch Investitionen in den Wohnungsbestand. Die Sanierungen und Modernisierungen sind die zentrale Aufgabe zur langfristigen Sicherung unserer Genossenschaft. Mieterhöhungen sind erforderlich, um der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes durch Modernisierung entgegenzuwirken und insbesondere, um unsere umfassenden Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen auch im Rahmen von Mieterwechseln zu finanzieren. Es ist deutlich zu verzeichnen, dass die Anforderungen unserer Kunden an Wohnraum und Wohnumfeld stetig steigen.

Investitionsvolumen für Haus- und Wohnungsmodernisierungen

3.146.102,43 €

geleistet
2020

4.000.000,00 €

geplant
2021

MIETANPASSUNGEN

Die Mieten der komplett modernisierten Wohnungen nach einem Mieterwechsel werden jeweils im Rahmen des aktuellen Mietspiegels neu angepasst, um die erheblichen Investitionskosten langfristig refinanzieren zu können. Durch Mietanpassungen können wir gewährleisten, dass unser Wohnungsbestand auf Grund seines Zustandes und seiner Ausstattung voraussichtlich auch zukünftig gut vermietet werden kann.

Mögliche Mietanpassungen auf Basis der mietvertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln für die Gewerbmietverhältnisse erfolgten nicht, auch insbesondere vor dem Hintergrund der Gewerbevermietungssituation kleiner Einheiten in den Vororten.

Im Rahmen einer nachhaltigen Dividendenpolitik und anlässlich des 100-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft im Jahr 2020 wurde einvernehmlich zwischen der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand entschieden, bis zum 31.12.2021 auf Mieterhöhungen im Bestand nach § 558 BGB „ortsübliche Vergleichsmiete“ zu verzichten.

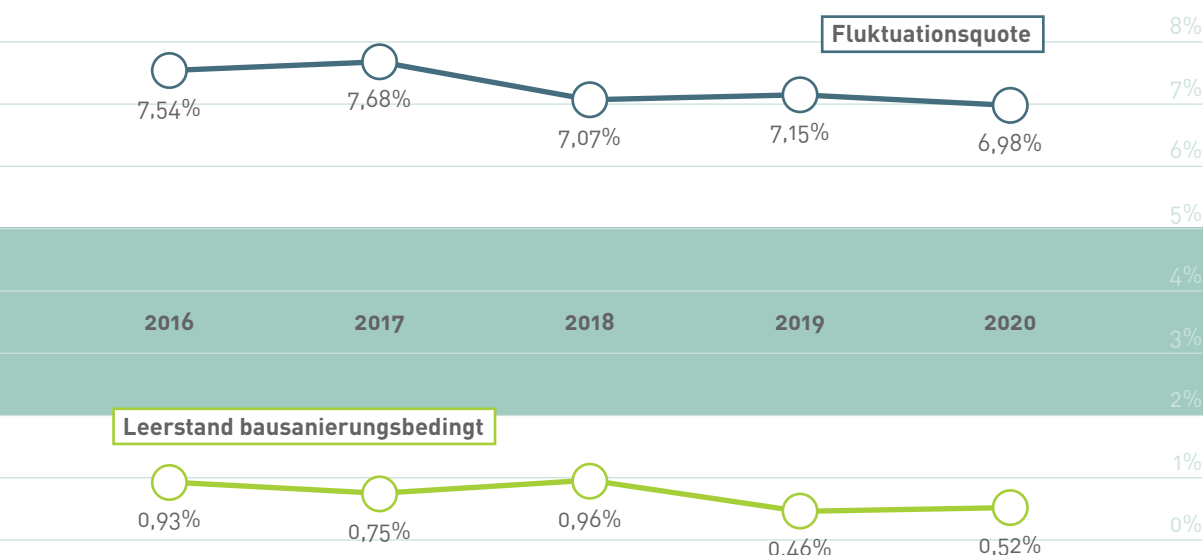
WOHNUNGSWECHSEL

Im Berichtsjahr haben 198 Wohnungswechsel stattgefunden. Dabei konnten 16 Tauschinteressenten berücksichtigt werden. Von den 49 Gewerbeeinheiten wurden 6 Objekte gekündigt und weitervermietet. Am Jahresende warteten noch 19 Mitglieder auf die Anmietung einer Wohnung. Außerdem liegen 21 Tauschanträge vor.

