

Geschäftsbericht

der

**Kölner Wohnungsgenossenschaft eG
- gegründet 1920 -**

Schlesischer Platz 1a – 50737 Köln (Weidenpesch)

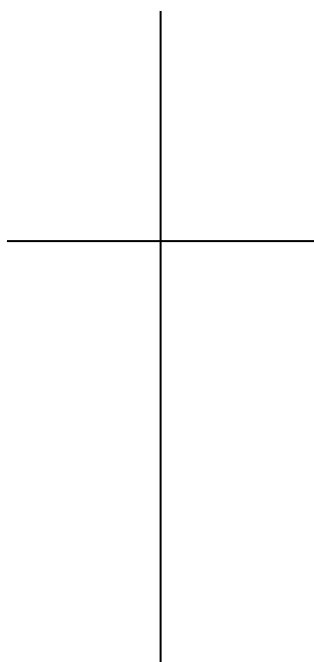
über das

Geschäftsjahr 2019

Inhalt

	Seite
Inhaltsverzeichnis	1
Nachruf	2
Organe der Genossenschaft	3
Chronik	4
Ortslage der Wohnungen	5
Straßenverzeichnis der Objekte/Verwaltung	6
Mieter- und Mitgliederbetreuung	7 – 8
Lagebericht des Vorstandes	9 – 15
Jahresabschluss	16 – 26
1. Bilanz	
2. Gewinn- und Verlustrechnung	
3. Anhang	
Bericht des Aufsichtsrates	27

Nachruf



In Trauer und Dankbarkeit
gedenken wir aller im Berichtsjahr
verstorbenen Mitglieder und Geschäftsfreunde.

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Am 03. April 2018 fand die laut unserer Satzung erforderliche Wahl der Vertreter und Ersatzvertreter statt. Aufgrund des Mitgliederbestandes waren gemäß der Wahlordnung 65 Wahlbezirke zu bilden und demzufolge 65 Vertreter zu wählen. Darüber hinaus wurden satzungsgemäß 12 Ersatzvertreter gewählt.

Die Aufgaben der Vertreter ergeben sich aus unserer Satzung.

Aufsichtsrat

Dr. jur. Klaus Lützenkirchen	Vorsitzender
Rainer W. Kolodziej	stellv. Vorsitzender
Hans-Dieter Lützenburger	Schriftführer

Vorstand

Willi Hullmann	hauptamtlich
Peter Schade	hauptamtlich

Aufgrund der Anforderungen des Bundesdatenschutzgesetzes geben wir allen Mitgliedern und Mietern davon Kenntnis, dass persönliche Daten, sofern es die Verwaltung und Bearbeitung innerhalb der Genossenschaft erfordert, im Rechenzentrum der Aareon Deutschland GmbH, Mainz, gespeichert sind.

Unsere Chronik

Erste Versammlung am 21. April 1920 mit 27 Wohnungssuchenden, die eine Wohnungsgenossenschaft gründen wollten und sich eintrugen in die "Einzeichnungs-Liste für die Mitgliedschaft zur Gemeinnützigen Baugenossenschaft eGmbH, Riehl".

Erste Generalversammlung am 12. August 1920 mit 56 Mitgliedern.

Eintragung der Genossenschaft beim "Preußischen Amtsgericht in Köln" am 25. Oktober 1920 mit 57 Mitgliedern unter der Nr. 267.

Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen durch den Regierungspräsidenten mit Wirkung vom 17. September 1931 unter dem Aktenzeichen I.B. Sied. 1051.

Die **Vertreterversammlung** wurde in der Generalversammlung am 3. Mai 1972 beschlossen. Nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes musste die Vertreterversammlung beschlossen bzw. eingeführt werden, wenn die Mitgliederzahl 3.000 überstieg. Am 31. Dezember 1971 betrug der Mitgliederbestand 3.024.

Erste Bautätigkeit 1921:

Merheimer Straße 464-476, 7 Häuser mit 21 Wohnungen

Übernahme (Fusion) folgender Wohnungsgenossenschaften:

Gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH, Riehl
Heimstättengenossenschaft Köln Worringen eGmbH
Siedlungsgenossenschaft eGmbH Köln-Merkenich
Gemeinnützige Vorort-Baugenossenschaft eGmbH
Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Fühlinger See eG

Mit vier gemeinnützigen Kölner Wohnungsgenossenschaften gründeten wir 1953 die **Altstadt-Wiederaufbau-GmbH** mit dem Zweck, die kriegszerstörte Altstadt wieder aufzubauen.

Ebenfalls mit vier gemeinnützigen Kölner Wohnungsunternehmen haben wir uns zusammengeschlossen, um uns am Wohnungsbau im ehemaligen Gelände Stollwerck (Severins-Viertel) zu beteiligen.

Mit drei Wohnungsunternehmen haben wir einen Teil des Böcking-Geländes in Köln-Mülheim und ein Grundstück in der Innenstadt, Arndtstraße/Humboldtstraße/Jahnstraße, bebaut.

