



GESCHÄFTSBERICHT 2021

Geschäftsjahr 01.01.2021 – 31.12.2021

2021



DIE EHRENFELDER AUF EINEN BLICK

GRÜNDUNG

am 07. März 1899
DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft eG

Genossenschaftsregister
GnR 618 beim Registergericht
Amtsgericht Köln

SITZ

Gravensteiner Straße 7
50825 Köln

Geschäftszweck: Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

IMPRESSUM

Fotos ©: Ludolf Dahmen Fotografie
Bildredaktion und Gestaltung:
Dreimalig Werbeagentur
Auflage: 150 Stück
Druck: Klimaneutral durch
Druckerei Bösmann
Papier: VIVUS 89, 100 % Altpapier



INHALTSVERZEICHNIS

DIE EHRENFELDER auf einen Blick	2
---------------------------------------	---

A) GESCHÄFTSBERICHT 2021

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	
1.1. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland	4
1.2. Kapitalmarkt	5
1.3. Immobilienmarkt	5
2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft 2021	
2.1. Mitgliederwesen	6
2.2. Personal und Organisation	7
2.3. Neubau, Sanierung, Kauf, Modernisierung und Instandhaltung	7
2.4. Kündigungsgründe	10
2.5. E-Mobilität	10
3. Bericht des Aufsichtsrates	12

B) JAHRESABSCHLUSS 2021

1. Bilanz zum 31.12.2021	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021	18
3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2021	22
4. Lagebericht 2021	
4.1. Gegenstand des Unternehmens	32
4.2. Geschäftsverlauf	32
4.3. Darstellung der Lage	34
4.3.1. Ertragslage	34
4.3.2. Vermögenslage	36
4.3.3. Finanzlage	37
4.3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	39
4.4. Risiko- und Chancenbericht	40
4.4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung	40
4.4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung	40
4.5. Prognosebericht	41

SONSTIGES

Ossendorfer Gartenhöfe – im Zeitsprung	42
Beteiligungen und Mitgliedschaften	43

A) GESCHÄFTSBERICHT 2021

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1. DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND¹

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch. Einen Einfluss auf die aktuelle Inflationsrate haben weiterhin krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen sowie bei den Energieprodukten.²

Die Preise für Waren insgesamt erhöhten sich von Januar 2021 bis Januar 2022 um 7,2 %. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit +20,5 % deutlich über der Gesamtteuerung (Dezember 2021: +18,3 %). Binnen Jahresfrist erhöhten sich die Kraftstoffpreise um 24,8 % und die Preise für Haushaltsenergie um 18,3 %. Unter den Produkten für die Haushaltsenergie verteuerten sich vor allem leichtes Heizöl (+51,9 %), Erdgas (+32,2 %) und Strom (+11,1 %). Der Preisanstieg der Energieprodukte wurde von mehreren Faktoren beeinflusst: Neben den krisenbedingten Effekten wirkten sich die zu Jahresbeginn von 25 Euro auf 30 Euro pro Tonne CO₂ gestiegene CO₂-Abgabe sowie gestiegene Netzentgelte beim Strom aus. Die von 6,5 Cent auf 3,7 Cent pro Kilowattstunde Strom gesunkene EEG-Umlage konnte den Preisanstieg nur leicht abfedern.³

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Lage auf dem **Arbeitsmarkt** hat sich 2021 wieder stabilisiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2021

durchschnittlich 2.613.000 Personen arbeitslos; das waren 82.000 weniger als 2020. Die Arbeitslosenquote ist damit von 5,9 % im Vorjahr auf 5,7 % gesunken. Die Zahl der Erwerbspersonen verringerte sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 173.000 auf 46.294.000 Personen.⁴

Die Unternehmen der **IHK zu Köln**⁵ konnten sich zum Ende des Jahres 2021 im Vergleich zum Vorjahr leicht erholen. 40 % der Unternehmen melden eine gute und 16 % eine schlechte Lage. 70 % der Unternehmen bewerten ihre Finanzlage als unproblematisch. Jeweils rund 15 % klagen über Eigenkapitalrückgang und Liquiditätsengpässe. Hinsichtlich der Geschäftsaussichten bleibt jedes fünfte Unternehmen zuversichtlich. Allerdings schauen 18 % eher skeptisch in die Zukunft.

Steigende Preise belasten die Wirtschaft im IHK-Bezirk Köln stark. 88 % der Unternehmen geben an, von Preisanstiegen betroffen zu sein. Zudem sind inzwischen alle Branchen mit anhaltenden Lieferschwierigkeiten konfrontiert. In Einzelhandel, Großhandel und Industrie sind 96 % der Unternehmen betroffen.

Im **Baugewerbe** sehen die Unternehmen besonders hohe Risiken in Bezug auf Fachkräftemangel (91 %), Energie- und Rohstoffkosten (71 %) und Arbeitskosten (41 %).

¹ GdW Information 163 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland – Kurzbericht.

² Destatis – Pressemitteilung Nr. 057 vom 11. Februar 2022.

³ Destatis – Pressemitteilung Nr. 057 vom 11. Februar 2022.

⁴ Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, vom 04. Januar 2022.

⁵ Konjunkturbericht der IHK Köln Winter 2021/2022.

DIE ZINSENTWICKLUNG AUF DEM KAPITALMARKT STELLT SICH WIE FOLGT DAR:

LAUFZEIT	< 1 JAHR			1-5 JAHRE			> 5 JAHRE			
	Termin	2020 - 12	2021 - 11	+/-	2020 - 12	2021 - 11	+/-	2020 - 12	2021 - 11	+/-
	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	
VOLUMEN										
< 1 Mio. €	2,01	1,85	./ 0,16	2,31	2,35	0,04	1,56	1,44	./ 0,12	
> 1 Mio. €	1,23	1,03	./ 0,20	1,36	0,95	./ 0,41	1,11	1,16	0,05	

1.2. KAPITALMARKT⁶

Zwischen Dezember 2020 und November 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

1.3. IMMOBILIENMARKT⁷

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den

Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %, darunter rund 8,8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa

320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung noch nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

Äußere Kanalstraße – Anbau von Balkonen



⁶ Deutsche Bundesbank – MFI – Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften.

⁷ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW.

A) GESCHÄFTSBERICHT 2021

2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft 2021

2.1. MITGLIEDERWESEN

Die Mitgliedschaft bei den EHRENFELDERN bedeutet weitaus mehr als nur den Anspruch auf preiswerten Wohnraum. Neben den Nutzungsgebühren, die meist deutlich unter dem Kölner Mietspiegel liegen, profitieren die Mitglieder von dem Gedanken „Mehr als nur ein Dach über dem Kopf“. Altersgerechte Nutzungen wie U3-Gruppen, eine Kindertagesstätte, das Mehrgenerationenhaus, eine Pflege- sowie eine Demenz-WG, ergänzt durch Zusatzangebote wie Nachbarschaftshaus, Wohncafé und Pustebume-Zentrum, bieten ein breites Spektrum genossenschaftlichen Lebens.

Unsere Mitgliederzahl nahm in den vergangenen Jahren stetig zu. Der deutlich höhere Zugang 2018, 2020 und 2021 resultiert aus der schrittweisen Fertigstellung unseres Neubauvorhabens „Ossendorfer Gartenhöfe“. 2021 zählten DIE EHRENFELDER 5.255 Mitglieder (Vorjahr 5.120). Einem Zugang von 319 Mitgliedern steht ein Abgang von 184 Mitgliedern gegenüber.

DIE EHRENFELDER hat das Ziel, zu jeder Lebenssituation den passenden Wohnraum anbieten zu können. Die Zahlen der Zugehörigkeit zu unserer Genossenschaft spiegeln eine unserer Philosophien wider. So ist es nicht verwunderlich, dass 20 % unserer Mitglieder unserer Genossenschaft seit mehr als 30 Jahren angehören. Zwischen 21 und 30 Jahre halten uns 14 % die Treue und zwischen 11 und 20 Jahre sind es ca. 24 %. 42 % der Mitglieder 2021 sind bis zu 10 Jahre Mitglied unserer Genossenschaft.

Für 2022 erwartet unsere Genossenschaft einen Zugang von 120 Mitgliedern. Diese Zahl resultiert aus den Zugängen neuer Mitglieder durch die bevorstehenden Bauvorhaben sowie der Aufnahme von Kriegsflüchtlingen.

Auch in Zukunft ist es unser Ziel, den genossenschaftlichen Gedanken weiterzuführen, ganz im Sinne der drei

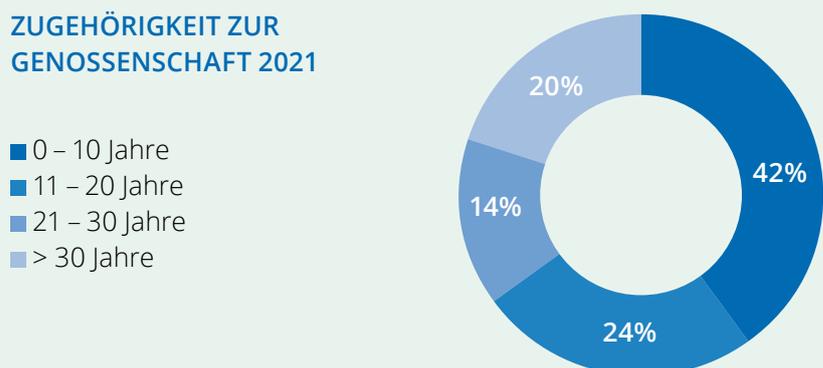
Säulen der Genossenschaftsidee: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Die Förderung unserer Mitglieder mit guter, sozialer und sicherer Wohnraumversorgung hatte und hat stets oberste Priorität.

