



GESCHÄFTSBERICHT 2023

Geschäftsjahr 01.01.2023 – 31.12.2023

2023



Geschäftsstelle – 60er Jahre

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 ©: siehe Seite 51
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 2023	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland	4
2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft 2023	
2.1. Mitgliederwesen	11
2.2. Personal und Organisation	12
2.3. Neubau, Sanierung, Kauf, Modernisierung und Instandhaltung	12
2.4. Kündigungsgründe	15
3. Bericht des Aufsichtsrates	16
B) JAHRESABSCHLUSS 2023	
1. Bilanz zum 31.12.2023	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	22
3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2023	26
4. Lagebericht 2023	
4.1. Gegenstand des Unternehmens	36
4.2. Geschäftsverlauf	36
4.3. Darstellung der Lage	39
4.3.1. Ertragslage	39
4.3.2. Vermögenslage	41
4.3.3. Finanzlage	42
4.3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	44
4.4. Risiko- und Chancenbericht	45
4.4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung	45
4.4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung	46
4.5. Finanzinstrumente	47
4.6. Prognosebericht	47
SONSTIGES	
Menschen in der Genossenschaft – historische Aufnahmen	50
Beteiligungen und Mitgliedschaften	51

A) GESCHÄFTSBERICHT 2023

1. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland¹

FOLGEN DER GLOBALEN KRISEN BELASTEN DEUTSCHLAND

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim

privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

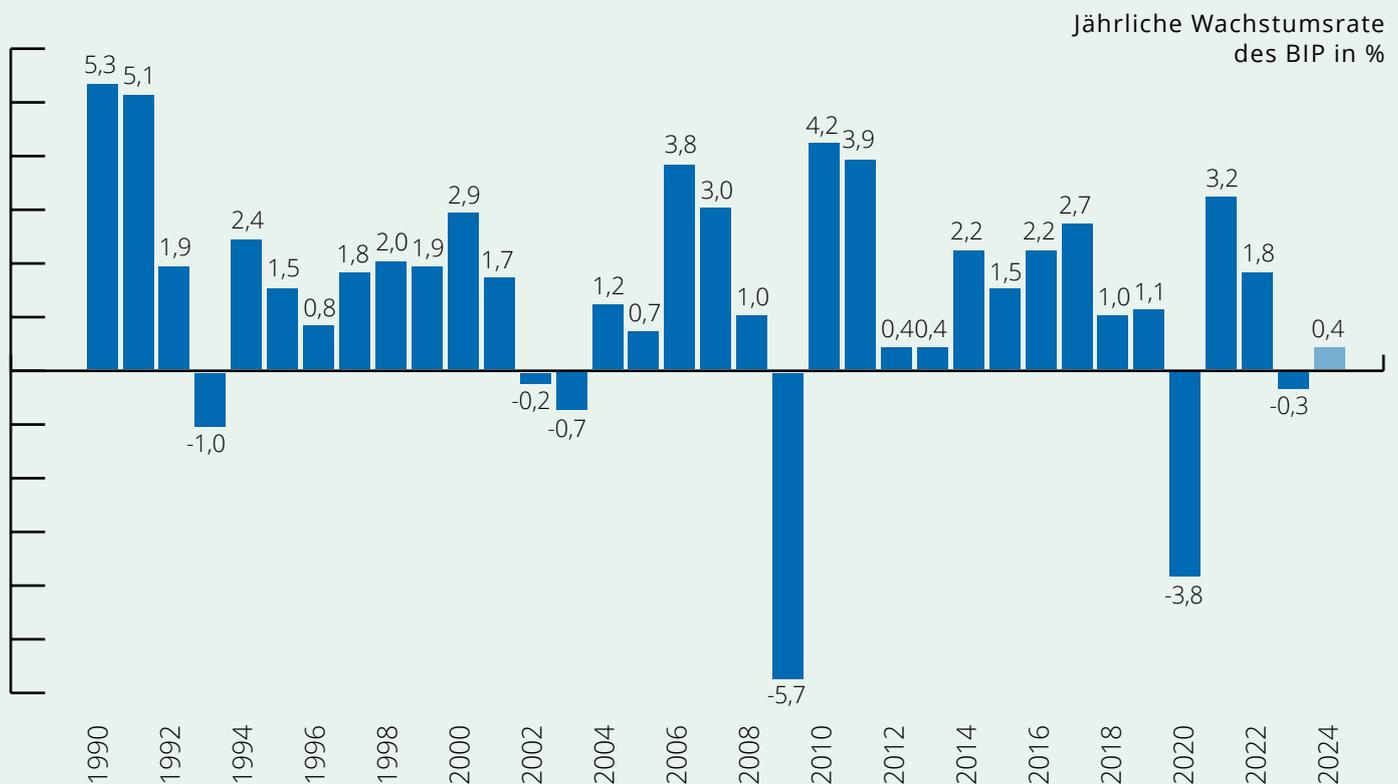
Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise

in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2024



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

© GdW – 2024

¹ GdW Information 168 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 – Kurzbericht.

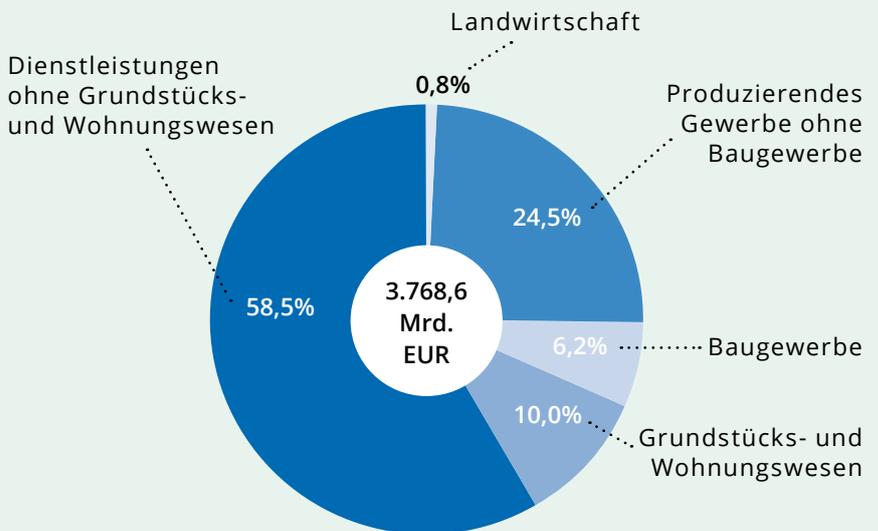
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18. Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen: Bruttowertschöpfung zzgl. Steuern abzgl. Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt.

© GdW – 2024

diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

GUTE NETTOZUWANDERUNG FÜHRT ZU NEUEM HÖCHSTSTAND AN BESCHÄFTIGTEN, FACHKRÄFTEMANGEL DAUERT AN

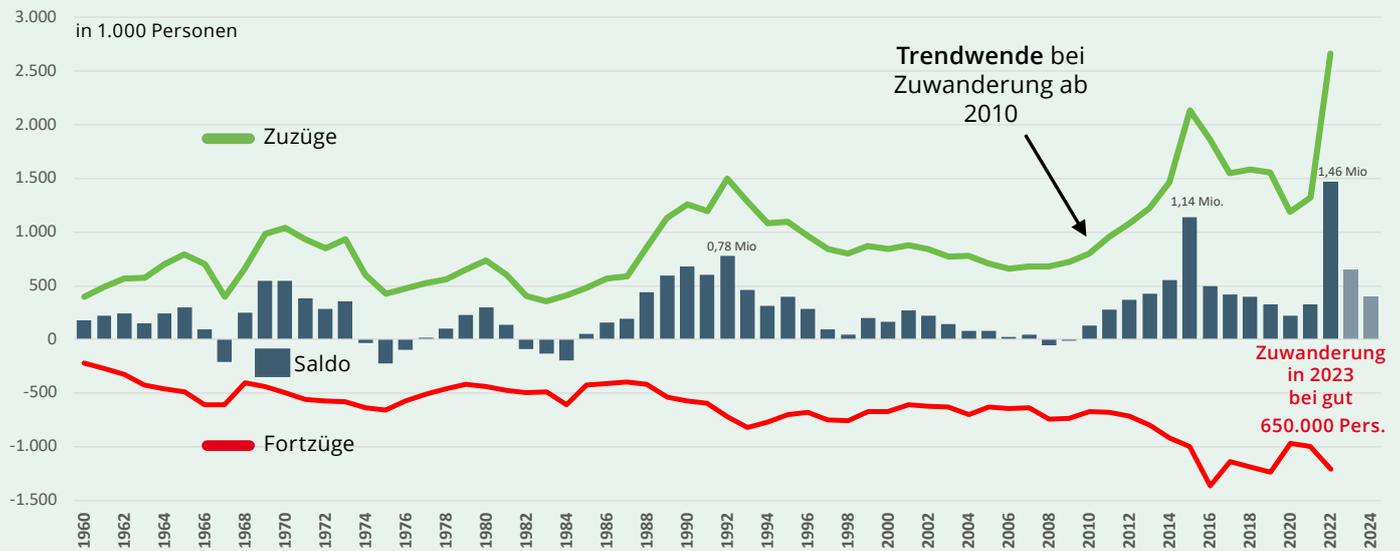
Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000

Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

WANDERBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND ZUZÜGE, FORTZÜGE UND NETTOZUWANDERUNG 1960 – 2023/24



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose

© GdW – 2024

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.²

Trotz einer Nettozuwanderung von rund 650.000 bis 700.000 Personen ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Angesichts des demografischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große

Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

INFLATION SINKT, ENTWICKLUNG DER BAUPREISE LEICHT GEBREMST AUF HOHEM NIVEAU

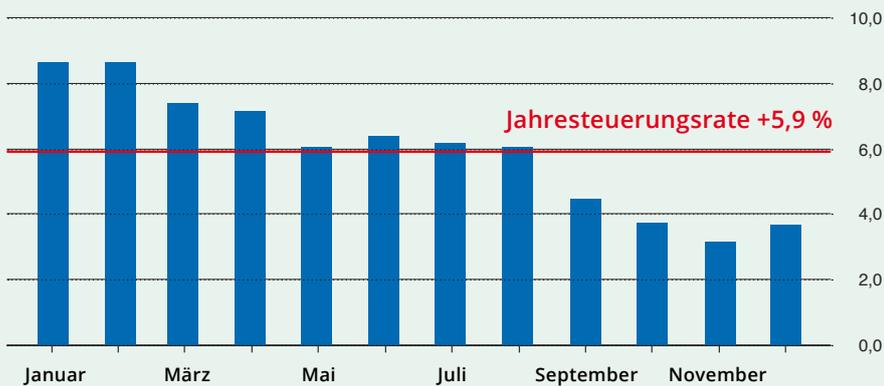
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und

Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

² IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

VERBRAUCHERPREISINDEX INSGESAMT FÜR DEUTSCHLAND 2023 VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

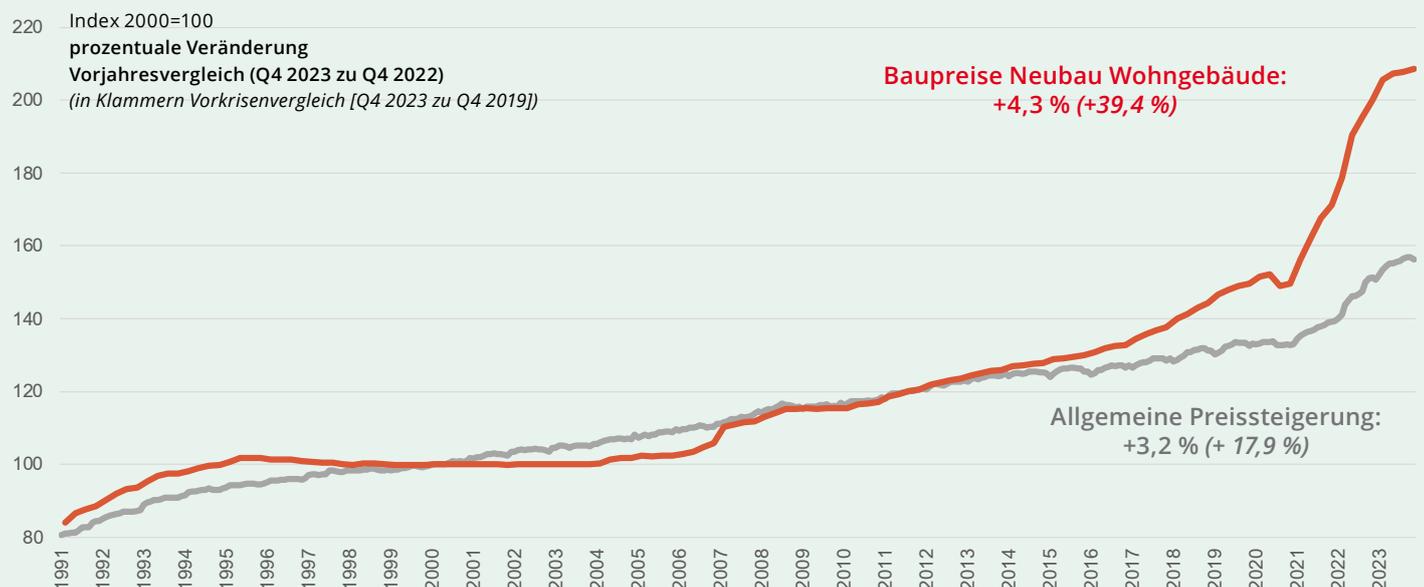
SCHWIERIGERES FINANZIERUNGSUMFELD UND HOHE BAUPREISE SCHICKEN BAUINVESTITIONEN AUF TALFAHRT

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden,

sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1%. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8% zurückgegangen.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8% sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (2,1%). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Baupartnern gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

BAUPREISE FÜR DEN NEUBAU VON WOHNGEBÄUDEN IM VERGLEICH ZUR ALLGEMEINEN PREISSTEIGERUNG Indexwerte (2000=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1. Quartal. 2000=100.

© GdW – 2024

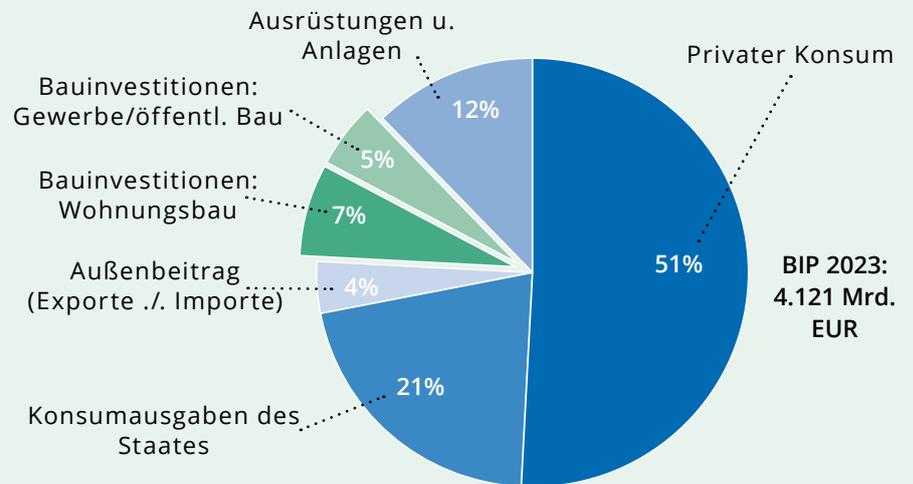
In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürften

ANTEIL DER BAUINVESTITIONEN AM BIP 2023 Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2023, nominal, in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18. Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW – 2024

te allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

BAUFERTIGSTELLUNGEN EBENFALLS DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

Im Jahr 2023 wurden 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch

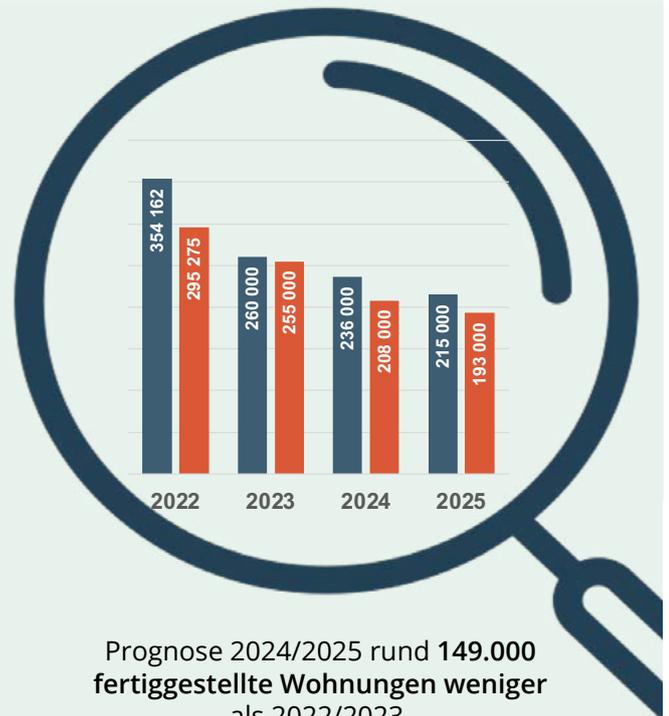
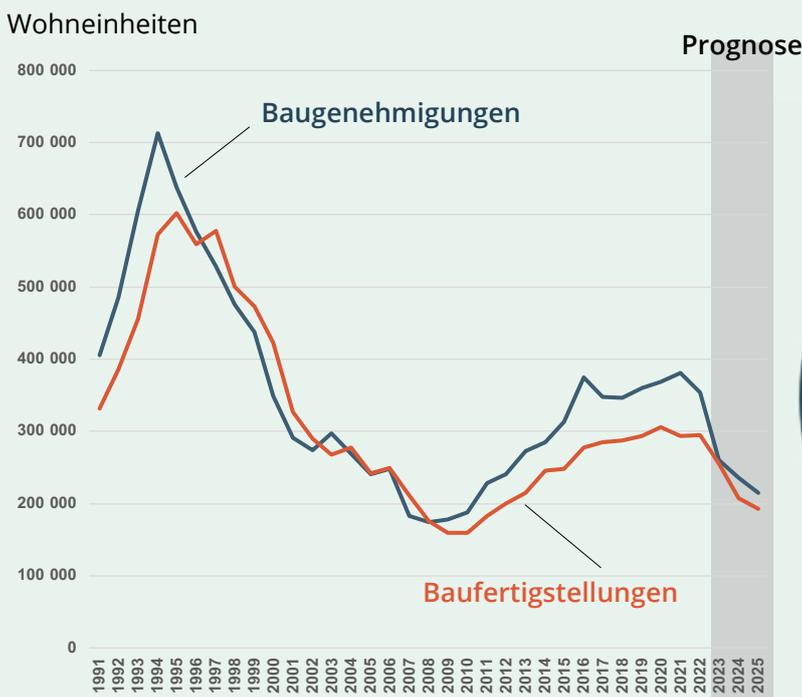
und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-

Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und

um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

PROGNOSE BAUTÄTIGKEIT 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Prognose 2024/2025 rund 149.000 fertiggestellte Wohnungen weniger als 2022/2023.

Quelle: Statistisches Bundesamt – Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022,

GdW eigene Schätzung 2022-2024: aus GdW Information 168 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 – Kurzbericht.

© GdW – 2024



Barbarastraße – Baujahr 1954

A) GESCHÄFTSBERICHT 2023

2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft 2023

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.

2023 zählten DIE EHRENFELDER 5.432 Mitglieder (Vorjahr 5.377). Einem Zugang von 226 Mitgliedern steht ein Abgang von 171 Mitgliedern gegenüber.