Vor dem Hintergrund einer umfassenden Novellierung des Genossenschaftsgesetzes, verbunden mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, haben wir unseren bisher etwas komplizierten Firmennamen GWG KÖLN-NORD Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Nord eG mit dem schlichten, einprägsamen Namen

Kölner Wohnungsgenossenschaft eG

vereinfacht. Die registergerichtliche Eintragung ist am 02.06.2008 ordnungsgemäß erfolgt. Selbstverständlich bedeutet diese Umfirmierung für uns, unsere Jahrzehnte erarbeitete soziale Unternehmensstruktur verantwortungsvoll und erfolgreich fortzuführen.

Ortslage unserer Wohnungen:

Stadtteile	Häuser	Wohnungen
Köln-Altstadt-Süd	22	171
Köln-Chorweiler	1	24
Köln-Deutz	2	30
Köln-Heimersdorf	29	179
Köln-Höhenberg	1	8
Köln-Longerich	20	283
Köln-Mauenheim	6	41
Köln-Merkenich	19	64
Köln-Mülheim	1	12
Köln-Neustadt-Nord	3	49
Köln-Niehl	25	241
Köln-Nippes	36	305
Köln-Roggendorf-Thenhoven	6	28
Köln-Seeberg	9	126
Köln-Vingst	6	21
Köln-Weidenpesch	115	1.017
Köln-Worringen	28	200
17 Stadtteile	329	2.799

Straßenverzeichnis unserer Objekte

Straße und Hausnummer

Abendrothstraße 7, 8-12, 16-24
Alexianerstraße 23-27
Alte Römerstraße 143-145
Am Höfenweg 46-76
Amsterdamer Straße 199
An den Kaulen 45
An den Kreuzmorgen 15
Balthasarstraße 43
Benderstraße 14-22
Bitterstraße 82
Burgstraße 175
Christinastraße 44, 66
Cranachstraße 12
Dessauerstraße 1-3, 13-15
Drosselweg 2-4
Düsseldorfer Straße 92
Eltener Straße 1-7, 2-8
Escher Straße 30-34
Franziskastraße 12-14
Friedrich-Karl-Straße 29-77
Friedrich-Karl-Straße 230-270
Gellertstraße 43
Gohrer Weg 14
Graseggerstraße 6, 6a
Graseggerstraße 8
Gustorfer Weg 2/4, 2a, 4a, 6/8, 10-14
Hackenbroicher Straße 72-76
Helenenwallstraße 15
Holtestraße 6, 8, 10, 12
Holtestraße 39
Hülchrather Straße 31-33
Humboldtstraße 30
Isselburger Straße 1-7, 6, 10
Jakob-Sturm-Straße 7, 9, 11, 13, 15, 17
Josef-Gödecke-Straße 10a
Karl-Korn-Straße 3
Kempener Straße 18

Straße und Hausnummer

Kösliner Straße 2
Kretzerstraße 2
Leuthenstraße 1-3, 2-4
Lustheider Straße 12-22
Mauenheimer Straße 54/56
Mauritiussteinweg 32, 36a, 42-46
Merheimer Straße 472, 474, 478-482
Merkenicher Hauptstraße 189
Mollwitzstraße 2-12
Monheimer Straße 20-30
Nelkenstraße 3/5
Netzestraße 3
Neue Kempener Straße 209-213
Neusser Straße 523
Neusser Str. 494-496, 518-526, 534-536
Niehler Straße 176/178
Niehler Kirchweg 137
Norfer Weg 10-12
Ökover Straße 2a
Oleanderweg 1, 2, 3
Orrer Weg 29/31, 33/35
Palmenweg 11-26
Rennbahnstraße 23-33, 2-24
Roßbachstraße 11-21, 2-14
Schaurtestraße 2/4
Schlackstraße 18-20
Schlesischer Platz 1a
Schlesischer Platz 1-9, 2
Seydlitzstraße 7-9, 4-10
Siegmundstraße 14-16
Sinnendorfer Straße 89-91, 97-99
Steinbergerstraße 7-9, 12
Thieboldsgasse 3-25
Torgaustraße 1-7
Üdesheimer Weg 27-37
Wilhelm-Sollmann-Str. 12-18, 24-26, 26a, b, c
Zietenstraße 1-11, 4-12

Verwaltung

Kaufmännischer Bereich

Hanni Becker-Rodenberg
Wolfgang Beutler
Ricarda Haselier
Klaus Jansen
Claudia Keller
Julia Kleinenbrands
Dagmar Kneip
Mattia Löffeler
Sabine Luz
Kerstin Rudolf

Manfred Schmidt
Cynthia Titze
Sylvia Wagner

Technischer Bereich

Rainer Burkhardt
Heinz Calckhof
Guido Czwalina
Jan Nienhaus
Martin Pelger
Ludwina Voigt

