



GESCHÄFTSBERICHT 2022

Geschäftsjahr 01.01.2022 – 31.12.2022

2022



Luftaufnahme Ossendorfer Gartenhöfe

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 ©: Luftaufnahmen – Michael Claushallmann, alle anderen 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 2022

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	
1.1. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland	4
1.2. Kapitalmarkt	5
1.3. Immobilienmarkt	6
2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft 2022	
2.1. Mitgliederwesen	7
2.2. Personal und Organisation	8
2.3. Neubau, Sanierung, Kauf, Modernisierung und Instandhaltung	8
2.4. Kündigungsgründe	11
2.5. Energiekrise	12
3. Bericht des Aufsichtsrates	14

B) JAHRESABSCHLUSS 2022

1. Bilanz zum 31.12.2022	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	20
3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2022	24
4. Lagebericht 2022	
4.1. Gegenstand des Unternehmens	34
4.2. Geschäftsverlauf	34
4.3. Darstellung der Lage	36
4.3.1. Ertragslage	36
4.3.2. Vermögenslage	38
4.3.3. Finanzlage	39
4.3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	41
4.4. Risiko- und Chancenbericht	42
4.4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung	42
4.4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung	43
4.5. Finanzinstrumente	44
4.6. Prognosebericht	44

SONSTIGES

Ausblick: Neubauvorhaben Scheidtweiler Straße 44–48	46
Beteiligungen und Mitgliedschaften	47

A) GESCHÄFTSBERICHT 2022

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1. DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND¹

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit

seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

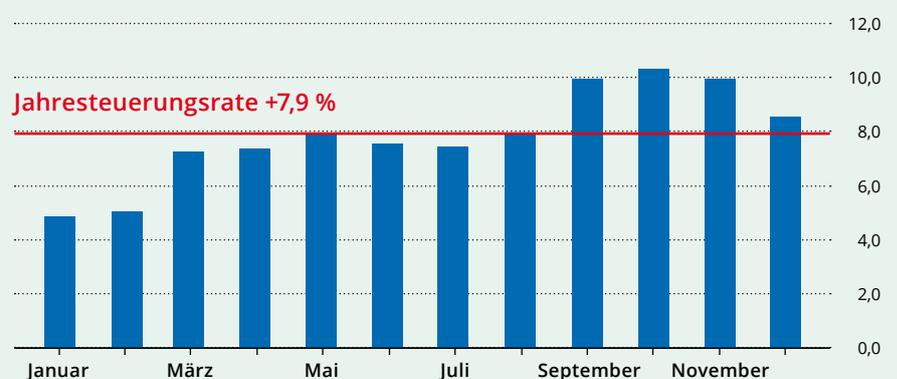
Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeit konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt

es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 % gegenüber 2021 erhöht. Damit lag die Gesamtteuerungsrate deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. So hatte sie im Jahr 2021 noch bei 3,1 % gelegen. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit +34,7 %

VERBRAUCHERPREISINDEX INSGESAMT FÜR DEUTSCHLAND 2022 VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

¹ GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 – Kurzbericht.

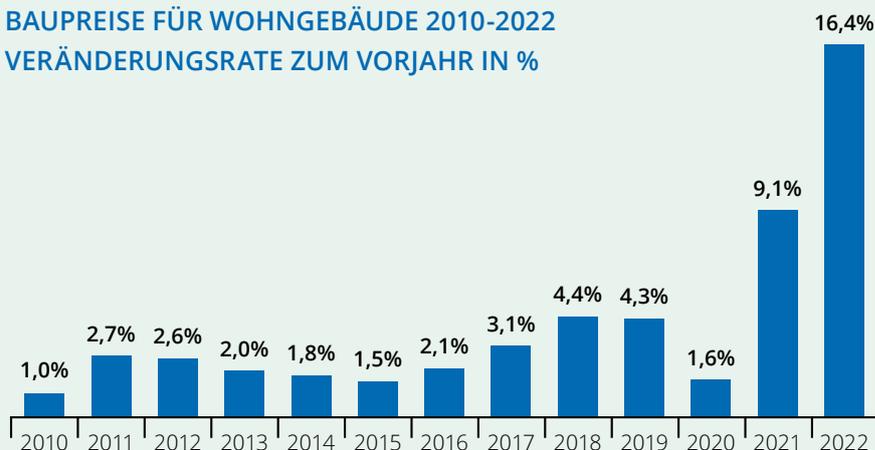
deutlich über der Gesamtteuerung. Kraftstoffpreise verteuerten sich um 26,8 %, und die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich 2022 gegenüber 2021 um 13,4 %.²

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Die Lage auf dem **Arbeitsmarkt** hat sich 2022 weiter stabilisiert.

BAUPREISE FÜR WOHNGBÄUDE 2010-2022 VERÄNDERUNGSRATE ZUM VORJAHR IN %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2022 durchschnittlich 1.327.000 Personen erwerbslos; das waren 224.000 weniger als 2021. Die Erwerbslosenquote ist damit von 3,3 % im Vorjahr auf 2,8 % gesunken. Die Zahl der Erwerbspersonen erhöhte sich 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 384.000 auf 46.756.000 Personen.³

Laut Konjunkturbericht der **IHK zu Köln**⁴ zum Jahresbeginn 2023 hat sich das Konjunkturklima im Vergleich zum drastischen Einbruch im Herbst 2022 deutlich verbessert. Mehrheitlich wird die Geschäftslage als positiv bewertet. Im Zuge einer

verbesserten Lage auf den Energiemärkten und der Verringerung der Gefahr einer Gasmangellage haben sich die Erwartungen deutlich verbessert. Als konjunkturelle Risiken werden die Energie- und Rohstoffpreise (71 % der Unternehmen), unverändert der Fachkräftemangel (63 %) sowie die schwache Inlandsnachfrage (50 %) angesehen.

1.2. KAPITALMARKT⁵

Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

DIE ZINSENTWICKLUNG AUF DEM KAPITALMARKT STELLT SICH WIE FOLGT DAR:

LAUFZEIT	< 1 JAHR			1-5 JAHRE			> 5 JAHRE			
	Termin	2021 - 12	2022 - 11	+/-	2021 - 12	2022 - 11	+/-	2021 - 12	2022 - 11	+/-
	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	%	%	%-Punkte	
VOLUMEN										
< 1 Mio. €	1,94	3,53	1,59	2,28	4,71	2,43	1,45	3,55	2,1	
> 1 Mio. €	1,05	2,94	1,89	1,4	3,51	2,11	1,18	3,33	2,15	

² Destatis – Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Februar 2023.

³ Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, Stand 19. Januar 2023.

⁴ Konjunkturbericht der IHK Köln Jahresbeginn 2023.

⁵ Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften.

1.3. IMMOBILIENMARKT⁶

346 Mrd. EUR – so hoch lag der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 62 % mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Zuwachs von 7,5 %, darunter knapp 10 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2022 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein spürbar eingetrübtes Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19,3 Mrd. EUR.

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

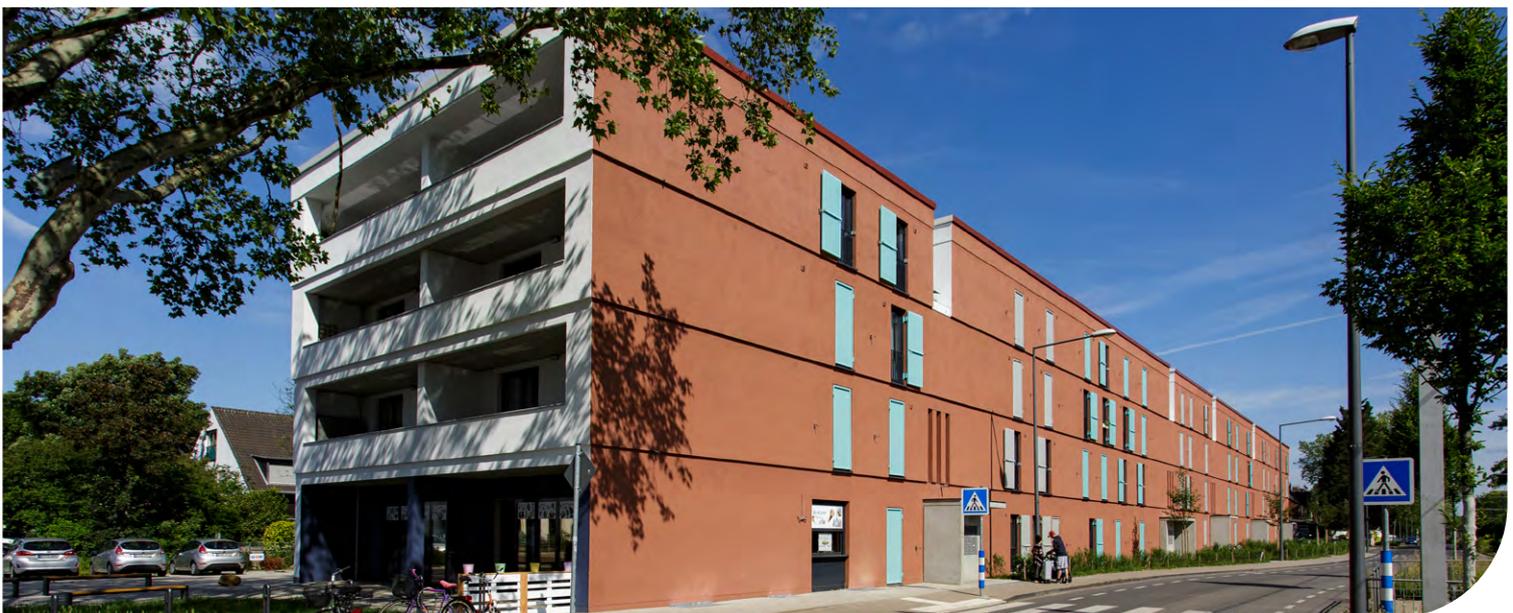
Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit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

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2021 6,09 EUR/m² und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m². Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %).