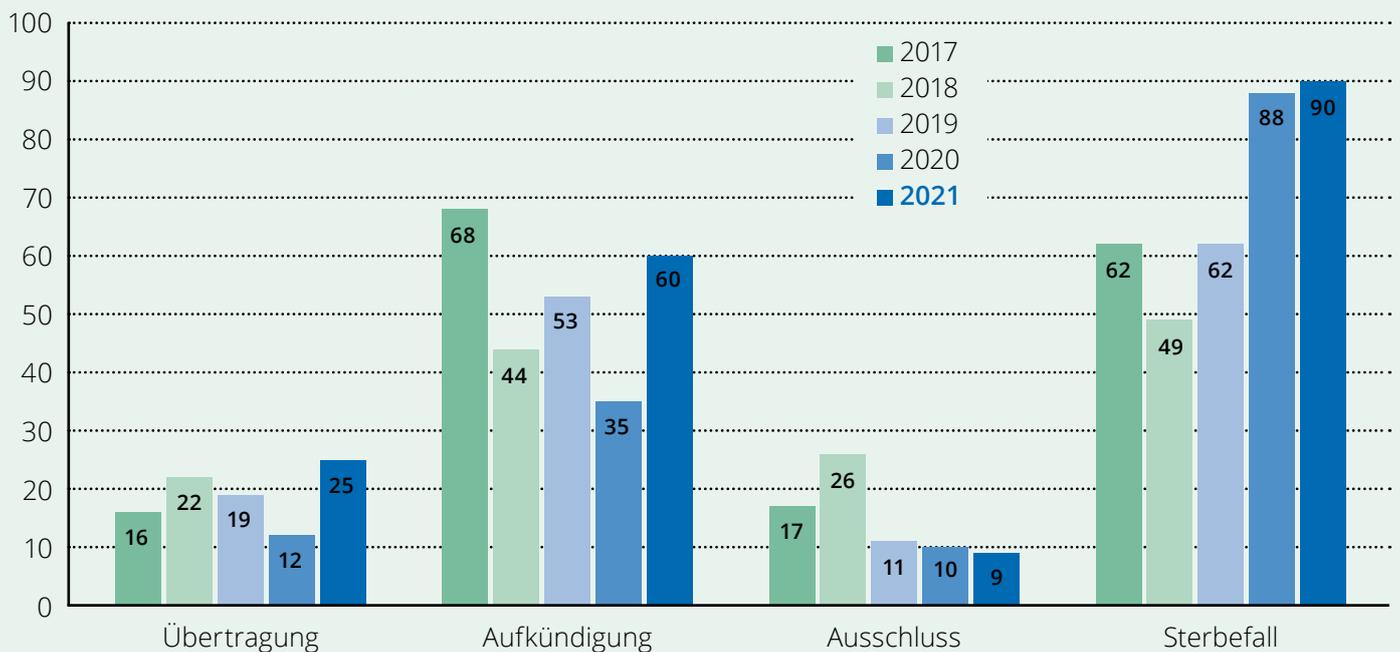
MITGLIEDER UND ANTEILE



ZUGEHÖRIGKEIT ZUR GENOSSENSCHAFT 2021



AUFKÜNDIGUNGSARTEN DER MITGLIEDSCHAFT



2.2. PERSONAL UND ORGANISATION

Unsere Aufbauorganisation wurde konsequent an sich verändernde Marktverhältnisse angepasst. Wir haben ein stringentes Organisationsmodell mit drei selbstständigen Abteilungen (Hausbewirtschaftung, Rechnungswesen und Technik) nebst Leitungsfunktion eingeführt, die in regelmäßigen gemeinsamen Jours Fixes dem Vorstand berichten. Aufgrund der Corona-Situation war es zwingend notwendig, jedem Beschäftigten ein mobiles Arbeiten zu ermöglichen.

Dem Thema Ausbildung junger Menschen gilt ebenfalls ein wichtiges Augenmerk unserer Genossenschaft. Wir freuen uns, auch im Jahr 2021 einer Mitarbeiterin die Ausbildung zur Immobilienkauffrau und einem Mitarbeiter die Ausbildung zum Immobilienkaufmann ermöglichen zu können. Damit trägt DIE EHRENFELDER nicht nur ihrer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung, sondern eröffnet sich selbst auch die Möglichkeit, Nachwuchs aus den eigenen Reihen auszubilden.

2.3. NEUBAU, SANIERUNG, KAUF, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Neubau | Das Großprojekt „**Osendorfer Gartenhöfe**“ (Entwurf: Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH) ist mit Übergabe der letzten Wohnungen am 01.04.2022 an die künftigen Nutzer beendet worden. Wir sind froh, dass wir unseren Mitgliedern 435 qualitativ hochwertige Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung stellen konnten. Das geplante Kostenbudget des Gesamtprojekts von rund 81,5 Mio. EUR konnte nach sechsjähriger Bauzeit nicht nur eingehalten, sondern sogar leicht unterschritten werden. Damit wurden sämtliche von uns gesteckten Ziele (Termine, Kosten und Qualitäten) erreicht. Wir hoffen, dass wir die Gesamtfertigstellung der Maßnahme im Jahr 2023 nach überstandener Pandemie mit einem Mieterfest feiern können.

Unsere Häuser in der **Scheidweiler Straße 44-48** sollen durch den Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs „Zukunft Wohnen“, das „Langhaus Braunsfeld“, ersetzt

werden. Das Konzept des Architekturbüros Damrau Kusserow bietet entsprechend der Wettbewerbsvorgabe in dem 130 Meter langen Baukörper Wohnraum für verschiedene Lebensformen, z. B. Familienwohnen, Singlewohnen, Lofts, studentisches Wohnen und Kombinationen von Wohnen und Arbeiten. Ergänzend sind im Erdgeschoss diverse Büros, aber auch zwei U3-Kindertagesstätten und eine Altentagesstätte geplant. Insgesamt entstehen 76 Wohnungen (davon 10 öffentlich gefördert) und 10 gewerbliche Einheiten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbaren Nachbarschaft zum KVB-Betriebsbahnhof ist das Objekt dauerhaften Lärmimmissionen ausgesetzt. Um dort dennoch „gesundes Wohnen“ zu ermöglichen, sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, die sich neben anderen Besonderheiten steigernd auf die Baukosten auswirken werden.

Um die Gesamtkosten der Neubebauung und damit eine Wirtschaftlichkeit der gesamten Maßnahme abschätzen zu können, haben wir eine vertiefte Kostenschätzung bei einem auf Baukosten spezialisierten

Architekturbüro erstellen lassen. Die Einrechnung der daraus resultierenden Zahlen in unsere Wirtschaftspläne hat ergeben, dass sich das Projekt wirtschaftlich darstellen lässt.

Im April 2022 haben wir den Bauantrag eingereicht. Das parallel dazu laufende Bebauungsverfahren erweist sich als kompliziert und langwierig. Die immer wieder neuen kostentreibenden Anforderungen der beteiligten Ämter stehen im Widerspruch zu unserem Bemühen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass wir mit dem Neubau im Frühjahr 2023 beginnen können.

Im Rahmen einer Intensivierung des Baulückenprogramms hat die Stadt Köln uns gebeten, eine Wohnbebauung der **Hosterstraße 1–5** zu prüfen. Die sorgfältige Abwägung der Gremien hat ergeben, dass eine Schließung der Blockrandbebauung sinnvoll ist und uns die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in bester Lage in Neuhrenfeld ermöglicht. Das dort in dem Flachbau aus den 1930er-Jahren ansässige Pustblume-Zentrum wird seine Kurse für die Dauer von zwei Jahren etwas reduzieren und im Wesentlichen in unser Nachbarschaftshaus auslagern.

In erster Linie waren es Nachhaltigkeitsgesichtspunkte, aber auch die Aussicht auf eine kürzere Bauzeit haben uns dazu veranlasst, das Bauvorhaben in Holz-Hybrid-Bauweise zu planen. Nach dem Entwurf von Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH entstehen 15 barrierefreie Wohnungen sowie moderne Räumlichkeiten für das Pustblume-Zentrum. Besondere Herausforderungen des Projekts sind der Gebäudeausschnitt für eine über 100-jährige Eiche und die Integration des Pustblume-Zentrums im Erd- und Untergeschoss. Die dort

zwangsläufig zu erwartenden Geräuschemissionen werden durch eine aufwändige „Haus-in-Haus“-Konstruktion von der Wohnnutzung ferngehalten.

Den Bauantrag haben wir im Juni 2021 eingereicht; Abriss und Baubeginn sollen in Kürze erfolgen.

Die Gebäude in der **Jüssenstraße 16–26 sowie 23 und 25** mit 30 Wohnungen sind ähnlich wie der Ossendorfer Altbestand aus den 1930er-Jahren und damit in allen Belangen in die Jahre gekommen. Die Gremien der Genossenschaft haben sich dafür ausgesprochen, diese Häuser abzurechen und – angelehnt an die Optik der „Ossendorfer Gartenhöfe“ – neu zu errichten. Nach dem Entwurf des Büros Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH entstehen dort 36 unterschiedlich große Wohnungen und eine Tiefgarage. Der Bauantrag wurde im Juni 2021 eingereicht; Abriss und Baubeginn sollen ebenfalls in Kürze erfolgen.

Sanierung | Unser Wohngebiet **Kevelaerer/Xantener Straße** besteht aus 140 ehemals öffentlich geförderten Wohnungen aus den 60er Jahren. Die Wohnungen sind nur teilweise mit Heizungen ausgestattet, und die Gebäude weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Nach intensiver Vorplanung haben wir uns für eine Versorgung der Kevelaerer Straße mittels einer Holzpellet-Heizung mit dezentraler Warmwasserbereitung entschieden. Ausschlaggebend war

die Kombination aus CO₂-Einsparung, niedrigen Heizkosten und einer mitgliederfreundlichen Umsetzung der Maßnahme im bewohnten Zustand. Gleichzeitig erhalten alle Gebäude eine Photovoltaik-Anlage, die unsere Mitglieder mit kostengünstigem Mieterstrom versorgen kann. Der Betrieb der Anlage erfolgt in Kooperation mit der Energiegewinner eG. Flankierend zu den energetischen Maßnahmen werden Dächer, Fenster, Fassaden, Balkone, Treppenhäuser und Außenanlagen erneuert. In den Häusern Kevelaerer Straße 1–15 entstehen zusätzlich acht großzügige Dachgeschosswohnungen. Die Xantener Straße 95–97 ist als Pilotprojekt bereits im Bau; die Kevelaerer Straße wird ab Ende 2022 nach und nach folgen.

