



# Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Geschäftsbericht 2023

# Inhalt



|   |           |
|---|-----------|
| <b>Vorwort</b>  | <b>04</b> |
| <b>Das Unternehmen</b>  | <b>06</b> |
| <b>Unsere Objekte</b>   | <b>08</b> |
| Straßenverzeichnis unserer Objekte                              | 08        |
| <b>Leben so bunt wie Köln</b>                                   | <b>10</b> |
| Mitgliederförderung   | 11        |
| Mitgliederporträts  | 12        |
| <b>Lagebericht des Vorstandes</b>                               | <b>24</b> |
| Grundlagen des Unternehmens                                     | 24        |
| Wirtschaftsbericht  | 25        |
| Immobilienmarkt in Köln   | 27        |
| Neubauprojekte  | 28        |
| Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen                   | 38        |
| Mietanpassungen   | 40        |
| Wohnungswechsel   | 40        |
| Grundstücke   | 40        |
| Ertragslage   | 41        |
| Finanz- und Vermögenslage                                       | 41        |
| Prognose-, Risiko- und Chancenbericht                           | 42        |
| <b>Jahresabschluss 2023</b>                                     | <b>43</b> |
| Bilanz  | 44        |
| Gewinn- und Verlustrechnung                                     | 46        |
| Anhang  | 47        |
| A. Allgemeine Angaben   | 48        |
| B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden   | 48        |
| C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung | 49        |
| Entwicklung des Anlagevermögens                                 | 50        |
| Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten                         | 52        |
| D. Sonstige Angaben   | 53        |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>                               | <b>55</b> |
| <b>Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses</b>                  | <b>58</b> |
| <b>Bilanz der Tochtergesellschaften</b>                         | <b>61</b> |

**Allgemeiner Hinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht teilweise auf eine geschlechtsspezifische 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.

**Vorwort**

# Wir blicken optimistisch in die Zukunft

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

nach wie vor sieht sich die Welt großen Herausforderungen gegenüber: Der unvermindert andauernde Krieg in der Ukraine, der Konflikt zwischen Israel und der Hamas und weitere Krisenherde sorgen für steigende Migrationsbewegungen weltweit. Auch die steigenden Energie- und Baukosten machen vielen Menschen Sorgen. Für die Bauwirtschaft bedeuten steigende Finanzierungskosten bei sinkenden und unsicheren Fördermitteln ebenfalls ungewisse Zeiten.

Wir freuen uns daher sehr, in diesen unruhigen Zeiten die gewohnt zuverlässige Partnerin rund ums Wohnen zu sein. Nach wie vor verfolgen wir das zentrale Ziel, allen Mitgliedern durch verträgliche Mieten, Dienstleistungen und ein schönes nachbarschaftliches Miteinander ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor zu bieten. Umso mehr sind wir stolz darauf, dass wir trotz der herausfordernden Bedingungen auf dem Immobilienmarkt unsere Neubauten fertigstellen und vermieten konnten. Zu unseren jüngst bezogenen Neubauprojekten im Clouth Quartier und in Pulheim finden Sie Informationen ab der Seite 28.

Da sich die genossenschaftlichen Ziele gemeinsam besser erreichen lassen als allein, stehen unsere Mitglieder bei unserer täglichen Arbeit stets ganz besonders im Fokus. Drei Mitglieder

haben uns ihr Vertrauen geschenkt und ihre persönliche Geschichte mit unserer Genossenschaft erzählt. Einen spannenden Einblick erhalten Sie auf den folgenden Seiten.

Positiv zeigt sich auch die Entwicklung unserer beiden Tochtergesellschaften KWG Energie GmbH und KWG Immobilien GmbH. Beide haben ihre Aktivitäten zur Mitgliederförderung im Jahr 2023 deutlich ausgebaut und stellen den aktuellen Stand der Projekte ab Seite 61 anschaulich dar.

Insgesamt blicken wir positiv in die Zukunft und freuen uns auf alle neuen Projekte für das Jahr 2024.

Unseren Dank richten wir an alle Mitglieder, Mitarbeitende, Partner und Unterstützer unserer Genossenschaft. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre mit unserem Geschäftsbericht 2023.

Ihr Vorstand der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG

Christoph Mooszen

Peter Schade



Kölner Wohnungsgenossenschaft eG

# Das Unter- nehmen



## Sitz der Genossenschaft

Schlesischer Platz 1a  
50737 Köln  
Telefon: 0221 – 99 87 87-0  
[info@koelner-wohnungsgenossenschaft.de](mailto:info@koelner-wohnungsgenossenschaft.de)  
[www.koelner-wohnungsgenossenschaft.de](http://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

71 Vertreter, 23 Ersatzvertreter,  
letzte Wahl am 22.03.2023

## Aufsichtsrat

Dr. jur. Klaus Lützenkirchen (Vorsitzender)  
Rainer W. Kolodzey (stellv. Vorsitzender)  
Hans-Dieter Lützenburger (Schriftführer)  
Ingo Kronenberg

## Vorstand

Christoph Moosser (Vorstandsvorsitzender)  
Dipl.-Ing. Architekt Peter Schade

## Tochterunternehmen

KWG Energie GmbH  
KGW Immobilien GmbH

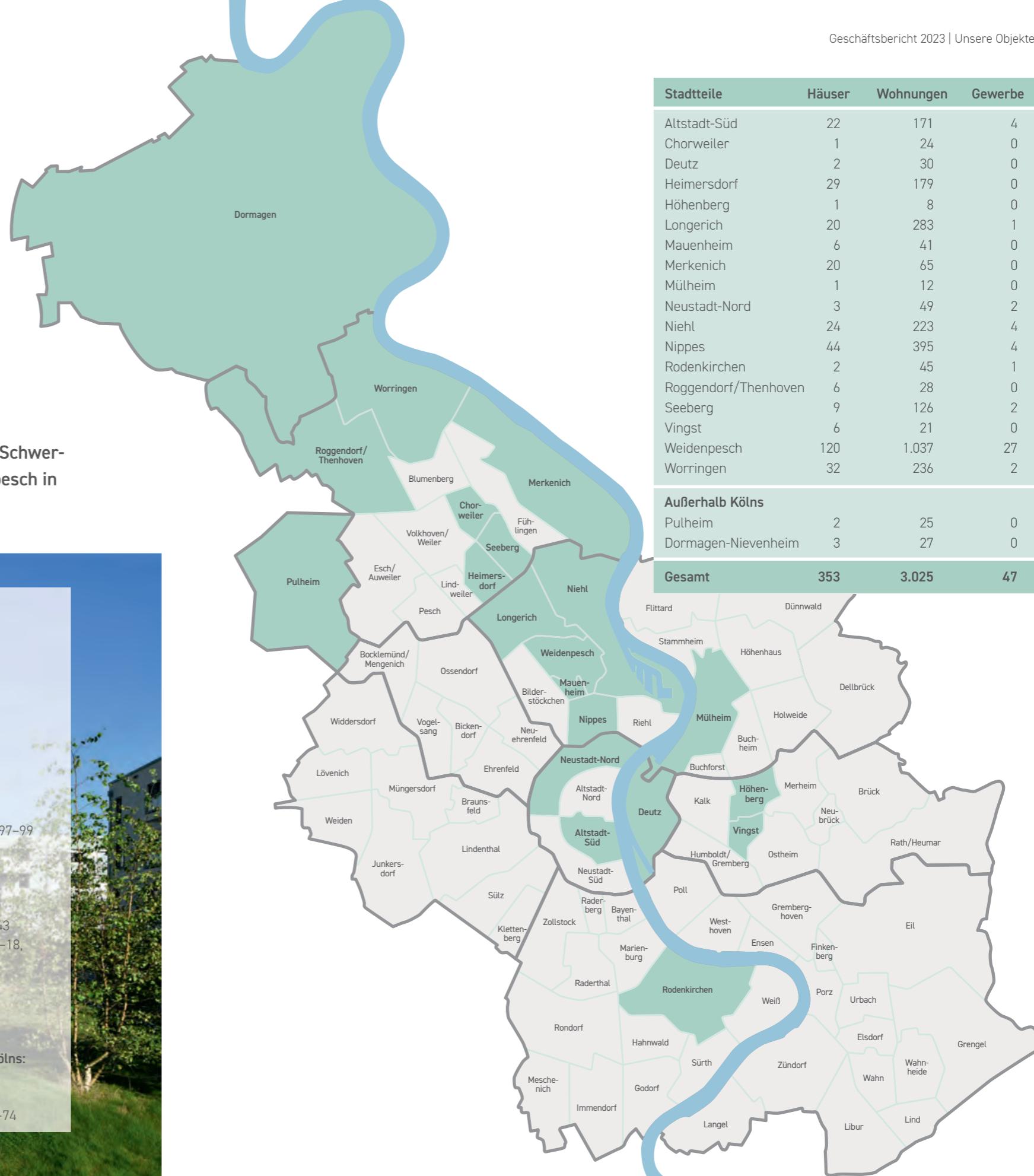
## Straßenverzeichnis

# Unsere Objekte

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, 8                        |
| Gustorfer Weg 2 / 4, 2a, 4a, 6 / 8, 10–14       |
| Hackenbroicher Straße 72–76                     |
| Helenenwallstraße 15                            |
| Holtestraße 6–12                                |
| Holtestraße 39                                  |
| Hülchrather Straße 31–33                        |
| Humboldtstraße 30                               |
| Isselburger Straße 1–7, 6, 10                   |
| Jakob-Sturm-Straße 7–17                         |
| Josef-Gödecke-Straße 10a                        |
| Josefine-Clouth-Straße 2, 2a, 2b, 2c            |
| Karl-Korn-Straße 3                              |
| Kempener Straße 18                              |
| Köslinger Straße 2                              |
| Kretzerstraße 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, 189a               |
| Mollwitzstraße 2–12                             |
| Monheimer Straße 20–30                          |
| Nelkenstraße 3–5                                |
| Netzestraße 3                                   |
| Neue Kempener Straße 209–213                    |
| Neusser Straße 523, 494–496, 518–526, 534–536   |
| Niehler Straße 176–178                          |
| Niehler Kirchweg 137                            |
| Norfer Weg 10–12                                |
| Ökover Straße 2a                                |
| Oleanderweg 1–3, 2                              |
| Orrer Weg 29–35                                 |
| 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                            |
| 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-Straße 12–18, 24–26, 26a, b, c |
| Xantener Straße 40–46                           |
| Zietenstraße 1–11, 4–12                         |

Unsere Objekte außerhalb Kölns:  
 Pulheim: Otterweg 16;  
 Zum Pulheimer Bach 8–10  
 Dormagen: Im Scheidpatt 70–74



## Unsere Mitglieder

# Leben so bunt wie Köln

**Bestandsimmobilie oder Neubau, 2-Zimmer- oder 4-Zimmer-Wohnung, das Angebot der Kölner Wohnungsgenossenschaft ist vielfältig. Genauso vielfältig und unterschiedlich sind die Menschen, die ihre Traumwohnung gefunden haben.**

Elisabeth Hinkelmann



Emma Figliuzzi



Johannes Breitmar

Der Grundgedanke jeder Genossenschaft ist einfach: Gemeinsam sind Ziele besser zu erreichen als allein. Selbsthilfe und Selbstverantwortung sind tragende Werte der genossenschaftlichen Idee. So entstand 1920 in Köln-Riehl auch die Entscheidung zur Gründung der Kölner Wohnungsgenossenschaft. Zu wenig Wohnraum führte dazu, dass sich 27 Menschen zusammgetanen und begannen, gemeinsam Wohnraum zu bauen. Heute ist die Kölner Wohnungsgenossenschaft in mehr als 16 Stadtteilen und für rund 4.100 Mitglieder eine verlässliche Partnerin für Wohnraum und Gewerbeobjekte. Und das vor allem mit dem Ziel, das Wohnen durch verträgliche Mieten, Dienstleis-

tungen rund um das Wohnen, ein schönes nachbarschaftliches Miteinander und ein attraktives Wohnumfeld zum echten Wohlfühlfaktor zu machen. Aus der Idee von 1920 ist mittlerweile ein Zuhause für mehrere Tausend Kölner geworden.

Welche Menschen und Geschichten stecken hinter diesen Zahlen? Wir danken unseren drei Mitgliedern, die ihre Türen für uns geöffnet und uns Einblick in individuelle und einzigartige Wohnungen gewährt haben. Spannende Geschichten von tollen, sehr unterschiedlichen Menschen lesen Sie auf den nächsten Seiten. Eben Leben so bunt wie Köln.

