



GESCHÄFTSBERICHT 2022





INHALT

Vorwort	4
Das Unternehmen	7
Unsere Objekte	8
Straßenverzeichnis unserer Objekte	9
Hand in Hand	10
Interviews	11
Mieter- und Mitgliederbetreuung	24
Lagebericht des Vorstandes	25
Grundlagen des Unternehmens	26
Neubauprojekte	28
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	32
Mietanpassungen	34
Wohnungswechsel	34
Grundstücke	34
Ertragslage	35
Finanz- und Vermögenslage	35
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	36
Jahresabschluss 2022	37
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang	41
A. Allgemeine Angaben	42
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	42
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	43
Entwicklung des Anlagevermögens	44
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	46
D. Sonstige Angaben	47
Bericht des Aufsichtsrates	49
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	52
Die Tochtergesellschaften	54

Allgemeiner Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht teilweise auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung (z. B. Mieterinnen / Mieter) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

KÖLNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

VORWORT

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

2022 war ein ereignisreiches Jahr – auch für unsere Kölner Wohnungsgenossenschaft. Insbesondere der Angriff Russlands auf die Ukraine hatte weitreichende Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und Wohnungsgenossenschaften wie die unsere.

Durch Unsicherheit und Instabilität infolge des Krieges erhöhten sich Bau- und Materialkosten, was zu steigenden Preisen für Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen führte. Außerdem stellten die extremen Energiepreise Mieter vor große Herausforderungen. Zusätzlich führte der Konflikt zu einer verstärkten Migration – was die angespannte Wohnungsmarktsituation und steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum noch verschärfte.

Umso mehr freut es uns, dass wir unseren Mitgliedern und Mietern in diesen schwierigen Zeiten sicheren Wohnraum bieten können. Nicht zuletzt, da unsere Genossenschaft das Prinzip der Gemeinwohlorientierung verfolgt und das Wohl unserer Mitglieder und Mieter stets in den Vordergrund stellt.

Eine wichtige Rolle spielt dabei auch unsere Zusammenarbeit mit sozialen und karitativen Partnern, denen wir in diesem Geschäftsbericht ein Kapitel widmen. Denn im vergangenen Jahr haben wir die Partnerschaft mit verschiedenen Organisationen weiter ausgebaut – indem wir gemeinsam Wohnprojekte und Beratungsstellen realisiert haben. Einen Einblick erhalten Sie auf den folgenden Seiten.

Weiter ausgebaut haben wir auch das Angebot für unsere Mitglieder. Ende 2021 und Anfang 2022 gründeten wir zwei Tochterunternehmen: die KWG Immobilien GmbH, die zukünftig unseren Mitgliedern Ferienwohnungen an der Nordsee anbieten wird, sowie die KWG Energie GmbH, die grünen und günstigen Mieterstrom vom eigenen Dach bereitstellt. Wir sind sicher, dass diese neuen Geschäftsfelder unsere Genossenschaft weiter stärken werden.

Trotz aller Herausforderungen im Geschäftsjahr bleiben wir zuversichtlich, dass wir unseren Mitgliedern und Mietern in Zukunft hochwertigen Wohnraum und gewohnten Service zu fairen Konditionen anbieten können.

Zum Schluss bedanken wir uns bei allen Mitgliedern, Mitarbeitern, Partnern und Unterstützern, die uns im vergangenen Jahr begleitet haben. Nun wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihr Vorstand der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG

Der Vorstand



Christoph Moossen



Peter Schade







KÖLNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

DAS UNTERNEHMEN

Sitz der Genossenschaft	Schlesischer Platz 1a 50737 Köln Telefon: 0221 – 99 87 87-0 info@koelner-wohnungsgenossenschaft.de www.koelner-wohnungsgenossenschaft.de	
Gründung	25. Oktober 1920	
Genossenschaftsregister	Eintragung beim Amtsgericht Köln unter Nr. 43 GnR 668	
Prüfungsverband	DHV – genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V., Hamburg	
Vertreterversammlung	65 Vertreter, 12 Ersatzvertreter, letzte Wahl am 03. April 2018	
Aufsichtsrat	Dr. jur. Klaus Lützenkirchen Rainer W. Kolodziey Hans-Dieter Lützenburger Ingo Kronenberg (seit 09.06.2022)	Vorsitzender stellv. Vorsitzender Schriftführer
Vorstand	Christoph Moossen Dipl.-Ing. Architekt Peter Schade	Vorstandsvorsitzender
Tochterunternehmen	KWG Energie GmbH KWG Immobilien GmbH	

UNSERE OBJEKTE

STRASSENVERZEICHNIS

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

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
Kretzerstr 2
Leuthenstraße 1 – 3, 2 – 4
Lustheider Straße 12 – 22
Mauenheimer Straße 54 / 56
Mauritiussteinweg 32, 36a, 42 – 46
Merheimer Straße 267 – 273
Merheimer Straße 472, 474, 478 – 482
Merkenicher Hauptstraße 189, 189 a
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
Sigmundstraße 14 – 16
Sinnersdorfer Straße 89 – 91, 97 – 99
Steinbergerstraße 5, 7 – 9, 12
Sürther Feldallee 22/24
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

Unsere Objekte außerhalb Kölns:

Pulheim: Zum Pulheimer Bach 8 – 10
Dormagen: Im Scheidpatt 70 – 74



HAND IN HAND –

BEI UNS STEHT DER MENSCH IM MITTELPUNKT

Seit über 100 Jahren bieten wir den Menschen ein „Leben so bunt wie Köln“. Doch das war noch nicht alles: Durch Modernisierungen und Neubaumaßnahmen mit umweltschonenden Energiekonzepten und an individuelle Lebenssituationen angepasste Angebote erfüllen wir zeitgemäße Ansprüche ans Wohnen. Das schafft einen bleibenden Wert.

Als Wohnungsgenossenschaft sind wir uns unserer sozialen Verantwortung bewusst und setzen uns intensiv für die Wohn- und Lebensqualität in Köln ein: Wir bieten einen umfassenden Mieterservice, fördern das kulturelle Leben in Köln, setzen Impulse für nachhaltigen Wohnungsbau, stärken die heimische Wirtschaft und sichern Arbeitsplätze.

Unser Ziel: eine möglichst hohe Wohn- und Lebensqualität in Köln zu bieten. Dafür pflegen wir unter anderem Kooperationen mit Vereinen und sozial orientierten Unternehmen, mit denen wir gemeinsam den verschiedensten Menschen ein gutes, bezahlbares und sicheres Zuhause ermöglichen. Beispielhaft hierfür erhalten Sie Einblicke in diese Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Köln e. V., Wohnkonzepte Schneider und dem Alten- und Krankenpflegeverein Köln-Longerich e. V. auf den folgenden Seiten.

12

karitative Partner

65

Menschen wohnen
in alternativen Wohnformen

3.048,43

Quadratmeter Wohnfläche
(alternative Wohnformen)



“ Interviews ”

ALTEN- UND KRANKENPFLEGEVEREIN KÖLN-LONGERICH E. V.

DIE KÖLNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT IST ZURZEIT UNSER HERAUS- RAGENDSTER PARTNER

Mit einem Zu-vermieten-Schild begann der Kontakt zur Kölner Wohnungsgenossenschaft: Als Martin Hillebrand, Geschäftsführer des Alten- und Krankenpflegevereins Köln-Longerich e. V., vor etwa eineinhalb Jahren die zur Vermietung stehende Gewerbeeinheit in der Wilhelm-Sollmann-Straße entdeckte, kontaktierte er erstmals die Kölner Wohnungsgenossenschaft. Denn der Verein suchte zu diesem Zeitpunkt ein Büro für seine Pflegeberatung.



Zur Person

Martin Hillebrand, seit fünf Jahren Teil der Geschäftsführung (zusammen mit Christiane Adler), seit zwölf Jahren für den Verein tätig

„Als kleiner freier Träger in der Altenhilfe hat der AKV nicht die finanziellen Möglichkeiten, jede Miete zu zahlen. Den vorgeschlagenen Mietzins hätte jeder andere Vermieter wahrscheinlich für einen Scherz gehalten. Der Vorstand der Kölner Wohnungsgenossenschaft hat uns ernst genommen und ist uns sehr entgegengekommen. Wir konnten unser Pflegebüro eröffnen.“

Diese Erfahrung spiegelt den sozialen Auftrag der Kölner Wohnungsgenossenschaft wider. Denn darunter versteht die Genossenschaft nicht nur sozial verantwortbare Wohnraumversorgung, sondern ermöglicht auch die Hilfe zur Unterstützung von bedürftigen Menschen. Und genau das erfüllt der AKV in den Räumen in der Wilhelm-Sollmann-Straße: Im Pflegeberatungsbüro des AKV arbeiten vier Mitarbeiter, die ursprünglich in der Pflege gelernt und gearbeitet haben.