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

1. Bauabschnitt Rochusstraße



⁶ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW.

A) GESCHÄFTSBERICHT 2022

2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft 2022

2.1. MITGLIEDERWESEN

Die Mitgliedschaft bei den EHRENFELDERN beinhaltet 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 Gästewohnungen, bieten ein breites Spektrum genossenschaftlichen Lebens.

Unsere Mitgliederzahl nimmt – wie auch in den vergangenen Jahren – stetig zu. Der deutlich höhere Zugang von 2018 bis 2022 resultiert aus der schrittweisen Fertigstellung unseres Neubauvorhabens „Ossendorfer Gartenhöfe“. 2022 zählten DIE EHRENFELDER 5.377 Mitglieder (Vorjahr 5.255). Einem Zugang von 311 Mitgliedern steht ein Abgang von 189 Mitgliedern gegenüber.

DIE EHRENFELDER hat das Ziel, für jede Lebenssituation den passenden Wohnraum anbieten zu können. Die Zahlen der Zugehörigkeit zu unserer Genossenschaft spiegelt eine unserer Philosophien wider. So ist es nicht verwunderlich, dass 23 % unserer Mitglieder mehr als 30 Jahre Mitglied unserer Genossenschaft sind. Zwischen 21 und 30 Jahre halten uns 14 % die Treue, und zwischen 11 und 20 Jahre sind es

24 %. 39 % unserer Mitglieder sind bis zu 10 Jahre Mitglied unserer Genossenschaft. Bei den Aufkündigungen ist der Trend zu beobachten, dass immer mehr Mitgliedschaften in hohem und in jungem Alter gekündigt werden. Im Jahr 2022 haben 23 % unserer Mitglieder im Alter von bis zu 40 Jahren ihre Mitgliedschaft gekündigt

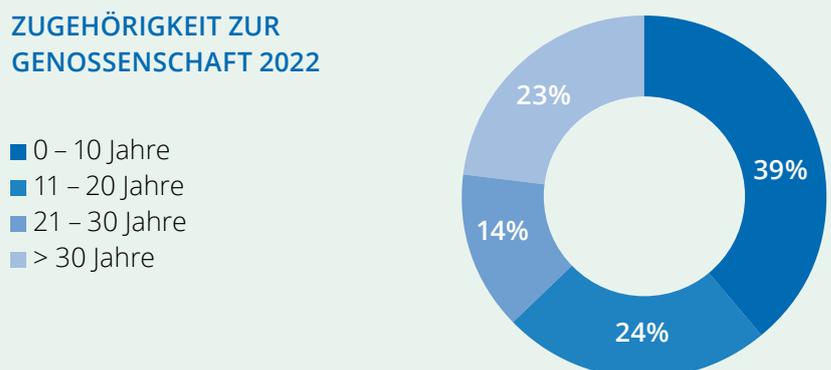
und 23 % erst im Alter von über 71 Jahre.

Für 2023 erwartet unsere Genossenschaft einen Nettozugang von 40 Mitgliedern. Da unsere laufenden Bauvorhaben vermutlich erst Ende 2024 fertiggestellt werden, ist für 2023 eine deutlich geringere Mitgliederaufnahme zu erwarten.

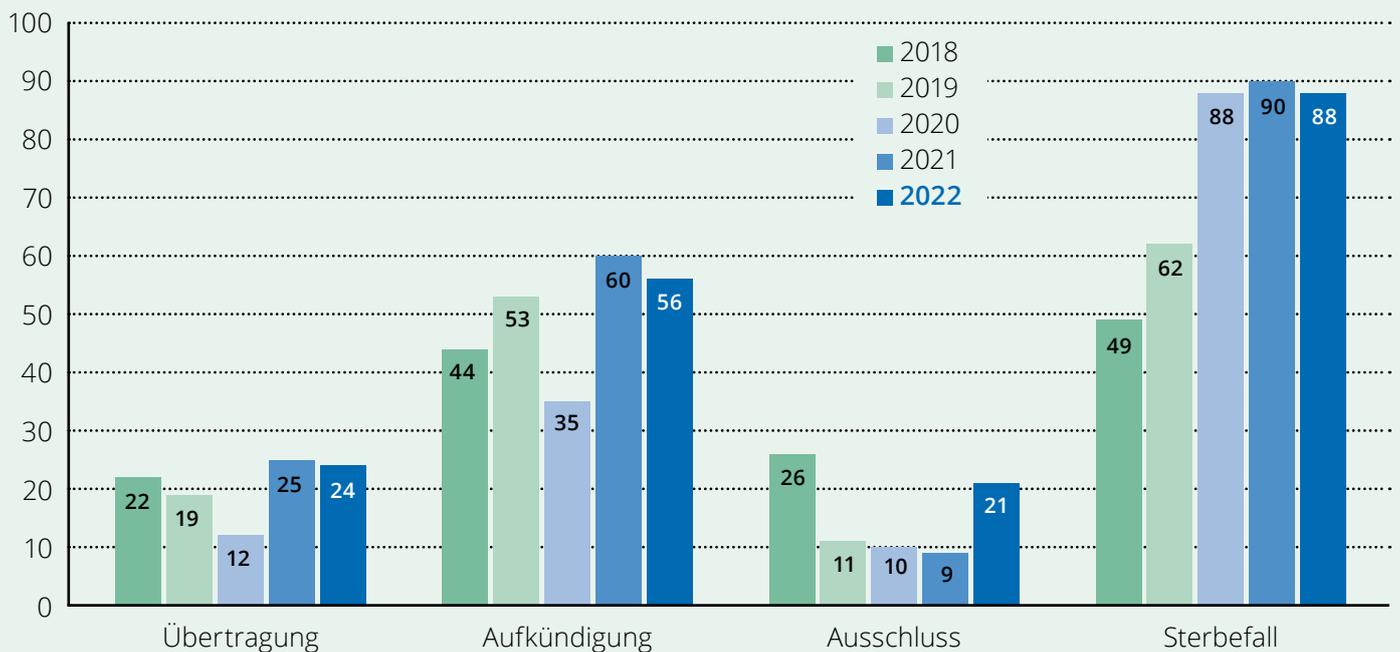
MITGLIEDER UND ANTEILE



ZUGEHÖRIGKEIT ZUR GENOSSENSCHAFT 2022



AUFKÜNDIGUNGSARTEN DER MITGLIEDSCHAFT



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 ist und bleibt unsere oberste Priorität.

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 guten Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten während der Corona-Pandemie werden wir unseren Beschäftigten weiterhin das

Arbeiten im Homeoffice ermöglichen. Auch den Ausbau der Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse werden wir weiterhin verfolgen.

Dem Thema Ausbildung junger Menschen gilt ebenfalls ein wichtiges Augenmerk unserer Genossenschaft. Wir freuen uns, auch im Jahr 2022 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.

In Zeiten von Fachkräftemangel ist beim Werben von neuen Mitarbeitenden jedes Detail entscheidend. In diesem Zusammenhang erhält ein optimaler Onboarding-Prozess eine ausschlaggebende Rolle. Wir haben uns entschieden, diesen Prozess in unser Unternehmen zu integrieren. Dies soll gewährleisten, dass die neuen Mitarbeitenden in

die sozialen und leistungsbezogenen Aspekte ihres neuen Arbeitsplatzes eingeführt werden, mit dem Ziel, sie schnell einzuarbeiten, ihre Produktivität und Arbeitszufriedenheit zu erhöhen und die Fluktuation zu reduzieren.

2.3. NEUBAU, SANIERUNG, KAUF, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Neubau | Das Großprojekt „**Ossendorfer Gartenhöfe**“ (Entwurf: Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH) ist mit Übergabe der letzten Wohnungen am 01.04.2022 an die neuen Nutzer beendet worden. Wir sind froh, dass wir unseren Mitgliedern insgesamt 435 qualitativ hochwertige Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung stellen konnten. Das geplante Budget 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. Insgesamt halten wir fest, dass dieser Erfolg nur durch die Kombination von einem guten Planungsbüro, einem kooperativen Generalunternehmer, einer intensiven Bauüberwachung, günstigen Baukosten und niedrigen Zinsen möglich war. Aufgrund der Ausgestaltung der Darlehensverträge als Volltilger und des noch hohen Potenzials bei der Mietentwicklung wird dieses Projekt die Ertragsseite der Genossenschaft nachhaltig positiv beeinflussen.

Unsere Häuser in der **Scheidtweiler Straße 44–48** sollen durch den Siegerentwurf des Architekten Wettbewerbs „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 12 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 steigend auf die Baukosten auswirken. Diese haben sich wiederum in jüngster Zeit durch Materialpreisssteigerungen, Lieferengpässe und die Energiekrise drastisch erhöht.

Nach langwierigen Verhandlungen konnten wir denselben Generalunternehmer für die Umsetzung des Bauvorhabens gewinnen, mit dem wir bereits die „Ossendorfer Gartenhöfe“ erfolgreich realisiert haben. Trotz der hohen geplanten Gesamtkosten hat die Einrechnung der Zahlen in unsere Wirtschaftspläne ergeben, dass sich das Projekt langfristig wirtschaftlich darstellen lässt. Das langwierige Bauverfahren wurde im Februar 2023 mit dem positiven Ratsbeschluss beendet. Die Baugenehmigung für Keller und Tiefgarage liegt inzwischen auch vor, sodass wir im April 2023 mit dem Neubau beginnen konnten. Nach derzeitigem Planungsstand rechnen wir mit einer Gesamtfertigstellung im Juni 2025.