GRUNDSTÜCKE

Die Genossenschaft verfügt über 21.775,00 m² unbebaute Grundstücke, welche aber nach heutigem Kenntnisstand in absehbarer Zeit nicht bebaubar sind. Diese Grundstücke sind nach wie vor mit einem geringen Buchwert ausgewiesen.

Es ist unserer Kölner Wohnungsgenossenschaft eG im Berichtsjahr gelungen, für die kommenden Jahre die Weichen positiv für eine erhebliche Bestandserweiterung durch die Errichtung von Neubauwohnungen zu stellen.



ERTRAGSLAGE

2020 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inkl. Bestandsveränderungen von T€ 21.095 auf T€ 21.481 erhöht. Die Mieten sind gegenüber dem Vorjahr, infolge Neubezug und durchgeführter Erhöhungen, auch bei Mieterwechsel, angestiegen. Außerdem wirkten sich die Veränderungen des Vorjahres in 2020 voll aus.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Sie war 2020 gesichert. Dieses kann auch für die Zukunft gesagt werden.

Die Abschreibungen sind, bis auf einige Verwaltungseinheiten, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 und 80 Jahren ermittelt worden. Von den Instandhaltungskosten in Höhe von 17,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche entfallen auf Reparaturmaßnahmen 15,88 Euro, auf Kosten für Schönheitsreparaturen 0,16 Euro und auf Aufwendungen zur Beseitigung von Versicherungsschäden 0,99 Euro. In den Instandhaltungskosten sind auch nicht mietwirksam gewordene Modernisierungskostenanteile enthalten.

Das betriebsneutrale Ergebnis enthält Erträge und Zinsen. Der Jahresüberschuss wurde um die Zuweisung zu den Rücklagen gemindert. Für das Jahr 2021 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan wiederum ein positives Jahresergebnis.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag 2020 sind die langfristig gebundenen Vermögenswerte, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens, durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Auch die Investitionen für die in Durchführung und Planung befindlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss der letzten Jahre sowie gegebenenfalls mit langfristigen Fremdmitteln durch Grundschedeintragungen finanziert. Die Finanzen und die Zahlungsbereitschaft sind auch für die Zukunft gesichert. Die Eigenkapitalquote beträgt 84,92 %.

Der Cashflow (geldrechnungsmäßiger Überschuss)

Jahresüberschuss	9.217 €
+ Abschreibungen	3.107 €
- Aktivierte Eigenleistungen	-650 €
+ Veränderung langfristige Rückstellungen	131 €
	11.760 €