## Unsere Mitglieder-förderung

Bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft stehen das Miteinander sowie die Menschen und ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt. Unsere Mieter sind gleichzeitig auch Mitglieder unserer Genossenschaft, was viele Vorteile hat. Neben dem lebenslangen Wohnrecht bei uns können die Mitglieder auf persönliche Beratung und Unterstützung rund ums Wohnen und Leben bauen. Dazu gehören Dienstleistungen wie Vermittlung von Partnern für Pflegedienstleistungen, Umzugsplanung und Wohnraumanpassung für ältere Menschen.

Ob Single, Paare oder Familien, ob jung, ob alt und unabhängig vom Einkommen – bei uns finden Kölner in allen Lebenslagen ihre Wohnung zum Wohlfühlen. Damit auch künftig noch viele Generationen von den

Vorteilen unserer Genossenschaft profitieren, investieren wir in zukunftsweisende Neubauprojekte. Gegen immer weiter steigende Mieten setzen wir auf unseren neu erworbenen Grundstücken verstärkt auf öffentlich geförderten Wohnraum.



## Elisabeth Hinkelmann

# Aufgewachsen, weggezogen, zurückgekehrt

Wir treffen Frau Hinkelmann bei unserer Ankunft schon im Vorgarten des Hauses an. Dort entfernt sie gerade alte Früchte aus einem kleinen Obstbaum und hat gleichzeitig ihre betagte Nachbarin im Blick, die manchmal ein wenig Hilfe braucht. Dieser Blick für andere ist für Frau Hinkelmann eine Selbstverständlichkeit, denn aufeinander achten, miteinander zu sein und nicht nur nebeneinander zu leben ist für sie wichtig. Denn, so sagt sie, „Was ist man allein? Nichts.“

In dem wunderschönen Haus von 1928 öffnet sich hinter ihrer Eingangstür eine großzügige, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung. Genau in diese Wohnung sind schon ihre Eltern mit der damals 1-jährigen Elisabeth und ihren beiden älteren Brüdern gezogen. Dort wurde ihre Schwester geboren. Zusammen mit dem Opa hat die Familie dann zu sieben Personen hier gelebt. Als Elisabeth Hinkelmann angefangen hat zu arbeiten, mit ca. 18 Jahren, hat sie selbst Anteile bei der Genossenschaft erworben, denn „ich habe mir gedacht, na ja mal gucken, wohin die Reise so geht. Das weiß man in dem Alter eigentlich noch nicht.“

### Viele Jahre im Wald gelebt

Dann gab es eine ziemliche Veränderung in ihrem Leben. Freunde hatten in Rhöndorf eine Brandruine gekauft und angefangen, sie komplett zu restaurieren. Und das war genau ihr Ding. „Ich liebte diese handwerklichen Tätigkeiten. Ich fand es toll, mit den Handwerkern an den Wochenenden mitzuarbeiten, wenn ich denn Zeit hatte. Und ich wollte irgendwann dort nicht mehr weg. Ja, 1984 war das, da bin ich dann nach Rhöndorf in dieses wunderschöne Haus mit drei Türmen gezogen.“

„Was ist man allein? Nichts.“



ELISABETH HINKELMANN

Wohnquartier: Köln-Niehl

Beruf: Rentnerin

Sonstiges: Vertreterin der KWG

Mitglied seit: 1974

**Leidenschaften:** in der Natur sein, die Gartenpflege an ihrem Wohnhaus, seit 50 Jahren ehrenamtlich bei den Maltesern tätig, kölsche Sproch und Karneval, seit Neuestem das Stricken

**Lieblingsplatz in der Wohnung:** der Platz am Fenster in der Küche mit Blick in den Garten





Lieblingsplatz in der Küche mit Blick in den Garten



Der Eingang des schönen Mehrfamilienhauses aus 1928

Das Haus lag oben auf einem Berg, mit Blick auf den Drachenfels und über den Rhein. Mitten in der Natur, mitten im Wald. Die Natur ist bis heute die größte Energiequelle für Frau Hinkelmann. Manches war auch beschwerlich. Man musste das Auto im Dorf stehen lassen und zu Fuß den Berg hinauf, ungefähr eine Viertelstunde bei Wind und Wetter. Alle Einkäufe mussten im Rucksack hochgebracht werden. Und jeden Tag fuhr sie insgesamt 100 Kilometer zur Arbeit nach Köln. Denn ihre Tätigkeit als Leiterin des Katholischen Kindergartens in Köln-Nippes wollte sie auf keinen Fall aufgeben. Als ihre Mutter dann 2004 starb, kehrte Elisabeth Hinkelmann nach Köln zurück – und tatsächlich in die Wohnung, in der sie schon mit ihren Eltern gelebt hatte.

### Zurück zu den Wurzeln

Die Rückkehr war anfangs gar nicht so einfach. Die Wohnung musste erst einmal zu ihrem Zuhause werden. Also hat sie die Fußböden geschliffen, tapeziert, die Türen lackiert und vieles entrümpelt. So ist nach und nach die Wohnung zu ihrem Heim geworden. Der Garten des Hauses, der ist seit der Rückkehr ihr Ding. Bereits ihre Mutter hatte sich um die Gartenpflege gekümmert, sie hat das übernommen.

**„Da habe ich alle Nachbarn eingeladen, vom ganzen Haus.“**

Die zweite Umstellung war es dann, vor drei Jahren in den Ruhestand zu gehen. Sie sagt dazu: „Und es war schwer, damit zu leben, jetzt nicht mehr in diesem doch sehr erfüllenden Arbeitsprozess zu sein und dann auf einmal hier zurückgeworfen zu werden, auf sich allein erst mal. Ich war ja immer sehr aktiv.“ Aber auch das hat Elisabeth Hinkelmann nur sehr kurz in ihrer Tatkräft gebremst. Sinnvolle Beschäftigungen zu finden, ist ihr noch nie schwegefallen. Immerhin ist sie seit 50 Jahren aktives Mitglied bei den Maltesern, wo sie 2006 gemeinsam mit einem Kollegen ein Projekt in der Obdachlosenhilfe angestoßen hat – die „Wohlfühltag für Obdachlose“. Hier gibt es sechs Mal im Jahr Waschmöglichkeiten, Essen und Kleidung, aber auch einen Friseur und Fußpflege. Unterstützung hat sich Frau Hinkelmann dafür bei der Ursulinenschule geholt. Seit 2006 arbeitet jedes Jahr die jeweilige Klasse 11a bei dem Projekt mit.

Langweilig wird es Frau Hinkelmann also nicht, dafür sorgen ihre vielfältigen Aktivitäten: von der ehrenamtlichen Arbeit über das Sich-Kümmern um ältere Nachbarn, die Gartenpflege des Hauses, viel Zeit in der Natur verbringen und jede Menge weitere Interessen.



**„Wir können nur etwas bewegen, wenn wir miteinander in Aktion sind.“**

Damit ist eigentlich alles über den genossenschaftlichen Gedanken gesagt, der als Prinzip so gut zu Frau Hinkelmann passt. Gefragt, wie sie das Wohnen in der Kölner Wohngenossenschaft wahrnimmt, sagt sie: „Bei der Wohnungsgenossenschaft ist es ja so, dass man nicht einfach nur eine Wohnung hat, sondern es gibt ja auch drumherum noch viele Dinge, um die sich gekümmert wird, also zum Beispiel, wenn irgendwas kaputt ist.“ Was sie an der Kölner Wohnungsgenossenschaft besonders schätzt, ist, dass man eigene Ideen einbringen kann und dass auf diese dann tatsächlich auch eingegangen wird. So wie zum Beispiel ihre Idee, die alten, kaputten Briefkästen aus dem Haus herauszuholen und draußen neue anzubringen, sodass auch der Briefträger immer an die Briefkästen kommt, ohne einen Mieter herausklingeln zu müssen. „Das fand ich richtig toll, dass sie das so angenommen haben.“



oben: Mit viel handwerklicher Eigenarbeit ist aus der elterlichen Wohnung das eigene Zuhause geworden  
rechts: Wunderschöne Fassade aus dem Jahr 1928

Auch der Garten ist so ein Beispiel. Nach einer aufwendigen Sanierung des Hauses vor ca. 16 Jahren war der Hof nur noch eine grüne Wiese mit drei Wegen. Das fand Frau Hinkelmann nicht besonders einladend und schlug vor, den Garten zu verschönern. Die Antwort der Genossenschaft: „Wenn Sie denken, das bringt Gewinn für alle, dann los.“ Also hat sie gepflanzt und es nett gemacht. Irgendwann war es dann so weit, dass sie dachte: „Ach jetzt ist es hier so schön geworden. Da habe ich alle Nachbarn eingeladen und gedacht, so jetzt machen wir mal hier so ein richtiges schönes Fest miteinander.“ Gedacht, getan – alle wurden eingeladen, und alle kamen. Die Frauen haben jede einen Pflaumenkuchen mitgebracht, die Männer haben abends angefangen zu grillen. Bis morgens um drei Uhr wurde sich kennengelernt und zusammen gefeiert. So ein Fest hat es mittlerweile zwei Mal gegeben – und die Hoffnung besteht, dass man nun nach der Pandemie diese Idee wieder beleben kann. Mit einem engagierten und aktiven Mitglied wie Frau Hinkelmann wird das auf jeden Fall funktionieren!





Johannes Breitmar

# Umzug nach 40 Jahren

In einem schönen, ruhigen Wohngebiet mit viel Grün in Köln-Worringen lebt das Ehepaar Breitmar. Noch ist alles recht neu, die Bäume noch nicht so riesig, die Hecken dürfen noch wachsen, aber man erkennt, dass bei der Planung der Anlage viel Wert auf ruhige Straßensituationen und viel Natur gelegt wurde.

Nachdem uns Johannes und Helga Breitmar die Tür zu ihrem Zuhause geöffnet haben, stehen wir in einem großen Wohnraum mit integrierter Küche und einem großzügigen Essbereich. Sehr hell, freundlich und liebevoll eingerichtet, das fällt einem sofort beim Betreten der Wohnung auf. Ein geräumiger Balkon geht ebenfalls von diesem Raum ab. Dort sieht man, dass das Gärtnern früher eine Leidenschaft von Herrn Breitmar war. Die ersten Pflanzen blühen bereits, bald werden auch die Gartenmöbel wieder aus dem Keller geholt.



Großzügiges Wohnen mit viel Komfort und umringt von viel Grün

## Wichtig beim Wohnen: Eine Gemeinschaft, die füreinander da ist.

Vor dem Einzug in die jetzige Wohnung im Oktober 2016 haben die Breitmars 40 Jahre lang in einem 6-Parteien-Haus in Roggendorf gewohnt, zunächst in einer 2-Zimmer-Wohnung, da waren die beiden Söhne noch klein. Später wurde im Haus eine größere Wohnung im Erdgeschoss frei, die die Familie dann beziehen konnte. Dort gab es eine sehr enge und gute Hausgemeinschaft. Viele Kinder, alle in ähnlichem Alter, und Nachbarn, mit denen man sich gut verstanden, geredet und gern auch mal gefeiert hat. Genau das ist es, was für

das Ehepaar Breitmar gutes Wohnen ausmacht und das Gefühl von Heimat vermittelt: Eine Gemeinschaft, die sich umeinander kümmert, füreinander da ist.

Neben seinem Beruf bei Bayer hat Herr Breitmar in dem Haus in Roggendorf fast 39 Jahre privat Hauswart-Tätigkeiten ausgeführt. Er war Ansprechpartner für die Mieter, für Handwerker, hat sich um Ölbestellungen gekümmert und den Garten gepflegt. Das Gärtnern hat ihm immer große Freude gemacht. Auf die Frage, ob er das denn in der neuen Wohnung nicht vermisst, antwortet er: „Nein, das möchte ich von meinem Alter her auch nicht mehr machen. Für das Rasenmähen gibt es hier glücklicherweise einen Gärtner. Ich pflege hier die Gartenanlage, die Beete und kümmere mich auch um den Sandkasten, dass der immer sauber ist. Aber einen Garten wollte ich nicht mehr.“

Was er aber heute noch macht, und zwar mit Leidenschaft und Herz und Seele, ist seine Arbeit als Hauswart. Beim

Umzug in die neue Wohnung hatte er seiner Ansprechpartnerin bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft erzählt, dass er viele Jahre in einem Privathaus als Hauswart tätig war. Schnell stand die Frage im Raum, ob er daran auch im neuen Zuhause Interesse hätte. Er hatte, und mit viel Elan geht er dieser Tätigkeit nun schon im achten Jahr nach.