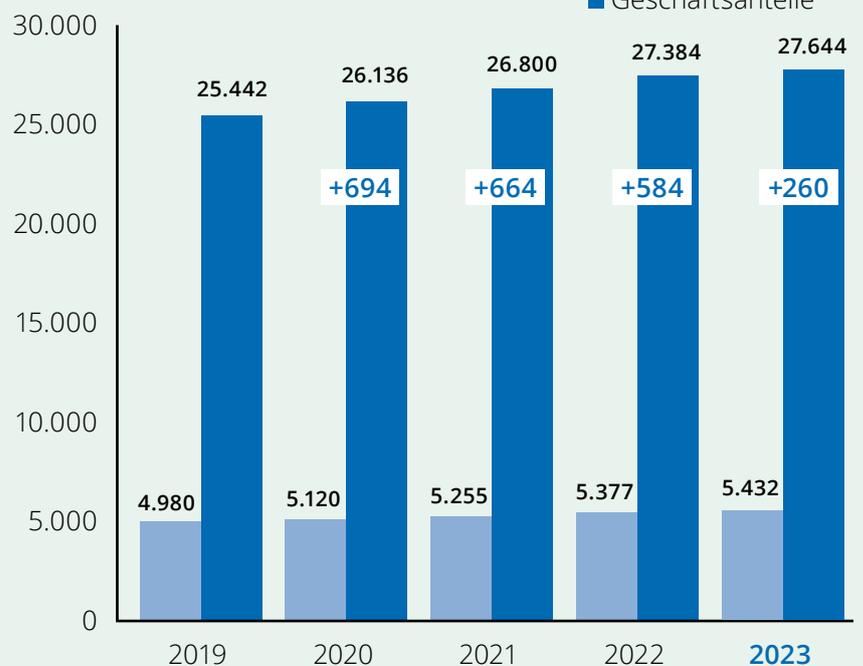
DIE EHRENFELDER hat das Ziel, für jede Lebenssituation den passenden Wohnraum anbieten zu können. Die Zahlen der Zugehörigkeit zu unserer Genossenschaft spiegelt eine unserer Philosophien wider. So ist es nicht verwunderlich, dass 22 % unserer Mitglieder unserer Genossenschaft seit mehr als 30 Jahren angehören. Zwischen 21 und 30 Jahre halten uns 16 % die Treue, und zwischen 11 und 20 Jahre sind es 24 %. 38 % unserer Mitglieder gehören seit bis zu 10 Jahren unserer Genossenschaft an. Bei den Aufkündigungen ist der Trend zu beobachten, dass immer mehr Mitgliedschaften in hohem und in jungem Alter gekündigt werden.

Im Jahr 2023 haben 27 % unserer Mitglieder im Alter von bis zu 40 Jahren ihre Mitgliedschaft gekündigt und 31 % erst im Alter von über 71 Jahren.

Auch in Zukunft ist es unser Ziel, den genossenschaftlichen Gedanken wei-

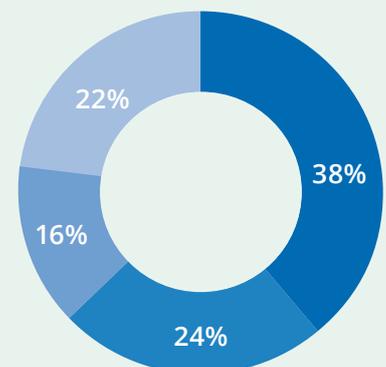
terzuführen, ganz im Sinne der drei Säulen der Genossenschaftsidee: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Förderung unserer Mitglieder mit guter, sozialer und sicherer Wohnraumversorgung ist und bleibt unsere oberste Priorität.

MITGLIEDER UND ANTEILE



ZUGEHÖRIGKEIT ZUR GENOSSENSCHAFT 2023

- 0 – 10 Jahre
- 11 – 20 Jahre
- 21 – 30 Jahre
- > 30 Jahre



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.

Ab dem 01.01.2024 gibt es eine neue Abteilung für Nachhaltigkeit und Projekte. Neben dem Erreichen der Klimaziele, der Umstellung auf erneuerbare Energieträger sowie die Nachrüstung von Photovoltaik-Anlagen beschäftigt sich die Abteilung mit der flächendeckenden Einführung des Heizungsmonitorings und dem Ausbau von Ladeinfrastruktur. Wir bieten unseren Beschäftigten weiterhin die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten. 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 2023 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.

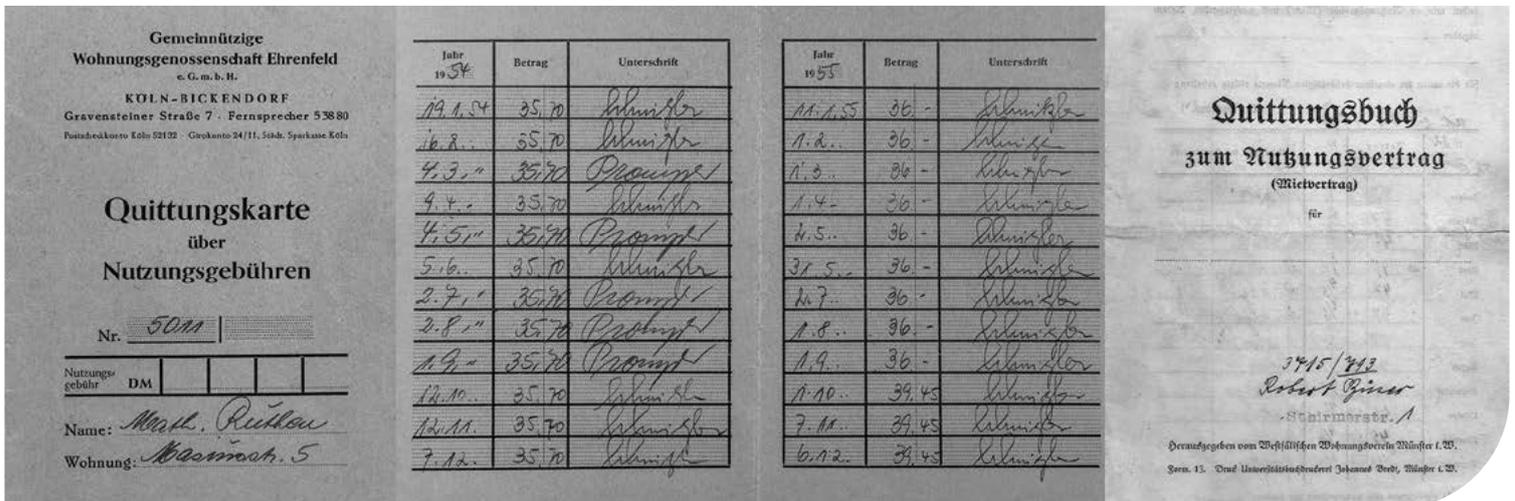
Angesichts des Fachkräftemangels ist beim Werben von neuen Mitarbeitenden jedes Detail entscheidend. In diesem Zusammenhang erhält ein optimaler Onboarding-Prozess eine ausschlaggebende Rolle. Wir haben uns entschieden, diesen Prozess in unser Unternehmen zu integrieren. Dies soll gewährleisten, dass 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 | Unsere Häuser in der **Scheidtweiler 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 Wettbe-

werbsvorgabe 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 steigernd auf die Baukosten auswirken. Diese haben sich wiederum in jüngster Zeit durch Materialpreiserhöhungen, 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 Bebauungsplanverfahren wurde im Februar 2023 mit dem positiven Ratsbeschluss beendet. Nachdem zunächst die Baugenehmigung für das Untergeschoss inklusive Keller und Tiefgarage im März 2023 eingegangen ist, folgte die Baugenehmigung der oberirdischen Gebäudeteile im Juni/Juli 2023. Dadurch konnten die Arbeiten am Neubau gemäß Terminplan im April 2023 starten. Nach derzeitigem Planungsstand rechnen wir mit einer Gesamtfertigstellung im Juli 2025.

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 für Dezember 2024 geplant.

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. 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 Winter 2025 beendet sein.

Momentan werden unsere Gebäude in der **Schlösserstraße 1–5** umfangreich saniert. 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 eingereicht. Kurz nachdem wir im Mai 2023 die Baugenehmigung erhalten hatten, starteten die Sanierungsarbeiten. Ein Großteil der Arbeiten wurde bereits fertiggestellt. Wir rechnen mit einer Fertigstellung der gesamten Sanierungsmaßnahme im Mai/Juni 2024.

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



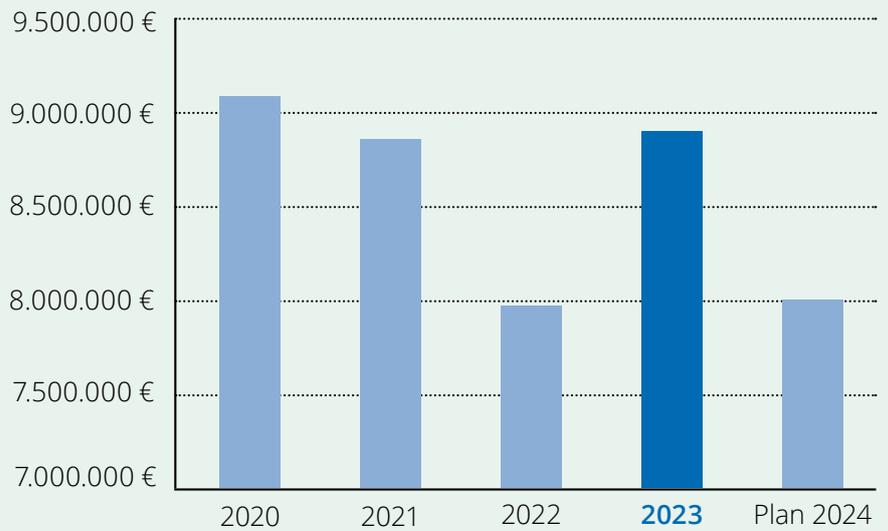
ist eine mehrjährige Zwischenvermietung vorgesehen, um das Haus danach mit den dort nebenstehenden Garagen abzurechen und ein Mehrfamilienhaus mit einer geschätzten Wohnfläche von ca. 540 qm zu errichten.