Kauf | In der jüngeren Vergangenheit wurden dem Vorstand auch immer wieder Immobilien zum Kauf angeboten. Bei den meisten Objekten handelte es sich um in die Jahre gekommene Einfamilienhäuser, die von den Eigentümern aus Altersgründen – verbunden mit dem Wunsch nach barrierefreiem genossenschaftlichem Wohnen – veräußert werden sollten. Die sorgfältige Prüfung des Vorstands hat bisher in allen Fällen ergeben, dass die aufgerufenen Kaufpreise und zusätzlich erforderliche Investitionen nicht in einem vertretbaren Verhältnis zu den zu erzielenden Dauernutzungsgebühren standen. Folglich wird bei unveränderter Marktlage auch in Zukunft der Zukauf von Einfamilienhäusern kaum darstellbar sein.

Konrad-Adenauer-Straße – Sanierung und Balkonanbauten



Modernisierung und Instandhaltung

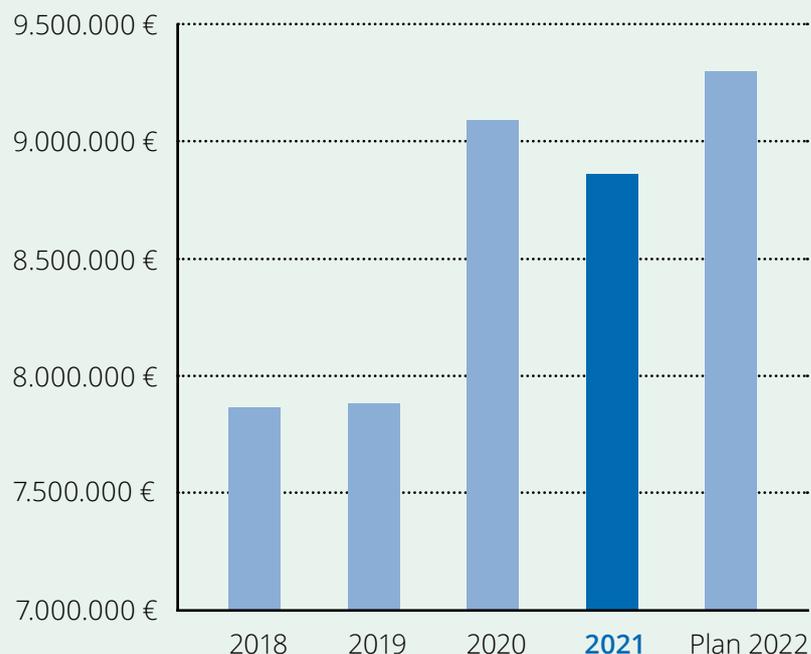
| Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes ist eine Kernaufgabe unserer Genossenschaft. Wir verfolgen das Ziel, unsere Bestände in einem guten und zeitgemäß vermietbaren Zustand zu halten.

Unter den Begriff der Modernisierung fallen Baumaßnahmen, die zu einer echten Wohnwertverbesserung führen oder durch die eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser erreicht wird. Energieeinsparmaßnahmen sind zum Beispiel Verbesserungen der Wärmedämmung von Türen und Fenstern sowie von Außenwänden, Dach und Kellerdecken. Aber auch neue energiesparende Heizungs- und Warmwasseranlagen gehören hierzu.

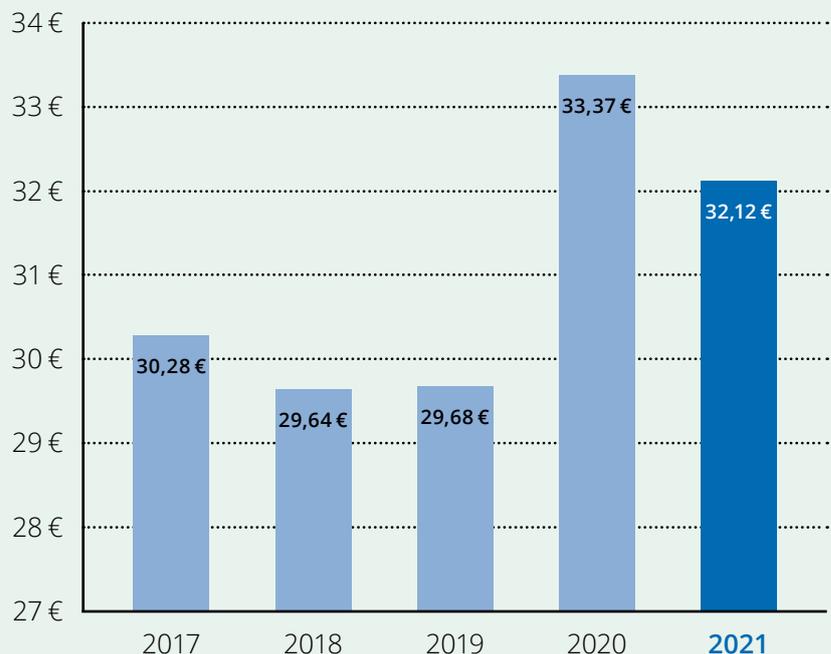
Bei der Instandhaltung geht es um alle Maßnahmen, die zum Erhalt des funktionsfähigen Zustandes der Gebäude und Wohnungen beitragen. Danach umfasst die Instandhaltung Maßnahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung des bestehenden Zustandes.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde wieder stark in den Bereichen der Fassaden- und Dacherneuerung (940 T €), Balkonerstellung (780 T €), Treppenhaussanierung (508 T €), Brandschutz (85 T €) und 76 Einzelmodernisierungen von Wohnungen (3.236 T €) investiert. Für die laufende Instandhaltung wurden 3.783 T € aufgewendet. Die Maßnahmen werden von unserer technischen Abteilung in enger Zusammenarbeit mit regional ansässigen, mittelständischen Betrieben durchgeführt.

INSTANDHALTUNGSKOSTEN



INSTANDHALTUNG/QM WOHNFLÄCHE



2.4. KÜNDIGUNGSGRÜNDE

Die Gesamtanzahl der Kündigungen 2021 bewegt sich in vergleichbarem Bereich zum Vorjahr 2020. Die Anzahl der Wohnungstausche ist durch die teils abgeschlossenen Bauvorhaben rückläufig.

Die altersbedingten Kündigungen bestätigen das recht hohe Durchschnittsalter unserer Mitglieder (siehe Ergebnisse Mitgliederbefragung 2019). Auffallend ist allerdings, dass die Anzahl der Kündigungen mit der Begründung „Wohnung zu klein“ deutlich gesunken ist. Wir

bringen dies in Zusammenhang mit der derzeit schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage bzw. den unklaren Prognosen sowie den massiven Teuerungsraten.

KÜNDIGUNGSGRÜNDE	2021	2020	2019	2018	2017
Altersbedingt	47	30	37	35	24
Ausstattung	3	9	2	8	1
Lage	4	16	7	9	9
Eigentum	7	6	12	13	8
Wegzug aus Deutschland	3	2	2	3	5
Wohnungsaufgabe durch Tod	78	56	69	45	62
Wohnung zu groß	3	8	7	9	12
Wohnung zu klein	24	62	38	66	54
Fristlose Kündigung/Zwangsräumung	8	1	5	9	8
Andere Gründe	140	124	57	111	63
GESAMT	317	314	236	308	246
davon innerhalb der Genossenschaft umgezogen	74	131	49	119	55

2.5. E-MOBILITÄT

In den nächsten Jahren ist das Erreichen der Klimaziele eine zentrale Herausforderung der Wohnungswirtschaft. Im Fokus liegt im Gebäudesektor der Einsatz von erneuerbaren Energien und dem damit zusammenhängenden Verzicht auf fossile Brennstoffe.

Darüber hinaus wird die Wohnungswirtschaft zukünftig Lademöglichkeiten für elektrische Fahrzeuge in den Wohnungsbeständen anbieten müssen. Das Bewusstsein für die Klimakrise wächst, dadurch verändert sich das Mobilitätsverhalten der Menschen. Die Elektromobilität rückt demnach für die Wohnungswirtschaft in den Vordergrund und gewinnt immer stärker

an Bedeutung. Im Jahr 2021 wurden so viele E-Fahrzeuge zugelassen wie noch nie zuvor. Die Nachfrage nach Lademöglichkeiten steigt auch in der Genossenschaft, Mitglieder möchten ihre Fahrzeuge auf den Stellplätzen laden können.

Aus diesem Grund erarbeiten momentan mehrere Mitarbeiter*innen der Genossenschaft in enger Abstimmung mit externen Energieberater*innen und Elektriker*innen an einer unternehmensindividuellen Strategie. Die Genossenschaft verfügt aktuell über rund 918 Stellplätze im Bestand: aufgeteilt auf Tiefgaragen, frei stehende Garagen und oberirdische Stellplätze. Nachdem individuelle Anfragen von Mitgliedern für vollelektrische oder hybridbetriebene Fahrzeuge eingegangen

sind, muss zunächst durch den Elektriker die technische Ausgangssituation bewertet werden. Dabei muss auf die brandschutztechnische Absicherung, die Länge und Dimensionierung der Leitungsverlegung und auf den Einbau eines Zwischenzählers in einem nahegelegenen Objekt geachtet werden. Jede Anfrage der Mitglieder muss daher individuell, verbunden mit einem hohen Zeitaufwand, auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden.

Die hohen Investitionskosten für eine Lademöglichkeit werden aus Gründen der Fairness und Gleichbehandlung vom jeweiligen Mitglied übernommen. Die Genossenschaft übernimmt die Kosten für die hausinternen brandschutztechnischen Absicherungen. Aufgrund der



Ennenstraße 2a – Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses

daraus resultierenden Kosten und des großen, internen Zeitaufwandes bezüglich der Planung werden zunächst nur an den Stellplätzen Lademöglichkeiten geprüft, wo ein konkreter Bedarf seitens der Mitglieder besteht.

Da die Genossenschaft auch zukünftig den nachgefragten Bedarf abdecken möchte, wird in der Planungsphase bereits über eine mögliche Nachrüstung nachgedacht. Diese kann in

einem gewissen Rahmen durch vorgerüstete Leerrohrsysteme gesichert werden.