„Es macht mir Spaß, weil ich großen Wert auf Sauberkeit lege. Ja, und das spiegelt sich auch wider, wenn Sie sich hier umschauen. Und auch mit den Leuten komme ich sehr gut zurecht hier. Das ist auch ein schöner Kontakt.“ Sich zu kümmern und Ansprechpartner für die Mieter zu sein, das erfüllt ihn. Und er spricht Leute auch immer erst einmal persönlich an, wenn etwas mal nicht so gut läuft. Meistens sind die Reaktionen positiv. Und wenn jemand altersbedingt oder aus gesundheitlichen

### JOHANNES BREITMAR

**Wohnquartier:** Jakob-Sturm-Straße 7–17, Köln-Worringen

**Alter:** 69

**Beruf:** Rentner

**Sonstiges:** Vertreter der Kölner Wohnungsgenossenschaft und Hauswart in seinem Wohnquartier

**Mitglied seit:** 2016

**Leidenschaften:** ausgiebige tägliche Spaziergänge, Essen gehen, Kino, Konzerte, seine Hauswart-Tätigkeit

**Lieblingsplatz in der Wohnung:** Balkon, das Gästezimmer mit seinem Büro, die Wohnküche



Gründen Hilfe braucht, zum Beispiel beim Winterdienst oder beim Müll-Wegbringen, dann hat Herr Breitmar das im Blick und hilft ganz selbstverständlich. Manchmal führt sein Hilfsangebot, den Müll wegzubringen, dann zu einem längeren Aufenthalt, weil sich ein schönes Gespräch ergibt oder man sogar noch ein Schnäpschen miteinander trinkt.

## Neuland

Nach 40 Jahren in Roggendorf war das frühere Wohnhaus in die Jahre gekommen, es hätte noch einmal in Instandhaltung und Modernisierung investiert werden müssen. Da nicht sicher war, ob das auch geschieht, hatte Frau Breitmar immer wieder mal nach Wohnungen geschaut und dann das Neubauprojekt der Kölner Wohnungsgenossenschaft entdeckt. 2016 wurde dann mit dem Umzug nach Worringen im wahrsten Sinne des Wortes Neuland betreten. Es war aufregend. „Ja klar, wenn man 40 Jahre gewohnt hat, wo man gar nichts machen musste, und jetzt plötzlich muss man viele Dinge angehen und anpacken, das ist schon emotional gewesen.“

Am Anfang mussten sich Herr und Frau Breitmar auch erst daran gewöhnen, dass man beim Betreten der Wohnung gleich mitten im Wohnraum steht. Heute kein Problem mehr, sondern es wird der Vorteil gesehen: „Dafür hat man natürlich Quadratmeter für den Flur gespart.“ Insgesamt ca. 80 qm hat ihre Wohnung, und die beiden genießen den Komfort einer Fußbodenheizung, einer zweiten Toilette und des Aufzugs. Es gibt ein Gästezimmer, falls der Sohn aus Wien oder die Enkel zu Besuch kommen. Und wenn keine Gäste da sind, nutzt Herr Breitmar den schönen Raum als Arbeits-, Musik- und Lesezimmer.

## Eingelebt und angekommen

Die komfortable Wohnung, die fest umrissene Tätigkeit als Hauswart, gute Kontakte zu den neuen Nachbarn, Johannes Breitmar und seine Frau sind in Worringen angekommen. Sie führen ein aktives und erfülltes Leben. Jeden Tag gehen sie mindestens eine Stunde spazieren, außerdem gehen sie gern ins Kino, besuchen Konzerte oder gehen ins Restaurant.



Mittlerweile sind sogar Freunde aus der alten Nachbarschaft ins Haus nebenan gezogen. Die Freundschaften mit allen alten Nachbarn halten bis heute und werden sehr gepflegt.



„Mit den Leuten komme ich sehr gut zurecht.“



Das genossenschaftliche Wohnen schätzt Herr Breitmar sehr. Wenn etwas kaputtgeht in der Wohnung oder im Haus, dann wird sofort reagiert und es kommt jemand vorbei. Auf Anmerkungen und E-Mails wird ebenfalls schnell eingegangen. „Das ist bei der Genossenschaft alles wunderbar geregt“, so Johannes Breitmar. Vor 6 Jahren hat er sich dann sogar zum Vertreter bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft wählen lassen. Das passt gut zu ihm, denn er engagiert sich gern und empfindet es als eine gute Sache, an Entscheidungen beteiligt zu sein und gemeinsam etwas zu bewirken. Mit Menschen wie ihm erhalten Genossenschaften ihre Werte.

Emma Figliuzzi

# Die erste eigene Wohnung

Es gibt kaum etwas Aufregenderes, als die erste eigene Wohnung zu beziehen und einzurichten. In Köln wie in anderen Großstädten ist allerdings das größte Problem, überhaupt bezahlbaren und dennoch schönen Wohnraum zu finden. Kein Wunder, dass Emma Figliuzzi und Mitbewohner Elias Sobiech mehr als glücklich über ihre wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Köln-Weidenpesch sind.

Zwei gleich große Zimmer, ein L-förmiger Flur, ein schönes Bad und eine große Küche mit Balkon – die perfekte Wohnung für die beiden, die hier in Weidenpesch ihre Wohnung für uns öffnen. Bunt ist es, dabei sehr gradlinig und aufgeräumt. Überall gibt es witzige Details zu entdecken. Seit etwas mehr als einem Jahr wohnen Emma Figliuzzi und Elias Sobiech nun hier, und langsam fühlt es sich für sie wie ein Zuhause an.

## Endlich in Köln leben!

Nach Köln zu ziehen, war schon lange der Plan von Emma Figliuzzi und Elias Sobiech. Beide kommen aus einem kleinen Ort, sind schon ewig befreundet und hatten früh die Idee, zusammenzuziehen. Über eine Freundin, die hier lebt und studiert, gab es schon länger einen Bezug zu Köln. Bei ihren Besuchen hat Emma Figliuzzi das Stadtleben auch aus studentischer Perspektive kennengelernt und festgestellt, wie wohl sie sich hier fühlt. Ausgehen, feiern, Freunde treffen – „das ist so ein schönes freies Gefühl hier, ja, gesellig und so, das genieße ich einfach!“ beschreibt sie ihr Empfinden für Köln.



Farben, Bilder und viele kleine Details prägen die Wohnung



„Das ist so ein schönes, freies Gefühl hier. Das genieße ich einfach.“



Nach einem Wechsel des Ausbildungsplatzes kam sie von Düsseldorf endlich hierher – nun musste und wollte sie unbedingt auch in die Traumstadt ziehen. Mitbewohner Elias Sobiech absolviert ein duales Studium an der Universität zu Köln im Bereich Klinische Pflege. Nun, da beide in Köln waren, musste noch eine Wohnung gefunden werden. Das war nicht einfach, das Angebot war überschaubar bis nicht vorhanden oder unbezahlbar. Über Frau Figliuzzis Vater kam die Idee auf, bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft nach einer Wohnung zu suchen. Und das hat tatsächlich zu diesem Zuhause geführt. Ein echter Glücksfall.

### Wie wird aus einer Wohnung ein Zuhause?

Beide sagen, dass es ein echter Prozess war, bis aus der Wohnung ein Zuhause geworden ist. Nicht weil die Wohnung nicht schön war, ganz im Gegenteil. Alles war perfekt, Bad und Boden waren genau nach ihrem Geschmack und es gab eine fertig eingerichtete Küche. „Wir mussten eigentlich einfach nur kurz durchwischen, dann konnten wir einziehen.“ Aber es mussten erst mal ganz viele Erinnerungen aus der Heimat, Bilder und auch die Freunde in die Wohnung geholt und dort untergebracht werden. Und da die Freunde durch Studium, Ausbildung oder Sonstiges mittlerweile überall verteilt sind, haben sie sie einfach durch Uhmengen von Fotos in die Wohnung gebracht. Die hängen in der Küche über dem Tisch. „Ja, und uns gegenseitig ja auch noch als ein Stück Heimat quasi mitgebracht. Und das macht das Ganze einfach supergemütlich“, beschreibt Emma Figliuzzi die Wichtigkeit von Freunden.

Herzstück der Wohnung ist auf jeden Fall die Küche. Hier kochen und essen sie gemeinsam, wenn sie es mit ihren Arbeitszeiten vereinbart bekommen. Auch wenn Freunde zu Besuch kommen, ist genug Platz da. Dann wird einfach der Tisch von der Wand gerückt und sich um ihn herum verteilt. Im Sommer erweitert der Balkon die Wohnküche perfekt. Da haben die beiden Kissen und Decken mit nach draußen genommen und dort gegessen oder etwas auf dem iPad gestreamt. Bei allen gemeinsamen Unternehmungen genießen es beide auch, dass sie mit ihren Zimmern jederzeit eine Rückzugsmöglichkeit haben.

Umringt von Freunden: Die Küche ist der Mittelpunkt der Wohnung



### Ist Genossenschaft was für junge Leute?

Eine Genossenschaft ist wahrscheinlich nicht die erste Idee von jungen Leuten, die eine Wohnung suchen. Seit Emma Figliuzzi selbst Mitglied bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft ist, empfindet sie es so, dass man mit seinem Anteil einen Beitrag für die Gemeinschaft leistet, damit zum Beispiel notwendige Umbau- oder Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden können. „Man ist Teil des Ganzen, durch mehr Leute kann man ja auch mehr erreichen.“

Auch sonst bietet die Mitgliedschaft in der Genossenschaft Vorteile. Es gibt immer die Möglichkeit, bei eventuellen Problemen einen Ansprechpartner hinzuzuziehen. Gleich, ob es sich um technische Probleme oder um den Bedarf nach einem persönlichen Gespräch mit anderen Mietern handelt. Kommunikation ist für Emma Figliuzzi und Elias Sobiech ein wesentlicher Bestandteil für ein gutes Miteinander – miteinander sprechen, damit es für alle ein schönes Wohnen ist. Und wenn alle mitmachen, wird das sicher gelingen.