Bei der von uns geplanten Wohnbebauung der **Hosterstraße 1–5** haben wir nach Vorliegen der Baugenehmigung mit geeigneten

Unternehmen im Vorfeld einer Beauftragung intensive Gespräche geführt. Die daraus resultierenden Angebote haben unsere Kostenberechnungen bei Weitem übertrafen. Eine Realisierung des Bauvorhabens wäre nur mit der Kalkulation von extrem hohen Mieten möglich gewesen. Nach intensiven Diskussionen in Vorstand und Aufsichtsrat wurde deshalb entschieden, dass das Projekt nicht umgesetzt und zu einem späteren Zeitpunkt bei veränderten Rahmenbedingungen erneut bezüglich einer Realisierung geprüft wird.

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. Nach Erteilung der Baugenehmigung im Mai 2022 sind Abriss und Baubeginn bereits erfolgt. Der Erstbezug ist zum 01.12.2024 geplant.

1. Bauabschnitt Rochusstraße



Sanierung | Unser Wohngebiet **Kevelaerer/Xantener Straße** besteht aus 140 ehemals öffentlich geförderten Wohnungen aus den 1960er-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 fertiggestellt; die Arbeiten in der Kevelaerer Straße haben Ende 2022 begonnen und werden voraussichtlich im Herbst 2025 beendet sein.

Derzeit planen wir die Sanierung unserer Gebäude in der **Schlösserstraße 1–5**. Vorgesehen sind Maßnahmen wie der Einbau einer regenerativen Wärmepumpe, Dämmung der Fassade sowie Keller- und Speicherdecke, Erneuerung des Daches und die Installation einer Photovoltaik-Anlage. Des Weiteren werden die Fenster und Hauseingangstüren ausgetauscht sowie die Balkone vergrößert. Nach Finalisierung der Planungen wurde im Herbst 2022 der Bauantrag ein-

gereicht. Die Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich im Frühling 2023 nach Erhalt der Baugenehmigung starten.

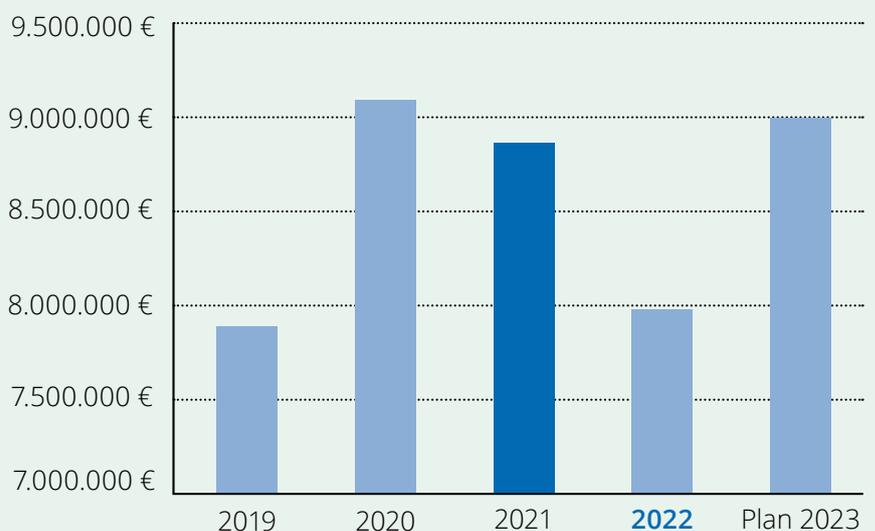
Kauf | Im Dezember 2022 haben wir ein Einfamilienhaus in der Hadersleber Straße 2 erworben. Ein äußerst günstiger Kaufpreis und jeweils links und rechts daran angrenzende eigene Gebäude haben uns dazu veranlasst, unseren Bestand dort zu ergänzen. Zunächst ist eine mehrjährige Zwischenvermietung vorgesehen, um das Haus danach mit den dort nebenstehenden Garagen abzubrechen und ein Mehrfamilienhaus mit einer geschätzten Wohnfläche von ca. 540 qm zu errichten.

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

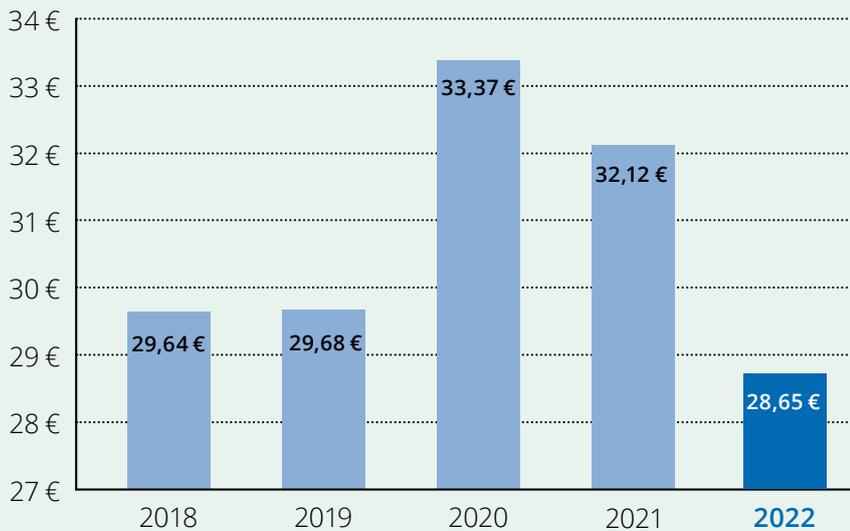
von Energie und Wasser erreicht wird. Energieeinsparmaßnahmen sind zum Beispiel Verbesserungen der Wärmedämmung von Türen und Fenstern sowie von Außenwänden, Dach und Kellerdecken. Aber auch neue energiesparende Heizungs- und Warmwasseranlagen gehören hierzu. Bei der Instandhaltung geht es um alle Maßnahmen, 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 2022 wurde wieder stark in den Bereichen Balkonerrstellung (962 T €), Fassaden- und Dacherneuerung (794 T €), Treppenhäuserneuerung (249 T €), Zentralheizungen (167 T €), Kanalsanierungen (115 T €) sowie in 48 Einzelmodernisierungen von Wohnungen (2.483 T €) investiert. Für die laufende Instandhaltung wurden 4.086 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 Gesamtzahl der Kündigungen bewegt sich konstant im Bereich der Vorjahre. Grundsätzlich zeigen sich im Vergleich zu den Vorjahren wenig Auffälligkeiten. Im Bereich der altersbedingten Kündigungen hat sich die Gesamtzahl weiter erhöht. Wir werden dies weiterhin zum Anlass nehmen, insbesondere

frei werdende, sanierungsbedürftige Erdgeschosswohnungen in einen möglichst barrierearmen Zustand zu bringen.

Die Zahl der Zwangsräumungen hat ebenfalls einen Höchststand erreicht. Diese Tatsache kann nur mit den derzeitigen hohen Teuerungsraten in Zusammenhang gebracht werden.



Innenhof von Rochusstraße und Peter-Franzen-Straße

KÜNDIGUNGSGRÜNDE	2022	2021	2020	2019	2018
Altersbedingt	61	47	30	37	35
Ausstattung	1	3	9	2	8
Lage	0	4	16	7	9
Eigentum	1	7	6	12	13
Wegzug aus Deutschland	4	3	2	2	3
Wohnungsaufgabe durch Tod	63	78	56	69	45
Wohnung zu groß	3	3	8	7	9
Wohnung zu klein	65	24	62	38	66
Fristlose Kündigung/Zwangsäumung	10	8	1	5	9
Andere Gründe	106	140	124	57	111
GESAMT	314	317	314	236	308
davon innerhalb der Genossenschaft umgezogen	103	74	131	49	119



Innenhof von Rochusstraße und Peter-Franzen-Straße

2.5. ENERGIEKRISE

Neben der vom Menschen verursachten Klimakrise haben wir im vergangenen Jahr die Auswirkungen der Energiekrise deutlich zu spüren bekommen. Hinzu kam die politische Ausgangssituation: der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Knappheit von Material und Fachkräften sowie die damit zusammenhängenden enormen Kostensteigerungen.

Aufgrund der angespannten Situation und der steigenden Unsicherheit bei unseren Mitgliedern haben wir im Herbst 2022 in einer Sonderausgabe unserer Mieterzeitung über die aktuellen Themen informiert. Im Fokus standen dabei die Energieversorgung sowie die Energiekostenabrechnung.

Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und der RheinEnergie wurden die Gasversorgung sowie die Preise für das Jahr 2023 gesichert.

Bezüglich der Energiekostenabrechnung muss unterschieden werden, ob die jeweilige Wohnung durch eine Zentralheizung oder eine Gasetagenheizung beheizt wird. Im Falle einer zentralen Versorgung findet die Abrechnung über uns als Genossenschaft statt. Im Zuge der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2021 wurden die Vorauszahlungen entsprechend an die zu erwartenden Kosten angepasst.

Sofern die Wohnung durch eine Gasetagenheizung beheizt wird, werden die Kosten nicht über uns, sondern über die jeweiligen Energieversorger abgerechnet. Diesbezüglich haben wir empfohlen, die monatlichen

Abschläge im eigenen Interesse deutlich anzuheben, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden.

Neben Tipps zur Energieeinsparung und Hinweisen zum richtigen Lüftungs- und Heizverhalten informierte die Sonderausgabe über die anstehende CO₂-Bepreisung und die Auswirkungen des Gesetzes zum 01.01.2023. Für die Darstellung wurde das zehnstufige Modell verwendet, das den jährlichen CO₂-Ausstoß eines Gebäudes einordnet. Daraus ergibt sich der Kostenanteil für die Genossenschaft bzw. das Mitglied.