„Vor gut drei Jahren sahen wir in der Pflegeberatung nicht nur eine Notwendigkeit, sondern auch eine Zukunft. Daraufhin haben wir eine Stelle als Pflegeberater geschaffen. Das gab es zu dem Zeitpunkt nicht. Die Arbeit haben die PDLs, also die Pflegedienstleitungen, mitgemacht. Mittlerweile sind es vier Leute, die dort für unsere Kunden und Patienten arbeiten.“

Diese ausgebildeten Pflegeberater beraten vor Ort im Büro, aber vor allem gehen sie in die Wohnungen der Kunden. Das unterscheidet die Pflegeberatung des AKV von ihren Mitbewerbern. Es erlaubt den Kunden sich über das Thema „Wie pflege ich zu Hause richtig?“ dort beraten zu lassen, wo die Pflege letztendlich stattfindet: zu Hause. Sie erfahren, auf welche Dinge es ankommt, was es für Hilfsmittel gibt und welche sie in Anspruch nehmen können. Darüber hinaus begleitet die Pflegeberatung des AKV auch die Einstufung eines Pflegegrades und übernimmt die regelmäßigen notwendigen Begutachtungen.



„Mit der Kölner Wohnungsgenossenschaft pflegen wir einen guten Kontakt. Und so haben wir auch das zweite Projekt aus der Taufe gehoben: Wir richten in der Graseggerstraße 8 eine Tagespflege ein. Das gemeinsame Projekt ist auf dreißig Jahre angelegt. So etwas funktioniert nur mit einem starken und gewachsenen Vertrauensverhältnis.“

Die Tagespflege ist ein Bereich der Altenhilfe, der immer noch vernachlässigt werde. Laut Martin Hillebrand gibt es in Köln einen Tagespflegebedarf von rund 3.500 Plätzen. Man könnte also täglich 3.500 Senioren in eine Tagespflegereinrichtung holen. Real gebe es aber nur rund 350 Plätze in ganz Köln. In der neuen Tagespflegereinrichtung in der Graseggerstraße 8 werden weitere 14 Plätze geschaffen, ein kleiner Schritt in die richtige Richtung.

Diesen Weg unterstützt die Kölner Wohnungsgenossenschaft. Schließlich werden auch Genossenschaftsmitglieder früher oder später auf Pflege angewiesen sein. Und da ist es gut, einen starken Partner an der Hand zu haben.

ÜBER DEN VEREIN

Der 1977 gegründete Alten- und Krankenpflegeverein Köln-Longerich ist ein eingetragener gemeinnütziger Verein im Norden Kölns, dem die ambulante häusliche Alten- und Krankenpflege ein Anliegen ist. Die Leistungen des Vereins reichen von Tages- und ambulanter Pflege über die hauswirtschaftliche Unterstützung und Pflegeberatung bis zum ambulanten Hospizdienst.

Der AKV mietet Räumlichkeiten in der Wilhelm-Sollmann-Straße 12 für eine Beratungsstelle bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft an. In der Graseggerstraße 8 wird der Verein voraussichtlich Ende 2023 weitere genossenschaftliche Räumlichkeiten für eine Tagespflegeeinrichtung beziehen. Dies stellt für die Kölner Wohnungsgenossenschaft die erste Tagespflegeeinrichtung in ihrem Bestand dar.



LEBENSHILFE KÖLN E. V.

GEMEINSAM LEBEN WIR DEN SOZIALEN AUFTRAG DER GENOSSENSCHAFT

In der Netzestraße 1 – wo das erste gemeinsame Wohnprojekt mit der Kölner Wohnungsgenossenschaft entstand – betreibt die Lebenshilfe Köln e. V. bereits seit 1982 ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung. Ein klassisches Wohnheim, wie man es früher eben gestaltete: mit Doppelzimmern. Heutzutage undenkbar und nicht mehr aktuell, wie Geschäftsführer Matthias Toetz verriet.



Zur Person

Matthias Toetz, seit rund 13 Jahren Teil der Geschäftsführung (zusammen mit Silke Mertesacker), schon vorher viele Jahre für die Lebenshilfe tätig

„Als das Wohnheim in den Achtzigern entstanden ist, waren Doppelzimmer noch völlig normal. Heute ist das nicht mehr zeitgemäß. Also haben wir ein neues Zuhause für die Menschen gesucht, die aus den Doppelzimmern ausgezogen sind.“

Für das Nachbargrundstück – Netzestraße 3 – entwickelte die Kölner Wohnungsgenossenschaft zusammen mit der Stadt Köln, der das Grundstück gehörte, ein Konzept für ein Wohnprojekt. Die Kölner Wohnungsgenossenschaft hat dafür das Grundstück von der Stadt gekauft, mit der Verpflichtung für die Lebenshilfe Köln e. V., gemeinschaftlichen Wohnraum mit Einzelappartements für Menschen mit Behinderung zu realisieren.

„Das war der Startschuss unserer Kooperation! [...] Wir sind immer auf der Suche nach Wohnraum. Aber Wohnraum zu finden ist fast überall in Deutschland schwierig. Hinzu kommt: Unsere Kunden – also Menschen mit Behinderung – sind immer im Sozialhilfebezug, sodass wir auf geförderten Wohnungsbau angewiesen sind. Und da spielen hier in Köln bei den Preisen die Wohnungsgenossenschaften eine extrem wichtige Rolle.“

Die Lebenshilfe Köln e. V. ist im ständigen Austausch mit der Kölner Wohnungsgenossenschaft, ob neue Projekte realisierbar und ob überhaupt geeignete Baugrundstücke verfügbar sind. Nicht zuletzt auch, weil das kooperative Baulandmodell in Köln seit 2014 bei den meisten Neubauten 30 Prozent geförderten Wohnraum fordert. Kooperationspartner wie die Lebenshilfe Köln e. V. spielen auch für die Kölner Wohnungsgenossenschaft eine große Rolle, um ihren sozialen Auftrag – die Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten – zu erfüllen. Der Neubau in der Sürther Feldallee 22 + 24 steht beispielhaft dafür: Hier wohnen Menschen mit und ohne Behinderung in den verschiedensten Lebenssituationen unter einem Dach.

6 e WG



1. Begrüßung





„Ohne die Genossenschaften würden wir in Köln fast kein Projekt realisieren können. Entsteht ein Neubau nur aus Renditegesichtspunkten, sind wir sofort raus.“

Die ohnehin schon angespannte Situation, geförderten Wohnraum zu schaffen, verschärft sich weiter: Die aktuellen Bedingungen – KfW-Förderstopp Anfang 2022, steigende Baukosten und Zinsen – erschweren bezahlbares, klimaschonendes Bauen. Zudem müssen bei Wohnprojekten wie mit der Lebenshilfe Köln e. V. gesetzliche Vorgaben beachtet werden: vorgegebene Zimmergrößen, eigene Bäder und Gemeinschaftsräume.

„Zugegeben: Die Kölner Wohnungsgenossenschaft könnte es mit einem anderen Mieter einfacher haben. Dennoch nimmt sie alles – von der aufwändigen Raumplanung gemäß Wohn- und Teilhabegesetz bis zum Abschluss der Zwischenmietverträge – in Kauf, um auch Menschen mit Behinderung ein gutes Zuhause zu bieten. Man steckt viel Arbeit in das Projekt, aber man bekommt auch viel zurück. Es ist ein gegenseitiges Geben und Nehmen.“





Und was war bisher das Highlight der Zusammenarbeit?

„Als wir gefragt wurden, ob wir mit zwei Wohngruppen in den Neubau im Clouth Quartier in Köln Nippes ziehen möchten. Das hat mich sehr gefreut!“

ÜBER DEN VEREIN

Die Lebenshilfe Köln e. V. ist ein Selbsthilfeverein und ein Dienstleistungsunternehmen für Menschen mit Behinderung und ihre Familien. Seit 1959 setzt der Verein sich in Köln dafür ein, dass Menschen mit Behinderung in allen Lebensbereichen willkommen sind.

Mit der Lebenshilfe Köln e. V. hat die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG mittlerweile an drei Standorten Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung realisiert: In der Netzestraße 3 hat die Lebenshilfe seit Oktober 2016 zwei barrierefreie Wohngemeinschaften und neun Einzelappartements angemietet. Im Neubau in der Sürther Feldallee 22 + 24, fertiggestellt im Geschäftsjahr 2022, finden eine Wohngemeinschaft und zwei Einzelappartements Platz. Beim jüngsten Neubau im Clouth Quartier finden Menschen mit Behinderung in zwei Wohngemeinschaften sowie in vier Einzelappartements ein neues Zuhause.