#### EMMA FIGLIUZZI

**Wohnquartier:** Friedrich-Karl-Straße 29–77, Köln-Weidenpesch

**Alter:** 22

**Beruf:** angehende Friseurmeisterin (Mai 2024)

**Mitglied seit:** 2022

**Leidenschaften:** Kochen, Freunde, Styling, Kreatives

**Lieblingsplatz:** Küche, Balkon

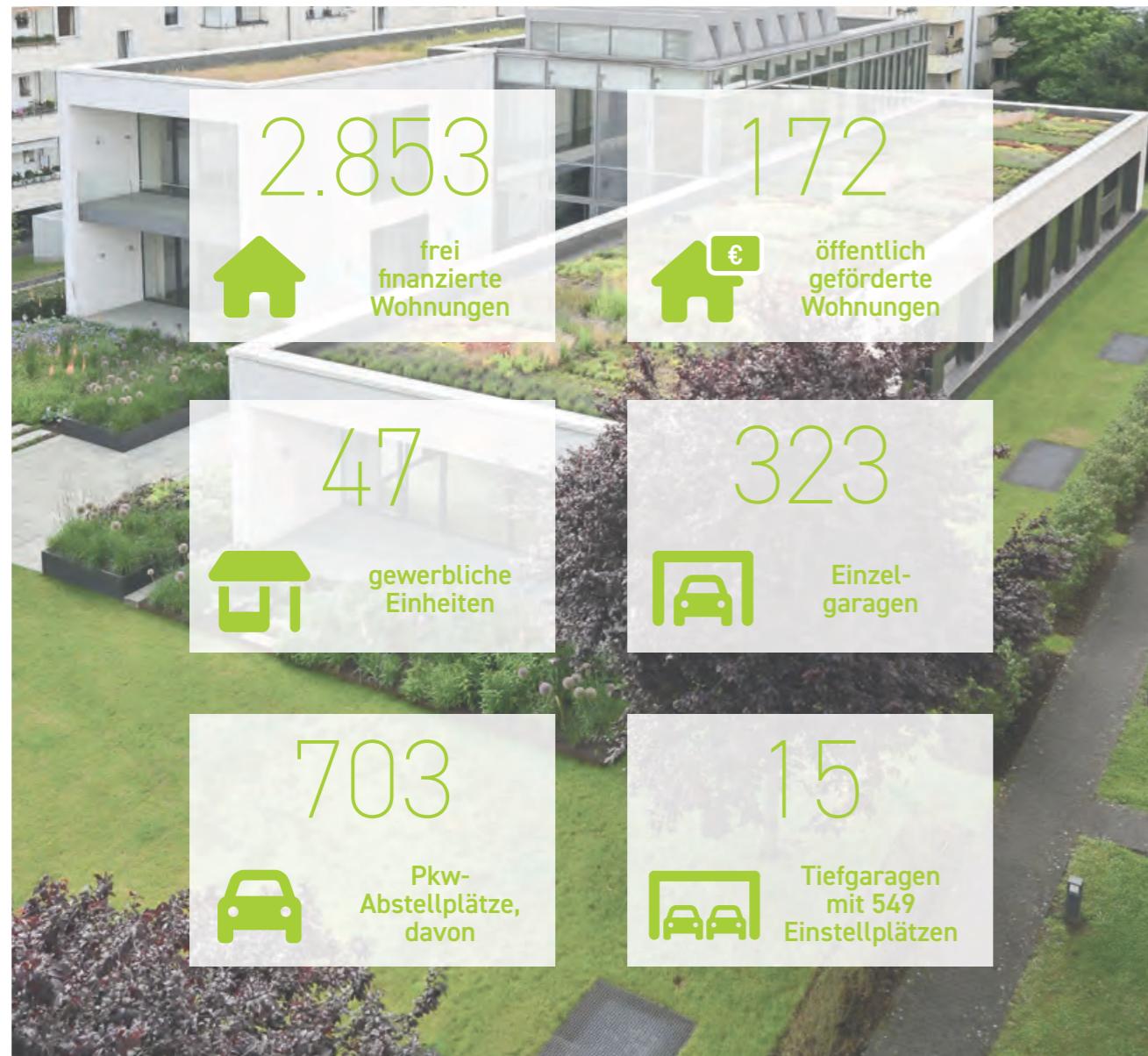


# Lagebericht des Vorstandes

## Grundlagen des Unternehmens

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

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2023 über:



## Wirtschaftsbericht

### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

In einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld kam die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2023 ins Stocken. Zwar hat die Inflation im Laufe des Jahres nachgelassen und auch der Anstieg der Lohneinkommen hat sich, verglichen mit dem Vorjahr, beschleunigt. Allerdings blieb beim privaten Konsum diese Erholung bislang aus. Real gerechnet sind die Einkommen in Deutschland seit längerer Zeit rückläufig.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen daher vor allem die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Die Kürzungen öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils vom 15.11.2023 werden das Wachstum 2024 voraussichtlich spürbar schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem durch geopolitische Risiken getrübt: So gibt es im Krieg in der Ukraine keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder der Region ausweiten. Zwar haben die relevanten Akteure im Nahen Osten bisher signalisiert, dass sie keine Eskalation anstreben. Unvorhergesehene Ereignisse könnten allerdings die Energiepreise steigen lassen.

### Immobilienmarkt in Deutschland\*

Neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel machten sich im Baugewerbe vor allem die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Davon betroffen war vor allem der Hochbau. Die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe konnte dagegen gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein leichtes Plus von 0,2 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugt, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Der beispiellose, seit drei Jahren andauernde Auftrieb bei den Baupreisen hat sich zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert.

### Wirtschaftliche Kennzahlen\*\*

| Veränderung gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung) | 2023   | 2022   |
|---|--------|--------|
| Bruttoinlandsprodukt                                  | -0,3 % | 1,8 %  |
| Private Konsumausgaben                                | -0,8 % | 3,9 %  |
| Bauinvestitionen                                      | -2,1 % | -1,8 % |
| Wohnungsbauinvestitionen                              | -2,8 % | -2,2 % |

Die Baupreise von Wohngebäuden sind 2023 im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen, im Vorjahr waren es 16,4 %. Nach drei Jahren enormer Anstiege dürften die Baupreise im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin. Angesichts der rückläufigen Bautätigkeit haben sich dagegen die Preise für Rohbauarbeiten bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Von November 2022 bis November 2023 ließ sich lediglich ein Anstieg um 1,5 % verzeichnen.

### Bauinvestitionen

2023 waren die Bauinvestitionen rückläufig und sanken um 2,1 %. Mit 2,8 % nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. Euro. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätig, leicht weniger als im Vorjahr.

### Bedarf

Angesichts einer wachsenden Bevölkerung und der weiterhin hohen Zuwanderung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch.

### Baugenehmigungen

Mit einem Minus von 41 % ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich stärker zurück als die der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %). Dabei sank die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen ersten

Schätzungen zufolge etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

## Baufertigstellungen

Laut einer Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu. Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Der Einbruch im Wohnungsbau 2023 ist auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %).

## Modernisierung

Ebenso angespannt zeigt sich die Lage laut Umfrage auch bei den geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen voraussichtlich 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können.



## Zusammenfassung

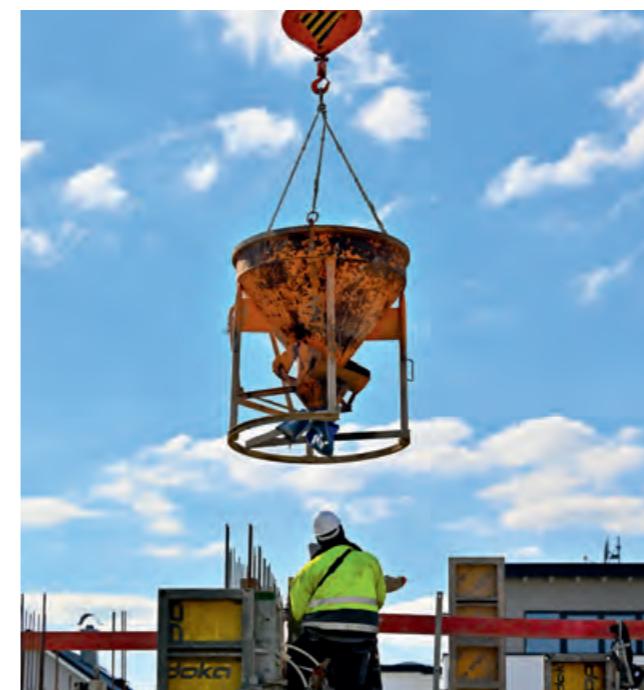
Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

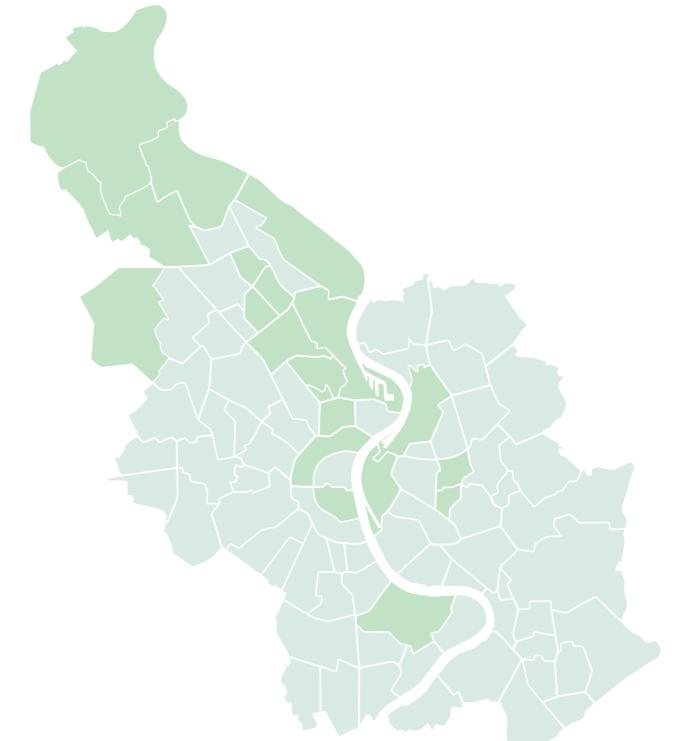
\* Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW  
\*\* Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse

## Immobilienmarkt in Köln

Köln ist nach wie vor ein attraktiver und lebenswerter Wohn- und Arbeitsstandort. Im Jahr 2022 stieg die Bevölkerungszahl auf 1.092.118 Millionen – ein neuer Höchststand. Verglichen mit den beiden Vorjahren markiert dies eine Trendwende und ist der deutlichen Steigerung der Zuzüge um 40,6 % geschuldet. Darunter waren fast 28.000 Zuziehende aus dem Ausland, so viele wie noch nie.\*



Basierend auf den durchschnittlichen Entwicklungen bei Geburten und Wanderungen im Referenzzeitraum 2012 bis 2021 hat Köln eine Bevölkerungs-Prognose nach Stadtteilen bis 2035 erstellt. Danach wird ein Bevölkerungswachstum um 3,2 % vorhergesagt. Stadtbezirke mit starker Bevölkerungszunahme wie Rodenkirchen (+9,9 %) und Chorweiler (+8,7 %) profitieren von großen Wohnbauprojekten wie Parkstadt Süd im Stadtbezirk Rodenkirchen (2.800 Wohneinheiten bis 2035) und Kreuzfeld in Chorweiler (3.000 Wohneinheiten bis 2035). Weitere größere Neubauprojekte sind auch rechtsrheinisch zum Beispiel im Deutzer und Mülheimer Hafen in Planung.\*\*



Analog zu Gesamtdeutschland lässt sich beobachten, dass die bisher üblichen Entwicklungen auf den Kopf gestellt und die gängigen Marktmechanismen außer Kraft gesetzt sind. Seit Sommer 2022 zeichnet sich eine Spaltung zwischen Kaufpreisen und Mieten sowie zwischen Neubau und Bestand ab, die sich teilweise entgegengesetzt zu den bis dahin beobachtbaren Entwicklungen verhält. Während die Mieten im Bestand genauso wie im Neubau steigen und sich die Kaufpreise im Neubau weiter nach oben bewegen, geben die Bestandspreise zum Teil deutlich nach.

Steigende Baukosten, deutlich erhöhte Zinsen und der Fachkräftemangel: Nach wie vor stellt sich die Situation für die Immobilienwirtschaft schwierig dar. Zudem geht die Zahl der Baugenehmigungen zurück und mehr und mehr Projekte werden zurückgestellt oder storniert. Auch die Zahl der Bauüberhänge ist deutlich gestiegen, ein weiterer Hinweis auf das Stocken von Fertigstellungen bereits genehmigter Immobilien.\*\*\*

Die Stadt Köln muss sich diesen Herausforderungen der Zukunft stellen und Lösungskonzepte entwickeln. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Köln auch in Zukunft verringert. Dies lässt den Druck auf den Mietwohnungsmarkt hoch bleiben. Zusammen mit den steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden wird es in besonderem Maße auf die Förderbedingungen von Bund und Land ankommen.

\*Quelle: Stadt Köln, Bevölkerung und Haushalte, 8/2023

\*\*Quelle: Stadt Köln, Statistische Nachrichten 14/2022

\*\*\*Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik Köln, 3/2023

## Neubauprojekte



# Modernes Wohnen im Grünen

Neubauprojekt Otterweg in Pulheim  
Strahlende Gesichter im Januar 2024:  
Insgesamt 12 barrierefreie, öffentlich  
geförderte Mietwohnungen mit modernster  
technischer Ausstattung in einem schönen  
Neubaugebiet in Pulheim wurden an unsere  
Mitglieder übergeben!





Fahrradkeller, Aufzug,  
Wärmepumpe, Fußboden-  
heizungen – Ausstattung und  
Technik auf neuestem Stand



Otterweg 16 in Pulheim

Investitionsvolumen 3.300.000 Euro

**P**ulheim ist eine der beliebtesten Nachbargemeinden Kölns und eine lebendige Kleinstadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Durch günstige Bahn- und Autobahnansbindungen ist Pulheim perfekt für Berufspendler geeignet. Für die Freizeit bieten die Umgebung mit viel Grün und ein großes kulturelles Angebot reichlich Abwechslung.

Auf 1.137 qm entstanden hier 12 öffentlich geförderte Wohnungen (6 x 2-Zimmer, 4 x 3-Zimmer, 2 x 4-Zimmer) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 844 qm, dazu entstand eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen sowie ein barrierefreier Stellplatz oberirdisch.