Des Weiteren müssen die aktuellen Möglichkeiten zur staatlichen Förderung durch die KfW für den Ausbau der Ladeinfrastruktur und die politischen Vorgaben und gesetzlichen Rahmenbedingungen beachtet werden. Außerdem müssen die Mietverträge aufgrund der Nutzungsänderung und laufenden

Kosten angepasst werden.

In zukünftig geplanten Neubauvorhaben werden E-Ladesäulen und Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach Standard sein. Denn hier ist eine moderne Haustechnik leichter umzusetzen. Es wird zwar noch dauern, bis ein breites Angebot im Wohnungsbestand an Ladeinfrastruktur zur Verfügung steht, doch sind die ersten Schritte seitens der Genossenschaft gemacht.

Die überwiegend elektrifizierte Fahrzeugflotte der EHRENFELDER



A) GESCHÄFTSBERICHT 2021

3. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich durch den Vorstand in mehreren gemeinsamen Sitzungen mündlich und schriftlich über die Lage und die wesentlichen Vorgänge der Genossenschaft unterrichten lassen. Dabei wurden auch Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt, die nach Genossenschaftsgesetz und Satzung der Beratung und Beschlussfassung durch Vorstand und Aufsichtsrat unterliegen.

Im Rahmen von regelmäßigen Sitzungen der Ausschüsse hat sich der Aufsichtsrat sowohl mit aktuellen Geschäftsangelegenheiten der Genossenschaft als auch mit Einzelfragen von grundsätzlicher Bedeutung befasst.

Die gesetzliche Prüfung, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2021 durchgeführt. Die Abschlussprüfer haben in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet. Der Prüfungsbericht mit dem zusammengefassten Prüfungsergebnis und dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk hat allen Aufsichtsratsmitgliedern vorgelegen. Dem Gesamtprüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat keine weiteren Bemerkungen hinzuzufügen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er stellt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2021 fest. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.637.378,43 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 363.737,85 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat stimmt diesem einstimmig zu. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.273.640,58 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Aufsichtsrat stimmt diesem ebenfalls einstimmig zu.

50825 Köln, 23.05.2022

DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer

(Aufsichtsratsvorsitzender)





Ennenstraße 2a – Neubau Mehrfamilienhaus

B. JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2021

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

B. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2021	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	39.947,76	39.947,76	68.013,38
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.010.091,63		123.301.014,91
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.404.490,60		2.477.246,34
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-		-
Bauten auf fremden Grundstücken	-		-
Technische Anlagen und Maschinen	183,86		685,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.830,85		107.396,41
Anlagen im Bau	21.254.247,79		11.891.523,45
Bauvorbereitungskosten	3.825.892,77		1.320.223,48
Geleistete Anzahlungen	-	156.623.738,01	-
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-		-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-		-
Beteiligungen	7.250,00		7.250,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.821.004,03		5.330.357,03
Sonstige Ausleihungen	-		-
Andere Finanzanlagen	252.069,27	6.080.323,30	277.798,88
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		162.744.009,07	144.781.509,62

AKTIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2021	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		162.744.009,07	144.781.509,62
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	–		–
Bauvorbereitungskosten	–		–
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	–		–
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	–		–
Unfertige Leistungen	5.835.049,65		5.603.549,42
Andere Vorräte	110.490,25		47.751,40
Geleistete Anzahlungen		5.945.539,90	
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	97.635,36		95.544,14
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	–		–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	–		–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,68		1.431,64
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	–		–
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	–		–
Sonstige Vermögensgegenstände	645.406,95	743.757,99	477.005,06
WERTPAPIERE		933.853,06	871.344,75
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.332.991,47		5.698.330,40
Bausparguthaben	–	7.332.991,47	–
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	–		–
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	92.561,92	92.561,92	174.894,40
AKTIVE LATENTE STEUERN		–	–
AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENS- VERRECHNUNG		–	–
BILANZSUMME		177.792.713,41	157.751.360,83

B. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2021

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2021	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	230.490,31		170.879,91
der verbleibenden Mitglieder	7.953.353,09		7.760.722,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	-	8.183.843,40	-
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	15.848,79 €		(17.871,26)
KAPITALRÜCKLAGE			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
GESETZLICHE RÜCKLAGE	5.603.069,86		5.239.332,01
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	363.737,85 €	-	(184.883,75)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE	20.529.240,10		18.865.286,32
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	1.663.953,78 €		(2.580.549,20)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €	-	(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €	-	(0,00)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	28.560.946,40	2.428.636,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €		(0,00)
BILANZGEWINN BILANZVERLUST			
Gewinn- Verlustvortrag	-		-
Jahresüberschuss	3.637.378,43		1.848.837,53
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 363.737,85	3.273.640,58	./ 184.883,75
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		40.018.430,38	36.128.810,93

PASSIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2021	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		40.018.430,38	36.128.810,93
SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGENANTEIL		-	-
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.183.297,00		8.576.445,00
Steuerrückstellungen	42.300,00		30.519,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	-		-
Sonstige Rückstellungen	166.090,76	9.391.687,76	140.213,07
VERBINDLICHKEITEN			
Anleihen davon konvertibel: 0,00 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.282.681,43		96.576.054,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.929.372,64		3.110.706,30
Erhaltene Anzahlungen	6.031.922,14		5.808.791,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	206.399,55		150.453,09
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.226.555,23		3.305.195,13
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-		-
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	-		-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		-
Sonstige Verbindlichkeiten	77.524,15	124.754.455,14	93.987,51
davon aus Steuern: 16.582,65 €			(33.520,92)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.091,08 €			(19.490,60)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.628.140,13	3.628.140,13	3.830.184,52
PASSIVE LATENTE STEUERN	-	-	-
BILANZSUMME		177.792.713,41	157.751.360,83

B. JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2021
bis zum 31. Dezember 2021

	GESCHÄFTS- JAHR	2021	VORJAHR
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.276.367,23		27.343.280,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	-		-
c) aus Betreuungstätigkeit	-		-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.339,13	28.284.706,36	11.414,82
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		231.500,23	178.977,78
Andere aktivierte Eigenleistungen		63.622,88	88.868,20
Sonstige betriebliche Erträge		1.753.886,27	1.028.186,10
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		-	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.927.905,20	-	15.897.589,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	-	-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		15.927.905,20	-
ROHERGEBNIS		14.405.810,54	12.753.137,86
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.737.910,15		1.745.382,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	724.541,69	2.462.451,84	580.117,49
davon für Altersversorgung: 395.465,58 €			(250.254,34)
ABSCHREIBUNGEN			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.865.629,35		3.798.998,23
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	3.865.629,35	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	932.894,34	932.894,34	1.756.865,64
ÜBERTRAG		7.144.835,01	4.871.774,19

GEWINN & VERLUST

	GESCHÄFTS- JAHR	2021	VORJAHR
	€	€	€
ÜBERTRAG		7.144.835,01	4.871.774,19
Erträge aus Beteiligungen	-	-	-
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	-
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	516,00		518,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	-	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.232,00		7.861,90
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €	-	9.748,00	-
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-		-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.918.460,97	2.918.460,97	2.430.865,59
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0,00)
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 834.543,00 €			(773.820,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		51.989,00	74.401,66
davon latente Steuern: 0,00 €		-	-
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.184.133,04	2.374.886,84
Sonstige Steuern		546.754,61	526.049,31
JAHRESÜBERSCHUSS		3.637.378,43	1.848.837,53
Gewinn Verlustvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		./ 363.737,85	./ 184.883,75
BILANZGEWINN		3.273.640,58	1.663.953,78

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Heidemannstraße – sanierte Hausfassaden





B. JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2021

3. Anhang zum Jahresabschluss

4. Lagebericht



Konrad-Adenauer-Straße – Sanierung und Balkonbauten

3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2021

A. Allgemeine Angaben

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Köln und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln mit der Registernummer GnR 618 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Es wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren

nach § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Die in der Bilanz angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung haben wir folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

1. Die Bewertung der „Immateriellen Vermögensgegenstände“ – Software zur EDV-Anlage – erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer zeitanteiligen linearen Abschreibung von 25%.

2. Sachanlagen werden zu den Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen ausgewiesen. Bei Altbauten legen wir die DM-

Eröffnungsbilanzwerte zugrunde.

Zugänge betreffen Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Modernisierungen, die als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne des § 255 Abs. 1 HGB aktiviert werden. Die übrigen Aufwendungen erfassen wir als begleitende Instandhaltung. Die aktivierten Eigenleistungen – Planung, Bauleitung und Verwaltung – setzen wir zu Vollkosten an. Bei der Baumaßnahme „Ossendorfer Gartenhöfe“ und der Sanierung Kevelaerer und Xantener Straße werden keine Eigenleistungen angesetzt. Fremdkapitalkosten im Sinne des § 255 Abs. 3 HGB haben wir in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Abschreibungen | Die Abschreibungen werden unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge durch Verteilung der Restbuchwerte auf die jeweilige Restnutzungsdauer vor-



genommen; im Zugangsjahr wird auf Modernisierungskosten die volle Jahresabschreibung und für Neubau- und Umbaumaßnahmen die Abschreibung p.r.t. verrechnet.

Die den Abschreibungen zugrunde liegende Gesamtnutzungsdauer beträgt für alle Objekte einheitlich grundsätzlich 80 Jahre. Bei Dachgeschossausbauten, Balkonbauten, FeuerTreppen und energetischen Sanierungen wird die Restnutzungsdauer um 10 Jahre verlängert. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ganzer Häuser wird die Restnutzungsdauer unabhängig von der buchmäßigen Restnutzungsdauer neu auf 50 Jahre festgelegt. Bei Kernsanierungen einzelner Objekte mit umfangreichen Abbruch-, Aus- und Umbauarbeiten innerhalb des Hauses wird die Nutzungsdauer unabhängig von der buchmäßigen Restnutzungsdauer neu auf 80 Jahre festgesetzt. Für den Neubau Ennenstraße 2a haben wir die Nutzungsdauer auf 65 Jahre festgelegt.

Das bewegliche Anlagevermögen schreiben wir auf vier, fünf, sechs

bzw. zehn Jahre ab. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € Anschaffungskosten werden direkt abgeschrieben.