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

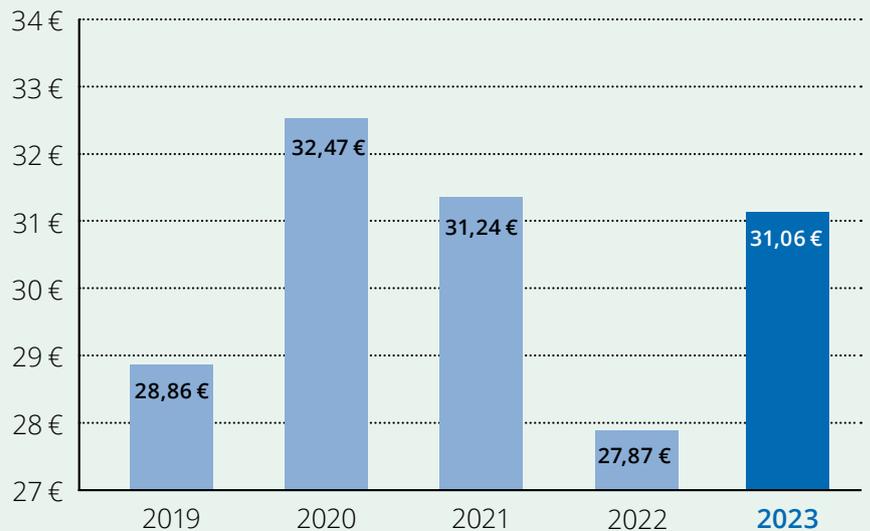
von Energie und Wasser erreicht wird. Energieeinsparmaßnahmen sind zum Beispiel Verbesserungen der Wärmedämmung von Türen und Fenstern sowie von Außenwänden, Dach und Kellerdecken. Aber auch neue energiesparende Heizungs- und Warmwasseranlagen gehören hierzu. Bei der Instandhaltung geht es um alle Maßnahmen, 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 2023 wurde wieder stark investiert, und zwar in den Bereichen Balkonerstellung (1.001 T €), Fassaden- und Dacherneuerung (733 T €), Zentralheizungen (451 T €), Kanalsanierungen (263 T €), Verkehrsicherungspflicht/Brandschutz (107 T €), Treppenhaussanierung (100 T €), sowie in 59 Einzelmodernisierungen von Wohnungen und ein Einfamilienhaus (3.254 T €). Für die laufende Instandhaltung wurden 4.286 T € aufgewendet. Die Maßnahmen werden von unserer technischen Abteilung in enger Zusammenarbeit mit regional ansässigen, mittelständischen Betrieben durchgeführt.

INSTANDHALTUNGSKOSTEN



INSTANDHALTUNG/QM WOHN- UND NUTZFLÄCHE



Rochusstraße – 30er Jahre



2.4. KÜNDIGUNGSGRÜNDE

Insgesamt hat sich die Anzahl an Kündigungen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 25 Prozent verringert. Die Gesamtanzahl der Wohnungstausche hat sich mit 45 Prozent ebenfalls massiv verringert.

Dies lässt sich dadurch erklären, dass durch den Abschluss unserer Bauvorhaben aktuell keine Entmietungen mehr notwendig sind.

Auffallend ist, dass im vergangenen Jahr kein Mitglied ausgezogen ist, um Eigentum zu erwerben. Dies liegt si-

cherlich in den aktuellen Zinskonditionen begründet. Andererseits zeigt es uns, dass unsere aktuellen Nutzungsgebühren im Vergleich zu etwaigen Kosten für den Eigentumserwerb weiterhin attraktiv sind.

KÜNDIGUNGSGRÜNDE	2023	2022	2021	2020	2019
Altersbedingt	44	61	47	30	37
Ausstattung	1	1	3	9	2
Lage	0	0	4	16	7
Eigentum	0	1	7	6	12
Wegzug aus Deutschland	2	4	3	2	2
Wohnungsaufgabe durch Tod	65	63	78	56	69
Wohnung zu groß	6	3	3	8	7
Wohnung zu klein	47	65	24	62	38
Fristlose Kündigung/Zwangsräumung	2	10	8	1	5
Andere Gründe	70	106	140	124	57
GESAMT	237	314	317	314	236
davon innerhalb der Genossenschaft umgezogen	57	103	74	131	49

Illtisstraße – 30er Jahre



A) GESCHÄFTSBERICHT 2023

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 2022 eingeschlossen hat, wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, im 4. Quartal 2023 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 2023 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Er stellt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2023 fest. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.731.331,79 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 373.133,18 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat stimmt diesem einstimmig zu. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanz-

gewinn in Höhe von 3.358.198,61 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Der Aufsichtsrat stimmt diesem ebenfalls einstimmig zu.

Im Rahmen der Nachfolgeregelung für den zum 31.12.2024 ausscheidenden aktuellen Vorstandsvorsitzenden hat der Aufsichtsrat ein Auswahlverfahren durchgeführt. Im Ergebnis dieses Auswahlprozesses ist mit Herrn Martin Bündgens eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zustande gekommen.

Herr Bündgens wird im Herbst 2024 dem Unternehmen beitreten und nach Ausscheiden des derzeitigen hauptamtlichen Vorstandsvorsitzenden dessen Funktion übernehmen.

50825 Köln, 15.05.2024

DER AUFSICHTSRAT

Joachim Hochdörfer

(Aufsichtsratsvorsitzender)

Vorstand/Aufsichtsrat – Jahr unbekannt





Büro, Gravensteiner Straße – ca. 1939

B. JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2023

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

B. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2023	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		7.831,18	19.804,02
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	147.145.905,83		148.636.485,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.258.979,12		2.331.734,86
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	930,58		44,37
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.322,37		143.869,67
Anlagen im Bau	23.431.044,74		2.694.010,43
Bauvorbereitungskosten	271.722,13	173.212.905,28	6.201.907,97
FINANZANLAGEN			
Beteiligungen	7.250,00		7.250,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.830.535,03		5.694.480,03
Andere Finanzanlagen	140.581,56	4.978.366,59	244.365,25
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		178.199.103,05	165.973.952,84

AKTIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2023	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt Übertrag		178.199.103,05	165.973.952,84
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	7.235.603,95		6.286.181,36
Andere Vorräte	325.818,66	7.561.422,61	294.828,13
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	98.878,67		157.076,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,68		715,68
Sonstige Vermögensgegenstände	786.452,27	886.046,62	615.860,04
WERTPAPIERE		1.063.941,24	993.705,54
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.164.864,40	5.425.419,56
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		48.220,95	92.059,39
BILANZSUMME		195.923.598,87	179.839.798,58

B. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31.12.2023

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTS- JAHR	2023	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	213.281,60		229.217,84
der verbleibenden Mitglieder	8.224.376,66		8.134.925,95
aus gekündigten Geschäftsanteilen	-	8.437.658,26	300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.532,81 €			(12.057,55)
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
GESETZLICHE RÜCKLAGE davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 373.133,18 €	6.303.956,03		5.930.822,85 (327.752,99)
BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.949.776,86 €	26.752.657,54		23.802.880,68 (3.273.640,58)
ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN	2.428.636,44	35.485.250,01	2.428.636,44
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	3.731.331,79		3.277.529,85
Einstellung in Ergebnisrücklagen	./ 373.133,18	3.358.198,61	./ 327.752,99
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		47.281.106,88	43.476.560,62

PASSIVA

	GESCHÄFTS- JAHR	2023	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL insgesamt Übertrag		47.281.106,88	43.476.560,62
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.036.143,00		10.000.064,00
Steuerrückstellungen	34.661,00		46.442,00
Sonstige Rückstellungen	182.996,58	10.253.800,58	171.867,50
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.503.151,57		111.046.352,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.791.176,48		2.735.414,90
Erhaltene Anzahlungen	7.172.950,03		6.338.746,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.554,84		310.742,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.415.212,46		2.239.901,66
Sonstige Verbindlichkeiten	53.326,36	135.162.371,74	46.459,91
davon aus Steuern:	18.487,06 €		(23.002,19)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	7.635,49 €		(8.647,62)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.226.319,67	3.427.245,93
BILANZSUMME		195.923.598,87	179.839.798,58

B. JAHRESABSCHLUSS

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2023
bis zum 31. Dezember 2023

	GESCHÄFTS- JAHR	2023	VORJAHR
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.762.584,40		29.911.862,29
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.402,60	30.765.987,00	8.339,13
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		953.196,65	451.131,71
Andere aktivierte Eigenleistungen		103.404,33	69.285,22
Sonstige betriebliche Erträge		1.246.148,61	1.110.307,63
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.516.836,53	15.588.226,94
ROHERGEBNIS		15.551.900,06	15.962.699,04
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.896.329,85		1.895.230,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	643.734,89	2.540.064,74	1.074.624,28
davon für Altersversorgung: 286.025,46 €			(722.769,15)
ABSCHREIBUNGEN			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.479.683,78	4.566.625,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.640.595,63	1.942.258,16
ÜBERTRAG		6.891.555,91	6.483.961,29

GEWINN & VERLUST

	GESCHÄFTS- JAHR	2023	VORJAHR
	€	€	€
ÜBERTRAG		6.891.555,91	6.483.961,29
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	517,00		516,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	69.544,84	70.061,84	13.000,48
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-		154.018,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.586.638,44	2.586.638,44	2.449.829,33
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 110.787,00 €			(325.268,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		44.669,03	43.098,70
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.330.310,28	3.850.531,74
Sonstige Steuern		598.978,49	573.001,89
JAHRESÜBERSCHUSS		3.731.331,79	3.277.529,85
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		./ 373.133,18	./ 327.752,99
BILANZGEWINN		3.358.198,61	2.949.776,86

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Schadow- / Ecke Liebigstraße - ca. 1939





Ittis- / Ecke Heidemannstraße – ca. 1939

B. JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2023

3. Anhang zum Jahresabschluss

4. Lagebericht



Tondernstraße – ca. 1939

3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2023

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 2023 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 den Baumaßnahmen Scheidtweiler Straße 44–48, Jüssenstraße 16–26/23+25, Kevelaerer Straße 1–15/2–16, Xantener Straße 95+97 und Schlösserstraße 1–5 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 KfW-Zuschüsse für die Xantener Straße 95+97, die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für die Rektor-Schmitz-Straße 7 und die Abbrüche der Häuser Jüssenstraße 23+25. Der Abgang durch außerplanmäßige Abschreibungen bei Bauvorbereitungskosten betrifft



Heidemann- / Ecke Gottfried-Daniels-Straße – ca. 1939

die bisherigen Planungskosten für die Balkonbauten Rothenkruger Straße 1+3, da diese aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr realisiert werden.