AGENTUR FÜR WOHNKONZEPTE SCHNEIDER

GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN SIND EINE MÖGLICHKEIT, DEM PFLEGENOTSTAND ZU BEGEGNEN

Alternative, gemeinschaftliche Wohnformen sind das Thema, dem sich Monika Schneider mit ihrer Agentur für Wohnkonzepte seit vielen Jahren widmet. Als freiberufliche Beraterin berät sie Angehörige und zukünftige Bewohner von Wohngemeinschaften, Pflegedienste und Wohnungsunternehmen. Eines dieser Wohnungsunternehmen ist die Kölner Wohnungsgenossenschaft, sie hat mit der „Unvergesslich GbR“ die Wohnform Demenz-WG möglich gemacht.



Zur Person

Monika Schneider, seit 15 Jahren freiberufliche Beraterin & Geschäftsführerin von Wohnkonzepte Schneider gGmbH

Monika Schneider machte die Kölner Wohnungsgenossenschaft bei ihrer Bewerbung für das Grundstück in Sürth auf die Möglichkeit zur Realisierung einer Demenz-WG aufmerksam. So läuft es klassischerweise ab – Monika Schneider geht auf die Wohnungsunternehmen zu. Besteht Interesse, wie im Fall der Kölner Wohnungsgenossenschaft, begleitet sie das Wohnungsunternehmen durch den gesamten Prozess. Das Endergebnis ist ein bestätigter Grundriss, der gebaut und finanziert werden kann.





„Grundsätzlich haben wir einen sehr fürsorglichen Staat, der entsprechende Gesetze für alte und pflegebedürftige Menschen auf den Weg bringt. Diese Gesetze bilden die alternativen Wohnformen manchmal nicht so gut ab. Und dann wird der Brandschutz wie in einem Pflegeheim umgesetzt, weil die Selbstverantwortung nicht verstanden wird. Durch diese ganzen Kalamitäten muss dies und das abgestimmt werden.“
(Monika Schneider)



In der Demenz-WG – in der Sürther Feldallee bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft – ist seit März 2022 Leben eingezogen. Alle Bewohner haben ihr eigenes Reich: ein Zimmer mit eigenem Bad und eine Terrasse zum Gemeinschaftsgarten. Die Bewohner sind Generalmieter – sie dürfen entscheiden, wer in der Wohngemeinschaft wohnen darf. So herrscht eine gute Grundstimmung. Eine entscheidende Rolle nehmen auch die Angehörigen ein – schließlich sind sie es, die für die Bewohner die Wohngemeinschaft und eine GbR gegründet haben.

Eine Angehörige ist Iris Hoffmann-Guth. Ihre Mutter lebt in der Demenz-WG unter dem Dach der Kölner Wohnungsgenossenschaft. Ihre Mutter hat viele Jahre gut allein gelebt, bis die Krankheit sich verschlimmerte. Durch eine Internetrecherche ist die Schwester von Iris Hoffmann-Guth auf Monika Schneider aufmerksam geworden.



„Für uns war klar, wir brauchen etwas, wo meine Mutter Freiheit hat. Wir wussten, dass das in einem Pflegeheim nicht geht. Mit Monika Schneider hatten wir schon eine WG angeschaut. Da war aber nicht so viel Platz und der Garten fehlte. Das ist für meine Mutter wichtig. Und dann kam der Neubau in Köln-Sürth.“ (Iris Hoffmann-Guth)

In der Demenz-WG haben die Bewohner viele Freiheiten. Die Bewohner richten sich ihr Reich individuell ein und auch im Gemeinschaftsraum darf jeder Bewohner Möbel und Dekoration mit einbringen. Den Bewohnern ist freigestellt, wie sie ihren Tag gestalten: Man darf ausschlafen, kochen, faulzen, gärtnern oder spazieren gehen. Die Pflegekräfte vor Ort lassen den Bewohnern ihre Freiheiten, aber unterstützen sie auch, wo es nötig ist.

„Es gibt heutzutage viele Möglichkeiten, Menschen mit Demenz zu betreuen. Es muss nicht das Pflegeheim sein, aber auch die Demenz-WG ist nicht für jeden geeignet. Da wir uns selber verwalten, bedeutet das auch, dass die Angehörigen sich einbringen müssen. Ich habe so ein neues Hobby dazugewonnen.“ (Iris Hoffmann-Guth)



Monika Schneider freut sich über die erfolgreiche Realisierung des ersten gemeinsamen Projekts mit der Kölner Wohnungsgenossenschaft und hofft auf weitere Projekte:

„Dass sich die Kölner Wohnungsgenossenschaft auf dieses auch für sie ungewöhnliche Konzept eingelassen hat und wie sie das mitgestaltet hat und wie sie dann auch letztendlich vertraglich der Gruppe entgegengekommen ist, das fand ich schon eindrucksvoll. Aber sie ist da auch sehr aufgeschlossen.“ (Monika Schneider)

ÜBER DEN KOOPERATIONSPARTNER

Die Agentur für Wohnkonzepte Scheider berät Wohnungsunternehmen, Investoren, Pflege- und Betreuungsdienste, Kommunen, Einzelpersonen und Gruppen zu alternativen Wohnformen. Sie begleitet bei der Konzept- und Projektentwicklung. Sie informiert über Rahmenbedingungen, Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützt bei der Umsetzung.

Ein besonderer Schwerpunkt sind selbstverantwortete Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz, die langfristig von der Wohnkonzepte Schneider gGmbH begleitet werden. Im März 2022 konnte auch die erste Demenz-WG in der Sürther Feldallee 24 bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft bezogen werden.



MIETER- UND MITGLIEDERBETREUUNG

Bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG sind 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, Umzugsplanung und Wohnraumanpassung für ältere Menschen.

Bei uns finden Kölner in allen Lebenslagen – egal, ob Alleinlebende, Paare oder Familien; ob jung oder alt und unabhängig vom Einkommen – ihren Lebensmittelpunkt zum Wohnen und Wohlfühlen. Das lebendige Miteinander in den Hausgemeinschaften und Veedeln fördern und begleiten wir mit Angeboten wie Kaffeerunden oder Veranstaltungen in der Karnevalszeit.

Damit noch viele weitere Generationen von den Vorteilen unserer Genossenschaft profitieren, investieren wir in zukunftsweisende Neubauprojekte. Um steigenden Mieten und knappem Wohnraum in Köln entgegenzuwirken, realisieren wir auf unseren erworbenen Grundstücken verstärkt öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnprojekte. Wie wir unseren Auftrag konkret umsetzen, lesen Sie im Folgenden.





“ Lagebericht des Vorstandes ”

GRUNDLAGEN

DES UNTERNEHMENS

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die **krishafte Zuspitzung** auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die **hochgeschwellten Gaspreise** erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern **drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession**.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten **stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben.** Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

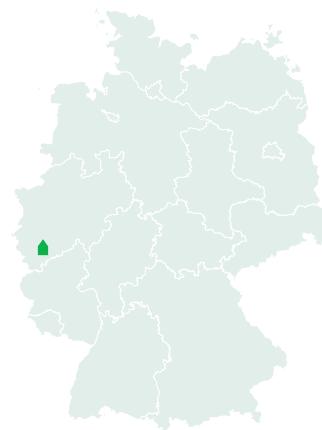
Immobilienmarkt in Deutschland¹

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit **293.000 Wohnungen**, 4,2 Prozent weniger als im Vorjahr. **Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau.** Nur 73 Prozent der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 Prozent, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar **nur bei 22 Prozent der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.** Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozialmietwohnungen.

Der unerwartete **Stopp der KfW-Förderungen** für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. **Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang**, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Die Genossenschaft verfügte am 31. Dezember 2022 über

- 2.848 freifinanzierte Wohnungen
- 88 öffentlich geförderte Wohnungen
- 49 gewerbliche Einheiten
- 323 Einzelgaragen
- 624 PKW-Abstellplätze, davon
- 14 Tiefgaragen mit 470 Einstellplätzen.



Mit **nachlassenden Lieferengpässen** und der rückläufigen Teuerung dürfte die **Wertschöpfung** in den kommenden beiden Jahren **wieder ausgeweitet** werden. Trotzdem wird das **Bruttoinlandsprodukt** 2023 voraussichtlich um **0,4 Prozent zurückgehen** und erst 2024 wieder um 1,9 Prozent steigen.