Beseitigung von Versicherungsschäden 0,99 €

Schönheitsreparaturen 0,16 €

Reparaturmaßnahmen 15,88 €

Kosten für
Instandhaltung
17,03 €/m²

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

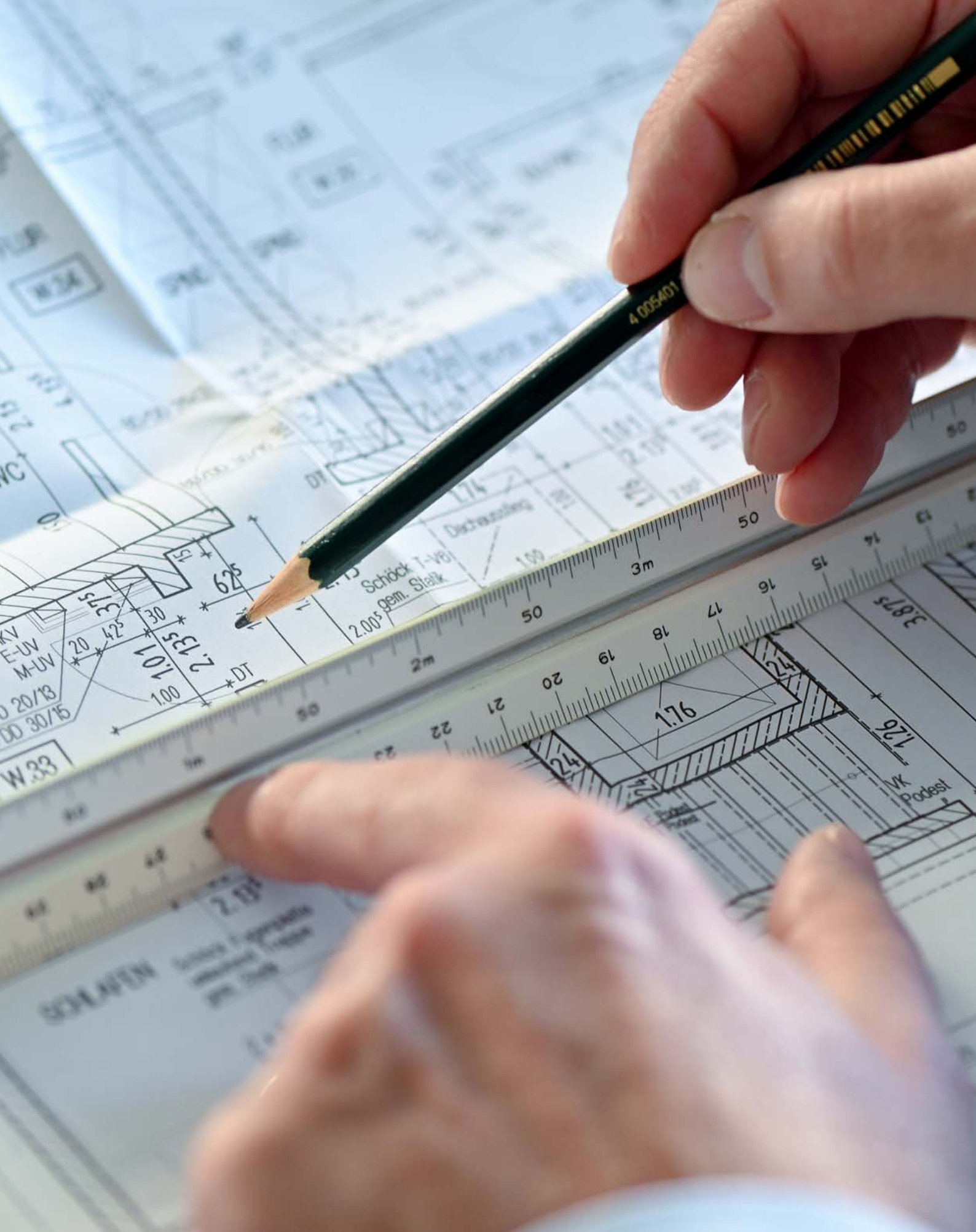
Insgesamt sind für das Geschäftsjahr 2021 und die künftigen Jahre keine wesentlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten.

Die zukunftsbezogene Bestandsfähigkeit des Unternehmens gemäß Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich ist nach unserer Einschätzung gesichert.

Der Fortbestand der Genossenschaft ist langfristig gewährleistet. Ein Risikomanagement ist eingerichtet und wird gemäß den aktuellen Gesetzesanforderungen erweitert. Ein wesentliches Risikomanagementziel ist die Vermeidung von Erlösschmälerungen durch Leerstand und Zahlungsausfälle. Zur Erreichung dieses Ziels werden regelmäßig Besprechungen des Vorstands mit den Mitarbeitenden durchgeführt, um unverzüglich entsprechende Vermietungsmaßnahmen zu ergreifen. Des Weiteren findet ein intensiver, regelmäßiger Austausch zwischen Technik und dem kaufmännischen Bereich statt. Durch diese pragmatische Kommunikation werden Risiken minimiert.