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 zugrundeliegende 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. Die Nutzungsdauer für die energetische Sanierung Xantener Straße 95+97 beträgt 40 Jahre. Das kernsanierte Einfamilienhaus Rektor-Schmitz-Straße 7 wird auf 20 Jahre und das erworbene Objekt Hadersleber Straße 2 auf 10 Jahre abgeschrieben.

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 31.12.2023 die Ansprüche aus vier fondsgebundenen Rückdeckungsversicherungen (4.830 T €) zum Rückkaufswert ausgewiesen. Zum

Bilanzstichtag hat sich der Wert gegenüber dem 31.12.2022 um 864 T € verringert. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Zuschreibung in Höhe von 154 T €.

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 138 T € zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte bei dieser Rückdeckungsversicherung ein Abgang von 112 T € und ein Zugang von 8 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.



Baadenberger Straße – 60er Jahre

Wertberichtigungen auf Forderungen | Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe abgeschrieben. Ausfallrisiken werden 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 und Lizenzgebühren 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 „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eines von der Deutschen Bundesbank ermittelten und bekannt gegebenen Kapitalisierungszinsfußes von 1,82 % (Vj. 1,78 %) 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 31.12.2023 ein Betrag von 10.036 T € nach 10.000 T € zum 31.12.2022. Der Zugang von 36 T € ergibt sich aus dem Finanzergebnis von 111 T € und dem operativen Ergebnis von -75 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



Kevelaerer Straße – 50er Jahre

aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren.

Zum 31.12.2023 beträgt der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren für eine Restlaufzeit von 15 Jahren 1,74 % p.a. Die entsprechende Rückstellung beläuft sich auf 10.171 T €. Der Unterschiedsbetrag liegt bei 135 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 1,74 % (Vj. 1,44 %) 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 (3.223 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	307.579,71	2.374,05	-
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	232.629.325,45	2.032.102,41	315.363,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.683.961,31	-	-
Grundstücke ohne Bauten	2.132,60	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	116.404,53	4.651,00	4.825,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.075.882,85	15.902,12	26.518,72
Anlagen im Bau	2.694.010,43	15.795.696,38	-
Bauvorbereitungskosten	6.201.907,97	11.877,31	5.572,56
SUMME SACHANLAGEN	246.403.625,14	17.860.229,22	352.280,51
FINANZANLAGEN			
Beteiligungen	7.250,00	-	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.848.498,03	112.548,30	1.130.511,30
Andere Finanzanlagen	244.365,25	8.013,86	111.797,55
SUMME FINANZANLAGEN	6.100.113,28	120.562,16	1.242.308,85
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	252.811.318,13	17.983.165,43	1.594.589,36

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 €
-	-	309.953,76	287.775,69	14.346,89	-
995.152,66	-	235.341.216,77	83.992.839,72	4.327.797,44	-
-	-	3.683.961,31	1.352.226,45	72.755,74	-
-	-	2.132,60	2.132,09	-	-
-	-	116.230,05	116.360,16	3.762,75	-
-	-	1.065.266,25	932.013,18	55.448,40	-
4.941.337,93	-	23.431.044,74	-	-	-
./ 5.936.490,59	-	271.722,13	-	5.572,56	-
5.936.490,59	-	263.911.573,85	86.395.571,60	4.465.336,89	-
./ 5.936.490,59	-	263.911.573,85	86.395.571,60	4.465.336,89	-
-	-	7.250,00	-	-	-
-	154.018,00	4.830.535,03	154.018,00	-	-
-	-	140.581,56	-	-	-
-	154.018,00	4.978.366,59	154.018,00	-	-
5.936.490,59	-	263.911.573,85	86.395.571,60	4.465.336,89	-
./ 5.936.490,59	154.018,00	269.199.894,20	86.837.365,29	4.479.683,78	-

BILANZ

ABSCHREIBUNGEN IN ZUSAMMENHANG MIT		KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN zum 31.12. lfd. Jahr €	BUCHWERT 31.12.2023 €	BUCHWERT 31.12.2022 (Vorjahr) €
ABGÄNGEN €	UMBUCHUNGEN (+/-) €			
-	-	302.122,58	7.831,18	19.804,02
125.326,22	-	88.195.310,94	147.145.905,83	148.636.485,73
-	-	1.424.982,19	2.258.979,12	2.331.734,86
-	-	2.132,09	0,51	0,51
4.823,44	-	115.299,47	930,58	44,37
26.517,70	-	960.943,88	104.322,37	143.869,67
-	-	-	23.431.044,74	2.694.010,43
5.572,56	-	-	271.722,13	6.201.907,97
162.239,92	-	90.698.668,57	173.212.905,28	160.008.053,54
-	-	-	7.250,00	7.250,00
-	-	-	4.830.535,03	5.694.480,03
-	-	-	140.581,56	244.365,25
-	-	-	4.978.366,59	5.946.095,28
162.239,92	-	91.000.791,15	178.199.103,05	165.973.952,84



2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 7.236 T€ (Vj. 6.286 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 die Bauvorhaben Scheidtweiler Straße 44–48 (2.998 T€) und Jüssenstraße 16–26/23+25 (872 T€) wurden Zahlungsverpflichtungsbürgschaften abgegeben; diese wurden dinglich gesichert. Das Risiko der Inanspruchnahme ist gering.

FORDERUNGEN	INSGESAMT	DAVON MIT EINER LAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR:	
		VORJAHR	
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	98.878,67	16.300,57	10.901,70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	715,68	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	786.452,27	182.850,00	182.850,00
GESAMTBETRAG	886.046,62	199.150,57	193.751,70

7. Für Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung bilden wir Rückstellungen in vollem Umfang und haben zusätzlich zur Abdeckung des Risikos aus noch nicht laufenden Pensionsverpflichtungen Rückdeckungsver sicherungen abgeschlossen. Die Rückkaufswerte für diese Versicherungen belaufen sich zum 31.12.2023 auf insgesamt 4.968 T€.

8. Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

POSTEN	€
Gewerbsteuer	13.401,00
Körperschaftsteuer	20.151,00
Solidaritätszuschlag	1.109,00
GESAMTBETRAG	34.661,00

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

POSTEN	€
Jubiläen	52.701,00
Prüfungskosten	40.000,00
Resturlaubstage	26.816,78
Empfangene Bauleistungen	21.000,00
Hydraulischer Abgleich	15.000,00
Steuerberatung	14.000,00
CO ₂ -Abgabe	13.478,80
GESAMTBETRAG	182.996,58

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



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

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	(111.046.352,94) 117.503.151,57	(4.666.557,13) 5.174.828,77	(106.379.795,81) 112.328.322,80	(19.668.911,30) 21.810.478,53	(86.710.884,51) 90.517.844,27	(111.046.352,94) 117.503.151,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2.735.414,90) 7.791.176,48	(187.679,83) 258.441,87	(2.547.735,07) 7.532.734,61	(781.075,52) 1.189.498,32	(1.766.659,55) 6.343.236,29	(2.735.414,90) 7.791.176,48	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(6.338.746,91) 7.172.950,03	(6.338.746,91) 7.172.950,03	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(310.742,21) 226.554,84	(310.742,21) 226.554,84	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2.239.901,66) 2.415.212,46	(2.239.901,66) 2.415.212,46	-	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	(46.459,91) 53.326,36	(46.459,91) 53.326,36	-	-	-	-	-
GESAMTBETRAG	(122.717.618,53) 135.162.371,74	(13.790.087,65) 15.301.314,33	(108.927.530,88) 119.861.057,41	(20.449.986,82) 22.999.976,85	(88.477.544,06) 96.861.080,56	(113.781.767,84) 125.294.328,05	-

*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	487 T€
Zuschreibung von Wertpapieren des Anlagevermögens	154 T€

Stammstraße / Ecke Gutenbergstraße – 50er Jahre



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 2023 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB von insgesamt 46.214 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

BAUVERPFLICHTUNGEN	€
Scheidtweiler Straße 44-48	37.568
Jüssenstraße 16-26, 23+25	8.646
GESAMTBETRAG	46.214

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 negative Marktwert -1.157 T€.

6. Im Geschäftsjahr haben wir durchschnittlich beschäftigt:

BESCHÄFTIGUNGS- VERHÄLTNISS	VOLL- ZEIT	TEIL- ZEIT
Kaufmännische Mitarbeiter	10,8	7,5
Technische Mitarbeiter	5,0	1,5
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2,0	23,0

Zum 31.12.2023 beschäftigten wir zwei Auszubildende zu Immobilienkaufleuten.

7. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2023	5.377
Zugang	226
Abgang	171
Bestand zum 31.12.2023	5.432

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 89.450,71 € auf 8.224.376,66 € erhöht.

8. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

9. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.731.331,79 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 373.133,18 €

in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.358.198,61 € 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, 07.05.2024

DER VORSTAND

gezeichnet

**Nußbaum | Kliegel |
Wocke-Simons**

4. Lagebericht 2023

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.