3. Unter der Position „**Wertpapiere des Anlagevermögens**“ erfassen wir die Beteiligung an einer Aktiengesellschaft für Wohnungsbau. Ferner sind hier am 31.12.2021 die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (5.821 T €) zum Rückkaufswert ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2020 um 491 T € erhöht.

4. Unter der Position „**Andere Finanzanlagen**“ werden Beteiligungen an einer Wohnungsgenossenschaft, einer genossenschaftlichen Bank und eine Gruppenlebensversicherung zur betrieblichen Altersversorgung ausgewiesen. Die Gruppenlebensversicherung wird mit dem aktivierungspflichtigen Deckungskapital in Höhe von 249 T € zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Rückdeckungsversicherung ein Abgang von 41 T €

und ein Zugang von 15 T €.

UMLAUFVERMÖGEN

Unter „**Unfertige Leistungen**“ sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne auf Leerstände entfallende Teilbeträge ausgewiesen.

Andere Vorräte | Heizmaterial und Reparaturmaterial sind zu Anschaffungskosten bewertet. Beim Heizmaterial wurde das Fifo-Verfahren angewendet.

Wertberichtigungen auf Forderungen | Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe abgeschrieben. Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen, die als Abschreibung aktivisch bei der entsprechenden Bilanzposition abgesetzt wird.

Aktive Rechnungsabgrenzung | Abgegrenzt werden Zahlungen für Aufwendungen, soweit sie die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen. Hier sind im Wesentlichen Aufwendungen zur Rückdeckung der betrieblichen Altersversorgung erfasst.



Hellewatter Straße – sanierte Hausfassaden

Rückstellungen haben wir entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage.

Pensionsrückstellungen haben wir nach einem versicherungsmathematischen Gutachten gebildet. Als versicherungsmathematisches Bewertungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Kapitalisierungszinsfußes von 1,87 % (Vj. 2,30 %) verwendet.

Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde eine pauschale Restlaufzeit (mittlere Duration) der Verpflichtungen von 15 Jahren unterstellt. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde aufgrund der Altersstruktur der Anwärter und des Sachverhalts, dass das Versorgungswerk seit 2004 geschlossen ist, verzichtet. Für die Abbildung der Rentenanpassungen wurden ein Trend von 1,5 % und ein Gehaltstrend von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Unter diesen Annahmen ergibt sich zum 31.12.2021 ein Betrag von 9.183 T € nach 8.576 T € zum 31.12.2020.

Der Zugang von 607 T € ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 832 T € und dem operativen Ergebnis von -225 T €.

Zusätzlich zu ermitteln ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren.

Zum 31.12.2021 beträgt der durch-



schnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren für eine Restlaufzeit von 15 Jahren 1,35 % p.a. Die entsprechende Rückstellung beläuft sich auf 10.054 T €. Der Unterschiedsbetrag liegt bei 871 T € und ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die Jubiläumsrückstellung wird nach einem versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt. Als versicherungsmathematisches Bewertungsverfahren wurde das Teilwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Kapitali-

sierungszinsfußes von 1,35 % (Vj. 1,60 %) verwendet.

Nach Maßgabe der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde eine pauschale Restlaufzeit (mittlere Duration) der Verpflichtungen von 15 Jahren unterstellt. Es wurde ein Gehaltstrend von 2,0 % berücksichtigt. Rückstellungen für Resturlaub, Prüfungskosten und Steuerberatung sind gebildet.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzung | Abgegrenzt werden Erträge, soweit sie die Zeit nach dem Bilanzstichtag

betreffen. Hier sind im Wesentlichen Erträge aus Tilgungszuschüssen (3.628 T €) der NRW.BANK für den 1. und 2. Bauabschnitt „Ossendorfer Gartenhöfe“ erfasst. Diese werden anteilig über die Bindungsdauer der Darlehen aufgelöst.

Latente Steuern | Zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen insbesondere bei den bebauten Grundstücken Differenzen, die sich in späteren Jahren voraussichtlich abbauen und zu aktiven latenten Steuern führen. Aufgrund des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde auf den Ansatz aktiver latenter Steuern verzichtet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01. €	ZUGÄNGE des Geschäftsjahres €	ABGÄNGE des Geschäftsjahres €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	305.798,28	712,81	-
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	200.500.977,51	340.638,55	-
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.683.961,31	-	-
Grundstücke ohne Bauten	2.132,60	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	116.404,53	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	943.718,36	63.398,50	-
Anlagen im Bau	11.891.523,45	18.450.291,30	-
Bauvorbereitungskosten	1.320.223,48	2.508.170,25	-
Geleistete Anzahlungen	-	-	-
SUMME SACHANLAGEN	218.458.941,24	21.362.498,60	-
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	12.800,00	-	-
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.330.357,03	490.647,00	-
Sonstige Ausleihungen	-	-	-
Andere Finanzanlagen	277.798,88	15.356,00	41.085,61
SUMME FINANZANLAGEN	5.620.955,91	506.003,00	41.085,61
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	224.385.695,43	21.869.214,41	41.085,61

UMBUCHUNGEN des Geschäftsjahres (+/-) €	ZUSCHREIBUNGEN des Geschäftsjahres €	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN zum 31.12. lfd. Jahr €	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN zum 01.01. €	ABSCHREIBUNGEN des Geschäftsjahres €	ÄNDERUNG DER ZUGÄNGEN/ ZUSCHREIBUNGEN €
-	-	306.511,09	237.784,90	28.778,43	-
9.090.067,92	-	209.931.683,98	77.199.962,60	3.721.629,75	-
-	-	3.683.961,31	1.206.714,97	72.755,74	-
-	-	2.132,60	2.132,09	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	116.404,53	115.719,30	501,37	-
-	-	1.007.116,86	836.321,95	41.964,06	-
./ 9.087.566,96	-	21.254.247,79	-	-	-
./ 2.500,96	-	3.825.892,77	-	-	-
-	-	-	-	-	-
9.090.067,92	-	-	-	-	-
./ 9.090.067,92	-	239.821.439,84	79.360.850,91	3.836.850,92	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	12.800,00	5.550,00	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	5.821.004,03	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	252.069,27	-	-	-
-	-	6.085.873,30	5.550,00	-	-
9.090.067,92	-	246.213.824,23	79.604.185,81	3.865.629,35	-
./ 9.090.067,92	-	-	-	-	-

BILANZ

ABSCHREIBUNGEN IN ZUSAMMENHANG MIT		KUMULIERTE	BUCHWERT	BUCHWERT
ABGÄNGEN	UMBUCHUNGEN	ABSCHREIBUNGEN	31.12.2021	31.12.2020
€	(+/-)	zum 31.12. lfd. Jahr	31.12.2021	(Vorjahr)
€	€	€	€	€
-	-	266.563,33	39.947,76	68.013,38
-	-	80.921.592,35	129.010.091,63	123.301.014,91
-	-	1.279.470,71	2.404.490,60	2.477.246,34
-	-	2.132,09	0,51	0,51
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	116.220,67	183,86	685,23
-	-	878.286,01	128.830,85	107.396,41
-	-	-	21.254.247,79	11.891.523,45
-	-	-	3.825.892,77	1.320.223,48
-	-	-	-	-
-	-	83.197.701,83	156.623.738,01	139.098.090,33
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	5.550,00	7.250,00	7.250,00
-	-	-	-	-
-	-	-	5.821.004,03	5.330.357,03
-	-	-	-	-
-	-	-	252.069,27	277.798,88
-	-	5.550,00	6.080.323,30	5.615.405,91
-	-	83.469.815,16	162.744.009,07	144.781.509,62



Im Weichserhof 1 – sanierte Hausfassade

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 5.835 T € (Vj. 5.604 T €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie unten in der Tabelle zu sehen dar.

5. Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurde im

Berichtsjahr ein Betrag von 183 T € ausgewiesen, welcher dazu dient, eine Vertragserfüllungsbürgschaft gegenüber der Stadt Köln im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Ossendorfer Gartenhöfe“ abzusichern. Da die Verfügungsgewalt über das Konto seitens der Genossenschaft nicht gegeben ist, wird diese als Forderung unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesen. Des Weiteren wurde für das Bauvorhaben „Ossendorfer Gartenhöfe“ eine Zahlungsverpflichtungsbürgschaft abgegeben; diese wurde dinglich abgesichert (2.464 T €). Das Risiko der Inanspruchnahme ist gering.

FORDERUNGEN	INSGESAMT	DAVON MIT EINER LAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR:	
		VORJAHR	
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	97.635,36	7.938,43	8.457,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,68	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	645.406,95	0,00	182.850,00
GESAMTBETRAG	743.757,99	7.938,43	191.307,00

6. Für Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung bilden wir Rückstellungen in vollem Umfang und haben zusätzlich zur Abdeckung des Risikos aus noch nicht laufenden Pensionsverpflichtungen Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Die Rückkaufswerte für diese Versicherungen belaufen sich zum 31.12.2021 auf insgesamt 6.070 T €.

7. Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

POSTEN	€
Gewerbesteuer	23.191,00
Körperschaftsteuer	18.112,00
Solidaritätszuschlag	997,00
GESAMTBETRAG	42.300,00

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

POSTEN	€
Jubiläen	56.304,00
Prüfungskosten	40.000,00
Resturlaubstage	40.786,76
Steuerberatung	14.000,00
Berufsgenossenschaft	15.000,00
GESAMTBETRAG	166.090,76

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:



VERBINDLICHKEITEN	INSGESAM	DAVON					
		RESTLAUFZEIT				GESICHERT	
	€	bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *1
Anleihen	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(96.576.054,59) 112.282.681,43	(4.039.660,92) 4.767.581,29	(92.536.393,67) 107.515.100,14	(18.119.470,07) 19.271.636,37	(74.416.923,60) 88.243.463,77	(96.576.054,59) 112.282.681,43	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.110.706,30) 2.929.372,64	(191.603,44) 194.489,71	(2.919.102,86) 2.734.882,93	(756.788,66) 768.827,74	(2.162.314,20) 1.966.055,19	(3.110.706,30) 2.929.372,64	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(5.808.791,69) 6.031.922,14	(5.808.791,69) 6.031.922,14	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(150.453,09) 206.399,55	(150.453,09) 206.399,55	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3.305.195,13) 3.226.555,23	(3.305.195,13) 3.226.555,23	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	(93.987,51) 77.524,15	(93.987,51) 77.524,15	-	-	-	-	-
GESAMTBETRAG	(109.045.188,31) 124.754.455,14	(13.589.691,78) 14.504.472,07	(95.455.496,53) 110.249.983,07	(18.876.258,73) 20.040.464,11	(76.579.237,80) 90.209.518,96	(99.686.760,89) 115.212.054,07	-

*1 GPR = Grundpfandrecht
 SU = Sicherungsübereignung
 PF = Verpfändung

Zess = Forderungsabtretung
 Bü = Bürgschaft

Zahlen in Klammern = Vorjahreswerte

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE/SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen sind wie folgt angefallen:

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	392 T€
Erträge aus Rückdeckungsversicherungen	324 T€
Erträge aus Tilgungszuschuss	76 T€

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	832 T€
--	--------

Corona-konformes Hofkonzert im Garten der Ennenstraße und Gottfried-Daniels-Straße



D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter, unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Bauinstandhaltung wird unternehmensüblich aus dem Jahresergebnis finanziert. Modernisierungen werden aus eigenen Mitteln oder branchenüblich fremdfinanziert.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

4. Am 31. Dezember 2021 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 3.360 T €. Es handelt sich um Bauverpflichtungen für den 3. Bauabschnitt „Ossendorfer Gartenhöfe“.

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen werden mit langfristigen Darlehen in Höhe von 2.073 T € und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert.

5. Im Geschäftsjahr haben wir durchschnittlich beschäftigt:

BESCHÄFTIGUNGS- VERHÄLTNISS	VOLL	TEIL- ZEIT
Kaufmännische Mitarbeiter	10,5	7,5
Technische Mitarbeiter	5,0	1,5
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2,0	25,5

Zum 31.12.2021 beschäftigten wir zwei Auszubildende zu Immobilienkaufleuten.

6. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2021	5.120
Zugang	319
Abgang	184
Bestand zum 31.12.2021	5.255

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 192.630,62 € auf 7.953.353,09 € erhöht.

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.637.378,43 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 363.737,85 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.273.640,58 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

10. Mitglieder des Vorstandes:

Werner Nußbaum, *hauptamtlich*
Monika Kliegel, *nebenamtlich*
Petra Wocke-Simons, *nebenamtlich*

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Hochdörfer, *Vorsitzender*
Bernd Koch, *stellvertretender Vorsitzender*
Claudia Galden
Bernd Johnen
Michael Kwiatkowski, *Schriftführer*
Simone Ludewig
Stephanie Rössing
Annika Schäfer
Hans Sprenat

11. Am Bilanzstichtag hat keine Forderung an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden.

50825 Köln, 19.05.2022

DER VORSTAND

gezeichnet

**Nußbaum | Kliegel |
Wocke-Simons**



4. Lagebericht 2021

4.1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gemäß der aktuellen gültigen Satzung ist Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Kerntätigkeitsfeld ist die Bewirtschaftung, Vermietung und Errichtung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Köln.

4.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen | Die Einwohnerzahl in **Köln** ist im Jahr 2021 um 8.739 Personen auf 1.079.301 weiter gesunken. Grund dafür waren wiederum die Effekte der Corona-Pandemie. Insgesamt standen 47.205 Zuziehenden 56.797 Fortziehende gegenüber. Die Zahl der innerstädtischen Umzüge ist 2020 auf den historisch niedrigsten Stand von 60.445 gesunken. Die Stadtverwaltung prognostiziert für das Jahr 2040 weiter eine Zahl von 1.146.100 Kölnerinnen und Kölnern.¹ Da allerdings die Nachfrage das Angebot jetzt schon deutlich übersteigt, bleibt der enorme Bedarf an zusätzlichen Wohnungen eine große Herausforderung für alle Verantwortlichen am Kölner Wohnungsmarkt.

Auch die Bemühungen der Stadt Köln, **preiswerten Wohnraum** zu schaffen, waren in der Vergangenheit wenig erfolgreich. So blieb die Zahl der fertiggestellten öffentlich ge-

förderten Wohnungen im Jahr 2019 mit 865 Einheiten (2018: 585) weiter unter dem selbst gesteckten Ziel von 1.000 Wohnungen. Die Gesamtzahl geförderter Wohnungen im Bestand sank auf 38.362 (Vorjahr 38.623).² Für das Jahr 2021 hat die Stadt Köln bisher keine neuen Zahlen herausgegeben.

Bestandsbewirtschaftung | Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten 2021 zeigt die unten stehende Tabelle.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 545 öffentlich geförderte Wohnungen.

Die Wohn- (275.987 qm) und Nutzfläche (7.745 qm) der Wohnungen und gewerblichen Einheiten betrug insgesamt 283.732 (Vj. 279.921) qm.

Unser Bestand befindet sich ausschließlich im linksrheinischen Köln mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neu-ehrenfeld.

IMMOBILIENBESTAND	HÄUSER	WOHNUNGEN	GARAGEN/ STELLPLÄTZE	GEWERBE/ SONSTIGE EINHEITEN ¹⁾
Bestand am 31.12.2020	583	4.186	825	94
Zugang 2021	6	53	93	4
Abgang 2021	-	./ 1	-	-
Bestand am 31.12.2021	589	4.238	918	98

¹⁾ davon 25 sonstige Einheiten

¹ Stadt Köln: Kölner Statistische Nachrichten, Ausgabe 6/2022 vom 22.03.2022.

² Stadt Köln: Wohnen in Köln, Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2019, Ausblick 2020.

Neubau | Im Bereich der Neubautätigkeit war das Geschäftsjahr 2021 weitestgehend von den „Ossendorfer Gartenhöfen“ geprägt. Die Baukosten betragen für diese Maßnahme 17.227 T €.

Für die geplanten Neubauten Jüsenstraße 16–26/23+25 wurden für Planungskosten 1.117 T € aufgewendet.

Weitere Planungskosten sind für die Neubauten Scheidtweiler Straße 44–48 (1.088 T €) und Hosterstraße 1–5 (285 T €) angefallen.

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Großbaumaßnahme der energetischen Sanierung und teilweisen Aufstockung der Objekte Kevelaerer/Xantener Straße weitergeführt.

Des Weiteren wurden für die Häuser der Äußeren Kanalstraße 253–261 Balkonanlagen erstellt. Bei den Objekten Gottfried-Daniels-Straße 78–80, Gotthelfstraße 1–7 und Heidemannstraße 90–96 wurde mit der Balkonerstellung begonnen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wurde auf die Modernisierung unserer gekündigten Wohnungen gelegt. Neben Grundrissänderungen und Badmoder-

nisierungen folgte der erstmalige Einbau von Heizungen und neuer Elektrik bei insgesamt 76 Wohnungen.

Die aktivierten Leistungen aller Maßnahmen aus der Modernisierung betragen im Berichtsjahr 1.561 T €.

Zentrale Tätigkeit der Instandhaltung war, neben dem üblichen Instandsetzungsaufkommen für laufende Reparaturen und Instandhaltung aus Einzelmodernisierung, die Fassaden- und Dacherneuerung, Treppenhausanierung, Heizungserneuerung und Maßnahmen für Brandschutz und Verkehrssicherung.

Die Fremdkosten für **Instandhaltung** (einschließlich nicht aktivierungsfähiger Modernisierungskosten) zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf 8.864 T € (Vj. 9.090 T €). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 32,12 (Vj. 33,37) €/qm Wohnfläche.

Vermietung | Die Fluktuationsquote lag bei 7,5 % (Vj. 7,5 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, Alter des Mieters und zu kleine

Wohnung.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 insgesamt 2,0 % (Vj. 1,6 %). Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und der Abbruchabsicht der Häuser Scheidtweiler Straße 44–48 und Jüsenstraße 16–26/23+25.

Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2021 6,49 (Vj. 6,39) €/qm im Monat. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei den frei finanzierten Bestandswohnungen lag bei den EHRENFELDERN im Jahr 2021 bei 7,20 (Vj. 7,02) €/qm.

Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete ist insbesondere auf die ganzjährigen Auswirkungen der Neuvermietungen des 2. Bauabschnittes „Ossendorfer Gartenhöfe“ zum 01.04.2020 und der Mietanhebung der Altbauten zum 01.05.2020 zurückzuführen. Darüber hinaus beruht sie auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.



4.3. DARSTELLUNG DER LAGE*

4.3.1. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage haben wir in der nachfolgenden Übersicht eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Ergebnisrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

ERTRAGSLAGE	2021		2020		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	28.516	96,8	27.533	97,0	983
Andere aktivierte Eigenleistungen	64	0,2	89	0,3	./ 25
GESAMTLEISTUNG	28.580	97,0	27.622	97,3	958
Andere betriebliche Erträge	869	3,0	761	2,7	108
BETRIEBSLEISTUNG	29.449	100,0	28.383	100,0	1.066
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.928	54,1	15.898	56,0	30
Personalaufwand	2.463	8,4	2.325	8,2	138
Abschreibungen	3.866	13,1	3.733	13,2	133
Andere betriebliche Aufwendungen	801	2,7	874	3,1	./ 73
Zinsaufwand	2.007	6,8	1.599	5,6	408
Gewinnunabhängige Steuern	547	1,9	526	1,9	21
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	25.612	87,0	24.955	88,0	657
Betriebsergebnis	3.837	13,0	3.428	12,0	409
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 902		./ 823		./ 79
Neutrales Ergebnis	754		./ 682		1.436
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	3.689		1.923		1.766
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./ 52		./ 74		22
JAHRESÜBERSCHUSS	3.637		1.849		1.788

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 3.637.378,43 € ab. Nach Einstellung von 363.737,85 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 3.273.640,58 €.

Das positive Betriebsergebnis des Geschäftsjahres von 3.837 T € ist gegenüber dem Vorjahr um 409 T € gestiegen. Die Veränderung ergibt sich aus der um 1.066 T € gestiegenen Betriebsleistung und den höheren Aufwendungen von 657 T € für die Betriebsleistung.