Wirtsch. Kennzahlen	2022	2021
Bruttoinlandsprodukt	1,4 %	2,6 %
Private Konsumausgaben	2,0 %	0,2 %
Ausrüstungsinvestitionen	0,1 %	0,2 %
Bauinvestitionen	- 0,3 %	0,0 %

Die Durchschnittsmiete der GDW-Unternehmen erreichte **2021 6,09 Euro pro Quadratmeter** und lag damit **gut 15 Prozent unter dem Durchschnitt** der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 Euro pro Quadratmeter. Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GDW-Unternehmen im Schnitt **um 1,7 Prozent** gestiegen.

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 **190 Prozent gestiegen**, während die **Nettokaltmieten** bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um **32 Prozent** zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich **unterhalb der Inflationsrate** (+49 Prozent).

Seit Beginn des **Krieges in der Ukraine** sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein **von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 Prozent** erreicht. **Die Preise steigen weiter** und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 Prozent und 200 Prozent liegen.

Immobilienmarkt in Köln

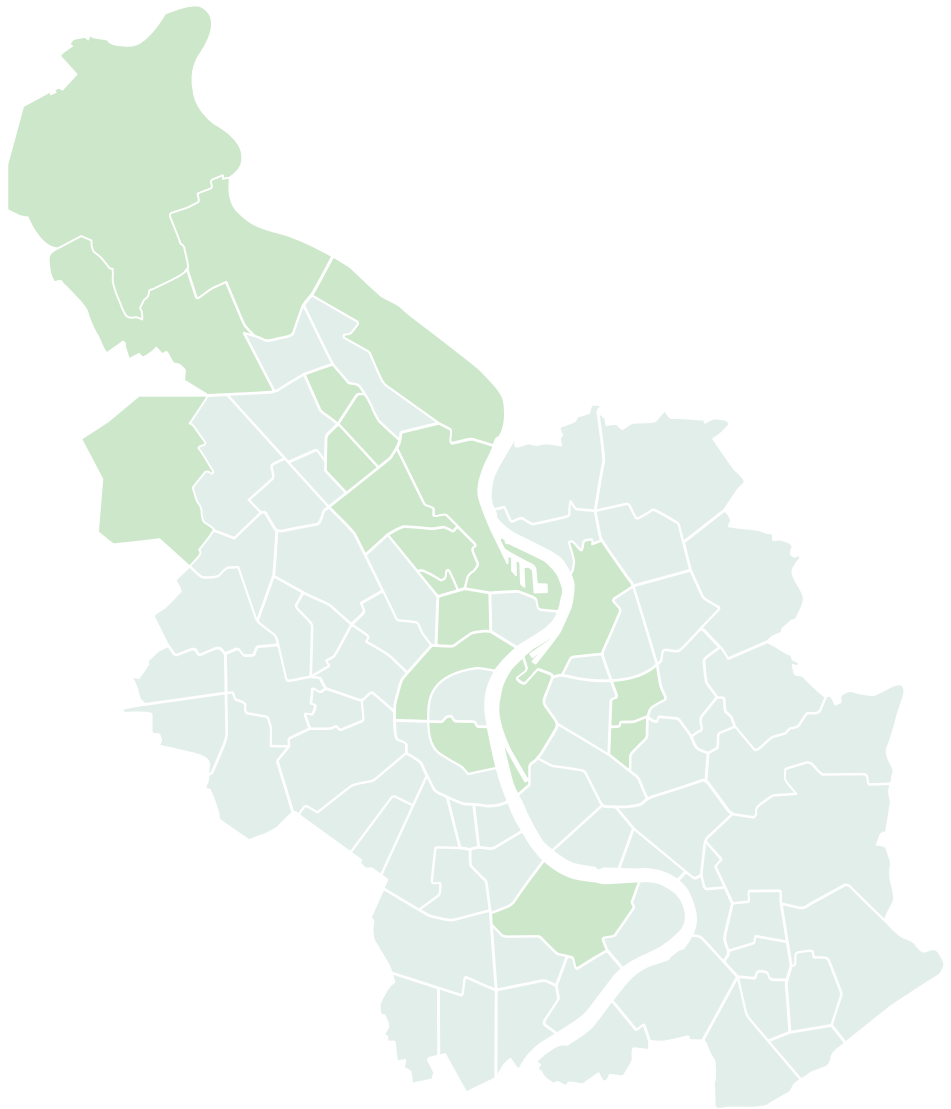
Köln erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit und bleibt damit ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. In der Domstadt lässt es sich gut leben. Köln ist bekannt für seine hohe Wirtschaftsdynamik wie auch für die gesellige rheinische Lebensfreude.

Im Verhältnis zum Vorjahr ist die Bevölkerungszahl mit rund 1,09 Mio. Einwohnern konstant geblieben. Dabei steigt der Anteil jüngerer Bevölkerung bis 30 Jahren auf rund 33,6 Prozent leicht an (Vorjahr: rund 32,1 Prozent). Der Anteil der Familien sank um circa 0,4 Prozent, was ursächlich daran liegt, dass erneut die Zahl der Fortzüge aus Köln (in der Altersgruppe zwischen 30 und 60 Jahren) ins Umland gestiegen ist.

Die Stadt Köln muss sich intensiv den Herausforderungen der Zukunft stellen. Mit der Strategie der Stadt „Kölner Perspektiven 2030+“ wird ein Kompass für eine strategische und nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet. Darüber hinaus entstehen links- sowie rechtsrheinisch neue Stadtquartiere. Kölns größtes Stadtentwicklungsprojekt ist die linksrheinische Parkstadt Süd. Hier sollen mehrere tausend neue Wohnungen, moderne Büros und Gewerbeflächen entstehen. Auch im beliebten Stadtteil Ehrenfeld werden zahlreiche neue Projekte vorangetrieben. Rechtsrheinisch werden um den Deutzer und Mülheimer Hafen neue urbane Räume entwickelt.

Aufgrund der sich in den vergangenen Monaten stark veränderten Marktlage bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen dies auf die vorangetriebenen Projektentwicklungen in Köln haben wird.

Die Bedingungen für die Immobilienbranche im Allgemeinen sind aktuell äußerst ungünstig. Hohe Baukosten, Lieferengpässe und ein Mangel an Fachkräften machen der Branche zu schaffen. Hinzu kommt der starke Zinsanstieg der vergangenen Monate, bei der sich der Zinssatz im Verhältnis zum Vorjahr nahezu vervierfacht hat. All dies hat zur Konsequenz, dass Investoren bundesweit, aber auch in Köln, ihre Neubautätigkeit nahezu eingestellt haben.



Kurz- bis mittelfristig wird sich dies auch bei der Zahl der fertiggestellten Wohnungen auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Zukunft weiter verringern und den Druck auf den Mietwohnungsmarkt auch zukünftig erhöhen wird. Auch vor dem Hintergrund der stetig steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude wird es in Zukunft auf die Förderbedingungen von Bund und Land ankommen.

Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung auch auf die Mietpreise auswirken wird und diese weiter ansteigen werden. Allerdings ist auch festzustellen, dass erstmals seit zwölf Jahren die Preise für Häuser und Wohnungen sinken. Im Durchschnitt um circa 3,6 Prozent im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2022.



Clouth-Quartier

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

Auf dem ehemaligen Gelände der Clouth Gummiwerke AG und der Land- und Seekabelwerke AG entsteht ein neues Quartier unter Beteiligung verschiedener privater Bauträger und sozialer Wohnungsunternehmen. Die Kölner Wohnungsgenossenschaft baut hier auf dem Eckgrundstück Xantener Straße / Josefine-Clouth-Straße ein Mehrfamilienhaus mit 88 Ein- bis Vierzimmer-Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 80 Stellplätzen, zum Teil für Elektroladestationen vorbereitet. Der Großteil der Wohnungen, 78 Wohneinheiten, ist öffentlich gefördert.

Außerdem finden in Kooperation mit der Lebenshilfe Köln e. V. zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung ein neues Zuhause. Die Wohnungen werden Ende April / Anfang Mai 2023 bezogen. Vorgesehen sind auch zwei Gewerbeflächen, in denen der Verein Zentrum für selbstbestimmtes Leben (ZsL) ein Büro einrichten beziehungsweise das Café Mucki mit angeschlossenem Veedelsladen voraussichtlich im Sommer 2023 eröffnen wird.

Das Bauvolumen inklusive Grundstück beträgt rund 26.500.000 Euro.