Mieter- und Mitgliederbetreuung

Unsere aus der Gemeinnützigkeit gewachsene Genossenschaft lebt seit ihrem nunmehr 100-jährigen Bestehen ein gemeinschaftliches Miteinander und stellt für breite Schichten unserer Kölner Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung. Drei besondere Aspekte für unsere Arbeit seien beispielhaft genannt:

- ▶ Alle Altersgruppen sollen sich bei uns gut aufgehoben fühlen
- ▶ Die Menschen und das Miteinander stehen bei uns im Fokus
- ▶ Prägung der „Veedel“ durch Mieterauswahl und Mietpreisbildung mit Augenmaß

In vielen unserer teilweise Jahrzehnte gewachsenen Hausgemeinschaften organisieren die Bewohner mit unserer Unterstützung monatliche Kaffeerunden und unterschiedliche Festivitäten zu verschiedenen Anlässen. Die Veranstaltungen zu Karneval und in der Vorweihnachtszeit erfreuen sich besonderer Beliebtheit.

Darüber hinaus gewähren wir Hilfe und Unterstützung bei Serviceangeboten wie z. B. Pflegedienstleistungen, Notrufnummereinrichtung, Essen auf Rädern, Wohnraumanpassung für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie Hilfe bei der Umzugsplanung und Beantragung von Zuschüssen. Hierbei zählen wir auf altbewährte und vertrauensvolle Partnerschaften mit sozial-karitativen Einrichtungen, wie z. B. Parisozial Köln und Wohnmobil u.a..

Im Berichtsjahr haben wir mit den Vereinen Lebenshilfe Köln e.V., Lebenshilfe Rodenkirchen e.V. sowie dem Zentrum für selbstbestimmtes Leben – Beratungsstelle für Menschen mit Behinderung e.V. weitere Neubauprojekte geplant, die das Zusammenleben von Menschen mit und ohne geistige Behinderung im Fokus haben. Hierdurch möchten wir auch unserer sozialen Verantwortung gerecht werden.

Ebenfalls haben wir im Berichtsjahr unser genossenschaftseigenes Hotel in Weidenpesch (ehemals „Weidenpescher Hof“) umfangreich saniert und zum 01.04.2020 an einen neuen Pächter vermietet. Die Gewerbenutzung umfasst auch den Restaurantbetrieb „Schlüters in Weidenpesch“, welcher unverändert fortgeführt wird.

All diese Aktivitäten werden mit großem Engagement von unseren Mitarbeitern begleitet, sodass eine individuelle und persönliche Beratung für unsere Mitglieder und Mieter durch unser engagiertes Team gewährleistet ist.

Weil bezahlbarer Wohnraum fehlt, das verfügbare Einkommen der künftigen Rentner in unserer Gesellschaft sinkt und für unsere jungen Familien das Wohnen in Köln sehr teuer geworden ist, wollen wir als Kölner Wohnungsgenossenschaft eG mit unseren Erfahrungen und unseren bewährten und erfolgreichen Aktivitäten dieser Entwicklung im Rahmen unserer durchaus beträchtlichen Möglichkeiten entgegenwirken.

Hierzu zählt neben der Erstellung von preiswertem Wohnraum auch die Aufgabe, das soziale Gefüge und die „Veedelskultur“ im Rahmen unserer Möglichkeiten weiter aufrecht zu erhalten und mit zu gestalten.

Erfreulicherweise können wir berichten, dass unsere Genossenschaft im Rahmen des Erwerbs verschiedener Neubaugrundstücke eine Vielzahl von öffentlich geförderten Wohnungen errichten wird, und auch hier Sonderwohnformen anbieten.

Unsere Mieter sollen selbstbestimmt aktiv bei uns leben können und sich gut aufgehoben fühlen. Unsere Kölner Wohnungsgenossenschaft eG war nie **nur** Vermieter, denn:

- ▶ **wir liefern ein Mehr an Dienstleistung!**
- ▶ **wir bieten soziale Sicherheit für unsere Mieter und Mitglieder!**
- ▶ **wir tragen dazu bei, dass unser Köln „lebenswert“ bleibt!**

Wir wünschen uns, dass Sie sich alle bei uns einfach nur wohlfühlen!

Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen des Unternehmens

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

Die Genossenschaft verfügt am 31. Dezember 2019 über

- 2.715 freifinanzierte Wohnungen
- 84 öffentlich geförderte Wohnungen
- 49 gewerbliche Einheiten
- 323 Einzelgaragen
- 476 PKW-Abstellplätze, davon
- 11 Tiefgaragen mit 357 Einstellplätzen.