Weiterhin wurden die vorab durch Mitglieder häufig gestellten Fragen zu Photovoltaik-Anlagen, Balkonkraftwerken und Dämmmaßnahmen beantwortet und Anlaufstellen genannt, die bei möglichen Zahlungsschwierigkeiten aufgrund von Preissteigerungen, Beratung anbieten.

Graffitigestaltung Tiefgaragenzufahrt – Innenhof von Am Nußberger Pfad und Masiusstraße





Gärten/Balkone Masisusstraße

A) GESCHÄFTSBERICHT 2022

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 2021 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2022 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

2022 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er stellt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2022 fest. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.277.529,85 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 327.752,99 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat stimmt diesem einstimmig zu. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.949.776,86 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Aufsichtsrat stimmt diesem ebenfalls einstimmig zu.

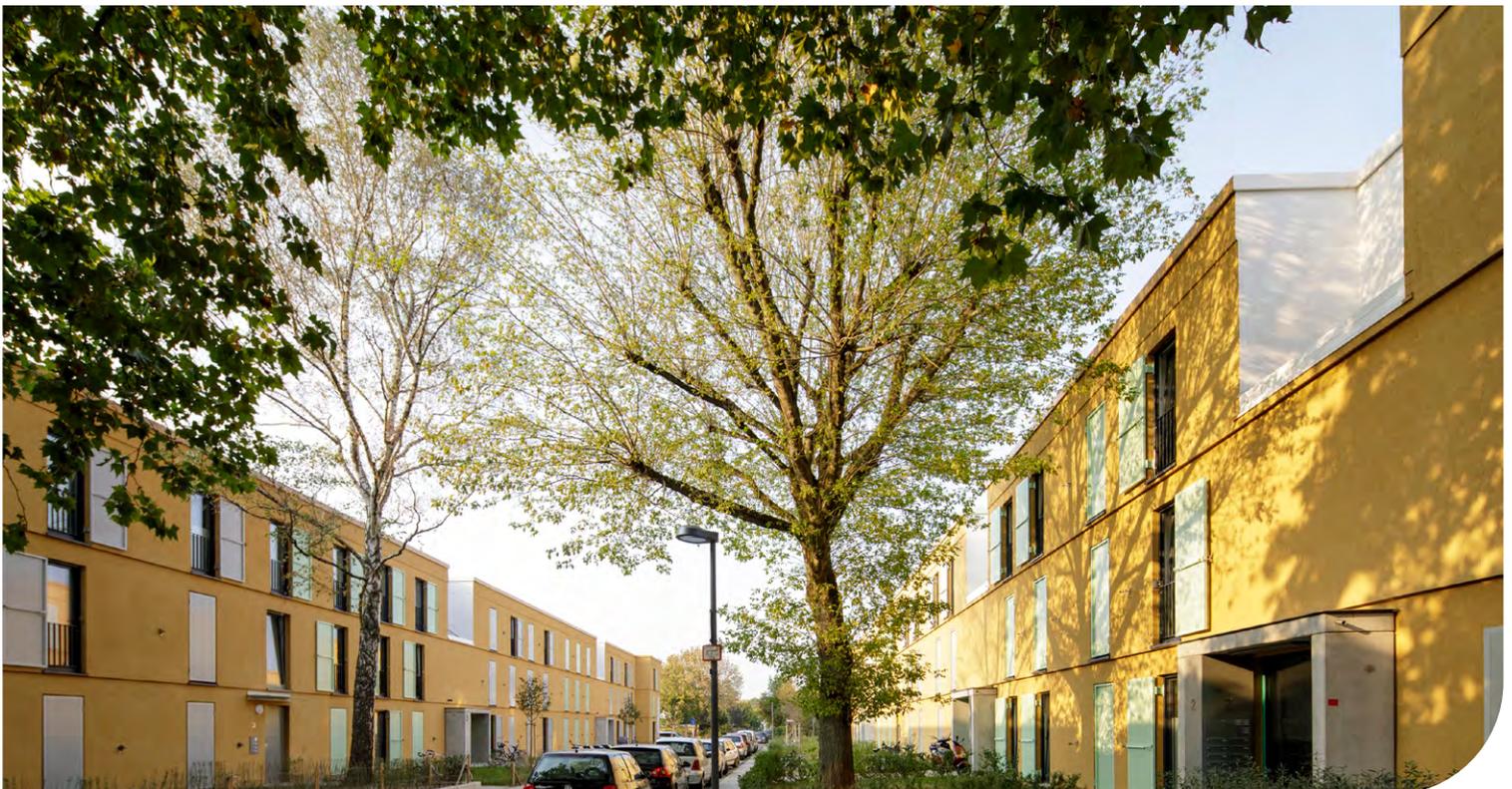
50825 Köln, 15.05.2023

DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer

(Aufsichtsratsvorsitzender)

1. Bauabschnitt Peter-Franzen-Straße





1. Bauabschnitt Peter-Franzen-Straße

B. JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

B. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2022	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	19.804,02	19.804,02	39.947,76
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.636.485,73		129.010.091,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.331.734,86		2.404.490,60
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	44,37		183,86
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.869,67		128.830,85
Anlagen im Bau	2.694.010,43		21.254.247,79
Bauvorbereitungskosten	6.201.907,97	160.008.053,54	3.825.892,77
FINANZANLAGEN			
Beteiligungen	7.250,00		7.250,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.694.480,03		5.821.004,03
Andere Finanzanlagen	244.365,25	5.946.095,28	252.069,27
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		165.973.952,84	162.744.009,07

AKTIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2022	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		165.973.952,84	162.744.009,07
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	6.286.181,36		5.835.049,65
Andere Vorräte	294.828,13	6.581.009,49	110.490,25
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	157.076,04		97.635,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,68		715,68
Sonstige Vermögensgegenstände	615.860,04	773.651,76	645.406,95
WERTPAPIERE		993.705,54	933.853,06
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.425.419,56	7.332.991,47
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		92.059,39	92.561,92
BILANZSUMME		179.839.798,58	177.792.713,41

B. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2022

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2022	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	229.217,84		230.490,31
der verbleibenden Mitglieder	8.134.925,95		7.953.353,09
aus gekündigten Geschäftsanteilen	300,00	8.364.443,79	-
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.057,55 €			(15.848,79)
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
GESETZLICHE RÜCKLAGE davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	5.930.822,85		5.603.069,86 (363.737,85)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE 327.752,99 € davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	23.802.880,68		20.529.240,10 (1.663.953,78)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN 3.273.640,58 €	2.428.636,44	32.162.339,97	2.428.636,44
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	3.277.529,85		3.637.378,43
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 327.752,99	2.949.776,86	./ 363.737,85
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		43.476.560,62	40.018.430,38

PASSIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2022	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		43.476.560,62	40.018.430,38
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.000.064,00		9.183.297,00
Steuerrückstellungen	46.442,00		42.300,00
Sonstige Rückstellungen	171.867,50	10.218.373,50	166.090,76
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.046.352,94		112.282.681,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.735.414,90		2.929.372,64
Erhaltene Anzahlungen	6.338.746,91		6.031.922,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	310.742,21		206.399,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.239.901,66		3.226.555,23
Sonstige Verbindlichkeiten	46.459,91	122.717.618,53	77.524,15
davon aus Steuern:			(16.582,65)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 23.002,19 €			(3.091,08)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN 8.647,62 €		3.427.245,93	3.628.140,13
BILANZSUMME		179.839.798,58	177.792.713,41

B. JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2022
bis zum 31. Dezember 2022

	GESCHÄFTS- JAHR	2022	VORJAHR
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.911.862,29		28.276.367,23
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.339,13	29.920.201,42	8.339,13
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		451.131,71	231.500,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		69.285,22	63.622,88
Sonstige betriebliche Erträge		1.110.307,63	1.753.886,27
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		-	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.588.226,94	15.927.905,20
ROHERGEBNIS		15.962.699,04	14.405.810,54
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.895.230,08		1.737.910,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.074.624,28	2.969.854,36	724.541,69
davon für Altersversorgung:	722.769,15 €		(395.465,58)
ABSCHREIBUNGEN			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.566.625,23	3.865.629,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.942.258,16	932.894,34
ÜBERTRAG		6.483.961,29	7.144.835,01