Für unsere Genossenschaft bestehen auch aufgrund der Marktentwicklung und der sehr guten Finanzstruktur gute Perspektiven, die erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahrzehnte fortzuführen und auszubauen. Durch die umfangreichen Neubauaktivitäten werden wir uns zukunftsorientiert als wichtiger Marktteilnehmer mit genossenschaftlich-sozialem Hintergrund weiter positiv darstellen und positionieren. Hierdurch wird ein stetiges und gesundes Wachstum unserer Genossenschaft gewährleistet.

Die Ausbreitung der Corona-Pandemie hat mit der dritten Welle das wirtschaftliche und soziale Leben in Deutschland nochmals ausgebremst. Weitgehend waren wir nicht von Corona-bedingten Mietausfällen betroffen. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass unsere Mieter wirtschaftliche Einbußen (z. B. durch Kurzarbeit) hinnehmen müssen, die zu einem Anstieg der Mietausfälle, mit entsprechender Wirkung auf das Jahresergebnis, führen können.



JAHRESABSCHLUSS 2020

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA			
in EUR	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Lizenzen und ähnliche Rechte		0,00	481,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	95.018.247,86		83.786.880,76
Grundstücke mit anderen Bauten	11.385.458,89		11.775.136,89
Grundstücke ohne Bauten	9.418.632,68		10.919.865,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.746,00		97.715,00
Anlagen im Bau	6.383.840,35		4.582.973,55
Bauvorbereitungskosten	7.078,79		673.881,35
		122.329.004,57	
Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		0,00
Andere Finanzanlagen	50.070,00		50.070,00
		50.070,00	
		122.379.074,57	111.887.003,59
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.905.213,44		3.972.189,70
Andere Vorräte	0,00		0,00
		3.905.213,44	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.989,30		35.274,21
Sonstige Vermögensgegenstände	85.391,81	132.381,11	115.572,05
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	34.830.153,18		37.414.069,18
Bausparguthaben	2.390.145,13	37.220.298,31	2.204.263,97
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		163.636.967,43	155.628.372,70
Treuhandguthaben aus Mietkaution	3.417.475,41		

PASSIVA

in EUR	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.895.650,00		187.860,00
verbleibenden Mitglieder	3.238.880,00		4.989.915,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen			
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)	0,00	5.134.530,00	0,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt EUR 917.243,78 (Vorjahr: EUR 1.349.663,37)	12.625.499,85		11.708.256,07
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)	33.659.051,85		33.659.051,85
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt EUR 8.205.231,34 (Vorjahr: 11.596.452,69)			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt EUR 500.000,00	86.985.157,63		78.779.926,29
		133.269.709,33	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	9.172.437,82		13.496.633,66
Einstellung in Ergebnisrücklagen	8.622.475,12	549.962,70	12.946.116,06
Eigenkapital insgesamt		138.954.202,03	129.875.526,81
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.215.448,10		4.084.837,42
Sonstige Rückstellungen	170.900,00	4.386.348,10	183.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.491.196,34		15.713.867,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	4.293.246,91		4.242.203,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.155,21		51.774,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.536.880,43		484.558,91
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern EUR 25.182,72 (Vorjahr EUR 39.335,83)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)	278.712,44	19.659.191,33	301.313,38
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		637.225,97	690.691,31
Bilanzsumme		163.636.967,43	155.628.372,70
Verbindlichkeiten aus Mietkaution	3.417.475,41		

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		
in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.547.978,15	20.923.506,78
	21.547.978,15	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-66.976,26	171.968,92
Andere aktivierte Eigenleistungen	650.202,12	633.051,35
Sonstige betriebliche Erträge	385.655,47	5.120.453,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.666.729,52	6.756.808,75
Rohergebnis	15.850.129,96	20.092.171,97
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.597.188,98	1.594.179,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung EUR 265.248,26 (Vorjahr: EUR 221.308,16)	610.080,77	630.604,06
	2.207.269,75	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.106.740,95	2.993.568,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	532.806,75	491.594,05
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen	780,00	2.081,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	64.006,59	64.786,59
Abschreibung auf Finanzanlagen	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	450.139,51	516.206,51
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	9.617.959,59	13.933.058,44
Sonstige Steuern	445.521,77	436.424,78
Jahresüberschuß	9.172.437,82	13.496.633,66
Einstellung aus dem Jahresabschluß in Rücklagen	8.622.475,12	12.946.116,06
Bilanzgewinn	549.962,70	550.517,60