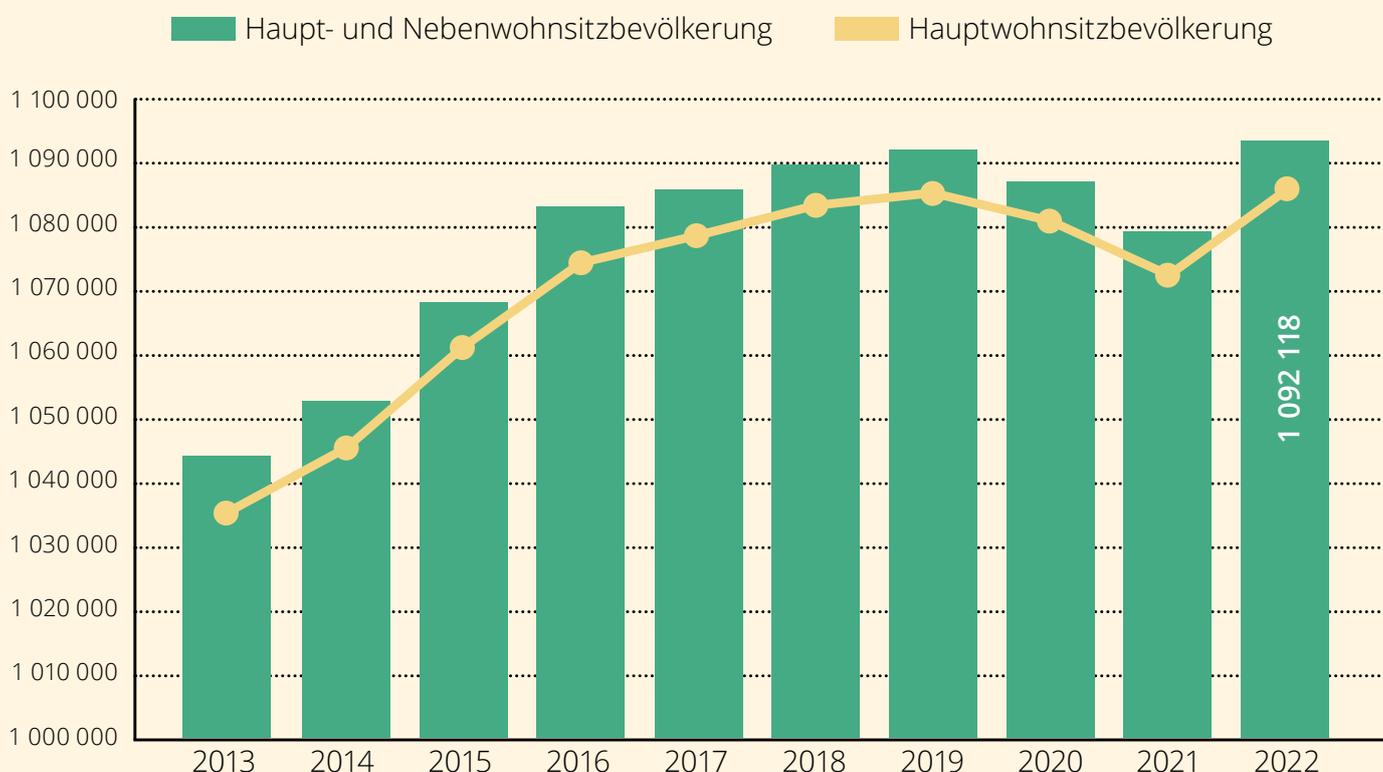
Kerntätigkeitsfeld ist die Bewirtschaftung, Vermietung und Errichtung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Köln.

4.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen | Die Bevölkerungszahl in **Köln** stieg im Jahr 2022 mit 1.092.118 auf einen neuen Höchststand. Das war ein Plus von

12.817 (+1,2 %) im Vergleich zum Vorjahr. Damit drehte sich der Trend der letzten beiden Jahre ins Gegenteil. Ausschlaggebend für diese Entwicklung war eine deutliche Steigerung der Zuzüge nach Köln auf 66.362 (+19.157 beziehungsweise +40,6 % im Vergleich zu 2021), während die Fortzüge leicht auf 53.186 (-6,4 %) sanken. Der Krieg in der Ukraine ist an den Zahlen ablesbar: 11.446 Personen kamen im letzten Jahr aus der Ukraine nach Köln. Das waren rund 40 % der Zuzüge aus dem Ausland. Insgesamt meldeten sich mit fast 28.000 Personen so viele Menschen wie noch nie aus dem

BEVÖLKERUNG IN KÖLN (JEWEILS 31.12.)*



*Bezogen auf die wohnberechtigte Bevölkerung (mit Haupt- und Nebenwohnsitz), außer es wird explizit auf den Hauptwohnsitz hingewiesen.
Quelle: Stadt Köln – Kölner Statistische Nachrichten 4/2023. Bevölkerung in Köln 2022.

Ausland in Köln an. Auch die Zuzüge innerhalb Deutschlands nahmen auf 38.393 (+8,6 %) zu.¹ 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 Einer aktuellen Studie der Bertelsmann Stiftung zufolge wird die Bevölkerungszahl in Köln im Jahr 2040 bei 1.140.000 Personen liegen.³ 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 2023 mit 3.533 Einheiten (2022: 2.327), davon 1.035 im Stadtbezirk Ehrenfeld, weiter unter den Erwartungen. Der Wohnungsbestand in Köln insgesamt stieg nur geringfügig auf 572.090 Einheiten (2022: 568.746). Die Gesamtzahl öffentlich geförderter Wohnungen im Bestand sank weiter auf 37.905 (Vorjahr 37.916).⁴

Die Entwicklung der Mieten in Köln, insbesondere in Ehrenfeld, geht unterdessen weiter nach oben. Stadtweit liegt die Nettokaltmiete im Mittel bei 10 EUR/m² und Monat, im

Stadtbezirk Ehrenfeld sogar bei 10,40 Euro. Unsere Durchschnittsmiete im Dezember 2023 liegt mit 6,75 Euro trotz der Neubauaktivitäten in den letzten Jahren deutlich darunter.⁵

Bestandsbewirtschaftung | Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten 2023 zeigt die unten stehende Tabelle. Der Belegungsbindung unterlagen am 31.12.2023 545 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Wohn- (278.136 qm) und Nutzfläche (7.896 qm) der Wohnungen und gewerblichen Einheiten betrug insgesamt 286.032 (Vj. 285.920) qm. Unser Bestand befindet sich ausschließlich im linksrheinischen Köln mit Schwerpunkt in Ehrenfeld/Neuehrenfeld.

IMMOBILIENBESTAND	HÄUSER	WOHNUNGEN	GARAGEN/ STELLPLÄTZE	GEWERBE/ SONSTIGE EINHEITEN ¹⁾
Bestand am 31.12.2022	592	4.253	951	100
Zugang 2023	1	1	-	3
Abgang 2023	-	15	-	-
Bestand am 31.12.2023	593	4.249	951	103

¹⁾ davon 28 sonstige Einheiten

Neubau | Für unseren Neubau Scheidtweiler Straße 44-48 sind im Geschäftsjahr 7.101 T € an Baukosten angefallen. Weitere Baukosten in Höhe von 5.153 T € sind für die Neubaumaßnahme Jüssenstraße 16-26/23+25 im Geschäftsjahr aufgewendet worden.

Kauf | Mit der Vermietung des im Dezember 2022 gekauften Einfamilienhauses in der Hadersleber Straße 2 wurde zum 01.04.2023 begonnen.

Modernisierung / Instandhaltung Die energetische Sanierung der Häuser Xantener Straße 95+97 wurde im Geschäftsjahr fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Großbaumaßnahme der energetischen Sanierung und teilweisen Aufstockung der Objekte Kevelaerer Straße 1-15/2-16 weitergeführt. Mit der energetischen Sanierung der Schlösserstraße 1-5 wurde begonnen.

Unser Einfamilienhaus in der Rektor-Schmitz-Straße 7 wurde kernsaniert.

Des Weiteren wurden für die Häuser der Hadersleber Straße 28, Baadenberger Straße 107+109, Gott-helfstraße 1 und Rothenkruger Str. 20-28 Balkonanlagen erstellt.

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

¹ Stadt Köln: Kölner Statistische Nachrichten, 8/2023.

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

³ BERTELSMANN STIFTUNG (HRGS.) Wer, wo, wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.

⁴ Stadt Köln: Kölner Statistische Nachrichten, 8/2024

⁵ Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“.

rissänderungen und Badmodernisierungen folgte der erstmalige Einbau von Heizungen und neuer Elektrik in insgesamt 59 Wohnungen.

Die aktivierten Leistungen aller Maßnahmen aus der Modernisierung betrugen im Berichtsjahr 5.161 T €.

Zentrale Tätigkeiten der Instandhaltung waren, neben dem üblichen Instandsetzungsaufkommen für laufende Reparaturen und Instandhaltung aus Einzelmodernisierung, die Fassaden- und Dacherneuerung, Treppenhaussanierung, Kanalsanierung, Balkonerneuerung, Heizungserneuerung und Maßnahmen für Brandschutz und Verkehrssicherung.

Die Fremdkosten für **Instandhaltung** (einschließlich nicht aktivierbarer Modernisierungskosten)

zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf 8.885 T € (Vj. 7.969 T €). Die Kosten sind gemindert um Versicherungserstattungen und sonstige Erstattungen. Dies entspricht 31,06 (Vj. 27,87) €/qm Wohn- und Nutzfläche.

Vermietung | Die Fluktuationsquote lag bei 5,6 % (Vj. 7,4 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: zu kleine Wohnung, Tod des Mieters und Alter des Mieters.

Die Leerstandsquote für Wohnraum betrug zum 31. Dezember 2023 insgesamt 0,4 % (Vj. 0,6 %). Der Großteil der Leerstände beruhte auf Modernisierungen.

Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum betrug Ende

2023 6,75 (Vj. 6,67) €/qm im Monat. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei den frei finanzierten Bestandswohnungen lag bei den EHRENFELDERN im Jahr 2023 bei 7,49 (Vj. 7,39) €/qm.

Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete ist insbesondere auf die Anpassung der Wiedervermietungsmieten nach Modernisierungen zurückzuführen. Darüber hinaus führen auch die ganzjährige Auswirkung der Neuvermietung des 3. Bauabschnittes „Ossendorfer Gartenhöfe“, die Pauschalen für die zusätzlichen Balkonbauten sowie die Mietanpassung der öffentlich geförderten Wohnungen zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete.