Wirtschaftsbericht

Die bereits im vergangenen Jahr prognostizierte globale Konjunkturabkühlung ist eingetreten, wobei die Abschwächung sogar stärker als erwartet ausgefallen ist. Sowohl in den Industrie- als auch in den Schwellenländern zeigen sich deutlich Bremsspuren. Insbesondere die Abschwächung der globalen Handelsaktivitäten macht sich für viele Volkswirtschaften negativ bemerkbar. Der Welthandel lag im Spätsommer des Jahres 2019 unter dem Vorjahresniveau. Der Handelsstreit zwischen den USA und China zeigt Wirkung. Mit Blick auf die wichtigsten globalen Frühindikatoren kann derzeit noch nicht die Schlussfolgerung gezogen werden, dass eine konjunkturelle Trendwende zum Besseren unmittelbar bevorsteht. Allerdings befinden sich beide Parteien in aussichtsreichen Verhandlungen, so dass die Hoffnung besteht, dass der diesbezügliche Handelsstreit im Laufe des Jahres 2020 beigelegt werden kann. Auch beim Thema Brexit scheint eine Entspannung in Sicht. Seit den Parlamentswahlen im Dezember letzten Jahres ist die Wahrscheinlichkeit eines unregelmäßigen Brexits äußerst unwahrscheinlich geworden, so dass das Vereinigte Königreich und die EU ihre zukünftigen Handelsbeziehungen neu ordnen können.

Die Konjunktur in Deutschland wächst im zehnten Jahr in Folge. Allerdings hat sich die konjunkturelle Dynamik merklich verlangsamt. Dies ist insbesondere auf die Schwäche der Industrie zurückzuführen. Die gesamtwirtschaftliche Leistung nahm im Jahr 2019 um 0,5 % zu. Dies war zwar etwas mehr als erwartet, jedoch merklich weniger als durchschnittlich in den vergangenen fünf Jahren. Für das Jahr 2020 wird durch die Bundesregierung ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,0 % prognostiziert.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat mit 45,2 Mio. Beschäftigten erneut einen Rekordstand erreicht und liegt mit etwa 200.000 Beschäftigten über dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2019 bei 4,9 % und verkörpert damit praktisch eine Vollbeschäftigung. Gleichzeitig entwickeln sich der Arbeitsmarkt sowie die Löhne weiterhin positiv. Dies führt - bei Entlastung durch Steuern und Abgaben - zu steigenden privaten Einkommen.

Die Baubranche boomt weiterhin. Für 2019 wird ein Umsatzwachstum von 8,7 % auf 137,5 Mrd. € erwartet. Des Weiteren geht man von einem Anstieg der Beschäftigten im Baugewerbe auf 855.000 aus. Das sind 20 % mehr, als es 2009 waren. Damit ist die Bauwirtschaft momentan die Konjunkturlokomotive Nummer eins.

Für das kommende Jahr geht man von einem Umsatzplus von 5 % auf 145 Mrd. € aus, das entspricht der erwarteten Preisentwicklung. Damit verstetigt sich die Umsatzentwicklung. Bis zum Juni 2019 wurden für ca. 142.400 Wohnungen Neubaugenehmigungen im Wohnungsbau erteilt. Das waren ca. 4.500 Wohnungen weniger als vor Jahresfrist.

Dennoch erwartet der größte Branchenverband der Bauwirtschaft für den Umsatz im Wohnungsbau ein Plus von 9 % auf 50,9 Mrd. €. Es wird davon ausgegangen, dass das Baukindergeld im Jahr 2020 auch im Neubau Wirkung zeigt. Die KfW berichtet zum 30. Juni 2019 über rund 112.000 gestellte und knapp 56.000 bewilligte Anträge zum Baukindergeld. Bisher wurde es allerdings vorrangig für den Erwerb von Bestandswohnungen genutzt. Fehlendes Bauland und zu lange Planungs- und Genehmigungsprozesse verhindern einen höheren Output im Wohnungsbau. Trotzdem prognostiziert man für das kommende Jahr 2020 die Fertigstellung von 297.000 neuen Wohnungen.

Die Verfügbarkeit von Handwerksunternehmen, verbunden mit dem sich zunehmend verschärfenden Fachkräftemangel, wird in den kommenden Jahren den kostengünstigen Wohnungsbau weiter erschweren.

Köln erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit und umfasst mittlerweile rund 1.100.000 Einwohner. Die damit einhergehende notwendige Neubautätigkeit hält hierbei nach wie vor nicht Schritt. Auch wenn sich in Köln viele Baukräne drehen: Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage klafft trotzdem immer weiter auseinander. In Sachen Bedarfsdeckung ist Köln unter den größten deutschen Städten (den „Top 7“) dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln zufolge sogar Schlusslicht. Eine ausgewogene Marktlage kann ausschließlich durch ein dem Bevölkerungswachstum entsprechendes Bauvolumen erreicht werden. Davon ist Köln aber noch weit entfernt. Allein in den Jahren 2010 bis 2017 hätten 12.000 Wohnungen mehr gebaut werden müssen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wird zwar im Jahr 2019 wieder auf dem Niveau des Vorjahreswertes bei rd. 4.000 Wohnungen liegen. Man ist jedoch von einer bedarfsgerechten Neubautätigkeit immer noch ein gutes Stück entfernt.