A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Kölner Wohnungsgenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 668 beim Amtsgericht Köln eingetragen.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Zugänge

In den Sachanlagezugängen 2020 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen eingesetzt. Die aktivierten Modernisierungskosten entsprechen den Vorschriften des § 255, Abs. 2/1 und Abs. 3/2 HGB. Im Berichtsjahr wurden – auf Empfehlung des Prüfungsverbandes – nicht alle mietwirksamen Kosten zu 100 % aktiviert.

Abgänge

Die Abgänge betreffen abgeschriebenes Inventar.

Planmäßige Abschreibungen

Die Abschreibungen wurden linear nach der Restnutzungsdauer der Gebäude vorgenommen. Dieser liegen die Gesamtnutzungszeiträume von 75 Jahren bei den Wohnbauten, die nach dem I. Wohnungsbaugesetz gefördert und erstellt wurden und von 80 Jahren bei allen übrigen Gebäuden zugrunde. Neubauten werden auf 50 Jahre, und die im Jahr 2014 erworbenen Kindertagesstätten auf 25 Jahre abgeschrieben. Für einige Verwaltungseinheiten wurde die Nutzungsdauer verlängert.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten wurden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, umfassende Wohnungsmodernisierungen in bereits abgeschrieben Altbauten über 15 Jahre.

Separate Garagen wurden mit 3 %, Hofgebäude und Tiefgaragen mit 2 % abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit Sätzen zwischen 10 % und 33,33 % abgeschrieben, geringwertige Wirtschaftsgüter im Werte bis 952,00 € (inkl. MwSt.) in voller Höhe.

Wertaufholung

Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen erfolgten nicht.

Unfertige Leistungen

Unter der Position wurden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallwagniszuschlag – ausgewiesen.

Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Den Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249, Absatz 1 HGB gebildet.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen werden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung des von der Bundesbank vorgegebenen Zinssatzes von 2,30 % und der Anwendung eines Gehaltstrends von 2 % p.a. sowie einem Trend für den Rentenwert von 1,8 % p.a. ermittelt. Die Berechnungen basieren auf den „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck. Darüber hinaus kommt die Projected Unit Credit Method zur Anwendung. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen bei Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes (1,60 %) auf Basis von 7 sowie 10 Jahren beträgt laut Gutachten 419.296,31 €.

Verbindlichkeiten

Diese wurden zum Nominalbetrag passiviert.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Abweichungen gegenüber den Methoden des Vorjahres wurden nicht vorgenommen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Urlaubsansprüche und Überstunden	76.000,00 €
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Archivierungskosten	75.000,00 €

4. Für Verpflichtungen aus Versorgungsbezügen sind Rückstellungen in vollem Umfange gebildet.
5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschluss des Stichtages rechtlich entstehen würden.
6. Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Beträge enthalten:

Erträge	
aus Versicherungserstattungen	183.194,51 €
aus der Auflösung von Rückstellungen	17.636,34 €
aus Geldeingängen auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	7.496,07 €
	208.326,92 €

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

31. DEZEMBER 2020

	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten
in EUR	01.01.20			(+/-)	31.12.20
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Lizenzen und ähnliche Rechte	18.732,57	0,00	0,00	0,00	18.732,57
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	139.178.642,88	1.521.278,51	0,00	12.395.333,42	153.095.254,81
Grundstücke mit anderen Bauten	15.470.077,35	0,00	0,00	0,00	15.470.077,35
Grundstücke ohne Bauten	11.622.303,30	0,00	0,00	-1.501.232,36	10.121.070,94
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	548.201,49	49.368,12	55.595,01	0,00	541.974,60
Anlagen im Bau	4.582.973,55	12.028.165,30	0,00	-10.227.298,50	6.383.840,35
Bauvorbereitungskosten	673.881,35	0,00	0,00	-666.802,56	7.078,79
	172.094.812,49	13.598.811,93	55.595,01	0,00	185.638.029,41
Finanzanlagen					
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	50.070,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00
	50.070,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00
Anlagevermögen insgesamt	172.144.882,49	13.598.811,93	55.595,01	0,00	185.688.099,41