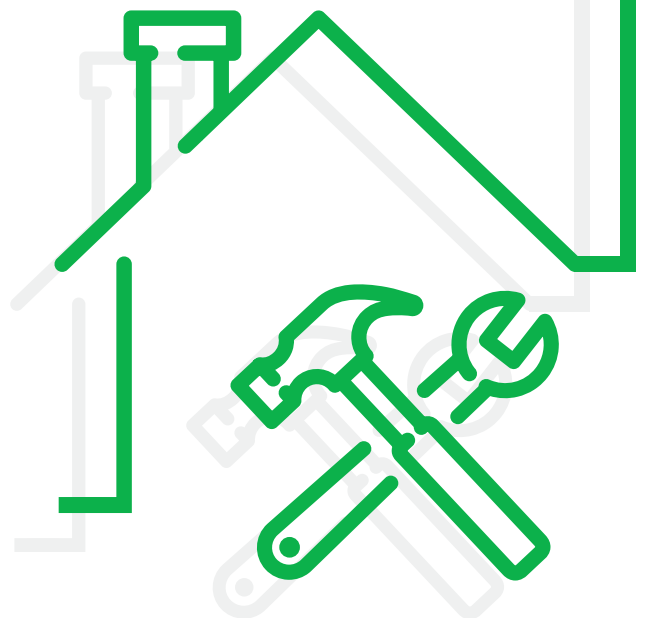




Sürther Feldallee 22 und 24 in Köln-Rodenkirchen

Bereits im Jahr 2019 erwarb die Kölner Wohnungsgenossenschaft das Grundstück. Im Sommer 2020 startete sie mit dem Neubau der beiden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 barrierefreien Wohnungen, davon 16 öffentlich gefördert und drei rollstuhlgerecht. Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG realisiert mit drei Kooperationspartnern in den beiden Häusern unter anderem integrative Wohnprojekte: eine Demenz-WG mit Betreuung durch die Diakonie Michaelshoven sowie zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung mit der Lebenshilfe Köln e. V. beziehungsweise Lebenshilfe Rodenkirchen e. V. Die Vermietung der übrigen Zwei- bis Fünfstückwohnungen startete im Sommer 2021, auch mithilfe eines informativen und ansprechenden Exposés. Die Fertigstellung erfolgte im Februar / März 2022.

Das Bauvolumen inklusive Grundstück beträgt rund 10.450.000 Euro.





Otterweg 16 in Pulheim

Ende 2021 erwarb die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG ein Grundstück in Pulheim. An der Adresse Otterweg 16 befindet sich eine bebaubare Fläche von 1.137 Quadratmetern. Es soll ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen entstehen. Der entsprechende Bau- und Förderantrag wurde im April 2022 an die Stadt Pulheim übergeben. Die Baugenehmigung liegt vor. Baubeginn war im Oktober 2022.

Das Bauvolumen beträgt rund 3.700.000 Euro.



MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN

In Ausführung unseres beschlossenen Investitionsplanes 2022 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. Bei **206 Mieterwechseln** (im Vorjahr 204) betrug die Fluktuationsquote 7,02 % (Vorjahr: 7,07 %).

46 Mietwohnungen (Vorjahr: 55 Wohnungen) wurden **komplett modernisiert und umgestaltet**. Die hierfür im Jahr 2022 aufgewendeten **Gesamtkosten betrugen 2.251.146,82 Euro** (Vorjahr: 2.394.647,11 Euro). Einige Mietwohnungen wurden ebenfalls umfassend im Zuge von Mieterwechseln verbessert. Die Durchführung dieser **baulichen Veränderungen** war mit einem **Kostenaufwand von 460.180,23 Euro**

(Vorjahr: 402.875,23 Euro) verbunden. Die **Leerstandsquote – bausanierungsbedingt – lag bei 0,37 Prozent** (Vorjahr: 0,56 Prozent).

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.

Für das laufende Geschäftsjahr sind **6.740.000,00 Euro 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**.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde für **Instandhaltungsmaßnahmen** insgesamt ein Betrag in Höhe von **5.179.241,11 Euro** aufgewendet.

Im Folgenden wird dargestellt wie dieser Betrag, im Vergleich zum Vorjahr eingesetzt wurde:

	2022	2021
Kleinreparaturen	546.681,24 €	707.171,64 €
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	1.545.175,63 €	1.446.787,26 €
Sanitär- und Heizungsreparaturen	838.053,76 €	844.218,85 €
Malerarbeiten	482.953,38 €	316.463,91 €
Dachreparaturen	49.957,30 €	98.596,84 €
Elektroinstallationen	514.864,79 €	245.532,69 €
Schreinerarbeiten	458.309,85 €	197.890,71 €
Garten- und Landschaftsbau	113.331,05 €	292.945,76 €
Stahl- und Metallbauarbeiten	196.009,50 €	105.059,43 €
Natur- und Betonsteinwerk	56.826,21 €	123.500,38 €
	4.802.162,71 €	4.378.167,47 €
Versicherungsschäden	377.078,40 €	471.114,89 €
Gesamter Instandhaltungsaufwand	5.179.241,11 €	4.849.282,36 €

Unsere Genossenschaft hat ein großes Interesse daran, die bestehenden **Grünanlagen zu pflegen und zu erhalten**. Für diese lohnintensiven Arbeiten wurde im Geschäftsjahr 2022 ein **Betrag in Höhe von 300.367,07 Euro** (Vorjahr 213.484,56 Euro) aufgewendet.

Unsere Wohnanlagen werden durch die kontinuierliche Umgestaltung der Garten- und Hofanlagen aufgewertet. Zu dieser Wohnumfeldverbesserung zählt zum Beispiel 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 Mitglieder an Wohnraum und Wohnumfeld **stetig steigen**.



Energetische Sanierung Isselburgerstraße 6: frische Fassade und Photovoltaik auf dem Dach (li. vorher, re. nachher)



Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse bei Mieterwechsel in der Rennbahnstraße 2 (li. vorher, re. nachher)

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 aufgrund seines Zustandes und seiner Ausstattung auch **zukünftig gut vermietbar** ist.

Mietanpassungen wurden lediglich bei Mieterwechsel vorgenommen.

Durch gemeinsame Entscheidung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde im Jahr 2022 aufgrund der besonderen politischen und wirtschaftlichen Situation auf Mieterhöhungen im Bestand nach § 558 BGB „ortsübliche Vergleichsmiete“ verzichtet.

Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr haben **206 Wohnungswechsel** stattgefunden. Dabei konnten **23 Tauschinteressenten** berücksichtigt werden. Von den 49 Gewerbeeinheiten wurden 3 Objekte gekündigt und 3 weitervermietet. Am Jahresende warteten noch 4 Mitglieder auf die Anmietung einer Wohnung. Außerdem liegen 27 Tauschanträge vor.

Wohnungswechsel 2022

Vorjahr

206 Wohnungswechsel

204 Wohnungswechsel

davon 23 Tauschinteressenten

davon 27 Tauschinteressenten

49 Gewerbeeinheiten

49 Gewerbeeinheiten

3 Gewerbeeinheiten gekündigt

4 Gewerbeeinheiten gekündigt

3 Gewerbeeinheiten weitervermietet

2 Gewerbeeinheiten weitervermietet

4 Mitglieder warten auf Anmietung

5 Mitglieder warten auf Anmietung

27 Tauschanträge liegen vor

20 Tauschanträge liegen vor

Grundstücke

Die Genossenschaft verfügt am 31.12.2022 **über 21.775,00 Quadratmeter unbebaute Grundstücke**, welche aber nach heutigem Kenntnisstand in absehbarer Zeit nicht bebaubar sind. Diese Grundstücke sind nach wie vor mit einem geringen Buchwert ausgewiesen.

Ende 2021 konnte die Genossenschaft das **Grundstück Otterweg 16** in der Gemeinde Pulheim mit einer Fläche von **1.137 Quadratmetern** erwerben. Auf diesem Grundstück entsteht zurzeit ein **Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen**. Voraussichtlich kann das neue Wohngebäude Ende 2023 bezogen werden.

Bereits im November 2021 wurde ein Kaufvertrag über das Gebäude „Steinbergerstraße 5“ in Köln Nippes abgeschlossen. Die Zahlung des Kaufpreises und der damit verbundene Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten im Januar 2022. Das Gebäude mit 6 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit befindet sich auf einem 264 m² großen Grundstück in direkter Nachbarschaft zu den Bestandsgebäuden Steinbergerstraße 7 bis 9.