Zukunftsweisend ist das Energiekonzept, das mit Wärmepumpen und Photovoltaik komplett auf regenerative Energien setzt.

Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und bestechen durch viele Highlights:

- moderne Grundrisse
- großzügige Wohnräume mit offenem Küchenbereich
- Fußbodenheizung und Rollläden
- Mietergärten im Erdgeschoss
- geräumige Balkone und Dachterrassen in den oberen Etagen
- Aufzüge von der Tiefgarage in jede Etage
- Waschküche und Trockenräume
- Tiefgarage

Hier lässt es sich sehr gut leben!



# Willkommen im Clouth Quartier!

## Neubauprojekt Clouth Quartier

Mitten im beliebten Kölner Stadtteil Nippes ist auf dem ehemaligen Industriearal der Clouth Gummiwerke AG und der Land- und Seekabelwerke AG ein neues Quartier entstanden. Die Kölner Wohnungsgenossenschaft hat auf dem Eckgrundstück Xantener Straße / Josefine-Clouth-Straße ein imposantes Mehrfamilienhaus gebaut und hier am 10. August 2023 zum großen Einweihungsfest eingeladen.

Bei diesem Fest wollte die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG alle neuen Bewohner herzlich willkommen heißen und über das Projekt informieren. Bei traumhaftem Wetter, mit vielen Gästen und hervorragender Stimmung ist dies bestens gelungen. „Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG gibt Gummi - für mehr bezahlbares Wohnen in Köln“, so Landesbauministerin Ina Scharrenbach in ihrer Rede. Und das trifft es sehr gut. Denn dort, wo früher Gummi hergestellt wurde, sind in einem großen Neubauprojekt 88 barrierefreie Ein- bis Vierzimmerwohnungen entstanden, 78 davon öffentlich gefördert. Außerdem finden in Kooperation mit der Lebenshilfe Köln e.V. zwei ambulante Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung ein neues Zuhause. Zwei gewerbliche Mieter sind ebenfalls im Neubau eingezogen: Das Beratungszentrum „Selbstbestimmt Leben“ Behindter Köln e. V. und das Café Mucki mit Veedelsladen. So zeigt sich im Clouth Quartier ein neuer Teil von Nippes, der für viele und unterschiedliche Menschen bezahlbaren Wohnraum bietet.

Bis spät in den Abend hinein wurde mit Livemusik, Essen und Getränken gefeiert und dabei Kontakte zwischen den neuen Nachbarn geknüpft. So, wie es in dem lebendigen und bunten Veedel Nippes eben ganz normal ist. Und so, wie es sich die Bewohner dort wünschen.



Christoph Moossen (Vorstandsvorsitzender der KWG) begrüßte Ministerin Ina Scharrenbach (links) und VdW Verbandspräsidentin Marion Sett (rechts)



Das Fest bot auch die Möglichkeit zum informellen Austausch zwischen Politik, Aufsichtsrat der Kölner Wohnungsgenossenschaft und Vorstand



Das Beratungszentrum „Selbstbestimmt Leben“ Behindarter Köln e. V. stellte sich vor



Die Band LUPO sorgte für ausgelassene Stimmung



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

Investitionsvolumen 26.500.000 Euro



Bei der Führung durch die Büroräume des Beratungszentrums „Selbstbestimmt Leben“ Behindarter Köln e. V. wird die Freude über die barrierefreie Ausstattung betont





## Gut und günstig wohnen mitten in Nippes

### Ankauf Franziskastraße 8-10

Keine 900 Meter vom Neubau im Clouth Quartier entfernt, hat die Kölner Wohnungsgenossenschaft ein Mehrfamilienhaus in Köln-Nippes gekauft. Das Haus in der Franziskastraße 8-10 grenzt an den Bestand in der Franziskastraße 12-14 an.

Mit dem erfolgten Ankauf haben sich die Vorteile unserer Genossenschaft wie bezahlbarer Wohnraum für die Mieter des Objekts Franziskastr. 8-10 erfüllt. Bei der Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes, vollvermietetes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1959. Im Gebäude mit drei voll ausgebauten Geschossen sind die insgesamt 794 qm Wohnfläche auf 13 Wohneinheiten verteilt.

Dazu kommen 16 Garagen sowie zwei Außenstellplätze vor dem Haus.



Franziskastraße 8-10

## Ein Tor zu bezahlbarem Wohnen

### Neubauprojekt Clouth.Tor 2

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft hat einen wichtigen Teil des Projektes Clouth.Tor 2 im Stadtteil Nippes erworben. Auf 3.334 qm an der Josefine-Clouth-Straße entstehen 70 Wohnungen, rund 50 Prozent davon öffentlich gefördert.

Auf dem historischen Industriearal der ehemaligen Clouth-Gummifabrik mit Bestandsgebäuden aus den 1920er- und 1950er-Jahren entsteht ein nachhaltiges, lebendiges Quartier, bei dem Kultur, Arbeiten, Gastronomie und Wohnen eng vernetzt sein werden. Mittendrin, an der Josefine-Clouth-Straße, baut die Kölner Wohnungsgenossenschaft sechs weitere Mehrfamilienhäuser. Der Wohnungsbaukörper ist in L-Form mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss geplant und wird Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen umfassen. Rund 50 Prozent davon werden vom Land NRW öffentlich gefördert. Die Bauarbeiten sollen im Sommer 2024 starten, die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant.

Mit diesem Neubau erweitert die Kölner Wohnungsgenossenschaft ihr bereits umfangreiches Wohnungsangebot in Köln-

Nippes durch ein spannendes Projekt. Und mit den Erfahrungen des benachbarten Neubaus im Clouth Quartier kennt man die Wünsche der Menschen in diesem facettenreichen Veedel und wird dies bei der Umsetzung einfließen lassen.

Damit trägt die Kölner Wohnungsgenossenschaft dazu bei, dass das Quartier das wird, was die Kölner Projektentwickler SiebersPartner von Anfang an geplant haben: ein Ort für alle, die in Nippes wohnen, arbeiten, sich künstlerisch verwirklichen oder einfach leben wollen!

### Clouth.Tor 2

Investitionsvolumen: ca. 33.000.000 Euro



Beispielhafte Visualisierung des Gebäudes

## Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

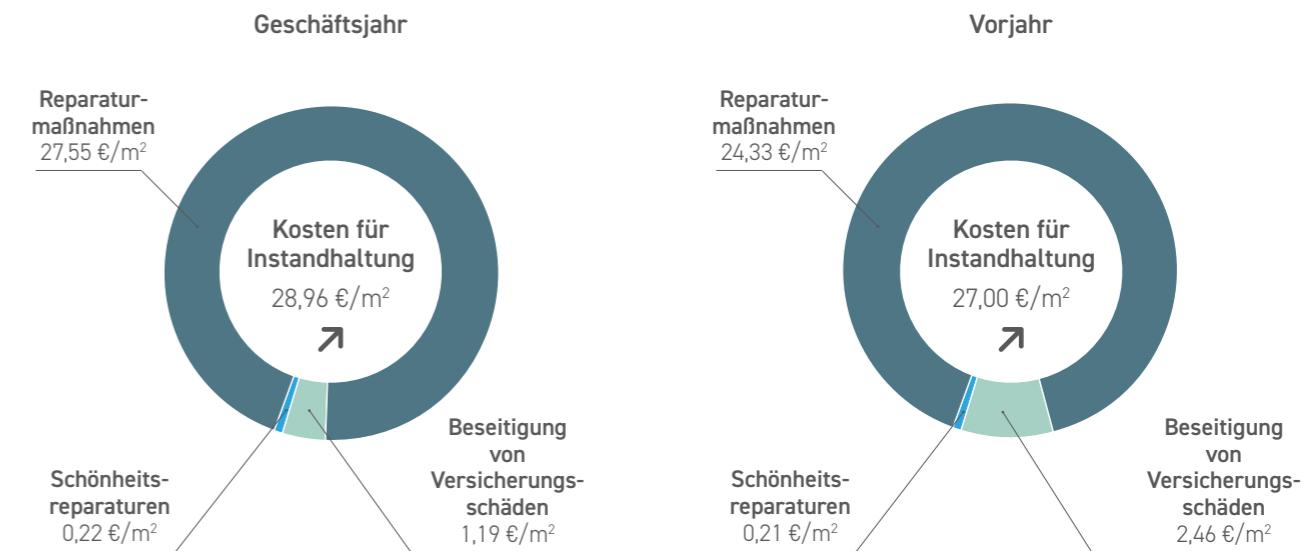
# Werte erhalten

In Ausführung unseres beschlossenen Investitionsplanes 2023 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 Grundrisssveränderungen 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.

### Instandhaltungsmaßnahmen

|   | 2023                  | 2022                  |   |
|---|-----------------------|-----------------------|---|
| Kleinreparaturen                              | 922.381,66 €          | 546.681,24 €          | ↗ |
| Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen | 2.130.735,32 €        | 1.545.175,63 €        | ↗ |
| Sanitär- und Heizungsreparaturen              | 585.400,84 €          | 838.053,76 €          | ↘ |
| Malerarbeiten                                 | 396.067,82 €          | 482.953,38 €          | ↘ |
| Dachreparaturen                               | 99.299,83 €           | 49.957,30 €           | ↗ |
| Elektroinstallationen                         | 512.181,77 €          | 514.864,79 €          | ↘ |
| Schreinerarbeiten                             | 365.595,43 €          | 458.309,85 €          | ↘ |
| Garten- und Landschaftsbau                    | 190.411,25 €          | 113.331,05 €          | ↗ |
| Stahl- und Metallbauarbeiten                  | 305.282,19 €          | 196.009,50 €          | ↗ |
| Natur- / Betonsteinwerk                       | 2.070,63 €            | 56.826,21 €           | ↘ |
| <b>Gesamter Instandhaltungsaufwand</b>        | <b>5.509.426,74 €</b> | <b>4.802.162,71 €</b> | ↗ |
| Versicherungsschäden                          | 236.409,40 €          | 377.078,40 €          | ↘ |
| <b>Gesamter Instandhaltungsaufwand</b>        | <b>5.745.836,14 €</b> | <b>5.179.241,11 €</b> | ↗ |



bessert. Die Durchführung dieser baulichen Veränderungen war mit einem Kostenaufwand von 326.647,30 € (Vorjahr: 460.180,23 €) verbunden. Die Leerstandsquote – bausanierungsbedingt – lag bei 0,36 % (Vorjahr: 0,37 %).

Die umfassende 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 6.685.000,00 € als Investitionsvolumen für Haus- und Wohnungsmodernisierungen sowie Instandhal-

tungsmaßnahmen 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 2023 wurde für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt ein Betrag in Höhe von 5.745.836,14 € aufgewendet.

Unsere Genossenschaft hat ein großes Interesse daran, die bestehenden Grünanlagen zu pflegen und zu erhalten. Für diese



Outdoor-Fitnessgeräte Graseggerstraße 6-8



Umnutzung des Gemeinschaftsraums zu einer Tagespfege-einrichtung Graseggerstraße 8

| Wohnungswechsel                               | 2023 | 2022 |   |
|---|------|------|---|
| Wohnungswechsel                               | 223  | 206  | ↗ |
| davon Tauschinteressenten                     | 34   | 23   | ↗ |
| Gewerbeeinheiten                              | 47   | 49   | ↘ |
| Gewerbeeinheiten gekündigt                    | 3    | 3    | → |
| Gewerbeeinheiten weitervermietet              | 1    | 3    | ↘ |
| Digitale Wohnungsanfragen<br>(Wohnungshelden) | 104  | 27   | ↗ |

| Cashflow in T€<br>(geldrechnungswertiger Überschuss) | 2023          | 2022          |   |
|--|---------------|---------------|---|
| Jahresüberschuss                                     | 8.070         | 8.317         | ↘ |
| + Abschreibungen                                     | 4.277         | 3.795         | ↗ |
| - Aktivierte Eigenleistungen                         | -819          | -652          | ↘ |
| +/- Veränderung langfristige<br>Rückstellungen       | 354           | -200          | ↗ |
|  | <b>11.882</b> | <b>11.260</b> | ↗ |

lohnintensiven Arbeiten wurde im Geschäftsjahr 2023 ein Betrag in Höhe von 223.997,57 € (Vorjahr 300.367,07 €) aufgewendet. Unsere Wohnanlagen werden durch die kontinuierliche Umgestaltung der Garten- und Hofanlagen aufgewertet. Zu dieser Wohnumfeldverbesserung zählt z. B. neben der Neuerstellung von Müllstandorten und Zaunanlagen auch die Erstellung von Riegeln, 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. Mietanpassungen 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.