Abschreibungen (kumulierte)	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert	Buchwert
01.01.20			(+/-)	31.12.20	31.12.2020	31.12.2019
18.251,57	481,00	0,00	0,00	18.732,57	0,00	481,00
55.391.762,12	2.685.244,83	0,00	0,00	58.077.006,95	95.018.247,86	83.786.880,76
3.694.940,46	389.678,00	0,00	0,00	4.084.618,46	11.385.458,89	11.775.136,89
702.438,26	0,00	0,00	0,00	702.438,26	9.418.632,68	10.919.865,04
450.486,49	31.337,12	55.595,01	0,00	426.228,60	115.746,00	97.715,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.383.840,35	4.582.973,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.078,79	673.881,35
60.257.878,90	3.106.740,95	55.595,01	0,00	63.309.024,84	122.329.004,57	111.836.933,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00	50.070,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00	50.070,00
60.257.878,90	3.106.740,95	55.595,01	0,00	63.309.024,84	122.379.074,57	111.887.003,59

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN

SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä.
RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR: 31. DEZEMBER 2020

Verbindlichkeiten in EUR <i>Vorjahr kursiv</i>	Insgesamt	Davon Restlaufzeit				gesichert
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.491.196,34 15.713.867,11	326.771,91 379.623,76	13.164.424,43 15.334.243,35	1.387.741,08 1.630.056,60	11.776.683,35 13.704.186,75	13.491.196,34 15.713.867,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Erhaltene Anzahlungen	4.293.246,91 4.242.203,21	4.293.246,91 4.242.203,21				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.155,21 51.774,55	59.155,21 51.774,55				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.536.880,43 484.558,91	1.310.795,01 436.785,01	226.085,42 47.773,90	226.085,42 47.773,90		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 0,00	0,00 0,00				
Sonstige Verbindlichkeiten	278.712,44 301.313,38	278.712,44 301.313,38				
Gesamtbetrag	19.659.191,33 20.793.717,16	6.268.681,48 5.411.699,91	13.390.509,85 15.382.017,25	1.613.826,50 1.677.830,50	11.776.683,35 13.704.186,75	13.491.196,34 15.713.867,11

Art der Sicherung
GPR =
Grundpfandrecht



D. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268, Absatz 7 HGB lagen nicht vor.
2. Aus der Erfüllung am Bilanzstichtag bestehender Verträge für Bauleistungen resultieren für die Geschäftsjahre 2021 bis 2022 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund T€ 12.739,1.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts nicht ergeben, abgesehen von der Entwicklung der seit Februar 2020 anhaltenden Corona-Pandemie. Wesentliche Investitionen wurden im Lagebericht erwähnt.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Technische Mitarbeiter	7	3
Auszubildender	1	0
Insgesamt	17	5

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2020	3.897	32.238
Zugang 2020	+245	+1.033
Abgang 2020	-223	-12.295
Ende 2020	3.919	20.976

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen am 31.12.2020 3.238.880,00 €

7. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
8. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband
für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.
Kajen 12
20459 Hamburg

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. jur. Klaus Lützenkirchen, Rechtsanwalt
Vorsitzender

Rainer W. Kolodziey, Vorstand
Stellv. Vorsitzender

Hans-Dieter Lützenburger, Unternehmensberater
Schriftführer

10. Mitglieder des Vorstandes

Willi Hullmann hauptamtlich (bis 31.03.2020)

Christoph Moossen hauptamtlich (seit 01.04.2020)