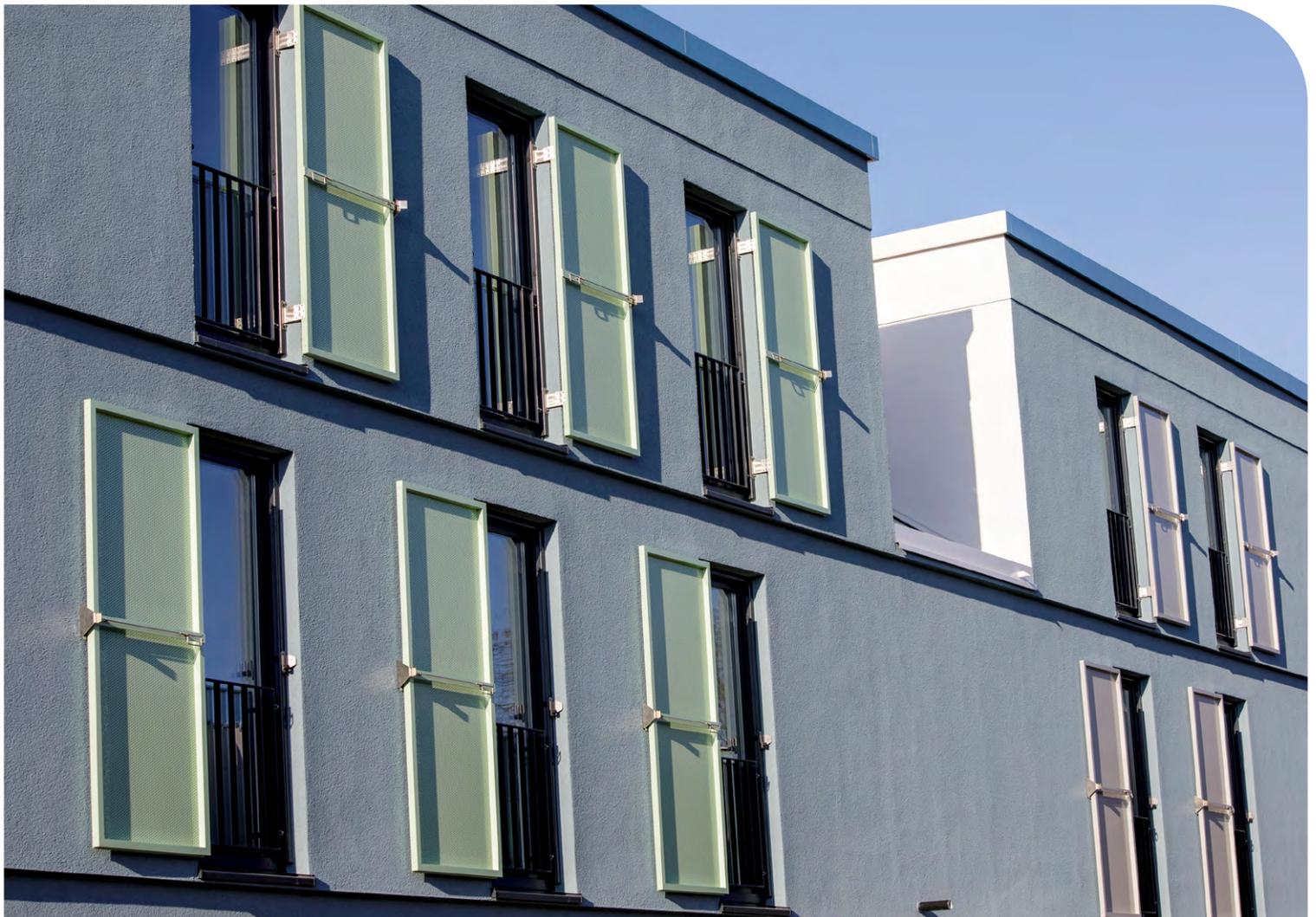
GEWINN & VERLUST

	GESCHÄFTS- JAHR	2022	VORJAHR
	€	€	€
ÜBERTRAG		6.483.961,29	7.144.835,01
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	516,00		516,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.000,48	13.516,48	9.232,00
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	154.018,00		-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.449.829,33	2.603.847,33	2.918.460,97
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 325.268,00 €			(834.543,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		43.098,70	51.989,00
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.850.531,74	4.184.133,04
Sonstige Steuern		573.001,89	546.754,61
JAHRESÜBERSCHUSS		3.277.529,85	3.637.378,43
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		./ 327.752,99	./ 363.737,85
BILANZGEWINN		2.949.776,86	3.273.640,58

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

2. Bauabschnitt Jüssenstraße





2. Bauabschnitt Jüssenstraße

B. JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2022

3. Anhang zum Jahresabschluss

4. Lagebericht



2. Bauabschnitt Am Nußberger Pfad

3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2022

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 2022 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. 2 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.

Die **Abgänge** bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ betreffen die Abbrüche der Häuser Scheidtweiler Straße 44–48 und Jüssenstraße 16–26. Der Abgang durch außer-



2. Bauabschnitt Am Nußberger Pfad

planmäßige Abschreibungen bei Bauvorbereitungskosten betrifft 60 % der bisherigen Planungskosten für den geplanten Neubau Hosterstraße 1–5, da diese bei einer zukünftigen Weiterverfolgung des Projekts nicht mehr verwendbar wären.

Abschreibungen | Die Abschreibungen werden unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge durch Verteilung der Restbuchwerte auf die jeweilige Restnutzungsdauer vorgenommen; 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, Balkonanbauten, 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 31.12.2022 die Ansprüche aus sechs fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (5.694 T €) zum Rückkaufswert ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2021 um 127 T € verringert.

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 242 T € zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Rückdeckungsversicherung ein Abgang von 23 T € und ein Zugang von 16 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 aktivisch bei der entsprechenden Bilanzposition abgesetzt wird.



3. Bauabschnitt Masiusstraße

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.

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 „Richt-

tafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Kapitalisierungszinsfußes von 1,78 % (Vj. 1,87 %) 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 2,0 % und ein Gehaltstrend

von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Unter diesen Annahmen ergibt sich zum 31.12.2022 ein Betrag von 10.000 T € nach 9.183 T € zum 31.12.2021. Der Zugang von 817 T € ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 325 T € und dem operativen Ergebnis von 492 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.



3. Bauabschnitt Masiusstraße

Zum 31.12.2022 beträgt der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren für eine Restlaufzeit von 15 Jahren 1,44 % p.a. Die entsprechende Rückstellung beläuft sich auf 10.614 T €. Der Unterschiedsbetrag liegt bei 614 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 1,44 % (Vj. 1,35 %) 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 (3.427 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	306.511,09	1.068,62	-
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	209.931.683,98	780.067,11	1.016.853,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.683.961,31	-	-
Grundstücke ohne Bauten	2.132,60	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	116.404,53	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.007.116,86	76.464,31	7.698,32
Anlagen im Bau	21.254.247,79	4.366.736,85	-
Bauvorbereitungskosten	3.825.892,77	2.706.468,80	323.000,00
SUMME SACHANLAGEN	239.821.439,84	7.929.737,07	1.347.551,77
FINANZANLAGEN			
Beteiligungen	12.800,00	-	5.550,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.821.004,03	27.494,00	-
Andere Finanzanlagen	252.069,27	16.117,77	23.821,79
SUMME FINANZANLAGEN	6.085.873,30	43.611,77	29.371,79
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	246.213.824,23	7.974.417,46	1.376.923,56

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 €
-	-	307.579,71	266.563,33	21.212,36	-
22.934.427,81	-	232.629.325,45	80.921.592,35	4.088.096,23	-
-	-	3.683.961,31	1.279.470,71	72.755,74	-
-	-	2.132,60	2.132,09	-	-
-	-	116.404,53	116.220,67	139,49	-
-	-	1.075.882,85	878.286,01	61.421,41	-
./ 22.926.974,21	-	2.694.010,43	-	-	-
./ 7.453,60	-	6.201.907,97	-	323.000,00	-
22.934.427,81 ./ 22.934.427,81	-	246.403.625,14	83.197.701,83	4.545.412,87	-
-	-	7.250,00	5.550,00	-	-
-	-	5.848.498,03	-	154.018,00	-
-	-	244.365,25	-	-	-
-	-	6.100.113,28	5.550,00	154.018,00	-
22.934.427,81 ./ 22.934.427,81	-	252.811.318,13	83.469.815,16	4.720.643,23	-

BILANZ

ABSCHREIBUNGEN IN ZUSAMMENHANG MIT		KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN zum 31.12. lfd. Jahr €	BUCHWERT 31.12.2022 €	BUCHWERT 31.12.2021 (Vorjahr) €
ABGÄNGEN €	UMBUCHUNGEN (+/-) €			
-	-	287.775,69	19.804,02	39.947,76
1.016.848,86	-	83.992.839,72	148.636.485,73	129.010.091,63
-	-	1.352.226,45	2.331.734,86	2.404.490,60
-	-	2.132,09	0,51	0,51
-	-	116.360,16	44,37	183,86
7.694,24	-	932.013,18	143.869,67	128.830,85
-	-	-	2.694.010,43	21.254.247,79
323.000,00	-	-	6.201.907,97	3.825.892,77
1.347.543,10	-	86.395.571,60	160.008.053,54	156.623.738,01
5.550,00	-	-	7.250,00	7.250,00
-	-	154.018,00	5.694.480,03	5.821.004,03
-	-	-	244.365,25	252.069,27
5.550,00	-	154.018,00	5.946.095,28	6.080.323,30
1.353.093,10	-	86.837.365,29	165.973.952,84	162.744.009,07



1. Bauabschnitt Peter-Franzen-Straße

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 6.286 T € (Vj. 5.835 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.

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 31.12.2022 auf insgesamt 5.936 T €.

7. Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

POSTEN	€
Gewerbesteuer	15.079,00
Körperschaftsteuer	29.727,00
Solidaritätszuschlag	1.636,00
GESAMTBETRAG	46.442,00

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

POSTEN	€
Jubiläen	54.702,00
Prüfungskosten	37.000,00
Resturlaubstage	38.165,50
Heizkosten	28.000,00
Steuerberatung	14.000,00
GESAMTBETRAG	171.867,50

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:

FORDERUNGEN	INSGESAMT	DAVON MIT EINER LAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR:	
		VORJAHR	
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	157.076,04	10.901,70	7.938,43
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,68	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	615.860,04	182.850,00	0,00
GESAMTBETRAG	773.651,76	193.751,70	7.938,43



3. Bauabschnitt Masiusstraße

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON					
		RESTLAUFZEIT				GESICHERT	
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung *1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(112.282.681,43) 111.046.352,94	(4.767.581,29) 4.666.557,13	(107.515.100,14) 106.379.795,81	(19.271.636,37) 19.668.911,30	(88.243.463,77) 86.710.884,51	(112.282.681,43) 111.046.352,94	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2.929.372,64) 2.735.414,90	(194.489,71) 187.679,83	(2.734.882,93) 2.547.735,07	(768.827,74) 781.075,52	(1.966.055,19) 1.766.659,55	(2.929.372,64) 2.735.414,90	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(6.031.922,14) 6.338.746,91	(6.031.922,14) 6.338.746,91	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(206.399,55) 310.742,21	(206.399,55) 310.742,21	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3.226.555,23) 2.239.901,66	(3.226.555,23) 2.239.901,66	-	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	(77.524,15) 46.459,91	(77.524,15) 46.459,91	-	-	-	-	-
GESAMTBETRAG	(124.754.455,14) 122.717.618,53	(14.504.472,07) 13.790.087,65	(110.249.983,07) 108.927.530,88	(20.040.464,11) 20.449.986,82	(90.209.518,96) 88.477.544,06	(115.212.054,07) 113.781.767,84	-

*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:

Aufwendungen für Abbruchkosten	742 T€
Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	492 T€
Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten	323 T€
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	242 T€
Abschreibungen auf Finanzanlagen	154 T€

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	325 T€
--	--------

2. Bauabschnitt Am Nußberger Pfad



D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine wesentlichen 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 2022 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB von insgesamt 44.157 T €. Es handelt sich um Bauverpflichtungen für unser Neubauvorhaben Scheidtweiler Straße 44–48.

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen werden mit langfristigen Darlehen und KfW-Mitteln finanziert.

5. Für unser Neubauvorhaben Scheidtweiler Straße 44–48 haben wir im Geschäftsjahr 2022 eine langfristige Zinsvereinbarung bis 2052 abgeschlossen und damit das Risiko aus Zinsveränderungen ausgeschlossen. Zum Bilanzstichtag betrug der positive Marktwert 651 T €.

6. Im Geschäftsjahr haben wir durchschnittlich beschäftigt:

BESCHÄFTIGUNGS- VERHÄLTNIS	VOLL	TEIL- ZEIT
Kaufmännische Mitarbeiter	11,0	7,8
Technische Mitarbeiter	5,0	1,5
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2,0	26,0

Zum 31.12.2022 beschäftigten wir zwei Auszubildende zu Immobilienkaufleuten.

7. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2022	5.255
Zugang	311
Abgang	189
Bestand zum 31.12.2022	5.377

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 181.572,86 € auf 8.134.925,95 € erhöht.

8. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

9. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.277.529,85 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 327.752,99 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.949.776,86 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

10. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

11. 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 Spernat

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

50825 Köln, 08.05.2023

DER VORSTAND

gezeichnet

**Nußbaum | Kliegel |
Wocke-Simons**



4. Lagebericht 2022

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.¹ Die Zahlen für das Jahr 2022 wurden bislang nicht veröffentlicht. Die Stadtverwaltung hat ihre Bevölkerungsprognose inzwischen korrigiert und rechnet in ihrer Basisvariante nur noch mit einer Zahl von 1.110.400 Kölnerinnen und Kölnern für das Jahr 2050.² 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, **neuen Wohnraum** zu schaffen,

waren in der Vergangenheit wenig erfolgreich. So blieb die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2021 mit 2.520 Einheiten (2020: 2.013) weiter unter den Erwartungen. Die Gesamtzahl geförderter Wohnungen im Bestand sank auf 37.916 (Vorjahr 38.381).³

Bestandsbewirtschaftung | Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten 2022 zeigt die unten stehende Tabelle.

Der Belegungsbindung unterlagen am 31.12.2022 545 öffentlich geförderte Wohnungen.

Die Wohn- (278.147 qm) und Nutzfläche (7.773 qm) der Wohnungen und gewerblichen Einheiten betrug insgesamt 285.920 (Vj. 283.732) 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 31.12.2021	589	4.238	918	98
Zugang 2022	14	44	59	4
Abgang 2022	./ 11	./ 29	./ 26	./ 2
Bestand am 31.12.2022	592	4.253	951	100

¹⁾ davon 27 sonstige Einheiten

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

² Stadt Köln: Kölner Statistische Nachrichten, Ausgabe 14/2022 Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050.

³ Stadt Köln: Kölner Statistische Nachrichten, Ausgabe 7/2022 vom 24.05.2022.

Neubau | Im Bereich der Neubauektivität war das Geschäftsjahr 2022 weitestgehend vom Projekt „Ossendorfer Gartenhöfen“ geprägt. Die Baukosten betragen für diese Maßnahme 2.781 T €. Das Bauvorhaben wurde im Geschäftsjahr fertiggestellt.

Für den geplanten Neubau Scheidtweiler Straße 44–48 wurden für Planungskosten 1.698 T € aufgewendet.

Weitere Planungskosten sind für die Neubauten Jüssenstraße 16–26/23+25 (808 T €) angefallen.

Die Neubaumaßnahme Hosterstraße 1–5 wird aus wirtschaftlichen Gründen zurzeit nicht weiter realisiert.

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Großbaumaßnahme der energetischen Sanierung und teilweisen Aufstockung der Objekte Kevelaerer/Xantener Straße weitergeführt.

Des Weiteren wurden für die Häuser der Chamissostraße 25, Gottfried-Daniels-Straße 78–80, Gotthelfstraße 1–7, Heidemannstraße 90–96 und Hosterstraße 6–14 Balkonanlagen erstellt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wurde auf die Modernisierung unserer gekündigten Wohnungen gelegt. Neben Grundrissänderungen und Badmodernisierungen folgte der erstmalige Einbau von Heizungen und neuer Elektrik in insgesamt 48 Wohnungen.

Die aktivierten Leistungen aller Maßnahmen aus der Modernisierung betragen im Berichtsjahr 2.428 T €.

Zentrale Tätigkeiten der Instandhaltung war, neben dem üblichen Instandsetzungsaufkommen für laufende Reparaturen und Instandhaltung aus Einzelmodernisierung, die Fassaden- und Dacherneuerung, Treppenhaussanierung, 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 7.969 T € (Vj. 8.864 T €). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 28,65 (Vj. 32,12) €/qm Wohnfläche.

Vermietung | Die Fluktuationsquote lag bei 7,4 % (Vj. 7,5 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: zu kleine Wohnung, Tod des Mieters und Alter des Mieters.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2022 insgesamt 1,4 % (Vj. 2,0 %). Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und der Absicht, die Häuser Scheidtweiler Straße 44–48 und Jüssenstraße 16–26/23+25 abzubrechen.

Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2022 6,67 (Vj. 6,49) €/qm im Monat. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei den frei finanzierten Bestandswohnungen lag bei den EHRENFELDERN im Jahr 2022 bei 7,39 (Vj. 7,20) €/qm.

Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete ist insbesondere auf die Auswirkung der Neuvermietungen des 3. Bauabschnittes „Ossendorfer Gartenhöfe“ zurückzuführen. Darüber hinaus beruht sie auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Eisdiele – Ecke Rochusstraße / Gerhard-Bruders-Straße



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	2022		2021		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	30.371	96,6	28.516	96,8	1.855
Andere aktivierte Eigenleistungen	69	0,2	64	0,2	5
GESAMTLEISTUNG	30.440	96,8	28.580	97,0	1.860
Andere betriebliche Erträge	992	3,2	869	3,0	123
BETRIEBSLEISTUNG	31.432	100,0	29.449	100,0	1.983
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.588	49,6	15.928	54,1	./ 340
Personalaufwand	2.970	9,5	2.463	8,4	507
Abschreibungen	4.567	14,5	3.866	13,1	701
Andere betriebliche Aufwendungen	914	2,9	802	2,7	112
Zinsaufwand	2.069	6,6	2.007	6,8	62
Gewinnunabhängige Steuern	573	1,8	547	1,9	26
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	26.681	84,8	25.613	87,0	1.068
Betriebsergebnis	4.751	15,1	3.836	13,0	915
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 367		./ 902		535
Neutrales Ergebnis	./ 1.063		755		./ 1.818
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	3.321		3.689		./ 368
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./ 43		./ 52		9
JAHRESÜBERSCHUSS	3.278		3.637		./ 359

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 3.277.529,85 € ab. Nach Einstellung von 327.752,99 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 2.949.776,86 €.

Das positive Betriebsergebnis des Geschäftsjahres von 4.751 T € ist gegenüber dem Vorjahr um 915 T € gestiegen. Die Veränderung ergibt sich aus der um 1.983 T € gestiegenen Betriebsleistung und den höheren Aufwendungen von 1.068 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.

	2022 T €	2021 T €	VERÄNDERUNG T €
Hausbewirtschaftung	5.205	3.858	1.347
Bau- und Modernisierungstätigkeit	./ 530	./ 102	./ 428
Sonstige betriebliche Tätigkeit	76	80	./ 4
GESAMTBETRAG	4.751	3.836	915

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der **Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (+ 1.350 T€) und gesunkenen Instandhaltungskosten (./. 695 T€), denen gestiegene Abschreibungen (+ 366 T€) sowie erhöhte Verwaltungskosten (+ 341 T€) gegenüberstehen.

Den im Bereich der **Bau- und Modernisierungstätigkeit** im Jahr 2022 aktivierten Eigenleistungen von 69 T€ stehen zugeordnete Personal- und Sachkosten (Kosten eigener technischer und Verwaltungsleistungen) in Höhe von 173 T€, Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten (323 T€), Geldbeschaffungskosten (59 T€) und Bereitstellungszinsen mit 44 T€ gegenüber.

Das im Jahr 2022 bei der **sonstigen**

	2022 T€	2021 T€	VERÄNDERUNG T€
ERTRÄGE			
Beteiligungserträge und sonstige Zinsen	14	10	4
AUFWENDUNGEN			
Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen	325	835	./ 510
Bankzinsen	56	77	./ 21
	381	912	./ 531
ERGEBNIS	./ 367	./ 902	535

betrieblichen Tätigkeit erzielte positive Ergebnis von 76 T€ resultiert aus Erträgen von 95 T€ und Aufwendungen von 19 T€.