#### Visualisierung der aufgestockten Steinbergerstraße 5–9



#### Mietanpassungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden zum 01.05.2023 Mietanpassungen gemäß § 558 BGB vorgenommen. Die Mieten wurden um 7,5 % angepasst, wobei die Erhöhung mindestens 5,00 €/monatlich und maximal 25,00 €/monatlich betragen hat. Durch Mietanpassungen können wir gewährleisten, dass unser Wohnungsbestand aufgrund seines Zustandes und seiner Ausstattung voraussichtlich auch zukünftig gut vermietet werden kann. Mögliche Mietanpassungen auf Basis der mietvertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln für die Gewerbemietverhältnisse erfolgten nicht, auch insbesondere vor dem Hintergrund der Gewerbevermietungssituation kleiner Einheiten in den Vororten.

#### Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr haben 223 Wohnungswechsel stattgefunden. Dabei konnten 34 Tauschinteressenten berücksichtigt werden. Von den 47 Gewerbeeinheiten wurden 3 Objekte gekündigt und 1 weitervermietet. Neu hinzugekommen sind 3 Gewerbeeinheiten im Clouth-Quartier. Außerdem liegen 104 Mietanfragen über Wohnungshelden vor.

#### Grundstücke

Die Genossenschaft verfügt am 31.12.2023 über 21.775,00 qm unbebaute Grundstücke, die 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 qm erwerben. Auf diesem Grundstück wurde ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen errichtet. Das neue Wohngebäude konnte Anfang 2024 bezogen werden.

Im Dezember 2023 wurde ein Kaufvertrag über das Gebäude „Franziskastraße 8–10“ in Köln-Nippes abgeschlossen. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgte im Januar 2024, der damit verbundene Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Februar 2024. Das Gebäude mit 13 Wohnungen befindet sich auf einem 1.168 qm großen Grundstück in direkter Nachbarschaft zu den Bestandsgebäuden Franziskastraße 12–14.

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

2023 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie der anderen Lieferungen und Leistungen inklusive Bestandsveränderungen von 23.859 T€ auf 25.333 T€ erhöht. Die Mieten sind gegenüber dem Vorjahr, infolge Neubezug und durchgeführter Erhöhungen, auch bei Mieterwechsel, angestiegen. Außerdem wirkten sich die Veränderungen des Vorjahrs im Jahr 2023 voll aus.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Sie war 2023 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 28,96 € pro Quadratmeter Wohnfläche entfallen auf Reparaturmaßnahmen 27,55 €, auf Kosten für Schönheitsreparaturen 0,22 € und auf Aufwendungen zur Beseitigung von Versicherungsschäden 1,19 €. 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 2024 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan wiederum ein positives Jahresergebnis.



Beispielhafte Visualisierung der Sanierung Abendrothstraße 7

#### Finanz- und Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag 2023 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 Grundschuldeintragungen finanziert. Die Finanzen und die Zahlungsbereitschaft sind auch für die Zukunft gesichert. Die Eigenkapitalquote beträgt 79,18 % (Vorjahr: 80,74 %).

## Ausblick

# Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Insgesamt sind für das Geschäftsjahr 2024 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 Vorstandes mit den Mitarbeitern 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.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen bei Neubau und Bestandsobjekten in Höhe von rd. 26.960 T€ sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von rund 4.795 T€. Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt mit langfristigen Darlehen der NRW. Bank und eigenen Mitteln. Die weiteren Investitionen werden durch Kapitalmarktdarlehen und eigene Mittel finanziert.

Die planmäßigen Abschreibungen werden voraussichtlich rd. 3.677 T€ und die Zinsaufwendungen rd. 270 T€ betragen.

Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwartenden Nettomieterträge in Höhe von rd. 20.710 T€ rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von etwa 9.111 T€.



# Jahresabschluss 2023

# Bilanz zum 31. Dezember 2023

## AKTIVA

in Euro

|   | Geschäftsjahr         | Vorjahr               |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>   |                       |                       |
| Immaterielle Vermögensgegenstände<br>Lizenzen und ähnliche Rechte | 2.191,00              | 0,00                  |
| <b>SACHANLAGEN</b>  |                       |                       |
| Grundstücke mit Wohnbauten  | 137.553.161,50        | 111.685.681,07        |
| Grundstücke mit anderen Bauten                                    | 10.314.962,89         | 10.654.555,45         |
| Grundstücke ohne Bauten   | 589.251,29            | 6.166.113,29          |
| Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung                 | 82.137,99             | 112.471,30            |
| Anlagen im Bau  | 2.277.051,78          | 17.089.760,25         |
| Bauvorbereitungskosten  | 18.378,74             | 9.696,79              |
| Geleistete Anzahlungen  | 11.644,15             | 0,00                  |
|   | <b>150.846.588,34</b> | <b>145.718.278,15</b> |
| <b>FINANZANLAGEN</b>  |                       |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                                | 342.500,00            | 177.500,00            |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen                            | 1.321.085,13          | 478.732,81            |
| Andere Finanzanlagen  | 50.070,00             | 50.070,00             |
| Sonstige Ausleihungen   | 7.111,12              | 0,00                  |
|   | <b>1.720.766,25</b>   | <b>706.302,81</b>     |
|   | <b>152.569.545,59</b> | <b>146.424.580,96</b> |
| <b>UMLAUFWERMÖGEN</b>   |                       |                       |
| <b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>       |                       |                       |
| Unfertige Leistungen  | 4.945.558,28          | 4.497.182,66          |
| Andere Vorräte  | 3.285,94              | 0,00                  |
|   | <b>4.948.844,22</b>   | <b>4.497.182,66</b>   |
| <b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>              |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung  | 25.555,12             | 31.338,02             |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                          | 10.929,47             | 0,00                  |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                     | 394.133,35            | 167.930,67            |
|   | <b>430.617,94</b>     | <b>199.268,69</b>     |
| <b>FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>                        |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                      | 37.697.892,07         | 28.053.043,10         |
| Bausparguthaben   | 7.801.204,44          | 10.514.017,90         |
|   | <b>45.499.096,51</b>  | <b>38.567.061,00</b>  |
|   | <b>50.878.558,67</b>  | <b>43.263.512,35</b>  |
| <b>BILANZSUMME</b>  |                       |                       |
| Treuhandguthaben aus Mietkaution                                  | 4.061.089,92          |                       |
|   | <b>203.448.104,26</b> | <b>189.688.093,31</b> |

## PASSIVA

in Euro

|   | Geschäftsjahr         | Vorjahr               |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>EIGENKAPITAL</b>   |                       |                       |
| <b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>  |                       |                       |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder  | 113.925,00            | 140.430,00            |
| der verbleibenden Mitglieder  | 3.207.415,00          | 3.179.825,00          |
|   | <b>3.321.340,00</b>   | <b>3.320.255,00</b>   |
| <b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>  |                       |                       |
| Gesetzliche Rücklagen<br>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>807.007,94 (im Vorjahr: 831.731,29)   | 15.052.083,83         | 14.245.075,89         |
| Bauerneuerungsrücklagen<br>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>0,00 (im Vorjahr: 0,00)   | 33.659.051,85         | 33.659.051,85         |
| Andere Ergebnisrücklagen<br>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:<br>500.000,00 (im Vorvorjahr: 500.000,00)<br>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>6.635.704,82 (im Vorjahr: 6.859.144,98) | 108.440.558,98        | 101.304.854,16        |
|   | <b>157.151.694,66</b> | <b>149.208.981,90</b> |
| <b>BILANZGEWINN</b>   |                       |                       |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag   | 8.070.079,36          | 8.317.312,87          |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen  | 7.442.712,76          | 7.690.876,27          |
|   | <b>627.366,60</b>     | <b>626.436,60</b>     |
| Eigenkapital insgesamt  | <b>161.100.401,26</b> | <b>153.155.673,50</b> |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>   |                       |                       |
| Rückstellungen für Pensionen  | 4.543.594,29          | 4.189.455,93          |
| Sonstige Rückstellungen   | 101.241,56            | 99.179,70             |
|   | <b>4.644.835,85</b>   | <b>4.288.635,63</b>   |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>  |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 26.837.738,41         | 24.440.882,97         |
| Erhaltene Anzahlungen   | 5.404.200,92          | 4.748.963,09          |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 54.394,45             | 127.366,36            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 914.082,13            | 1.012.400,93          |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen   | 0,00                  | 17.965,36             |
| Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern: € 35.441,60 (im Vorjahr: € 27.030,24)  | 258.741,36            | 300.657,95            |
|   | <b>33.469.157,27</b>  | <b>30.648.236,66</b>  |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten  | <b>4.233.709,88</b>   | <b>1.595.547,52</b>   |
| <b>BILANZSUMME</b>  |                       |                       |
| Verbindlichkeiten aus Mietkaution   | <b>4.061.089,92</b>   |                       |

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Euro

|  | Geschäftsjahr        | Vorjahr              |
|--|----------------------|----------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung   | 25.006.606,15        | 23.436.478,97        |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen                                      | 56.490,08            | 25.063.096,23        |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen                             |                      | 270.203,56           |
| Andere aktivierte Eigenleistungen  |                      | 819.379,69           |
| Sonstige betriebliche Erträge  |                      | 467.766,64           |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |                      |                      |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung   | 10.121.116,60        | 9.307.740,28         |
| <b>ROHERGEBNIS</b>   | <b>16.499.329,52</b> | <b>16.007.754,99</b> |
| Personalaufwand  |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter  | 1.754.371,35         | 1.674.461,19         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                 |                      |                      |
| davon für Altersversorgung 254.374,71 (im Vorjahr 271.445,49)                            | 910.491,83           | 617.688,17           |
|  | 2.664.863,18         | 2.292.149,36         |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                      |                      |
|  | 4.277.469,35         | 3.794.922,09         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   |                      |                      |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                       |                      |                      |
| davon aus verbundenen Unternehmen 6.919,02   |                      | 9.145,62             |
|  |                      | 3.466,41             |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   |                      | 324.192,71           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |                      |                      |
| davon aus Aufzinsung 74.572,32 (im Vorjahr 82.075,66)                                    |                      | 295.018,21           |
|  |                      | 346.790,43           |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag   |                      | 0,00                 |
|  |                      | 0,00                 |
| <b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>   | <b>8.548.534,14</b>  | <b>8.782.128,75</b>  |
| Sonstige Steuern   |                      |                      |
| JAHRESÜBERSCHUSS   |                      |                      |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen                              |                      |                      |
|  | 7.442.712,76         | 7.690.876,27         |
| <b>BILANZGEWINN</b>  | <b>627.366,60</b>    | <b>626.436,60</b>    |



# 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.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Sachanlagevermögen

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

### Zugänge

In den Sachanlagezugängen 2023 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen eingesetzt. Die aktivierte 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 abgeschriebenen 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 Wert bis 952,00 € (inkl. MwSt.) in voller Höhe.

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

### 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 1,82 % und der Anwendung eines Gehaltstrends von 2 % p.a. sowie eines Trends für den Rentenwert von 2,2 % p. a. ermittelt. Die Berechnungen basieren auf den „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck. Darüber hinaus kommt die Projected Unit Credit Method zu Anwendung. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen bei Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes (1,74 %) auf Basis von 7 sowie 10 Jahren beträgt laut Gutachten 43.375,84 €.

### 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 Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Jahresabschluss-, Prüfungs- und Archivierungskosten 75.000,00 €
4. Für Verpflichtungen aus Versorgungsbezügen sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.