Peter Schade hauptamtlich

Köln-Weidenpesch, den 24. März 2021

Moossen

Schade

Vertreterversammlung – Gewinnverwendung

Die in der Vertreterversammlung am 29. September 2020 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Reingewinnes 2019 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 1,0 % Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2019) ist, soweit die erforderlichen Daten der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Gewinnverwendung 2020

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 24.03.2021 satzungsgemäß beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn von

549.962,70 €

wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|--------------|
| 1. 1,0 % Dividende (Stand 01.01.2020, 4.969.270,00 € Geschäftsguthaben) | 49.962,70 € |
| 2. Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen | 500.000,00 € |

BERICHT DES AUFSICHTSRATES





In Erfüllung seiner Pflichten aus § 25 der Satzung hat sich der Aufsichtsrat durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2020 laufend und umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind. Die im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2020 insbesondere:

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2019,
- Analyse der Ergebnisse zur genossenschaftlichen Pflichtprüfung 2019,
- Dividendenpolitik/-Vorschlag 2019,
- Verwendung Bilanzergebnis/Rücklagenbildung 2019,
- Wirtschafts-/Investitionsplan 2020,
- Überlegungen zu Immobilien-Erwerbs-Vorgängen,
- Wirkungen der Corona-Pandemie auf die Genossenschaft,
- Bautenstand der Investitionen in Mietwohn-Projekte,
- Entwicklung der Personalpolitik, Verlängerung Vorstandsbestellung und Vereinbarung einer erfolgsabhängigen Vergütung,
- Prüfung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen für neue und laufende Investitionen,
- Beschlussfassungen zu § 49 GenG (Kreditvergabe),
- langfristige Unternehmensplanung.

Daneben war die umfassende Anpassung der Satzung an Rechtsänderungen aber auch an die aktuellen Gegebenheiten im Berichtszeitraum Thema in mehreren Sitzungen. Auf der Vertreterversammlung am 29.09.2020 wurde auf Vorschlag der Mitglieder beschlossen, für die Verabschiedung der Satzungsänderung eine außerordentliche Vertreterversammlung abzuhalten. Dazu konnte es wegen der Beschränkungen infolge der Covid-19-Pandemie bis heute nicht kommen.

Schließlich haben sich Aufsichtsrat und Vorstand intensiv mit der Prüfung von Organ-Beschlüssen aus der Zeit bis Herbst 2018 befasst, um daraus strategische Möglichkeiten zu entwickeln, die Hindernisse für die Rückkehr zu einer optimalen Dividendenpolitik zu beseitigen. Durch gemeinsame Anstrengungen konnte erreicht werden, dass die wenigen Mitglieder, die zusammen freiwillige Geschäftsanteile von rd. 1,6 Mio. € hielten, diese Anteile zum 31.12.2020 gekündigt haben. Somit kann für das Geschäftsjahr 2021 in der Vertreterversammlung eine Dividendenpolitik eingeleitet und beschlossen werden, die den Zielen der Solidargemeinschaft Genossenschaft in der Breite entsprechen.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass mit den unternehmerischen Entscheidungen nicht nur ein bezahlbares Wohnen für die Mitglieder gesichert und gefördert, sondern die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft noch mehr gefestigt wird. Die Maßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung des genossenschaftlichen Immobilienvermögens lassen, unter Berücksichtigung ständig steigender Markterfordernisse, die satzungsgemäßen genossenschaftlichen Unternehmensziele weiter erfüllbar werden, die für die Unternehmensstabilität und -kontinuität sowie eine wachstumsfördernde Entwicklung zukunftsweisend sind.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 zusammen mit dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Er erfüllt die gesetz- und satzungsgemäßen Vorgaben. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen im Jahresabschluss nicht ausreichend Rechnung getragen worden sind. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss und unterstützt den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns.

Der schriftliche Prüfungsbericht des DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, der auf der gesetzlichen Prüfung im Februar/März 2021 basiert, wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 26.04.2021 beraten und genehmigt.