In einzelnen, eher höherpreisigen Stadtteilen wie z.B. Lindenthal, Rodenkirchen oder Ehrenfeld haben sich die Mieten nur etwa auf dem Niveau der Inflationsrate erhöht. Dahingegen haben sich die Mieten in bislang eher günstigeren Stadtteilen wie z.B. Ossendorf, Niehl oder Weidenpesch im Schnitt um über 7 % erhöht. Das verdeutlicht, dass die Bestandsmieten innerhalb der 86 Stadtteile Kölns stark variieren können. Die Spanne reicht von 6,40 €/m² in Chorweiler bis 13,50 € in der Altstadt Süd.

Städtebaulich scheint derzeit die Zukunft Kölns auf der rechten Rheinseite zu liegen. Dort entstehen die größten Neubauprojekte. Allein in Mülheim Süd sollen in Summe mehr als 4.700 neue Wohnungen entstehen, weitere 3.000 Einheiten sind im Deutzer Hafen vorgesehen, dazu Flächen für 6.000 Arbeitsplätze. Auffällig bei den jeweiligen Planungen der neuen Quartiere ist, dass die Wohnungsgrößen von Jahr zu Jahr abnehmen – Kölns Wohnungen werden immer kleiner.

Zur Zeit der Erstellung des Geschäftsberichtes bestehen bedingt durch die weltweit anhaltende Corona/Covid 19 – Pandemie erhebliche Beschränkungen des öffentlichen Lebens. Dies umfasst nicht nur umfangreiche Ausgangsbeschränkungen, sondern auch die lokale, nationale und internationale Wirtschaft. Derzeit sind die Auswirkungen z.B. auf die Immobilienwirtschaft noch nicht abzusehen, Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese massiv sein werden. Diese Auswirkungen können für eine finanzstarke Genossenschaft wie unsere jedoch auch Chancen ergeben. Die weitere Entwicklung muss insofern abgewartet werden.

Der Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft entwickelte sich ansonsten im Berichtsjahr planmäßig ohne besondere Vorkommnisse.

Im Berichtsjahr wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen bzw. begonnen und geplant:

- **Hinterlandbebauung Üdesheimer Weg 39, 41, 43 in Köln-Worringen:**

Der Neubau von 36 freifinanzierten Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 36 Einstellplätzen wird termingerecht errichtet, sodass für den Sommer 2020 mit einer Fertigstellung des Bauvorhabens zu rechnen ist.

Das Bauvolumen beträgt rd. 5.900.000,00 Euro.

- **Neubaugebiet Pulheim, Zum Pulheimer Bach 8, 10 in Pulheim:**

Mit dem Neubau von 25 freifinanzierten Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 21 Einstellplätzen ist im Sommer 2019 begonnen worden. Das Bauvorhaben soll im Winter 2020 abgeschlossen werden.

Das Bauvolumen inkl. Grundstück beträgt rd. 6.200.000,00 Euro.

- **Neubaugebiet Nievenheim, Im Scheidpatt 70, 72, 74 in Dormagen-Nievenheim:**

Mit dem Neubau von 27 Wohneinheiten (davon 9 öffentlich geförderte Wohneinheiten) und einer Tiefgarage mit 27 Einstellplätzen ist im Winter 2019 begonnen worden. Das Bauvorhaben soll im Sommer 2021 abgeschlossen werden.

Das Bauvolumen inkl. Grundstück beträgt rd. 6.340.000,00 Euro.

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

Für diesen Neubau werden 10 freifinanzierte und 78 öffentlich geförderte Wohneinheiten (2/3 Förderweg A, 1/3 Förderweg B) sowie eine Tiefgarage mit 79 Einstellplätzen errichtet. Zudem sind der Bau von 2 Wohngruppen und die Errichtung von jeweils 4 Einzelappartements für Menschen mit geistiger Behinderung vorgesehen. Diesbezüglich wurde ein entsprechender Kooperationsvertrag mit der „Lebenshilfe Köln e.V.“ geschlossen. Darüber hinaus werden im Erdgeschoss barrierefreie Räume für die Beratung, Verwaltung und Betreuung zur Büronutzung für den Verein „Selbstbestimmtes Leben Behinderter Köln e.V.“ sowie eines gastronomischen Betriebs als „Veedels-Café“ und eines Nachbarschaftsladens errichtet. Ein entsprechender Kooperationsvertrag mit dem Verein „Selbstbestimmtes Leben Behinderter Köln e.V.“ wurde ebenfalls abgeschlossen. Der Beginn des Bauvorhabens ist im Herbst 2020 geplant und soll im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

Das Bauvolumen inkl. Grundstück beträgt rd. 22.830.000,00 Euro.