# Entwicklung des Anlagevermögens

## 31. Dezember 2023

|  | Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten | Zugänge                        | Abgänge                    | Umbuchungen           | Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten | Abschreibungen (kumulierte)    | Zugänge                       | Abgänge                    | Umbuchungen           | Abschreibungen (kumulierte)    | Buchwert                        | Buchwert                        |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| in Euro  | 01.01.23                            |                                |                            | (+/-)                 | 31.12.23                            | 01.01.23                       |                               |                            | (+/-)                 | 31.12.23                       | 31.12.23                        | 31.12.22                        |
| <strong>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</strong> |                                     |                                |                            |                       |                                     |                                |                               |                            |                       |                                |                                 |                                 |
| Lizenzen und ähnliche Rechte                       | 18.732,57                           | 2.641,80                       | 0,00                       | 0,00                  | 21.374,37                           | 18.732,57                      | 450,80                        | 0,00                       | 0,00                  | 19.183,37                      | 2.191,00                        | 0,00                            |
| <strong>SACHANLAGEN</strong>                       |                                     |                                |                            |                       |                                     |                                |                               |                            |                       |                                |                                 |                                 |
| Grundstücke mit Wohnbauten                         | 176.256.924,44                      | 3.027.904,28                   | 0,00                       | 26.684.518,79         | 205.969.347,51                      | 64.571.243,37                  | 3.844.942,64                  | 0,00                       | 0,00                  | 68.416.186,01                  | 137.553.161,50                  | 111.685.681,07                  |
| Grundstücke mit anderen Bauten                     | 15.518.531,91                       | 51.538,21                      | 0,00                       | 0,00                  | 15.570.070,12                       | 4.863.976,46                   | 391.130,77                    | 0,00                       | 0,00                  | 5.255.107,23                   | 10.314.962,89                   | 10.654.555,45                   |
| Grundstücke ohne Bauten                            | 6.868.551,55                        | 0,00                           | 0,00                       | -5.576.862,00         | 1.291.689,55                        | 702.438,26                     | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 702.438,26                     | 589.251,29                      | 6.166.113,29                    |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 558.270,13                          | 18.086,75                      | 75.999,21                  | 0,00                  | 500.357,67                          | 445.798,83                     | 40.945,14                     | 68.524,29                  | 0,00                  | 418.219,68                     | 82.137,99                       | 112.471,30                      |
| Anlagen im Bau                                     | 17.089.760,25                       | 6.292.330,32                   | 0,00                       | -21.105.038,79        | 2.277.051,78                        | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                           | 2.277.051,78                    | 17.089.760,25                   |
| Bauvorbereitungskosten                             | 9.696,79                            | 11.299,95                      | 0,00                       | -2.618,00             | 18.378,74                           | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                           | 18.378,74                       | 9.696,79                        |
| Geleistete Anzahlungen                             | 0,00                                | 11.644,15                      | 0,00                       | 0,00                  | 11.644,15                           | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                           | 11.644,15                       | 0,00                            |
|  | 216.301.735,07                      | 9.412.803,66                   | 75.999,21                  | 0,00                  | 225.638.539,52                      | 70.583.456,92                  | 4.277.018,55                  | 68.524,29                  | 0,00                  | 74.791.951,18                  | 150.846.588,34                  | 145.718.278,15                  |
| <strong>FINANZANLAGEN</strong>                     |                                     |                                |                            |                       |                                     |                                |                               |                            |                       |                                |                                 |                                 |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                 | 177.500,00                          | 165.000,00                     | 0,00                       | 0,00                  | 342.500,00                          | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                           | 342.500,00                      | 177.500,00                      |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen             | 478.732,81                          | 850.000,00                     | 7.647,68                   | 0,00                  | 1.321.085,13                        | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                           | 1.321.085,13                    | 478.732,81                      |
| Beteiligungen                                      | 0,00                                | 0,00                           | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                                | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                           | 0,00                            | 0,00                            |
| Andere Finanzanlagen                               | 50.070,00                           | 0,00                           | 0,00                       | 0,00                  | 50.070,00                           | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                           | 50.070,00                       | 50.070,00                       |
| Sonstige Ausleihungen                              | 0,00                                | 8.000,00                       | 888,88                     | 0,00                  | 7.111,12                            | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                           | 7.111,12                        | 0,00                            |
|  | 706.302,81                          | 1.023.000,00                   | 8.536,56                   | 0,00                  | 1.720.766,25                        | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                       | 0,00                  | 0,00                           | 1.720.766,25                    | 706.302,81                      |
| <strong>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</strong>          | <strong>217.026.770,45</strong>     | <strong>10.438.445,46</strong> | <strong>84.535,77</strong> | <strong>0,00</strong> | <strong>227.380.680,14</strong>     | <strong>70.602.189,49</strong> | <strong>4.277.469,35</strong> | <strong>68.524,29</strong> | <strong>0,00</strong> | <strong>74.811.134,55</strong> | <strong>152.569.545,59</strong> | <strong>146.424.580,96</strong> |

# Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten  
Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich  
wie folgt dar: 31. Dezember 2023

| VERBINDLICHKEITEN                                   | INSGESAMT                              | DAVON RESTLAUFZEIT                   |  |                                      |  | GESICHERT                              |
|---|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--|
| in EUR Vorjahr kursiv                               |  | unter 1 Jahr                         | über 1 Jahr                            | 1 bis 5 Jahre                        | über 5 Jahre                           |  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 26.837.738,41<br>24.440.882,97         | 743.593,52<br>583.790,54             | 26.094.144,89<br>23.857.092,43         | 2.668.170,96<br>2.652.505,65         | 23.425.973,93<br>21.204.586,78         | 26.837.738,41<br>24.440.882,97         |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 5.404.200,92<br>4.748.963,09           | 5.404.200,92<br>4.748.963,09         | 0,00<br>0,00                           | 0,00<br>0,00                         | 0,00<br>0,00                           | 0,00<br>0,00                           |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 54.394,45<br>127.366,36                | 54.394,45<br>127.366,36              | 0,00<br>0,00                           | 0,00<br>0,00                         | 0,00<br>0,00                           | 0,00<br>0,00                           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 914.082,13<br>1.012.400,93             | 503.705,34<br>892.886,23             | 410.376,79<br>119.514,70               | 410.376,79<br>119.514,70             | 0,00<br>0,00                           | 0,00<br>0,00                           |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00<br>17.965,36                      | 0,00<br>17.965,36                    | 0,00<br>0,00                           | 0,00<br>0,00                         | 0,00<br>0,00                           | 0,00<br>0,00                           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 258.741,36<br>300.657,95               | 258.741,36<br>300.657,95             | 0,00<br>0,00                           | 0,00<br>0,00                         | 0,00<br>0,00                           | 0,00<br>0,00                           |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                                 | <b>33.469.157,27<br/>30.648.236,66</b> | <b>6.964.635,59<br/>6.671.629,53</b> | <b>26.504.521,68<br/>23.976.607,13</b> | <b>3.078.547,75<br/>2.772.020,35</b> | <b>23.425.973,93<br/>21.204.586,78</b> | <b>26.837.738,41<br/>24.440.882,97</b> |

Art der  
Sicherung  
GPR =  
Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| <b>ERTRÄGE</b>                                      |                     |
|---|---------------------|
| Erträge aus Versicherungserstattungen               | 236.409,40 €        |
| Erträge aus der Vereinnahmung von Geschäftsguthaben | 48.254,88 €         |
| Sonstige Erträge                                    | 78.253,28 €         |
|   | <b>362.917,56 €</b> |

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

## D. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268, Absatz 7 HGB lagen nicht vor.
- Aus der Erfüllung am Bilanzstichtag bestehender Verträge für Bauleistungen resultieren für die Geschäftsjahre 2023 bis 2024 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 929,1 T€.
- Aus der Erfüllung am Bilanzstichtag bestehender Verträge über den Kauf von Grundstücken resultieren für das Geschäftsjahr 2024 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 9.090,0 T€.
- Die Genossenschaft ist zu 100 % an der KWG Immobilien GmbH beteiligt. Das Stammkapital beträgt am 31.12.2023 25.000,00 €. Die Stammeinlage der Genossenschaft beträgt 22.500,00 €. Das Jahresergebnis der Gesellschaft beträgt -150.555,54 € per 31.12.2023.

5. Die Genossenschaft ist zu 90 % an der KWG Energie GmbH beteiligt. Das Stammkapital beträgt am 31.12.2023 25.000,00 €. Die Stammeinlage der Genossenschaft beträgt 22.500,00 €. Das Jahresergebnis der Gesellschaft beträgt -150.555,54 € per 31.12.2023.

6. Nachtragsbericht:  
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts nicht ergeben.  
Wesentliche Investitionen wurden im Lagebericht erwähnt.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                           | VOLLBESCHÄFTIGTE | TEILZIEHTBESCHÄFTIGTE |
|---------------------------|------------------|-----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 12               | 2                     |
| Technische Mitarbeiter    | 7                | 3                     |
| Auszubildender            | 1                | 0                     |
| <b>Insgesamt</b>          | <b>20</b>        | <b>5</b>              |

- Mitgliederbewegung

|                  | MITGLIEDER   | ANTEILE       |
|------------------|--------------|---------------|
| Anfang 2023      | 4.047        | 20.543        |
| Zugang 2023      | +248         | 1.009         |
| Abgang 2023      | -169         | -828          |
| <b>Ende 2023</b> | <b>4.126</b> | <b>20.724</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2023 3.207.415,00 €.

Die Höhe eines Genossenschaftsanteils beträgt 155,00 €.

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

10. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

12. Mitglieder des Vorstandes

Christoph Moosser  
hauptamtlich

Peter Schade  
hauptamtlich

11. 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

Köln-Weidenpesch, 11.04.2024

Der Vorstand

Moosser

Schade

#### Vertreterversammlung – Gewinnverwendung

Die in der Vertreterversammlung am 13. Juni 2023 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Reingewinns 2022 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2022) ist, soweit die erforderlichen Daten der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

#### Gewinnverwendung 2023

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 10.04.2024 satzungsgemäß beschlossen,  
der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn von

627.366,60 €

#### wie folgt zu verwenden:

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. 4,0 % Dividende (Stand 01.01.2023, 3.184.165,00 € Geschäftsguthaben) | 127.366,60 € |
| 2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen                               | 500.000,00 € |



# Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend und verantwortungsvoll wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet und wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßigen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Ausrichtung der Genossenschaft betreffen, informiert. Hierin eingebunden sind auch die in der genossenschaftlich organisierten Unternehmensgruppe angeschlossenen Tochterunternehmen KWG Immobilien GmbH sowie KWG Energie GmbH mit deren Inhalten in den Gesellschaftsverträgen.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat in fünf Sitzungen schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeu-

tende Geschäftsvorfälle im Unternehmen unterrichtet. Dazu gehörten auch Informationen der Geschäftsführungen aus den Tochterunternehmen zur ordnungsgemäßen Führung. Zu allen anstehenden Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurde der Aufsichtsrat frühzeitig mündlich und schriftlich informiert. Die Themen wurden gemäß Geschäftsordnung, u. a. in den Zuständigkeitsbereichen, des Aufsichtsrates vorbereitet. Die nach Gesetz, Satzung und Gesellschaftsvertrag obliegenden Entscheidungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand/der Geschäftsführung beraten und die entsprechenden Beschlüsse jeweils gesondert gefasst.

Schwerpunkt der Beratungen und Entscheidungen im Betrachtungszeitraum waren neben der Überwachung der kaufmännischen/technischen Leistungsfelder der Wohnungsbestandsbewirtschaftung Besichtigungen fertiggestellter Neubauvorhaben, Vorbereitung und Organisation der Vertreterwahlen,



Feststellungen zur Angemessenheit des Versicherungsschutzes, Kenntnisnahme zu Ergebnissen der Mitgliederbefragung, Erteilung Prokura und insbesondere:

- Prüfung und Genehmigung KWG Jahresabschluss 2022,
- Prüfung und Genehmigung der Jahresabschlüsse 2022 für KWG Immobilien GmbH und KWG Energie GmbH,
- KWG Wirtschafts-/Investitionsplan 2024,
- mehrjährige Wirtschafts-/Investitionsplanungen der Tochterunternehmen KWG Immobilien GmbH und KWG Energie GmbH,
- Grundstücks-/Liegenschafts-Erwerbsvorgänge,
- Analyse der Ergebnisse zur genossenschaftlichen Pflichtprüfung 2022 gem. § 53 GenG,
- Verwendung Bilanzergebnis/Rücklagenbildung 2022,
- Dividendenpolitik-/Vorschlag 2022,
- Projektberichte zu im Bau befindlichen und fertiggestellten Neubauwohnungen sowie Objektsanierungen.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand/den Geschäftsführungen hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der KWG-Unternehmensgruppe befasst. Auch außerhalb der Sitzungen wurde der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Die in den Sitzungen behandelten Themen unterstreichen die umfangreichen Aktivitäten und damit einhergehenden zu treffenden Entscheidungen in der Führung des Geschäftsbetriebes, der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes und zu Investitionen in der Genossenschaft sowie den Tochterunternehmen.