Xantener Straße – 50er Jahre



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	2023		2022		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	31.719	97,2	30.372	96,6	1.347
Andere aktivierte Eigenleistungen	103	0,3	69	0,2	34
GESAMTLEISTUNG	31.822	97,5	30.441	96,8	1.381
Andere betriebliche Erträge	821	2,5	991	3,2	./ 170
BETRIEBSLEISTUNG	32.643	100,0	31.432	100,0	1.211
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.517	53,7	15.588	49,6	1.929
Personalaufwand	2.540	7,8	2.970	9,4	./ 430
Abschreibungen	4.480	13,7	4.566	14,5	./ 86
Andere betriebliche Aufwendungen	1.063	3,2	1.045	3,3	18
Zinsaufwand	2.375	7,3	2.069	6,6	306
Gewinnunabhängige Steuern	599	1,8	573	1,8	26
AUFWENDUNGEN FÜR DIE BETRIEBSLEISTUNG	28.574	87,5	26.811	85,2	1.763
Betriebsergebnis	4.069	12,5	4.621	14,8	./ 552
Beteiligungs- und Finanzergebnis	./ 141		./ 367		226
Neutrales Ergebnis	./ 152		./ 933		781
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	3.776		3.321		455
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./ 45		./ 43		./ 2
JAHRESÜBERSCHUSS	3.731		3.278		453

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 3.731.331,79 € ab. Nach Einstellung von 373.133,18 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 3.358.198,61 €. Das positive Betriebsergebnis des Geschäftsjahres von 4.069 T € ist gegenüber dem Vorjahr um 552 T € gesunken. Die Veränderung ergibt sich aus der um 1.211 T € gestiegenen Betriebsleistung und den höheren Aufwendungen von 1.763 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.

	2023 T €	2022 T €	VERÄNDERUNG T €
Hausbewirtschaftung	4.173	5.032	./ 859
Bau- und Modernisierungstätigkeit	./ 137	./ 486	349
Sonstige betriebliche Tätigkeit	33	75	./ 42
GESAMTBETRAG	4.069	4.621	./ 552

Die Veränderung des Betriebsergebnisses aus dem Kerngeschäft der **Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten (+ 832 T €), höheren Kapitalkosten (+ 306 T €), gestiegenen Abschreibungen (+ 241 T €), gestiegenen Aufwendungen von anderen Kosten der Hausbewirtschaftung (+ 206 T €), denen gestiegene Mieterträge (+ 380 T €) und verminderte Verwaltungskosten (./ 251 T €) gegenüberstehen.

Den im Bereich der **Bau- und Modernisierungstätigkeit** im Jahr 2023 aktivierten Eigenleistungen von 103 T € stehen zugeordnete Personal- und Sachkosten (Kosten eigener technischer und Verwaltungsleistungen) in Höhe von 160 T €, Geldbeschaffungskosten (75 T €) und Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten mit (5 T €) gegenüber.

	2023 T €	2022 T €	VERÄNDERUNG T €
ERTRÄGE			
Beteiligungserträge und sonstige Zinsen	71	14	57
AUFWENDUNGEN			
Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen	111	325	./ 214
Bankzinsen	101	56	45
	212	381	./ 169
ERGEBNIS	./ 141	./ 367	226

Das im Jahr 2023 bei der **sonstigen betrieblichen Tätigkeit** erzielte positive Ergebnis von 33 T € resultiert aus Erträgen von 55 T € und Aufwendungen von 22 T €.

Das negative **Beteiligungs- und Fi-**

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

Das negative **neutrale Ergebnis** von 2023 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T €	2022 T €	VERÄNDERUNG T €
ERTRÄGE AUS			
früheren Jahren	12	41	./ 29
dem Abgang von Rückdeckungsversicherungen	7	28	./ 21
der Auflösung von Rückstellungen	112	19	93
Leistungen von Risiko-Lebensversicherungen	11	11	-
der Ausbuchung und Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	26	10	16
Rückdeckungsversicherungen	101	9	92
der Zuschreibung von Wertpapieren des Anlagevermögens	154	-	154
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	-	2
	425	118	307
AUFWENDUNGEN FÜR			
Abbruchkosten	487	742	./ 255
Abschreibungen auf „Sonstige Vermögensgegenstände“	27	53	./ 26
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Anlagevermögens	-	154	./ 154
frühere Jahre	61	67	./ 6
Umzugshilfen	2	35	./ 33
	577	1.051	./ 474
ERGEBNIS	./ 152	./ 933	781

4.3.2. Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022		VERÄNDERUNG
	T €	%	T €	%	T €
ANLAGEVERMÖGEN					
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	0,0	20	0,0	./ 12
Sachanlagen	173.213	88,4	160.008	89,0	13.205
Finanzanlagen	4.978	2,5	5.946	3,3	./ 968
Summe	178.199	90,9	165.974	92,3	12.225
UMLAUFVERMÖGEN/ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
LANGFRISTIG					
Forderungen	199	0,1	194	0,1	5
KURZFRISTIG					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.562	3,9	6.581	3,7	981
Wertpapiere	1.064	0,5	994	0,5	70
Flüssige Mittel	8.165	4,2	5.425	3,0	2.740
Übrige Aktiva	735	0,4	672	0,4	63
Summe	17.725	9,1	13.866	7,7	3.859
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	195.924	100,0	179.840	100,0	16.084
KAPITALSTRUKTUR					
EIGENKAPITAL					
LANGFRISTIG					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	8.224	4,2	8.134	4,5	90
Ergebnisrücklagen	35.486	18,1	32.163	17,9	3.323
Bilanzgewinn	3.358	1,7	2.950	1,6	408
Summe	47.068	24,0	43.247	24,0	3.821
KURZFRISTIG					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	213	0,1	230	0,1	./ 17
Summe	47.281	24,1	43.477	24,1	3.804
FREMDKAPITAL/RÜCKSTELLUNGEN/ VERBINDLICHKEITEN					
LANGFRISTIG					
Rückstellungen	10.089	5,2	10.055	5,6	34
Verbindlichkeiten	125.259	63,9	113.625	63,2	11.634
Rechnungsabgrenzungsposten	3.223	1,6	3.425	1,9	./ 202
KURZFRISTIG					
Rückstellungen	165	0,1	163	0,1	2
Erhaltene Anzahlungen	7.173	3,7	6.339	3,5	834
Übrige Verbindlichkeiten	2.734	1,4	2.756	1,6	./ 22
Summe	148.643	75,9	136.363	75,9	12.280
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	195.924	100,0	179.840	100,0	16.084

Die Bilanzsumme ist um 16.084 T € auf 195.924 T € (= 8,9 %) gestiegen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und Sachanlagen (überwiegend Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten) haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um 13.193 T € auf 173.221 T € erhöht. Ursache für die Erhöhung waren die Investitionstätigkeiten von 17.863 T € (einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 103 T €), denen Abschreibungen in Höhe von 4.480 T € und Zuschüsse von 190 T € gegenüberstehen.

Die Verringerung der Finanzanlagen um 968 T € resultiert aus den Veränderungen der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen.

Insgesamt beläuft sich der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen auf 90,9 % (Vj. 92,3 %). Der Anteil der übrigen Aktiva am Gesamtvermögen beträgt 9,1 % (Vj. 7,7 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.821 T € auf 47.068 T € erhöht. Die langfristige Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahreswert nicht verändert und beträgt 24,0 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen sowie die Rückstellung für Jubiläumsumzuwendungen. Sie haben sich um insgesamt 34 T € erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern –

haben sich gegenüber dem Vorjahr um 11.634 T € erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten belegen insgesamt 63,9 % (Vj. 63,2 %) des Gesamtkapitals. Die Veränderung ergab sich durch die Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 16.596 T €, planmäßige Tilgungen in Höhe von 4.652 T € und außerplanmäßige Tilgungen mit 310 T €.

Das kurzfristige Fremdkapital ist um 814 T € auf 10.072 T € gestiegen, der Anteil am Gesamtkapital beträgt 5,2 % (Vj. 5,2 %).

4.3.3. Finanzlage

Die unten stehende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

STICHTAGSLIQUIDITÄT	31.12.2023 T €	31.12.2022 T €	VERÄNDERUNG T €
LANGFRISTIG			
Vermögenswerte	178.398	166.168	12.230
Finanzierungsmittel	185.639	170.352	15.287
ÜBERDECKUNG	7.241	4.184	3.057
KURZFRISTIG			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	8.165	5.425	2.740
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	9.361	8.247	1.114
	17.526	13.672	3.854
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.285	9.488	797
STICHTAGSLIQUIDITÄT	7.241	4.184	3.057

Am 31. Dezember 2023 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	2023 T€	2022 T€	VERÄNDERUNG T€
JAHRESÜBERSCHUSS	3.731	3.278	453
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	4.480	4.719	./ 239
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	34	816	./ 782
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	./ 463	./ 192	./ 271
CASHFLOW	7.782	8.621	./ 839
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	2	11	./ 9
Zunahme sonstiger Aktiva	./ 929	./ 724	./ 205
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	812	./ 615	1.427
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.667	7.293	374
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	./ 17.863	./ 7.930	./ 9.933
Einzahlungen auf Finanzanlagen	1.304	52	1.252
Auszahlungen Finanzanlagen	./ 75	./ 82	7
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	./ 16.634	./ 7.960	./ 8.674
Valutierung von Darlehen	16.596	3.173	13.423
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	./ 4.652	./ 4.430	./ 222
Rückzahlungen von Darlehen	./ 310	./ 164	./ 146
Zunahme der Geschäftsguthaben	73	180	./ 107
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	11.707	./ 1.241	12.948
ZAHLUNGSUNWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	2.740	./ 1.908	4.648
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.425	7.333	./ 1.908
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER	8.165	5.425	2.740

Scheidweiler Straße – 50er Jahre



4.3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	24,0	24,0
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	8,0	7,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete im Dezember 2023	€/qm/Monat	6,75	6,67
Umsatzerlöse	T €	30.766	29.921
Erlösschmälerungen aus Sollmieten	T €	180	331
Erlösschmälerung in Relation zur Jahressollmiete	%	0,7	1,4
Fremdkapitalzinsen	T €	2.375	2.069
Fremdkapitalzinsen in Relation zur Jahressollmiete	%	9,8	8,6
Instandhaltung, Fremdkosten	T €	8.885	7.969
Instandhaltung in Relation zur Jahressollmiete	%	36,7	33,2
Fluktuationsquote Wohnungen	%	5,6	7,4
Leerstandsquote Wohnungen zum 31.12.	%	0,4	0,6

Vastersstraße – 60er Jahre



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.