Steinbergerstraße 5

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

2022 haben sich die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung sowie der anderen Lieferungen und Leistungen inklusive Bestandsveränderungen **von 22.664 TEUR auf 23.859 TEUR erhöht**. Die Mieten sind gegenüber dem Vorjahr infolge Neubezugs und durchgeführter Erhöhungen, auch bei Mieterwechsel, angestiegen. Außerdem wirkten sich die Veränderungen des Vorjahres im Jahr 2022 voll aus.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Sie war 2022 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 27,00 Euro pro Quadratmeter** Wohnfläche entfallen auf **Reparaturmaßnahmen 24,33 Euro**, auf Kosten für **Schönheitsreparaturen 0,21 Euro** und auf Aufwendungen zur **Beseitigung von Versicherungsschäden 2,46 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 2023 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan wiederum ein positives Jahresergebnis.

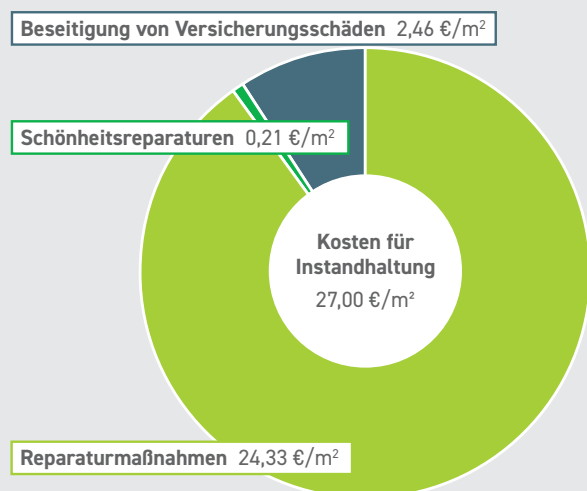
Finanz- und Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag 2022 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 Grundschatdeintragungen finanziert. Die Finanzen und die Zahlungsbereitschaft sind auch für die Zukunft gesichert. Die **Eigenkapitalquote beträgt 80,74 Prozent** (Vorjahr: 82,31 Prozent).

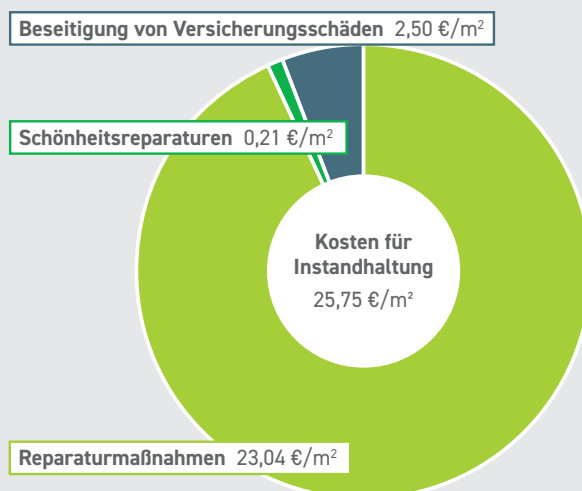
Der Cashflow (geldrechnungsmäßiger Überschuss) hat sich folgendermaßen entwickelt:

Der Cashflow (geldrechnungsmäßiger Überschuss) in T€	2022	2021
Jahresüberschuss	8.317	7.878
+ Abschreibungen	3.795	3.548
– Aktivierte Eigenleistungen	– 652	– 724
–/+ Veränderungen langfristige Rückstellungen	– 200	174
	11.260	10.876

Geschäftsjahr



Vorjahr



PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Insgesamt sind für das Geschäftsjahr 2023 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 Mitarbeitern durchgeführt, um unverzüglich entsprechende Vermietungsmaßnahmen zu ergreifen. Des Weiteren findet ein intensiver, regelmäßiger Austausch zwischen der 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.

Durch den Russland-Ukraine-Krieg haben sich insbesondere bei den Heizkosten erhebliche Preissteigerungen ergeben, denen wir mit einer sachgemäßen Anpassung der Vorauszahlungen Rechnung getragen haben. Die von der Bundesregierung beschlossene Energiepreisbremse wird sich erst bei den Abrechnungen für das Jahr 2023 auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen bei Neubau und Bestandsobjekten in Höhe von rund 11.160 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von rund 4.85 TEUR. Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt mit langfristigen Darlehen der NRW. Bank und eigenen Mitteln. Die weiteren Investitionen werden durch eigene Mittel finanziert.

Die planmäßigen Abschreibungen werden voraussichtlich rund 3.497 TEUR und die Zinsaufwendungen rund 272 TEUR betragen.

Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwartenden Nettomietträge in Höhe von rund 20.655 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von etwa 8.900 TEUR.



“ Jahresabschluss 2022 ”

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA

in Euro

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Lizenzen und ähnliche Rechte		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	111.685.681,07		100.249.038,42
Grundstücke mit anderen Bauten	10.654.555,45		10.995.779,89
Grundstücke ohne Bauten	6.166.113,29		8.423.471,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.471,30		111.176,00
Anlagen im Bau	17.089.760,25		13.357.911,37
Bauvorbereitungskosten	9.696,79		7.078,79
		145.718.278,15	133.144.456,27
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	177.500,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	478.732,81		0,00
Andere Finanzanlagen	50.070,00		50.070,00
		706.302,81	75.070,00
		146.424.580,96	133.219.526,27
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.497.182,66		4.128.544,05
		4.497.182,66	4.128.544,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.338,02		39.810,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	167.930,67		69.482,95
		199.268,69	109.293,21
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28.053.043,10		28.365.290,29
Bausparguthaben	10.514.017,90		10.380.711,42
		38.567.061,00	38.746.001,71
		43.263.512,35	42.983.838,97
Bilanzsumme		189.688.093,31	176.203.365,24
Treuhandguthaben aus Mietkaution	3.811.348,76		

PASSIVA

in Euro

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.430,00		227.230,00
der verbleibenden Mitglieder	3.179.825,00		3.156.575,00
		3.320.255,00	3.383.805,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 831.731,29 Euro (Vorjahr: 787.844,75 Euro)	14.245.075,89		13.413.344,60
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	33.659.051,85		33.659.051,85
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 500.000,00 Euro (Vorvorjahr: 500.000,00 Euro). Davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 6.859.144,98 Euro (Vorjahr: 6.460.551,55 Euro)	101.304.854,16		93.945.709,18
		149.208.981,90	141.018.105,63
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	8.317.312,87		7.878.447,50
Einstellung in Ergebnisrücklagen	7.690.876,27		7.248.396,30
		626.436,60	630.051,20
Eigenkapital insgesamt		153.155.673,50	145.031.961,83
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.189.455,93		4.389.072,80
Sonstige Rückstellungen	99.179,70		98.618,76
		4.288.635,63	4.487.691,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.440.882,97		19.718.512,38
Erhaltene Anzahlungen	4.748.963,09		4.466.619,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.366,36		92.804,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.012.400,93		1.350.124,30
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.965,36		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 27.030,24 Euro (Vorjahr 26.857,86 Euro)	300.657,95		260.293,19
		30.648.236,66	25.888.353,31
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		1.595.547,52	795.358,54
Bilanzsumme		189.688.093,31	176.203.365,24
Verbindlichkeiten aus Mietkaution	3.811.348,76		

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Euro

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.436.478,97		22.410.487,14
aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.503,49	23.489.982,46	29.797,87
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		368.638,61	223.330,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		652.412,95	723.552,44
Sonstige betriebliche Erträge		804.461,25	680.240,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		9.307.740,28	8.577.212,38
Rohergebnis		16.007.754,99	15.490.196,30
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.674.461,19		1.582.271,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon Altersversorgung 271.445,49 Euro (Vorjahr: 289.011,97 Euro)	617.688,17		697.098,80
		2.292.149,36	2.279.370,32
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.794.922,09	3.548.229,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		854.291,57	965.586,25
Erträge aus Beteiligungen		2.226,60	3.094,56
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 1.239,81 Euro		1.239,81	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		59.060,80	63.166,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 82.075,66 Euro (Vorjahr: 96.955,31 Euro)		346.790,43	431.759,15
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		8.782.128,75	8.331.512,66
Sonstige Steuern		464.815,88	453.065,16
Jahresüberschuss		8.317.312,87	7.878.447,50
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.690.876,27	7.248.396,30
Bilanzgewinn		626.436,60	630.051,20



“ *Anhang* ”

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. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Sachanlagevermögen

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

Zugänge

In den Sachanlagezugängen 2022 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 Prozent 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 Prozent, Hofgebäude und Tiefgaragen mit 2 Prozent abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit Sätzen zwischen 10 Prozent und 33,33 Prozent abgeschrieben, geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis 952,00 Euro (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 1,78 Prozent und der Anwendung eines Gehaltstrends von 2 Prozent p.a. sowie einem Trend für den Rentenwert von 1,8 Prozent 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 (1,44 Prozent) auf Basis von 7 sowie 10 Jahren beträgt laut Gutachten 251.868,04 Euro.