Im Rahmen der im Aufsichtsrat organisierten Zuständigkeiten wurden die Jahresabschlüsse 2023 der Tochterunternehmen geprüft, anschließend im Aufsichtsrat behandelt und die Vorschläge der Geschäftsführungen zur Verwendung der Ergebnisse genehmigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 der Genossenschaft 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 2023, der auf der gesetzlichen Prüfung im März 2024 basiert, wurde in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 10.04.2024 beraten und genehmigt.

Der Vertreterversammlung 2024 wird vorgeschlagen:

- den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit der Bilanz, 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 2023 zu entscheiden.

Die letzte Vertreterversammlung fand am 13.06.2023 statt. Die Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Die Vertreterversammlung stimmte dem Jahresbericht zum 31.12.2022 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 2022 erteilt.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass mit den unternehmerischen Entscheidungen nicht nur ein qualitätsvolles, bezahlbares Wohnen für die Mitglieder gesichert und gefördert, sondern die wirtschaftliche Situation der KWG-Gruppe noch mehr gefestigt wird und letztlich im Interesse der Solidargemeinschaft Genossenschaft der Wachstumskurs fortgesetzt werden kann. Die Maßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung des genossenschaftlichen Immobilienvermögens lassen, insbesondere auch unter Berücksichtigung ständiger Markterfordernisse, die satzungsgemäßen genossenschaftlichen Unternehmensziele weiter erfüllbar werden, die für die Unternehmensstabilität und -kontinuität zukunftsweisend sind. Dazu leisten die in der KWG-Gruppe organisierten Tochterunternehmen einen Beitrag.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand, auch im Zusammenwirken mit den Geschäftsführungen in den Tochterunternehmen, basiert auf einer ausführlichen gegenseitigen Information sowie Transparenz und ist von einem ständigen Meinungsaustausch geprägt. Die Sitzungen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen zeichnen sich durch Konstruktivität und jederzeitigen kritischen Dialog im Interesse der Genossenschaft aus.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Geschäftsführungen, dem Mitarbeiter-Team sowie allen Mitgliedern der KWG für die erfolgreiche, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2023 und spricht ihnen seine ganz besondere Anerkennung aus.

Köln, den 15.04.2024  
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 2023 die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung sind der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 unter Einbeziehung der Buchführung sowie der Lagebericht für 2023 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 Kontrollsyste (Organisation, Funktionstrennung und Kontrollen) so ausgestaltet, dass es den Anforderungen der Genossenschaft

entspricht. Die erforderlichen Funktionstrennungen werden nach dem Ergebnis unserer Prüfung eingehalten. Die Risiko-früherkennungsmaßnahmen 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 Risiko-früherkennungssystem 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 2023 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 2023 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 161.100 = 79,1 % der Bilanzsumme. Die vorhandene Ertragskraft stellt die zur Erhaltung und Modernisierung des Immobilienbestands wie die auch zur Regeneration des Bestands durch Neubau erforderliche Finanzkraft sicher und erlaubt in angemessenem Umfang die Bildung von Rücklagen.

Die Liquidität war nach unseren Feststellungen und uns erhaltenen 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 2022, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Vertreterversamm-

lung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet. Insgesamt tagte der Aufsichtsrat 2023 in einer ausreichenden Anzahl mit insgesamt fünf gemeinsamen Sitzungen zusammen mit dem Vorstand.

Im Jahr 2023 wurde eine ordentliche Vertreterversammlung am 13. Juni 2023 durchgeführt. Die Vorschriften über Form und Frist der Einberufung wurden beachtet. Die Vertreterversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2022; daneben nahm sie den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahrs 2022 entgegen. Das Protokoll zur Vertreterversammlung lag uns vor und ist ordnungsgemäß unterschrieben.



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

Hamburg, 02.04.2024

Astrid Busch  
Wirtschaftsprüferin

Dr. H.-W. Kortmann  
Wirtschaftsprüfer



KWG Immobilien GmbH & KWG Energie GmbH

# Bilanz der Tochtergesellschaften

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG hat zwei Tochtergesellschaften gegründet: Bereits Ende 2021 wurde 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 z. B. grüner Mieterstrom und attraktive Ferienwohnungen.





## Projektübersicht

| Straße   | Gegenstand               | Status (Stand März 2024)  |
|--|--------------------------|---|
| Josefine-Clouth-Straße 2, 2a, 2b, 2c<br>Xantener Straße 40-46<br>(Clouth Quartier) | Mieterstrom / PV         | Betrieb seit Mai 2023   |
| Sürther Feldallee 22, 24   | Mieterstrom / PV         | Betrieb seit 02.08.2023   |
| Isselburger Straße 6   | Mieterstrom / PV         | Betrieb seit 30.10.2023   |
| Otterweg 16, Pulheim   | Mieterstrom / PV + Wärme | Betrieb seit Januar 2024  |
| Schlackstraße 18-20  | Mieterstrom / PV + Wärme | Wärmepumpen in Betrieb; PV in Betrieb seit Feb. 2024 / aktuell Einfahr- und Optimierungsphase |
| Hackenbroicher Straße 72-76  | Mieterstrom / PV + Wärme | Vergabe der Leistungen zur Umsetzung, Umsetzung ab April 2024                                 |
| Abendrothstraße 7  | PV + Wärme               | Planung   |
| Graseggerstraße 8, 6, 6a   | Mieterstrom / PV + Wärme | Planung; Umsetzung in 2024  |
| Steinberger Straße 5-9   | Mieterstrom / PV + Wärme | Planungsphase   |
| Friedrich-Karl-Straße 29-77<br>Rennbahnstraße 2-24                                 | Mieterstrom / PV + Wärme | Quartierskonzept abgeschlossen; Vergabe der Planungsleistungen                                |
| Üdesheimer Weg 39-43   | Mieterstrom / PV         | Planung; Umsetzung in/ab 2024   |
| Im Scheidpatt 70-74, Dormagen  | Mieterstrom / PV         | Planung; Umsetzung in/ab 2024   |
| Zum Pulheimer Bach 8-10, Pulheim   | Mieterstrom / PV         | Planung; Umsetzung in/ab 2024   |
| Netzestraße 3  | Mieterstrom / PV         | Planung; Umsetzung in/ab 2024   |
| Merkenicher Hauptstraße 189  | Mieterstrom / PV         | Planung; Umsetzung in/ab 2024   |
| Oleanderweg 1, 2, 3  | Mieterstrom / PV         | Planung; Umsetzung ab 2025  |
| Palmenweg 11-26  | Mieterstrom / PV         | Planung; Umsetzung ab 2025  |

KWG Energie GmbH

# Grüner Strom vom eigenen Dach

Die KWG Energie GmbH bietet den Mitgliedern der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG günstigen Mieterstrom und ist zuverlässiger Partner für ihre Energieversorgung.

Der grüne Mieterstrom der KWG Energie ist ein Mix aus selbst produziertem Strom und zugekauftem Grünstrom. Aktuell profitieren bereits 12 Häuser mit 12 Photovoltaikanlagen von dieser Klimaneutralität zu einem fairen Preis.



Weitere Informationen zum Angebot bietet die neue Website der KWG Energie GmbH:  
[www.kwgenergie.de](http://www.kwgenergie.de)



PV-Module Clouth Quartier



Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Hauses  
Schlackstraße 18-20



Zukunftsweisendes Energiekonzept im Otterweg 16 in Pulheim,  
das mit Wärmepumpen und Photovoltaik komplett auf regenerative Energien setzt



## Bilanz zum 31.12.2023

| AKTIVA             | Geschäftsjahr         | Vorjahr             |
|--------------------|-----------------------|---------------------|
| A) Anlagevermögen  | 895.089,80 €          | 234.894,36 €        |
| B) Umlaufvermögen  | 466.076,40 €          | 195.555,56 €        |
| <b>Bilanzsumme</b> | <b>1.361.166,20 €</b> | <b>430.449,92 €</b> |

| PASSIVA              | Geschäftsjahr         | Vorjahr             |
|----------------------|-----------------------|---------------------|
| A) Eigenkapital      | 29.994,71 €           | 25.550,25 €         |
| B) Rückstellungen    | 6.600,00 €            | 1.800,00 €          |
| C) Verbindlichkeiten | 1.324.571,49 €        | 403.099,67 €        |
| <b>Bilanzsumme</b>   | <b>1.361.166,20 €</b> | <b>430.449,92 €</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023

|                               | Geschäftsjahr       | Vorjahr             |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse                  | 70.897,83 €         | 0,00 €              |
| Sonstige betriebliche Erträge | 684,75 €            | 0,00 €              |
| Materialaufwand               | 29.758,83 €         | 0,00 €              |
| Rohergebnis                   | 41.823,75 €         | 0,00 €              |
| Personalaufwand               | 127.299,40 €        | 84.050,08 €         |
| Abschreibungen                | 7.222,45 €          | 481,16 €            |
| Sonstige Aufwendungen         | 51.438,46 €         | 44.113,46 €         |
| Aufwendungen                  | 6.418,98 €          | 805,05 €            |
| Jahresfehlbetrag              | 150.555,54 €        | 129.449,75          |
| Verlustvortrag                | 129.449,75 €        | 0,00 €              |
| <b>Bilanzverlust</b>          | <b>280.005,29 €</b> | <b>129.449,75 €</b> |

KWG Immobilien GmbH

# Der Bau der Ferienwohnungen geht voran

Um den Service für alle Mitglieder der Kölner Wohnungs- genossenschaft weiter auszubauen, wurde die Tochter- gesellschaft KWG Immobilien GmbH gegründet. Diese Gesellschaft übernimmt die Bewirtschaftung der geplanten Ferienwohnungen in Dangast an der Nordsee.



Beginn der Erdarbeiten (Stand: März 2024)

Nach leichten Verzögerungen hat der Bau nun begonnen. Die vier attraktiven Ferienwohnungen werden voraussichtlich ab dem 1. Quartal 2025 zum ersten Mal vermietet werden. Die Vermietung findet ausschließlich an Mitglieder der Kölner Wohnungs- genossenschaft statt.



Referenzobjekt

## Bilanz zum 31.12.2023

| AKTIVA             | Geschäftsjahr       | Vorjahr             |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| A) Anlagevermögen  | 85.080,10 €         | 85.080,10 €         |
| B) Umlaufvermögen  | 26.964,88 €         | 27.691,63 €         |
| <b>Bilanzsumme</b> | <b>112.044,98 €</b> | <b>112.771,73 €</b> |

| PASSIVA              | Geschäftsjahr       | Vorjahr             |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| A) Eigenkapital      | 7.844,98 €          | 10.971,73 €         |
| B) Rückstellungen    | 4.200,00 €          | 1.800,00 €          |
| C) Verbindlichkeiten | 100.000,00 €        | 100.000,00 €        |
| <b>Bilanzsumme</b>   | <b>112.044,98 €</b> | <b>112.771,73 €</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023

|                       | Geschäftsjahr      | Vorjahr            |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Sonstige Erträge      | 0,00 €             | 1.800,00 €         |
| Materialaufwand       | 5.458,00 €         | 5.000,00 €         |
| Sonstige Aufwendungen | 7.668,75 €         | 8.484,83 €         |
| Steuern               |                    |                    |
| Jahresfehlbetrag      | 13.126,75 €        | 11.684,83 €        |
| Verlustvortrag        | 14.028,27 €        | 2.343,44 €         |
| <b>Bilanzverlust</b>  | <b>27.155,02 €</b> | <b>14.028,27 €</b> |

## **IMPRESSUM**

Herausgeber:  
Kölner Wohnungsgenossenschaft eG  
Schlesischer Platz 1a  
50737 Köln

Verantwortlich für den Inhalt:  
Christoph Moossen  
Peter Schade

Bildnachweis:  
Kölner Wohnungsgenossenschaft eG  
Michael Lübke  
Adobe Stock

Konzeption und Gestaltung:  
Freunde guter Werbung Raguse Scheer GmbH  
[freundeguterwerbung.de](http://freundeguterwerbung.de)

Druck:  
medienzentrum süd



Kölner Wohnungsgenossenschaft eG  
Schlesischer Platz 1a  
50737 Köln

Telefon (0221) 99 8787-0  
[info@koelner-wohnungsgenossenschaft.de](mailto:info@koelner-wohnungsgenossenschaft.de)  
[www.koelner-wohnungsgenossenschaft.de](http://www.koelner-wohnungsgenossenschaft.de)

Diese Zeitschrift wurde auf 100 % recyceltem Papier  
umweltgerecht gedruckt.