Wir bilden junge Menschen in unserem Unternehmen selbst aus. So versuchen wir, dem Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft entgegenzuwirken. 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. Darüber hinaus wird der Zustand unserer Gebäudedächer durch regelmäßige Drohnenaufnahmen dokumentiert.

Lansstraße – 60er Jahre



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 bewerten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Bedingt durch unser niedriges Mietpreisniveau hat die Energiekrise 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 seit 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. Dazu kommt es immer mehr zu Lieferengpässen bei Baustoffen, was wiederum zur Verzögerung von Baumaßnahmen und somit zu späteren Einnahmen führt. Des Weiteren bleiben die Kapitalkosten aufgrund des Zinsniveaus nach wie vor hoch. 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 ener-

getischen Zustand unserer Gebäude zu erhalten, haben wir im Sommer 2023 als Vorbereitung für unsere Klimastrategie unsere Portfolioanalyse mit einem Dienstleister erfolgreich abschließen können. Denn um eine Aussage über den energetischen Zustand unserer Gebäude zu treffen und daraus eine Strategie abzuleiten, mussten wir uns zunächst einen tiefgehenden Eindruck von unseren Gebäuden verschaffen.

Deshalb haben wir in den vergangenen zwei Jahren verschiedene Gebäudekennwerte zusammengestellt und analysiert. Im Vordergrund stehen Angaben wie beispielsweise das Baujahr, die Beheizungsart, der Energieverbrauch sowie der CO₂-Ausstoß der einzelnen Gebäude. Zusammenfassend weist unser Wohnungsbestand einen absoluten Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser von rund 42.000 MWh/Jahr (klimabereinigt, inklusive Vorketten) und CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser von rund 9.220 Tonnen/Jahr auf. Der Großteil der Gebäude, rund 90 %, wird durch Gaszentral- oder Gasetagenheizungen beheizt. Lediglich rund 10 % unserer Gebäude werden mit regenerativen Energien beheizt.

Das Ergebnis der Portfolioanalyse lautet demnach: Bei rund 90 % der Gebäude besteht die Notwendigkeit zur Umstellung auf eine CO₂-freie Wärme- und Warmwasserversorgung bis zum Jahr 2045. Das bedeutet eine Umstellung von fossilen Energieträgern auf regenerative Energien mit nachhaltiger Wärme- und Warmwasserversorgung wie beispielsweise Wärmepumpen zusammen mit der energetischen Verbesserung der Gebäude, etwa durch Dämmung der Fassaden, Dächer und Kellergeschossdecken. Heizungsaustausche und Sanierungen dieser Größenordnung fordern ein hohes Maß an

Ressourcen wie Arbeitskräfte, Baumaterialien und Investitionsvolumen. Außerdem stehen rund 20 % unserer Gebäude unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Diese benötigen eine gesonderte Betrachtungsweise, da Gebäudesanierungen dieser Art oftmals aufwendiger in der Planung und deutlich kostenintensiver als herkömmliche Sanierungen sind.

Unser Ziel für das Geschäftsjahr 2024 ist die Finalisierung einer passgenauen Klimastrategie für unseren individuellen Wohnungsbestand sowie der Beginn der konkreten Planungs- und Umsetzungsphase.

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 „Os-

sendorfer Gartenhöfe“ eine Pflege- wohngemeinschaft eingerichtet.

Als eine wesentliche Erweiterung des Angebotes 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 eher 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 2023 eine langfristige Zinsvereinbarung bis 2052 abgeschlossen und damit das Risiko aus Zinsveränderungen ausgeschlossen. Zum Bilanzstichtag betrug der negative Marktwert -1.157 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. Im Rahmen einer zielführenden Nachhaltigkeitsbetrachtung sind Abriss und Neubau dennoch stets als Alternative zur Sanierung zu prüfen. Bedingt durch die große Zahl unserer Altbauten werden Instandhaltungsaufwendungen auch langfristig auf einem hohen Niveau bleiben. Auf

Baadenberger Straße – 60er Jahre



dem Weg zur klimaneutralen Entwicklung unseres Bestandes ist es unabdingbar, quartiersgerechte Lösungen zu entwickeln.

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 %. Beim Einsatz von „grünem Strom“ zur Warmwasserbereitung und drei Pelletheizungen sind die Klimaziele in dieser Siedlung nach heutigem Stand bereits erreicht.

Auch mit den in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben (Scheidweiler- und Jüssenstraße) investieren wir frühzeitig in bedarfsgerechten Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft. Bei diesen Maßnahmen, die bis Ende 2024/Mitte 2025 realisiert sein werden, wird besonderes Augenmerk auf die Quartiersentwicklung gelegt. Mit einer Altentagesstätte und zwei Großtagespflegeeinrichtungen für Kinder 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 Auswirkungen der Energiekrise. Angesichts des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Köln, der guten Ertragslage, der zurückgefahrenen Neubautätigkeit sowie erforderlicher Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung steht einer positiven Entwicklung nichts im Wege.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der – bei

vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 5.086 T € erwarten lässt. Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2024 T €
Umsatzerlöse	32.896
Instandhaltungsaufwendungen	8.000
Abschreibungen	4.470
Zinsaufwendungen	2.984
Personalaufwand	2.796
Sonstige betriebliche Aufwendungen	902

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss von 6.241 T €.

50825 Köln, 07.05.2024

DER VORSTAND

gezeichnet

Nußbaum | Kliegel |

Wocke-Simons

EHRENFELDER
Arbeiterwohnungs-Genossenschaft,
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht,
zu Köln-Ehrenfeld.

Anteil-Schein
Nr. 540

über ein Stück
Anteile zu 100 Mark.

Herr Spizian Jordan ist mit
meiner Unterschrift

Mark an der Ehrenfelder Arbeiterwohnungs-Genossenschaft nach
Massgabe des Statuts beteiligt.

KÖLN-EHRENFELD, den 12. Jan. 1919
Der Vorstand:
Josef Bruns

Vorfund, Köln-Ehrenfeld, am 7. März 1919.
Auf Einladung des Vorstandes (Gerhard Bruns
und Helm-Bickendorf) fallen folgende
Name Schönfeld, Kammermeister, Quirnb. 65.
Herr Mecklenbeck, Läger, Rühlstr. 44.
Herr Wenzler, Gräber, Rühlstr. 9.
Herr Kemmer, Goldschmied, Rühlstr. 37.
Herr Kemmer, Läger, Rühlstr. 49.
Herr Solmire, Läger, Rühlstr. 402.
Herr Schumacher, Kammermeister, Quirnb. 88.
Herr Solms, Fabrikarb., Rühlstr. 410.
Herr Schiefenbusch, Goldschmied, Rühlstr. 9.
Herr Stemmer, Läger, Rühlstr. 51.
Herr Martion, Läger, Rühlstr. 92.
Herr Fuchs, Kammermeister, Quirnb. 25.
Herr Lambert, Fabrikarb., Rühlstr. 7.
Herr Baas, Maurer, Lägerstr. 24.
Herr Schlapp, Maurer, Rühlstr. 100.
Herr Semlag, Goldschmied, Rühlstr. 34.
Herr Vaters, Läger, Rühlstr. 44.
Herr Düren, Rühlstr. 27.
Herr Nissenbusch, Läger, Rühlstr. 70.
Herr James, Fabrikarb., Rühlstr. 62.
Herr Flack, Läger, Rühlstr. 55.
Herr Jos. Krafz, Läger, Rühlstr. 664.
Herr Schneider, Läger, Rühlstr. 61.
Herr Louis Schneider, Fabrikarb., Rühlstr. 48.
Herr von Zenz, Maurer, Rühlstr. 55.
Herr von Berens, Läger, Rühlstr. 52.
Herr von Wolff, Kammermeister, Quirnb. 29.
Herr von König, Kammermeister, Rühlstr. 151.
Herr von Feischem. Müller, Rühlstr. 402.
Herr von Gilmacher, Läger, Rühlstr. 43.
Herr von Grawe, Fabrikarb., Rühlstr. 39.

Bericht
der
**Ehrenfelder Arbeiterwohnungs-
Genossenschaft**
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht
über das Geschäftsjahr 1909.

Ehrenfelder
Arbeiterwohnungs-Genossenschaft
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht
zu Köln-Ehrenfeld.

Anteilschein
Nr. 298

über ein Stück
Anteile zu 300 Mark.

Herr Nikolaus Maatzen

Einladung
zur
ordentlichen Generalversammlung
Dienstag den 18. Mai, nachmittags 6 1/2 Uhr,
im Vereinshaus, Subbelratherstr. 287.

Tagesordnung:
1. Bericht des Vorstandes, Genehmigung der Bilanz, Beteiligung des Reingewinns
2. Entlohnung des Vorstandes;
3. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern;
4. Genehmigung des Geschäftsplanes für 1920;
5. Änderung der Statuten.

Köln-Ehrenfeld, den 30. April 1920.
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats:
H. Bornheim

Ehrenfelder Arbeiter-Wohnungsgenossenschaft.

Nr. 1915 Quittung über 306. R.-Mark

Josef Bruns

R.-Mark — Pfg.

für April & Mai

von Herrn H. H. H. H. erhalten zu haben, bescheinigt

Köln-Ehrenfeld, den 15. Oktober. 1929

H. H. H.



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

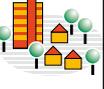
www.phoenix-cologne.com



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

Bildnachweis:

© DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG

Fotografen:

Hugo Schmölz und Karl Hugo Schmölz: S. 1, S. 14, S. 15, S. 16, S. 17, S. 24, S. 25, S. 26, S. 27, S. 29, S. 33, S. 38, S. 43, S. 52 | N. Schmitz: S. 2 | W. Lyrmann: S. 28 | B. Koch: S. 47



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