Verbindlichkeiten

Diese wurden zum Nominalbetrag passiviert.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Abweichungen gegenüber den Methoden des Vorjahres wurden nicht vorgenommen.

C. ERLÄUTERUNG 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:
4. Für Verpflichtungen aus Versorgungsbezügen sind Rückstellungen in vollem Umfang 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.

Jahresabschluss-, Prüfungs- und Archivierungskosten:
75.000,00 Euro

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

31. DEZEMBER 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	
in Euro	01.01.2022			(+/-)	31.12.2022	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Lizenzen und ähnliche Rechte	18.732,57	0,00	0,00	0,00	18.732,57	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	161.451.716,75	3.921.125,92	0,00	10.884.081,77	176.256.924,44	
Grundstücke mit anderen Bauten	15.470.077,35	48.454,56	0,00	0,00	15.518.531,91	
Grundstücke ohne Bauten	9.125.910,06	38.772,64	0,00	-2.296.131,15	6.868.551,55	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	520.296,78	37.973,35	0,00	0,00	558.270,13	
Anlagen im Bau	13.357.911,37	12.319.799,50	0,00	-8.587.950,62	17.089.760,25	
Bauvorbereitungskosten	7.078,79	2.618,00	0,00	0,00	9.696,79	
	199.932.991,10	16.368.743,97	0,00	0,00	216.301.735,07	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	152.500,00	0,00	0,00	177.500,00	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	480.000,00	1.267,19		478.732,81	
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	
	75.070,00	632.500,00	1.267,19	0,00	706.302,81	
Anlagevermögen insgesamt	200.026.793,67	17.001.243,97	1.267,19	0,00	217.026.770,45	



Abschreibungen (kumulierte)	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert	Buchwert
01.01.2022			(+/-)	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
18.732,57	0,00	0,00	0,00	18.732,57	0,00	0,00
61.202.678,33	3.368.565,04	0,00	0,00	64.571.243,37	111.685.681,07	100.249.038,42
4.474.297,46	389.679,00	0,00	0,00	4.863.976,46	10.654.555,45	10.995.779,89
702.438,26	0,00	0,00	0,00	702.438,26	6.166.113,29	8.423.471,80
409.120,78	36.678,05	0,00	0,00	445.798,83	112.471,30	111.176,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.089.760,25	13.357.911,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.696,79	7.078,79
66.788.534,83	3.794.922,09	0,00	0,00	70.583.456,92	145.718.278,15	133.144.456,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.500,00	25.000,00
					478.732,81	0,00
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	706.302,81	75.070,00
66.807.267,40	3.794.922,09	0,00	0,00	70.602.189,49	146.424.580,96	133.219.526,27

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN

SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN
PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH
WIE FOLGT DAR: 31. DEZEMBER 2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit				gesichert
in Euro Vorjahr kursiv		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.440.882,97 19.718.512,38	583.790,54 574.356,18	23.857.092,43 19.144.156,20	2.652.505,65 2.803.333,84	21.204.586,78 16.340.822,36	24.440.882,97 19.718.512,38
Erhaltene Anzahlungen	4.748.963,09 4.466.619,18	4.748.963,09 4.466.619,18	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.366,36 92.804,26	127.366,36 92.804,26	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.012.400,93 1.350.124,30	892.886,23 1.310.795,01	119.514,70 226.085,42	119.514,70 226.085,42	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.965,36 0,00	17.965,36 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	300.657,95 260.293,19	300.657,95 260.293,19	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Gesamtbetrag	30.648.236,66 25.888.353,31	6.671.629,53 6.704.867,82	23.976.607,13 19.370.241,62	2.772.020,35 3.029.419,26	21.204.586,78 16.340.822,36	24.440.882,97 19.718.512,38

Art der Sicherung
GPR =
Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	
aus Versicherungserstattungen	377.078,40 €
aus der Auflösung von Rückstellungen	283.731,22 €
aus Geldeingängen auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	32.069,02 €
	692.878,64 €

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich keine nennenswerten Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet.

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 2022 bis 2023 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund TEUR 5.415,8.
3. Die Genossenschaft ist zu 100 Prozent an der KWG Immobilien GmbH beteiligt. Das Stammkapital beträgt am 31.12.2022 25.000,00 Euro. Die Gesellschaft schließt per 31.12.2022 mit einem Jahresergebnis von -11.684,83 Euro.
4. Die Genossenschaft ist zu 90 Prozent an der KWG Energie GmbH beteiligt. Das Stammkapital beträgt am 31.12.2022 25.000,00 Euro. Die Stammeinlage der Genossenschaft beträgt 22.500,00 Euro. Das Jahresergebnis der Gesellschaft beträgt -129.449,75 Euro per 31.12.2022.
5. Nachtragsbericht:
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts nicht ergeben. Wesentliche Investitionen wurden im Lagebericht erwähnt.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	2
Technische Mitarbeiter	7	3
Auszubildender	1	0
Insgesamt	18	5

7. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	3.959	20.409
Zugang 2022	+ 275	+ 1.108
Abgang 2022	- 187	- 974
Ende 2022	4.047	20.543

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2022 3.179.825,00 Euro

8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

9. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. jur. Klaus Lützenkirchen, Rechtsanwalt
Vorsitzender

Rainer W. Kolodziey, Vorstand
Stellv. Vorsitzender

Hans-Dieter Lützenburger, Unternehmensberater
Schriftführer

Ingo Kronenberg, Manager in der
Immobilienwirtschaft (seit 09.06.2022)

11. Mitglieder des Vorstandes

Christoph Moossen
Hauptamtlich

Peter Schade
Hauptamtlich

Köln-Weidenpesch, den 28. März 2023

Der Vorstand



Moossen



Schade

Vertreterversammlung – Gewinnverwendung

Die in der Vertreterversammlung am 9. Juni 2022 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Reingewinnes 2021 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von 4 Prozent auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2021) ist, soweit die erforderlichen Daten der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Gewinnverwendung 2022

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 28.03.2023 satzungsgemäß beschlossen,
der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn von

626.436,60 €

wie folgt zu verwenden:

1. 4,0 Prozent Dividende (Stand 01.01.2022, 3.160.915,00 Euro Geschäftsguthaben)

126.436,60 €

2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen

500.000,00 €



“ Bericht des Aufsichtsrates ”

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes und der Geschäftsführung in den Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2022 entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Regelungen gemäß § 25 der Genossenschaftssatzung sowie den Inhalten der Gesellschaftsverträge laufend und umfassend über Planung, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und der angeschlossenen Unternehmen unterrichten lassen.

In sieben Sitzungen, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand, hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der nach genossenschaftlichen Grundsätzen geführten Unternehmensgruppe ordnungsgemäß vom Vorstand/Geschäftsführung geführt worden sind. Die im Rahmen der Zuständigkeiten nach Gesetz, Satzung und Gesellschaftsvertrag obliegenden Entscheidungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand/Geschäftsführung beraten und die entsprechenden Beschlüsse jeweils gesondert gefasst.

Auf der Vertreterversammlung am 09.06.2022 wurde Herr Ingo Kronenberg als weiteres Mitglied für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Damit wurde dem satzungsgemäßen altersbedingten Ausscheiden von Herrn Kolodziey 2024 für eine „Einarbeitung“ rechtzeitig begegnet.

Der vom Aufsichtsrat eingesetzte Ausschuss hat für den Jahresabschluss 2022 eine prüferische Durchsicht vorgenommen. Es wurde die Ordnungsmäßigkeit festgestellt und hierzu in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand berichtet.

Schwerpunkt der Beratungen und Entscheidungen im Betrachtungszeitraum waren neben der Überwachung des kaufmännischen/technischen Geschäftes der Wohnungsbestandsbewirtschaftung mehrere Besichtigungen von im Bau befindlichen Neubauten, zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken der KWG Immobilien GmbH sowie zu Erwerbsüberlegungen weiterer unbebauter Grundstücke durch die Genossenschaft. Außerhalb der planmäßigen Vertreterversammlung hat sich der Aufsichtsrat am 14.03. sowie 15.03.2022 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft mit Vertretern ausgetauscht. Darüber hinaus gehörten im Betrachtungszeitraum insbesondere zu den Schwerpunkten:

- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2021,
- Analyse der Ergebnisse zur genossenschaftlichen Pflichtprüfung 2021 gem. § 53 GenG,
- Dividendenpolitik/-vorschlag 2021,
- Verwendung Bilanzergebnis/Rücklagenbildung 2021,
- Wirtschafts-/Investitions-, mittelfristige Liquiditätsplanung 2023,
- Liegenschaftsankäufe,
- Projektberichte zu Neubauvorhaben und Vermietungsstand,
- Vorbereitung Vertreterwahl,
- Berichte zur KWG Energie GmbH mit Wirtschafts-/Liquiditätsplan 2022 bis 2032,
- Berichte zur KWG Immobilien GmbH.