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben die folgenden Leistungsbereiche beigetragen:

*Die Tabellen im Lagebericht können aufgrund der Darstellung in T € Rundungsdifferenzen aufweisen.

	2021 T €	2020 T €	VERÄNDERUNG T €
Hausbewirtschaftung	3.859	3.419	440
Bau- und Modernisierungstätigkeit	./ 102	./ 52	./ 50
Sonstige betriebliche Tätigkeit	80	61	19
GESAMTBETRAG	3.837	3.428	409

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der **Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (+ 731 T €), denen gestiegene Kapitalkosten (+ 408 T €) gegenüberstehen.

Den im Bereich der **Bau- und Modernisierungstätigkeit** im Jahr 2021 aktivierten Eigenleistungen von 64 T € stehen zugeordnete Personal- und Sachkosten (Kosten eigener technischer und Verwaltungsleistungen) in Höhe von 145 T € und Geldbeschaffungskosten mit 21 T € gegenüber.

Das 2021 bei der **sonstigen betrieblichen Tätigkeit** erzielte positive Ergebnis von 80 T € resultiert aus Erträgen von 118 T € und Aufwendungen von 38 T €.

	2021 T €	2020 T €	VERÄNDERUNG T €
ERTRÄGE			
Beteiligungserträge und sonstige Zinsen	10	9	1
AUFWENDUNGEN			
Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen	835	774	61
Bankzinsen	77	58	19
	912	832	80
ERGEBNIS	./ 902	./ 823	./ 79

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie oben in der Tabelle zu sehen dar.

Das **neutrale Ergebnis** setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T €	2020 T €	VERÄNDERUNG T €
ERTRÄGE AUS			
Rückdeckungsversicherungen	333	50	283
Auflösung von Rückstellungen früherer Jahren	392	142	250
Tilgungszuschuss	68	32	36
Zuschreibung auf Wertpapiere des Umlagevermögens	76	0	76
Leistungen von Risiko-Lebensversicherungen	0	22	./ 22
Ausbuchung und Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	10	11	./ 1
	5	10	./ 5
	884	267	617
AUFWENDUNGEN FÜR			
Abbruchkosten	14	650	./ 636
Umzugshilfen	40	82	./ 42
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	66	./ 66
Abschreibungen auf „Sonstige Vermögensgegenstände“ frühere Jahre	57	93	./ 36
	19	58	./ 39
	130	949	./ 819
ERGEBNIS	754	./ 682	1.436

4.3.2. Vermögenslage

In der nachfolgenden Aufstellung wurden die Positionen zur Vermögens- und Kapitalstruktur den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2021		31.12.2020		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
ANLAGEVERMÖGEN					
Immaterielle Vermögensgegenstände	40	0,0	68	0,0	./ 28
Sachanlagen	156.624	88,1	139.099	88,2	17.525
Finanzanlagen	6.080	3,4	5.615	3,6	465
Summe	162.744	91,5	144.782	91,8	17.962
UMLAUFVERMÖGEN/ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
LANGFRISTIG					
Forderungen	8	0,0	191	0,1	./ 183
KURZFRISTIG					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	5.945	3,4	5.651	3,6	294
Wertpapiere	934	0,5	871	0,6	63
Flüssige Mittel	7.333	4,1	5.698	3,6	1.635
Übrige Aktiva	829	0,5	558	0,3	271
Summe	15.049	8,5	12.969	8,2	2.080
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	177.793	100,0	157.751	100,0	20.042
KAPITALSTRUKTUR					
EIGENKAPITAL					
LANGFRISTIG					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.953	4,5	7.761	4,9	192
Ergebnisrücklagen	28.560	16,1	26.533	16,8	2.027
Bilanzgewinn	3.274	1,8	1.664	1,1	1.610
Summe	39.787	22,4	35.958	22,8	3.829
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	231	0,1	171	0,1	60
Summe	40.018	22,5	36.129	22,9	3.889
FREMDKAPITAL/RÜCKSTELLUNGEN/ VERBINDLICHKEITEN					
LANGFRISTIG					
Rückstellungen	9.239	5,2	8.631	5,5	608
Verbindlichkeiten	115.046	64,7	99.523	63,1	15.523
Rechnungsabgrenzungsposten	3.628	2,0	3.829	2,4	./ 201
KURZFRISTIG					
Rückstellungen	152	0,1	116	0,1	36
Erhaltene Anzahlungen	6.032	3,4	5.809	3,7	223
Übrige Verbindlichkeiten	3.678	2,1	3.714	2,3	./ 36
Summe	137.775	77,5	121.622	77,1	16.153
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	177.793	100,0	157.751	100,0	20.042

Die Bilanzsumme ist um 20.042 T € auf 177.793 T € (=12,7 %) gestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und Sachanlagen (überwiegend Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten) haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 17.497 T € auf 156.664 T € erhöht. Ursache für die Erhöhung waren die Investitionstätigkeiten von 21.363 T € (einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 64 T €), denen Abschreibungen in Höhe von 3.866 T € gegenüberstehen.

Die Erhöhung der Finanzanlagen um 465 T € resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen.

Insgesamt beläuft sich der Anteil

des Anlagevermögens am Gesamtvermögen auf 91,5 % (Vj. 91,8 %). Der Anteil der übrigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 8,5 % (Vj. 8,2 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.829 T € auf 39.787 T € erhöht. Die langfristige Eigenkapitalquote sank um 0,4 %-Punkte auf 22,4 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellung für Jubiläumsumzuwendungen. Sie haben sich um insgesamt 608 T € erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern – haben sich gegenüber dem Vorjahr um 15.523 T € erhöht. Die lang-

fristigen Verbindlichkeiten belegen insgesamt 64,7 % (Vj. 63,1 %) des Gesamtkapitals. Die Veränderung ergab sich durch die Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 19.652 T €, planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.869 T €, außerplanmäßige Tilgungen mit 184 T € und dem Abgang von einem Tilgungszuschuss in Höhe von 76 T €.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um 223 T € auf 9.862 T € gestiegen, der Anteil am Gesamtkapital beträgt 5,6 % (Vj. 6,1 %).

4.3.3. Finanzlage

Die unten stehende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

STICHTAGSLIQUIDITÄT	31.12.2021 T €	31.12.2020 T €	VERÄNDERUNG T €
LANGFRISTIG			
Vermögenswerte	162.752	144.973	17.779
Finanzierungsmittel	167.700	147.941	19.759
ÜBERDECKUNG	4.948	2.968	1.980
KURZFRISTIG			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	7.333	5.698	1.635
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.708	7.080	628
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.093	9.810	283
STICHTAGSLIQUIDITÄT	4.948	2.968	1.980

Am 31. Dezember 2021 waren die langfristig angelegten Vermögensgegenstände durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Zum Ausgleich von Unterdeckungen im kurzfristigen Bereich stehen der

Genossenschaft eine Kreditlinie von 3.000 T € sowie Beleihungsreserven im Wohnungsbestand zur Verfügung. Eine weitere Kreditlinie in Höhe von ebenfalls 3.000 T € steht für unser Bauvorhaben „Ossendorfer Gartenhöfe“ zur Verfügung.

Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der

Finanzlage zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüberschuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen, die Investitions- und Finanzierungsströme sowie ihre Auswirkungen auf die Liquidität in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

DIE KAPITALFLUSSRECHNUNG STELLT SICH IN DER ÜBERSICHT WIE FOLGT DAR:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2021 T€	2020 T€	VERÄNDERUNG T€
JAHRESÜBERSCHUSS	3.637	1.849	1.788
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.866	3.799	67
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	608	626	./ 18
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	./ 608	./ 221	./ 387
CASHFLOW	7.503	6.053	1.450
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	36	43	./ 7
Zunahme sonstiger Aktiva	./ 445	./ 312	./ 133
Zunahme sonstiger Passiva	187	225	./ 38
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.281	6.009	1.272
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 21.363	./ 15.413	./ 5.950
Einzahlungen auf Finanzanlagen	41	0	41
Auszahlungen Finanzanlagen	./ 175	./ 184	9
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	./ 21.497	./ 15.597	./ 5.900
Valutierung von Darlehen	19.652	13.997	5.655
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 3.869	./ 3.706	./ 163
Rückzahlungen von Darlehen	./ 184	0	./ 184
Zunahme der Geschäftsguthaben	252	191	61
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	15.851	10.482	5.369
ZAHLUNGSUNWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	1.635	894	741
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.698	4.804	894
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER	7.333	5.698	1.635

Sanierung der Liebigstraße 33–37



4.3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

DIE FÜR DIE GENOSSENSCHAFT BEDEUTSAMEN FINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN STELLEN SICH IM VERGLEICH ZUM VORJAHR WIE FOLGT DAR:

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	22,4	22,8
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	9,2	5,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete im Dezember 2021	€/qm/Monat	6,49	6,39
Umsatzerlöse	T €	28.285	27.355
Erlösschmälerungen aus Sollmieten	T €	344	284
Erlösschmälerung in Relation zur Jahressollmiete	%	1,5	1,3
Fremdkapitalzinsen	T €	2.007	1.599
Fremdkapitalzinsen in Relation zur Jahressollmiete	%	8,9	7,3
Instandhaltung, Fremdkosten	T €	8.864	9.090
Instandhaltung in Relation zur Jahressollmiete	%	39,1	41,6
Fluktuationsquote Wohnungen	%	7,5	7,5
Leerstandsquote Wohnungen	%	2,0	1,6

Graffitigestaltung im Innenhof Am Nußberger Pfad und Jüssenstraße



4.4. RISIKO- UND CHANCEN- BERICHT

4.4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein auf die Unternehmensgröße abgestimmtes Risikomanagementsystem eingeführt. Unser Risikomanagement beruht vorrangig auf dem Controlling und der monatlichen internen Berichterstattung. Es dient der Überwachung, Steuerung sowie Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen und ist somit Bestandteil aller Entscheidungen. Unser Frühwarnsystem umfasst insbesondere die regelmäßige Beobachtung aller Indikatoren, die eine Beeinträchtigung der Vermietungs-, Instandhaltungs- und Finanzierungssituation anzeigen können. Mithilfe eines 10-jährigen strategischen Wirtschafts- und Finanzplans werden rollierende Planungen mit kurz-, mittel- und langfristigen Zeiträumen vorgenommen. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Dies gilt sowohl für die Erträge aus dem Kerngeschäft als auch für die

personelle Zusammensetzung der Organe. Stetige Qualifizierung der Mitarbeiter und Anpassung der Beschäftigtenzahl an künftige Herausforderungen – verbunden mit angemessenen Personalkosten – bleiben im Fokus des Vorstands.