- **Sürther Feldallee 22, 24 in Köln-Rodenkirchen**

Mit Notarvertrag vom 17.04.2019 wurde das Grundstück für den Neubau von 2 Mehrgenerationenhäusern, die auch ein integratives Wohnen für ambulant betreute Wohngemeinschaften, ambulant betreute Einzelpersonen sowie Wohnungen für Rollstuhlnutzer beinhaltet, erworben. Hierfür werden alle Wohnungen barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht gebaut. Entsprechende Kooperationsverträge wurden mit der „Lebenshilfe Köln e.V.“ und der „Lebenshilfe Rodenkirchen e.V.“ abgeschlossen. Das Baukonzept sieht vor, dass 40 Wohneinheiten (davon 16 öffentlich geförderte Wohneinheiten) und eine Tiefgarage errichtet werden. Der Beginn des Bauvorhabens ist im Sommer 2020 geplant und soll im Herbst 2021 abgeschlossen werden.

Das Bauvolumen inkl. Grundstück beträgt rd. 10.550.000,00 Euro.

In Ausführung unseres beschlossenen Investitionsplanes 2019 wurden auch im Berichtsjahr umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Substanz unserer Mietwohnhäuser zu erhalten und diese auf Dauer nachhaltig zu verbessern. Hierbei wurde den gestiegenen Modernisierungswünschen auch unter Berücksichtigung energiesparender Maßnahmen, wie z. B. Dämmung von Dach- und Fassadenflächen sowie gestalterischen Maßnahmen des Wohnumfeldes, Rechnung getragen.

Im Rahmen der Mieterwechsel wurden wiederum zahlreiche Genossenschaftswohnungen saniert und teilweise auch durch Grundrissveränderungen in ihrem ursprünglichen Charakter in der Art verändert, dass technisch erforderliche Maßnahmen im Einklang mit den Wünschen unserer Mitglieder umgesetzt wurden, um neuzzeitlichen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die Fluktuationsquote betrug 7,15 %.

61 Mietwohnungen wurden komplett modernisiert und umgestaltet. Die hierfür in 2019 aufgewendeten Gesamtkosten betrugen 1.825.653,82 €. Einige Mietwohnungen wurden ebenfalls umfassend im Zuge von Mieterwechseln verbessert. Die Durchführung dieser baulichen Veränderungen war mit einem Kostenaufwand von 178.749,41 € verbunden. Ergänzend zu den vorgenannten Maßnahmen wurden Gasetagenheizungen, überwiegend in bewohnten Wohnungen und auf Wunsch der Mieter, installiert. Die Leerstandsquote - bausanierungsbedingt - lag bei 0,46 %.

Die Modernisierung von Treppenhäusern ergänzte die Wohnwertverbesserungsmaßnahmen sinnvoll und trug sowohl von technischer als auch von optischer Seite erheblich zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Der Einbau von Durchlauferhitzern zur Warmwasserversorgung sowie zahlreiche Einbauten isolierverglaster Fensteranlagen rundeten die ausgeführten Modernisierungsmaßnahmen ab und leisteten einen weiteren Beitrag zur Energieeinsparung.

Für das laufende Geschäftsjahr sind über 4.574.000,00 € als Investitionsvolumen für Haus- und Wohnungsmodernisierungen sowie Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Hieraus ist abzuleiten, dass die Genossenschaft weiterhin die Bestandspflege im Rahmen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen als einen wichtigen Schwerpunkt ihrer vielfältigen Tätigkeitsbereiche ansieht.

Die Finanzierung dieses Investitionsvolumens ist komplett mit Eigenmitteln gesichert.

Insgesamt wurden in 2019 für die Instandhaltung Kosten von 3.207.718,00 € aufgewendet, und zwar für folgende Maßnahmen:

Kleinreparaturen	655.547,67 €
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	1.028.018,35 €
Sanitär- und Heizungsreparaturen	945.865,19 €
Malerarbeiten	240.394,31 €
Dachreparaturen	51.727,33 €
Elektroinstallationen	174.177,51 €
Schreinerarbeiten	111.987,64 €

Wir sind daran interessiert, unsere bestehenden Grünanlagen zu erhalten und zu pflegen. In 2019 wendeten wir für diese lohnintensiven Arbeiten 216.454,89 € auf.

Unsere Wohnanlagen werden durch die kontinuierliche Umgestaltung der Garten- und Hofanlagen aufgewertet. Zu dieser Wohnumfeldverbesserung zählt z. B. neben der Neuerstellung von Zaunanlagen auch die Erstellung von Rigolen, um den klimatischen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

Zu den Leistungsstärken unserer Genossenschaft zählt die konsequente Verfolgung der Geschäftspolitik durch Investitionen in den Wohnungsbestand. Die Sanierungen und Modernisierungen sind die zentrale Aufgabe zur langfristigen Sicherung unserer Genossenschaft. Mieterhöhungen sind erforderlich, um der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes durch Modernisierung entgegenzuwirken und insbesondere, um unsere umfassenden Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen auch im Rahmen von Mieterwechseln zu finanzieren. Es ist deutlich zu verzeichnen, dass die Anforderungen unserer Kunden an Wohnraum und Wohnumfeld stetig steigen.