Das negative **Beteiligungs- und Finanzergebnis** des Geschäftsjahres

stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie oben in der Tabelle zu sehen dar.

Das negative **neutrale Ergebnis** von 2022 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	VERÄNDERUNG T€
ERTRÄGE AUS			
früheren Jahren	41	68	./ 27
dem Abgang von Rückdeckungsversicherungen	28	1	-
der Auflösung von Rückstellungen	19	392	./ 373
Leistungen von Risiko-Lebensversicherungen	11	11	-
Ausbuchung und Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	10	5	5
Aufwandskorrektur aus Rückdeckungsversicherungen	9	332	./ 323
Tilgungszuschuss	-	76	./ 76
	118	885	./ 794
AUFWENDUNGEN FÜR			
Abbruchkosten	742	14	728
Abschreibungen auf „Sonstige Vermögensgegenstände“	183	57	126
Abschreibungen auf Finanzanlagen	154	-	154
frühere Jahre	67	19	48
Umzugshilfen	35	40	./ 5
	1.181	130	1.051
ERGEBNIS	./ 1.063	755	./ 1.845

4.3.2. Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2021		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
ANLAGEVERMÖGEN					
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	0,0	40	0,0	./ 20
Sachanlagen	160.008	89,0	156.623	88,1	3.385
Finanzanlagen	5.946	3,3	6.080	3,4	./ 134
Summe	165.974	92,3	162.743	91,5	3.231
UMLAUFVERMÖGEN/ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
LANGFRISTIG					
Forderungen	194	0,1	8	0,0	186
KURZFRISTIG					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	6.581	3,7	5.946	3,4	635
Wertpapiere	994	0,5	934	0,5	60
Flüssige Mittel	5.425	3,0	7.333	4,1	./ 1.908
Übrige Aktiva	672	0,4	829	0,5	./ 157
Summe	13.866	7,7	15.050	8,5	./ 1.884
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	179.840	100,0	177.793	100,0	2.047
KAPITALSTRUKTUR					
EIGENKAPITAL					
LANGFRISTIG					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	8.135	4,5	7.954	4,5	181
Ergebnisrücklagen	31.834	17,7	28.561	16,1	3.273
Bilanzgewinn	3.278	1,8	3.273	1,8	5
Summe	43.247	24,0	39.788	22,4	3.459
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	230	0,1	230	0,1	0
Summe	43.477	24,1	40.018	22,5	3.459
FREMDKAPITAL/RÜCKSTELLUNGEN/ VERBINDLICHKEITEN					
LANGFRISTIG					
Rückstellungen	10.055	5,6	9.239	5,2	816
Verbindlichkeiten	113.626	63,2	115.046	64,7	./ 1.420
Rechnungsabgrenzungsposten	3.426	1,9	3.627	2,0	./ 201
KURZFRISTIG					
Rückstellungen	163	0,1	152	0,1	11
Erhaltene Anzahlungen	6.339	3,6	6.032	3,4	307
Übrige Verbindlichkeiten	2.754	1,5	3.679	2,1	./ 925
Summe	136.363	75,9	137.775	77,5	./ 1.412
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	179.840	100,0	177.793	100,0	2.047

Die Bilanzsumme ist um 2.047 T € auf 179.840 T € (=1,2 %) gestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und Sachanlagen (überwiegend Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten) haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 3.365 T € auf 160.028 T € erhöht. Ursache für die Erhöhung waren die Investitionstätigkeiten von 7.931 T € (einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 69 T €), denen Abschreibungen in Höhe von 4.566 T € gegenüberstehen.

Die Verminderung der Finanzanlagen um 134 T € resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen um 21 T € und Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 155 T €.

Insgesamt beläuft sich der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen auf 92,3 % (Vj. 91,5 %). Der Anteil der übrigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 7,7 % (Vj. 8,5 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.459 T € auf 43.247 T € erhöht. Die langfristige Eigenkapitalquote stieg um 1,6 %-Punkte auf 24,0 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellung für Jubiläumsumszuwendungen. Sie haben sich um insgesamt 816 T € erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern – haben sich gegenüber dem Vorjahr

um 1.420 T € verringert. Die langfristigen Verbindlichkeiten belegen insgesamt 63,2 % (Vj. 64,7 %) des Gesamtkapitals. Die Veränderung ergab sich durch die Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 3.173 T €, planmäßige Tilgungen in Höhe von 4.430 T € und außerplanmäßige Tilgungen mit 163 T €.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um 607 T € auf 9.256 T € gesunken, der Anteil am Gesamtkapital beträgt 5,2 % (Vj. 5,6 %).

4.3.3. Finanzlage

Die unten stehende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

STICHTAGSLIQUIDITÄT	31.12.2022 T €	31.12.2021 T €	VERÄNDERUNG T €
LANGFRISTIG			
Vermögenswerte	166.168	162.751	3.417
Finanzierungsmittel	170.354	167.700	2.654
ÜBERDECKUNG	4.186	4.949	./ 763
KURZFRISTIG			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	5.425	7.333	./ 1.908
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.247	7.709	538
	13.691	15.042	./ 1.370
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9.486	10.093	./ 607
STICHTAGSLIQUIDITÄT	4.186	4.949	./ 763

Am 31. Dezember 2022 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 6.000 T € sowie Beleihungsreserven im Wohnungsbestand 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	2022 T€	2021 T€	VERÄNDERUNG T€
JAHRESÜBERSCHUSS	3.278	3.637	./ 359
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	4.721	3.866	855
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	816	608	208
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	./ 164	./ 611	447
CASHFLOW	8.651	7.500	1.151
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	11	36	./ 25
Zunahme sonstiger Aktiva	./ 724	./ 445	./ 279
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	./ 618	187	./ 805
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.320	7.278	42
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 7.931	./ 21.363	13.432
Einzahlungen auf Finanzanlagen	24	42	./ 18
Auszahlungen Finanzanlagen	./ 82	./ 174	92
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	./ 7.989	./ 21.495	13.506
Valutierung von Darlehen	3.173	19.652	./ 16.479
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 4.430	./ 3.868	./ 562
Rückzahlungen von Darlehen	./ 163	./ 184	21
Zunahme der Geschäftsguthaben	181	252	./ 71
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	./ 1.239	15.852	./ 17.091
ZAHLUNGSUNWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	./ 1.908	1.635	./ 3.543
Finanzmittelbestand am 1. Januar	7.333	5.698	1.635
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER	5.425	7.333	./ 1.908

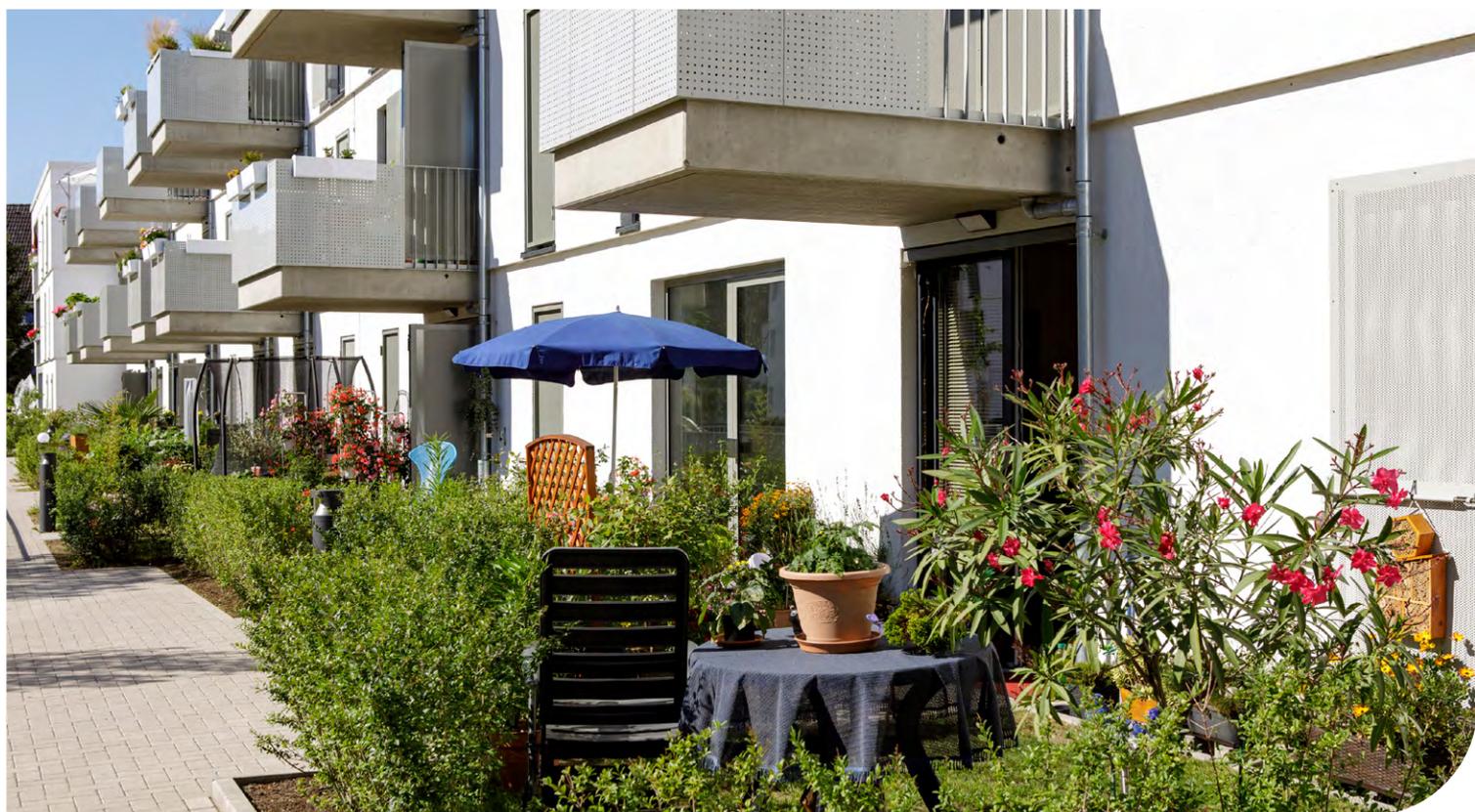
1. Bauabschnitt Gärten Ossendorfer Gartenhöfe