Das hohe Alter vieler Bestandsbauten erfordert zwangsläufig stetige Erneuerung. Um dieser Herausforderung zu begegnen, steht der Aufbau eines Portfolio-Management-Systems nach der Durchführung einer Bestandsanalyse unserer Gebäude vor dem Abschluss. Von diesem System erwarten wir eine größere Planungssicherheit für unsere zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen.

Die Entwicklung unseres Bestands in Richtung Klimaneutralität ist eine entscheidende Herausforderung, die in den kommenden Jahren Schwerpunkt unserer strategischen Überlegungen sein wird. Aufgrund der Komplexität der Herausforderungen entwickelt zunächst eine interne Arbeitsgruppe einen passgenauen Klimapfad für unsere Genossenschaft.

Um die Risiken aus unserer Verkehrssicherungspflicht zu minimieren, lassen wir unseren Bestand einschließlich der Spielplätze jährlich durch ein externes Unternehmen überprüfen.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und gewerblichen Einheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung der Interessenten. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in ihrer Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Bedingt durch unser niedriges Mietniveau hat die anhaltende Coronakrise auch bisher nur zu geringfügigen Zahlungsausfällen geführt.

Schon während der Coronapandemie ergaben sich Probleme aufgrund der Unterbrechung von Lieferketten, Materialmangels und Preissteigerungen. Der Ukrainekrieg und die dadurch in die Höhe schnellenden Energiepreise werden diese Entwicklung noch verstärken. Bereits jetzt geben immer weniger Baufirmen konkrete Angebote ab, weil sie die Preise nicht einmal über kürzere Zeit garantieren können. Gleichzeitig werden KfW-Förderprogramme gestoppt, und die Zinsen für Baudarlehen beginnen wieder zu steigen.

Dies hat auch Konsequenzen für unsere in der Planung bzw. kurz vor der Ausführung befindlichen Bauvorhaben. Eine seriöse Prognostizierung der zu erwartenden Baukosten ist angesichts der sich derzeit überschlagenden Ereignisse kaum noch möglich. Wir werden daher die weitere Entwicklung genau beobachten und nach Gesamtabwägung aller planbaren und nicht planbaren Faktoren zum gegebenen Zeitpunkt entscheiden, ob und wie die jeweiligen Bauvorhaben in Angriff genommen werden.

4.4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Angesichts der Entwicklung auf den Wohnungsmärkten hat „gutes und sicheres Wohnen in Genossenschaften“ weiter einen hohen Stellenwert in unserer Gesellschaft. Wir unterstützen daher die bundesweite Imagekampagne „Typisch Genossenschaften“. Chancen sehen wir für unser Unternehmen in dem weiteren Ausbau sozialer Netzwerke zu intakten Nachbarschaften auch in unseren gewachsenen Quartieren. Unser Nachbarschaftshaus in der Ansgarstraße und das Wohncafé in der Vastersstraße dienen der Pflege der Nachbarschaften und runden

unsere Serviceangebote für unsere Mitglieder ab. Wir arbeiten darüber hinaus mit dem Verein „Neues Wohnen im Alter“ zusammen, um auch die Verweildauer der älteren Mitglieder in unseren Wohnungen zu erhöhen. Dazu gehört im Bestand die Förderung ambulanter Pflegemöglichkeiten, aber auch der altersgerechte Umbau von Bestandswohnungen. Um auch Wohnraum für an Demenz erkrankte Menschen anbieten zu können, haben wir in unserem Neubauvorhaben „Ossendorfer Gartenhöfe“ eine Pflegewohngemeinschaft eingerichtet.

Als eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen sehen wir unser Mitgliederportal – verbunden mit der Mitglieder-App. Damit bieten wir den Mitgliedern ein zeitgemäßes Kommunikationsmittel, mit dem unser Service noch schneller und zielgerichteter werden kann.

Durch aktive Mitarbeit insbesondere im Wohnungsbauforum gilt es, die Marktposition der „köl n ag“, der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, im kommunalen Bereich zu stärken. Nur gemeinsam mit anderen Akteuren können die berechtigten Belange unserer Mitglieder vermittelt werden. Die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens als herausragendem Element gesellschaftlichen Lebens gilt es auch in Politik und Verwaltung weiter bewusst zu machen.

Aufgrund der noch positiven Situation am Kapitalmarkt werden zur Prolongation anstehende Darlehen sowie Fremdkapitalaufnahmen grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Durch die angestrebte Ausgestaltung der Darlehen als Volltilger wird eine langfristige Planungssicherung erreicht. Wir werden die weitere Zinsentwicklung genau

beobachten und für künftige Finanzierungen die Inanspruchnahme von Forward-Darlehen prüfen.

4.5. PROGNOSEBERICHT

Angesichts der sich weiterhin verschärfenden Situation auf unseren Mietwohnungsteilmärkten und der vorhandenen Ertragspotenziale im Bestand erwarten wir, auch durch die Entwicklung unserer Bestände an das geänderte Nachfrageverhalten unserer Mitglieder, eine weiterhin günstige Ertragslage. Diese positive Prognose stützt unser strategischer Wirtschafts- und Finanzplan, der auf zehn Jahre angelegt ist. Wir werden uns auch in Zukunft nur, der Nachfrage entsprechend, in unseren traditionellen Regionen betätigen. Bedingt durch die große Zahl unserer Altbauten werden Instandhaltungsaufwendungen auch langfristig auf einem hohen Niveau bleiben. Dies wird jedoch durch günstige Zinskonditionen mehr als kompensiert. Auf dem Weg zur klimaneutralen Entwicklung unseres Bestandes ist es unabdingbar, quartiersgerechte Lösungen zu entwickeln. Abriss und Neubau sind als Alternative zur Sanierung stets zu prüfen.

Die Neubaumaßnahme „Ossendorfer Gartenhöfe“ wird unser Portfolio insgesamt positiv beeinflussen. Nach Fertigstellung der Maßnahme im April 2022 beträgt der Neubauteil unseres Bestandes etwa 10 %. Auch mit den geplanten Abbruch- und Neubauvorhaben (Scheidweiler-, Jüssen- und Hosterstraße) investieren wir frühzeitig in bedarfsgerechten Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft. Bei diesen Maßnahmen, die bis Ende 2024 realisiert sein sollen, wird besonderes Augenmerk auf die Quartiersentwicklung gelegt.

An- und Verkäufe von Wohnim-

mobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen rechnen wir derzeit nicht mit gravierenden Mietausfällen aufgrund der Auswirkungen der Coronakrise. Angesichts des weiter hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Köln, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie angemessener Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung steht einer positiven Entwicklung nichts im Wege.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 3.056 T € erwarten lässt. Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2022 T €
Umsatzerlöse	30.022
Instandhaltungsaufwendungen	9.300
Abschreibungen	4.363
Zinsaufwendungen	2.620
Personalaufwand	2.330
Abrisskosten	714

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.893 T €.

50825 Köln, 19.05.2022
DER VORSTAND
gezeichnet
Nußbaum | Kliegel |
Wocke-Simons

„Ossendorfer Gartenhöfe“ – im Zeitsprung



Beteiligungen und Mitgliedschaften sind Teil unserer Philosophie.



AGV
Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.

Tarifautonomie braucht starke Partner

www.agv-online.de



vdw
Rheinland
Westfalen

Interessenvertretung, Beratung und
gesetzliche Prüfung auf Landesebene

www.vdw-rw.de



koeln ag
Arbeitsgemeinschaft
Kölnischer Wohnungs-
unternehmen e.V.

Interessenvertretung und Beratung
auf kommunaler Ebene

www.koelnag.de



DESWOS

Wohnungsnot und Armut
in Entwicklungsländern bekämpfen

www.deswos.de



QUÄKER NACHBARSCHAFTSHEIM

Gemeinsam soziale Balance schaffen!

www.quaeker-nbh.de



PHOENIX
Kultur- und Integrationszentrum in Köln

Integration von Zuwanderern

www.phoenix-cologne.com



GAG
Immobilien AG

Geschichtliche Wurzeln
unserer Genossenschaft

www.gag-koeln.de



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschichtliche Wurzeln
unserer Genossenschaft

www.koeln-sued.de



INWO
Institut für Wohnungsrecht und
Wohnungswirtschaft

Wohnungswirtschaftliche Forschung,
Verbindung von Theorie und Praxis

www.inwo.uni-koeln.de



SfG Seminar für
Genossenschaftswesen
der Universität zu Köln

Genossenschaftswissenschaftliche Forschung,
Verbindung von Theorie und Praxis

www.genosem.uni-koeln.de



Pustebume
BEWEGUNG ENTSPANNUNG TANZ THEATER

Theater von Behinderten für Behinderte und
Freizeitgestaltung für Mitglieder

www.pustebume.koeln



**Wohnen in
Genossenschaften e.V.**

Dokumentation von genossenschaftlicher
Geschichte und Praxis

www.wohnen-in-genossenschaften.de



**DIE EHRENFELDER
NACHBARSCHAFTSHAUS**

Hier bewegen alle selber etwas

www.nachbarschaftshaus.koeln



EBZ

Ihr Partner für Ausbildung und
Personalentwicklung

www.e-b-z.de



**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND**

Typisch Genossenschaften

www.wohnungsbaugenossenschaften.de



DIE EHRENFELDER
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
Gravensteiner Straße 7 , 50825 Köln

Tel.: 0221.95 56 00-0
Fax: 0221.95 56 00-89
info@die-ehrenfelder.de

www.die-ehrenfelder.de
www.ossendorfer-gartenhoefe.de
www.nachbarschaftshaus.koeln