Die Mieten der komplett modernisierten Wohnungen nach einem Mieterwechsel werden jeweils im Rahmen des aktuellen Mietspiegels neu angepasst, um die erheblichen Investitionskosten langfristig refinanzieren zu können.

Durch Mietanpassungen können wir gewährleisten, dass unser Wohnungsbestand auf Grund seines Zustandes und seiner Ausstattung voraussichtlich auch zukünftig gut vermietet werden kann.

Mögliche Mietanpassungen auf Basis der mietvertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln für die Gewerbemietverhältnisse erfolgten nicht, auch insbesondere vor dem Hintergrund der Gewerbevermietungssituation kleiner Einheiten in den Vororten.

Im Rahmen einer nachhaltigen Dividendenpolitik und anlässlich des 100jährigen Bestehens unserer Genossenschaft im Jahr 2020 wurde eivernehmlich zwischen der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand entschieden, bis zum 31.12.2021 auf Mieterhöhungen im Bestand nach § 558 BGB „ortsübliche Vergleichsmiete“ zu verzichten.

Im Berichtsjahr haben 200 Wohnungswechsel stattgefunden. Dabei konnten 21 Tauschinteressenten berücksichtigt werden. Von den 49 Gewerbeeinheiten wurden 4 Objekte gekündigt und weitervermietet. Am Jahresende warteten noch 41 Mitglieder auf die Anmietung einer Wohnung. Außerdem liegen 30 Tauschanträge vor.

Die Genossenschaft verfügt über 21.775,00 m² unbebaute Grundstücke, welche aber nach heutigem Kenntnisstand in absehbarer Zeit nicht bebaubar sind. Diese Grundstücke sind nach wie vor mit einem geringen Buchwert ausgewiesen.

Es ist unserer Kölner Wohnungsgenossenschaft eG im Berichtsjahr gelungen, für die kommenden Jahre die Weichen positiv für eine erhebliche Bestandserweiterung durch die Errichtung von Neubauwohnungen zu stellen.



Am 31.12.2019 waren insgesamt 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei uns beschäftigt.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihre Einsatzbereitschaft, durch die das gute Ergebnis erzielt wurde. Unser Dank gilt gleichermaßen auch den Hauswarten.



Ertragslage

2019 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung incl. Bestandsveränderungen von T€ 20.430 auf T€ 21.095 erhöht. Die Mieten sind gegenüber dem Vorjahr, infolge Neubezug und durchgeführter Erhöhungen, auch bei Mieterwechsel, angestiegen. Außerdem wirkten sich die Veränderungen des Vorjahres in 2019 voll aus.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Sie war 2019 gesichert. Dieses kann auch für die Zukunft gesagt werden.

Die Abschreibungen sind, bis auf einige Verwaltungseinheiten, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 und 80 Jahren ermittelt worden. Von den Instandhaltungskosten in Höhe von 17,57 € pro Quadratmeter Wohnfläche entfallen auf Reparaturmaßnahmen 16,26 €, auf Kosten für Schönheitsreparaturen 0,15 € und auf Aufwendungen zur Beseitigung von Versicherungsschäden 1,16 €. In den Instandhaltungskosten sind auch nicht mietwirksam gewordene Modernisierungskostenanteile enthalten.

Das Unternehmensergebnis wurde auch in 2019 durch aperiodische Effekte beeinflusst. Es wurden nicht mehr benötigte Rückstellungen in Höhe von T€ 4.742 aufgelöst.

Das betriebsneutrale Ergebnis enthält Erträge und Zinsen. Der Jahresüberschuss wurde um die Zuweisung zu den Rücklagen gemindert. Für das Jahr 2020 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan wiederum ein positives Jahresergebnis.

Finanz- und Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag 2019 sind die langfristig gebundenen Vermögenswerte, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens, durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Auch die Investitionen für die in Durchführung und Planung befindlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss der letzten Jahre sowie gegebenenfalls mit langfristigen Fremdmitteln durch Grundschuldeintragungen finanziert. Die Finanzen und die Zahlungsbereitschaft sind auch für die Zukunft gesichert. Die Eigenkapitalquote beträgt 83,5 %.

Der Cash-flow (geldrechnungsmäßiger Überschuss) beläuft sich auf T€ 11.354.

Prognose-, Risiko und Chancenbericht

Insgesamt sind für das Geschäftsjahr 2020 und die künftigen Jahre keine wesentlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten.

Die zukunftsbezogene Bestandsfähigkeit des Unternehmens gemäß Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich ist nach unserer Einschätzung gesichert.