Die letzte Vertreterversammlung fand am 09.06.2022 statt; die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Die Vertreterversammlung stimmte dem Jahresbericht zum 31.12.2021 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes fanden die breite Zustimmung der Mitglieder. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 zusammen mit dem Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft. Er erfüllt die gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen im Jahresabschluss nicht ausreichend Rechnung getragen worden ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an, er billigt den Jahresabschluss und unterstützt den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes.

Der schriftliche Prüfungsbericht des DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen – zum Jahresabschluss 2022, der auf der gesetzlichen Prüfung im März 2023 basiert, wurde in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 28.03.2023 beraten und genehmigt.

Der Vertreterversammlung 2023 wird vorgeschlagen:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;
- der vom Vorstand vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinnes zuzustimmen;
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu entscheiden.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information und ist von einem umfangreichen Meinungsaustausch geprägt. Das trifft auch in der Zusammenarbeit mit den Geschäftsführern der Tochterunternehmen zu. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigen kritischen Dialog im Interesse der Kölner Wohnungsgenossenschaft aus. Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern für die engagierte Arbeit.

Köln, den 14.04.2023

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 zu prüfenden Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung sind der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der Buchführung sowie der Lagebericht für 2022 in entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Sätze 2 und 3 bzw. Abs. 2 HGB zu prüfen. Im Rahmen der schriftlichen Berichterstattung 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. 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 Risikoidikatoren 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 2022 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 2022 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Wirtschaftliche Verhältnisse

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergaben sich im Prüfungszeitraum keine Veränderungen.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Finanzierungsstruktur ist solide. Das Eigenkapital beträgt TEUR 153.155 = 80,7% der Bilanzsumme. Die Ertragskraft bewegt sich auf einem 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 2021, 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 2022 in einer ausreichenden Anzahl mit insgesamt sechs gemeinsamen Sitzungen zusammen mit dem Vorstand.

Im Jahr 2022 wurde eine ordentliche Vertreterversammlung am 9. Juni 2022 durchgeführt. Die Vorschriften über Form und Frist der Einberufung wurden beachtet. Die Vertreterversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2021; daneben nahm sie den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 entgegen. Die Niederschrift zur Vertreterversammlung lag uns vor und ist ordnungsgemäß unterschrieben.



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

Hamburg, 31. März 2023

Astrid Busch
Wirtschaftsprüferin

Dr. H.-W. Kortmann
Wirtschaftsprüfer



DIE TOCHTER- GESELLSCHAFTEN

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG hat zwei Tochtergesellschaften gegründet: Bereits Ende 2021 hat die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG die KWG Immobilien GmbH ins Leben gerufen. Im Geschäftsjahr 2022 folgte dann die KWG Energie GmbH.

Die beiden Tochtergesellschaften unterstützen die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG im operativen Geschäft, um den eigenen Mitgliedern noch umfassendere Serviceleistungen zu ermöglichen. Das sind zum einen grüner und günstiger Mieterstrom und zum anderen attraktive Ferienwohnungen. Einen Einblick in die Geschäftstätigkeit geben wir auf den nachfolgenden Seiten.





“ Bilanz der Tochtergesellschaften ”

KWG ENERGIE GMBH

KWG Energie GmbH

Die neu gegründete KWG Energie GmbH bietet den Mietern der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG günstigen Mieterstrom und ist zuverlässiger Partner für ihre Energieversorgung. Die Gesellschaft soll Anfang 2023 erste Häuser der Wohnungsgenossenschaft versorgen. Der „grüne“ Strom der KWG Energie ist ein Mix aus selbstproduziertem – mittels Photovoltaik auf dem Dach – und zugekauftem Grünstrom. Dieser Mix garantiert Klimaneutralität, aber auch Versorgungssicherheit, und dies zu einem fairen Preis.

Die Geschäftsleitung der KWG Energie GmbH bildet der Vorstand der Genossenschaft, ebenso ist auch der Aufsichtsrat der Genossenschaft hier verlässliches Kontrollgremium. Betriebsleiter und Prokurist der Gesellschaft ist Herr Thomas Volkmer, der seit 1. Mai 2022 in den Geschäftsräumen der Wohnungsgenossenschaft, Schlesischer Platz 1a, sein Büro bezogen hat. Er berät Mieter, die Interesse am Mieterstrom haben.



BILANZ

ZUM 31.12.2022

AKTIVA

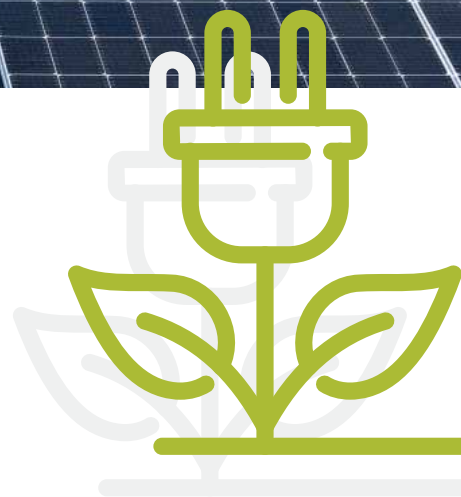
in Euro

	Geschäftsjahr
A) Anlagevermögen	234.894,36
B) Umlaufvermögen	195.555,56
Bilanzsumme	430.449,92

PASSIVA

in Euro

	Geschäftsjahr
A) Eigenkapital	25.550,25
B) Rückstellungen	1.800,00
C) Verbindlichkeiten	403.099,67
Bilanzsumme	430.449,92



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

21.01.2022 BIS 31.12.2022

in Euro

	Geschäftsjahr
1. Personalaufwand	84.050,08
2. Abschreibungen	481,16
3. Aufwendungen	44.113,46
4. Zinsen	805,05
5. Jahresfehlbetrag	129.449,75
Bilanzverlust	129.449,75

KWG IMMOBILIEN GMBH

KWG Immobiliengesellschaft mbH

Ab 2024 können die Mitglieder der Kölner Wohnungsgenossenschaft attraktive Ferienwohnungen in Dangast an der Nordsee anmieten. Zu diesem Zweck hat die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG eine Tochtergesellschaft gegründet, die die Bewirtschaftung übernimmt. Das erste Bauprojekt der KWG Immobilien GmbH sind vier Ferienwohnungen in Dangast, jeweils zwei in einem Haus. Die Errichtung übernimmt ein Bauträger. Sobald die Wohnungen bezugsfertig sind, sind sie online buchbar. Die Reinigung und weitere Serviceleistungen werden durch ein ortsansässiges Unternehmen gewährleistet. Die Vermietung der Ferienwohnungen erfolgt ausschließlich an Mitglieder der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG.



BILANZ

ZUM 31.12.2022

AKTIVA

	in Euro	in Euro
	Geschäftsjahr	Vorjahr
A) Anlagevermögen	85.080,10	0,00
B) Umlaufvermögen	27.691,63	24.470,21
Bilanzsumme	112.771,73	24.470,21

PASSIVA

	in Euro	in Euro
	Geschäftsjahr	Vorjahr
A) Eigenkapital	10.971,73	22.656,56
B) Rückstellungen	1.800,00	1.800,00
C) Verbindlichkeiten	100.000,00	13,65
Bilanzsumme	112.771,73	24.470,21

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2022 - 31.12.2022

	in Euro	in Euro
	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Sonstige betriebliche Erträge	1.800,00	0,00
2. Rohergebnis	1.800,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.050,07	2.343,44
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	434,76	0,00
5. Jahresfehlbetrag	11.684,83	2.343,44
Bilanzverlust	11.684,83	2.343,44

IMPRESSUM

Herausgeber:
Kölner Wohnungsgenossenschaft eG
Schlesischer Platz 1a
50737 Köln

Verantwortlich für den Inhalt:
Christoph Moossen
Peter Schade

Bildnachweis:
Kölner Wohnungsgenossenschaft eG,
Michael Lübke

Shutterstock.com:
Jacob Lund, CrizzlyStudio

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

Druck:
Günter Druck GmbH



Kölner Wohnungsgenossenschaft eG
Schlesischer Platz 1a
50737 Köln

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

Diese Zeitschrift wurde auf 100 %
recyceltem Papier umweltgerecht
gedruckt.