Der Vertreterversammlung 2021 wird vorgeschlagen:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2020 mit der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;
- der vom Vorstand vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen;
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 zu entscheiden.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für ihre treue Unterstützung der Genossenschaft. Dem Vorstand und den Mitarbeitern/-innen dankt er für die geleistete Arbeit.

Köln-Weidenpesch, den 27. April 2021

Der Aufsichtsrat

Dr. jur. Klaus Lützenkirchen
Vorsitzender





ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

Prüfungsziel und Gegenstand der Prüfung

Gemäß § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung sind der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung für 2020 und des Lageberichts in entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Sätze 2 und 3 sowie Abs. 2 HGB zu prüfen. Im Rahmen der schriftlichen Berichtserstattung über das Ergebnis der Prüfung gem. § 58 GenG haben wir Stellung dazu zu nehmen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat.

Förderzweck

Die Genossenschaft verfolgt mit der Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum einen gemäß § 1 GenG zulässigen Förderzweck (Förderung sozialer Belange). Sie bewirtschaftet und modernisiert regelmäßig ihr Immobilienportfolio.

Einrichtungen

Die Organisation der Genossenschaft ist angemessen. Der Vorstand hat die zur Unternehmensführung erforderlichen Instrumente eingerichtet. Er hat das interne Kontrollsystem (Organisation, Funktionstrennung und Kontrollen) so ausgestaltet, dass es den Anforderungen der Genossenschaft entspricht. Die erforderlichen Funktionstrennungen werden nach dem Ergebnis unserer Prüfung eingehalten. Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen ausgewählte externe und interne Risikoindikatoren wie z. B. Bevölkerungs- und Zinsentwicklung sowie die standortbezogene Mietentwicklung und Baukostenentwicklung und die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuation und Mietforderungen sowie der Liquidität. Das Risikofrüherkennungssystem entspricht nach unseren Feststellungen den betrieblichen Erfordernissen.

Rechnungslegung

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen richtig abgeleitet und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. Die Chancen und Risiken sind zutreffend dargestellt.

Wir haben dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Wirtschaftliche Verhältnisse

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergaben sich im Prüfungszeitraum keine Veränderungen.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Finanzierungsstruktur ist sehr solide. Das Eigenkapital beträgt TEUR 138.955 = 84,9 % der Bilanzsumme. Die Ertragskraft bewegt sich auf einem sehr hohen Niveau.

Die Liquidität war nach unseren Feststellungen und uns erteilten Auskünften während des gesamten Prüfungszeitraums gesichert.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung

Die Organisation der Geschäftsführung ist angemessen; die Rechtsverhältnisse sind geordnet. Nach den bei der Prüfung gewonnenen Kenntnissen ist die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Berichtszeitraum gegeben. Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt.

Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt. Er ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen und hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Vertreterversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet. Insgesamt tagte der Aufsichtsrat in 2020 in einer ausreichenden Anzahl an Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand und allein.

In 2020 wurde eine ordentliche Vertreterversammlung am 29. September 2020 pandemiebedingt verspätet durchgeführt, an der wir teilgenommen haben. Die Vorschriften über Form und Frist der Einberufung wurden beachtet. Die Vertreterversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2019; daneben nahm sie den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 entgegen. Das Protokoll zur Vertreterversammlung lag uns vor und ist ordnungsgemäß unterschrieben.



**Genossenschaftlicher Prüfungsverband
für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.**

Hamburg, 15.04.2021

Astrid Busch
Wirtschaftsprüferin

Dr. H.-W. Kortmann
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber
Kölner Wohnungsgenossenschaft eG
Schlesischer Platz 1a
50737 Köln

Verantwortlich für den Inhalt
Christoph Moossen
Peter Schade

Fotos
Michael Lübke
Grevenbroicher Weg 26
40547 Düsseldorf

Konzeption und Gestaltung
stolp+friends
Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de



Kölner Wohnungsgenossenschaft eG
Schlesischer Platz 1a
50737 Köln

Telefon (0221) 99 8787-0
info@koelner-wohnungsgenossenschaft.de
www.koelner-wohnungsgenossenschaft.de