4.3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	24,0	22,4
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	7,6	9,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete im Dezember 2022	€/qm/Monat	6,67	6,49
Umsatzerlöse	T €	29.920	28.285
Erlösschmälerungen aus Sollmieten	T €	331	344
Erlösschmälerung in Relation zur Jahressollmiete	%	1,4	1,5
Fremdkapitalzinsen	T €	2.069	2.007
Fremdkapitalzinsen in Relation zur Jahressollmiete	%	8,6	8,9
Instandhaltung, Fremdkosten	T €	7.969	8.864
Instandhaltung in Relation zur Jahressollmiete	%	33,2	39,1
Fluktuationsquote Wohnungen	%	7,4	7,5
Leerstandsquote Wohnungen	%	1,4	2,0



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 sind 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 Mitarbeitenden und Anpassung der Beschäftigtenzahl an künftige Herausforderungen – verbunden mit angemessenen Personalkosten – bleiben im Fokus des Vorstands.

Um dem Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft entgegen zu wirken, versuchen wir dies durch die eigene Ausbildung junger Menschen in unserem Unternehmen. Darüber hinaus haben wir im Jahr 2022 mit der Einführung eines Onboardings in der Genossenschaft begonnen. Dieses System soll gewährleisten, dass die neuen Mitarbeitenden in die sozialen und leistungsbezogenen Aspekte ihres neuen Arbeitsplatzes eingeführt werden, mit dem Ziel, sie schnell einzuarbeiten, ihre Produktivität und Arbeitszufriedenheit zu erhöhen und die Fluktuation zu reduzieren.

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 Interessierten. 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 Mietpreisniveau hat die anhaltende Coronakrise auch bisher nur zu geringfügigen Zahlungsausfällen geführt.

Erhebliche Schwierigkeiten sind im Bereich Energieversorgung und -beschaffung eingetreten. Eine steigende Inflation, getrieben durch die Energiepreise, Materialknappheit und

Unterbrechung von Lieferketten, ist zu Beginn des Jahres 2022 zu verzeichnen.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine machen es aber schwierig, die zukünftigen Risiken einzuschätzen. Zu nennen sind vor allem Risiken der steigenden Inflation und somit steigende Baukosten und vor allem steigende Energiekosten. Noch dazu kommt es immer mehr zu Lieferengpässen bei Baustoffen, was wiederum zur Verzögerung von Baumaßnahmen und somit zu verzögerten Einnahmen führt. Des Weiteren ist eine steigende Tendenz der Zinsen für Baudarlehen und damit eine Erhöhung der Kapitalkosten zu beobachten. Dies könnte Auswirkungen auf zukünftige Finanzierungen haben. 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.

Eine entscheidende Herausforderung der kommenden Jahre ist das Erreichen der Klimaneutralität unseres Bestandes. Um einen konkreten Überblick über den energetischen Zustand unserer Gebäude zu erhalten, haben wir im vergangenen Jahr in einem internen Arbeitskreis mit der umfassenden Bestandsanalyse begonnen. Primäres Ziel dieser Analyse ist, die Energieeffizienz und besonders den CO₂-Ausstoß zu ermitteln, um damit eine Grundlage für eine langfristige Strategie zur Klimaneutralität zu schaffen.

Faktoren wie Baujahr, Sanierungszustand, Art des Energieträgers und Energieverbrauch des Gebäudes spielen bei der Analyse entscheidende Rollen. Auffallend ist, dass 86 % der Gebäude der Genossenschaft

vor 1981 errichtet wurden und 77 % der Gebäude mit Gas beheizt werden. Aufgrund des hohen Alters und Zustandes der Gebäude besteht somit großer und schnellstmöglicher Handlungsbedarf.

Darüber hinaus stehen 121 Gebäude unter Denkmalschutz; das sind rund 20 % aller Häuser. Bei einer Denkmalschutz-Sanierung müssen neben den herkömmlichen Anforderungen zusätzliche Vorgaben der Stadt Köln sowie weiterer Behörden berücksichtigt werden, was diese Art der Sanierung zusätzlich kompliziert darstellt.

Im Geschäftsjahr 2023 wird die Strategie zur Klimaneutralität in Form eines konkreten Maßnahmen- und Zeitplans durch externe Unterstützung finalisiert. Das beinhaltet die prognostizierten Investitionen inklusive der zu erwartenden Förderbedingungen. Nach Festlegung der Strategie beginnt die Umset-

zungsphase. Gebäude sollen bestenfalls riegelweise saniert und mit einer neuen – vorzugsweise regenerativen – Heizungsart und einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden. Mögliche Quartierslösungen, also die Kopplung von Anlagentechnik durch beispielsweise ein Nahwärmenetz, werden ebenfalls geprüft.

Bei all diesen notwendigen Anstrengungen hat die Vereinbarkeit von hohen Investitionskosten und bezahlbaren Mieten für uns nach wie vor höchste Priorität.

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 bun-

desweite 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, ebenso wie 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.

Luftaufnahme Ossendorfer Gartenhöfe



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 „kölN 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 derzeitigen 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. FINANZINSTRUMENTE

Für unser Neubauvorhaben Scheidtweiler Straße 44–48 haben wir im Geschäftsjahr 2022 eine langfristige Zinsvereinbarung bis 2052 abgeschlossen und damit das Risiko aus Zinsveränderungen ausgeschlossen. Zum Bilanzstichtag betrug der positive Marktwert 651 T €.

4.6. PROGNOSEBERICHT

Angesichts der sich weiterhin verschärfenden Situation auf unseren Mietwohnungsteilmärkten und der vorhandenen Ertragspotenziale im Bestand erwarten wir, auch durch die Anpassung 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. Dort sind ebenfalls die notwendigen Investitionen bis zum Erreichen der Klimaziele zunächst pauschal eingerechnet. Bedingt durch die große Zahl unserer Altbauten werden Instandhaltungsaufwendungen auch langfristig auf einem hohen Niveau bleiben. Auf dem Weg zur klimaneutralen Entwicklung unseres Bestandes ist es unabdingbar, quartiersgerechte Lösungen zu entwickeln. Abriss und Neubau sind stets als Alternative zur Sanierung zu prüfen.

Die Neubaumaßnahme „Ossendorfer Gartenhöfe“ wird unser Portfolio insgesamt positiv beeinflussen. Mit der Fertigstellung der Maßnahme im April 2022 beträgt der Neubauanteil unseres Bestandes etwa 10 %. Auch mit den in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben (Scheidtweiler- und Jüssenstraße) investieren wir frühzeitig in bedarfsgerechten Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft. Bei diesen Maßnahmen, die bis Ende 2024/Mitte 2025 realisiert sein sollen, wird besonderes Augenmerk auf die Quartiersentwicklung gelegt.

Mit einer Altentagesstätte und zwei Kindertagesstätten werden wir im Rahmen unserer Neubaumaßnahme „Langhaus Braunsfeld“ unser umfangreiches Portfolio an Sondernutzungen weiter ausbauen.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen rechnen wir derzeit nicht mit gravierenden Mietausfällen durch die weiteren Auswirkungen der Coronakrise. Angesichts des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Köln, der guten Ertragslage, der zurückgefahrenen Neubautätigkeit sowie erforderlicher Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung steht einer positiven Entwicklung nichts im Wege.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 2.938 T € erwarten lässt. Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2023 T €
Umsatzerlöse	30.635
Instandhaltungsaufwendungen	9.000
Abschreibungen	4.443
Zinsaufwendungen	2.951
Personalaufwand	2.348
Abrisskosten	367

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 2.466 T €.

50825 Köln, 08.05.2023
 DER VORSTAND
gezeichnet
Nußbaum | Kliegel |
Wocke-Simons



Luftaufnahme Ossendorfer Gartenhöfe

Ausblick: Neubauvorhaben Scheidtweiler Straße 44-48



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



köln ag
Arbeitsgemeinschaft
Kölner Wohnungs-
unternehmen e.V.

Interessenvertretung und Beratung
auf kommunaler Ebene

www.koelnag.de



DESWOS

Wohnungsnot und Armut
in Entwicklungsländern bekämpfen

www.deswos.de



PHOENIX
Kultur- und Integrationszentrum in Köln

Integration von Zuwanderern

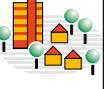
www.phoenix-cologne.com



GAG
Immobilien AG

Geschichtliche Wurzeln
unserer Genossenschaft

www.gag-koeln.de



Wohnungsgenossenschaft
Köln-Süd eG

Geschichtliche Wurzeln
unserer Genossenschaft

www.koeln-sued.de



SfG Seminar für
Genossenschaftswesen
der Universität zu Köln

Genossenschaftswissenschaftliche Forschung,
Verbindung von Theorie und Praxis

www.genosem.uni-koeln.de



**Wohnen in
Genossenschaften e.V.**

Dokumentation von genossenschaftlicher
Geschichte und Praxis

www.wohnen-in-genossenschaften.de



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



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