Der Fortbestand der Genossenschaft ist langfristig gewährleistet. Ein Risikomanagement ist eingerichtet und wird gemäß den aktuellen Gesetzesanforderungen erweitert. Ein wesentliches Risikomanagementziel ist die Vermeidung von Erlösschmälerungen durch Leerstand und Zahlungsausfälle. Zur Erreichung dieses Ziels werden regelmäßig Besprechungen des Vorstands mit den Mitarbeitern durchgeführt, um unverzüglich entsprechende Vermietungsmaßnahmen zu ergreifen. Des Weiteren findet ein intensiver, regelmäßiger Austausch zwischen Technik und dem kaufmännischen Bereich statt. Durch diese pragmatische Kommunikation werden Risiken minimiert.

Für unsere Genossenschaft bestehen auch aufgrund der Marktentwicklung und der sehr guten Finanzstruktur gute Perspektiven, die erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahrzehnte fortzuführen und auszubauen. Durch die umfangreichen Neubauaktivitäten werden wir uns zukunftsorientiert als wichtiger Marktteilnehmer mit genossenschaftlich-sozialem Hintergrund weiter positiv darstellen und positionieren. Hierdurch wird ein stetiges und gesundes Wachstum unserer Genossenschaft gewährleistet.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein können, kann dies bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis ergeben.

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2019

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
- 3. Anhang**

Aktiva	Bilanz zum		
	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Lizenzen und ähnliche Rechte		481,00	1.138,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	83.786.880,76		84.429.030,49
Grundstücke mit anderen Bauten	11.775.136,89		12.164.814,89
Grundstücke ohne Bauten	10.919.865,04		3.046.439,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.715,00		48.259,00
Anlagen im Bau	4.582.973,55		0,00
Bauvorbereitungskosten	673.881,35		472.030,01
		111.836.452,59	
Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		0,00
Andere Finanzanlagen	50.070,00		50.070,00
		50.070,00	
Umlaufvermögen		111.887.003,59	100.211.782,28
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.972.189,70		3.800.220,78
Andere Vorräte	0,00		0,00
		3.972.189,70	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	35.274,21		78.893,42
Sonstige Vermögensgegenstände	115.572,05	150.846,26	210.127,83
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	37.414.069,18		41.203.424,07
Bausparguthaben	2.204.263,97	39.618.333,15	2.022.925,14
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		155.628.372,70	147.527.373,52
Treuhandguthaben aus Mietkaution	3.213.040,17		

31. Dezember 2019

Passiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	187.860,00		182.900,00
verbleibenden Mitglieder	4.989.915,00		5.039.670,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	5.177.775,00	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 0,00			~0,00~
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	11.708.256,07		10.358.592,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 1.349.663,37			~1.912.531,66~
Bauerneuerungsrücklage	33.659.051,85		33.659.051,85
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 0,00			~0,00~
Andere Ergebnisrücklagen	78.779.926,29		66.683.473,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 11.596.452,69			~16.610.633,78~
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt EUR 500.000,00		124.147.234,21	~500.000,00~
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	13.496.633,66		19.125.316,64
Einstellung in Ergebnisrücklagen	12.946.116,06	550.517,60	18.523.165,44
Eigenkapital insgesamt		129.875.526,81	116.525.839,35
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.084.837,42		3.848.485,26
Sonstige Rückstellungen	183.600,00	4.268.437,42	4.914.800,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.713.867,11		16.500.159,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	4.242.203,21		4.215.657,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.774,55		56.816,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484.558,91		430.956,89
Sonstige Verbindlichkeiten	301.313,38	20.793.717,16	290.501,53
davon aus Steuern EUR 39.335,83			~37.268,61~
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00			~0,00~
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		690.691,31	744.156,65
Bilanzsumme		155.628.372,70	147.527.373,52
Verbindlichkeiten aus Mietkaution	3.213.040,17		

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	20.923.506,78		20.419.269,97
		20.923.506,78	
Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		171.968,92	10.456,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		633.051,35	406.962,52
Sonstige betriebliche Erträge		5.120.453,67	11.023.375,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.756.808,75	6.326.826,37
Rohergebnis		20.092.171,97	25.533.239,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.594.179,91		1.372.651,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	630.604,06		638.794,27
davon Altersversorgung EUR 221.308,16		2.224.783,97	~218.982,77~
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.993.568,16	2.933.319,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		491.594,05	492.049,30
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2.081,94		2.081,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	64.957,22	67.039,16	67.217,42
Abschreibung auf Finanzanlagen		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		516.206,51	605.327,33
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		13.933.058,44	19.560.396,44
Sonstige Steuern		436.424,78	435.079,80
Jahresüberschuss		13.496.633,66	19.125.316,64
Einstellung aus dem Jahresabschluss in Rücklagen		12.946.116,06	18.523.165,44
Bilanzgewinn		550.517,60	602.151,20

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Kölner Wohnungsgenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 668 beim Amtsgericht Köln eingetragen.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagevermögen

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

Zugänge

In den Sachanlagezugängen 2019 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen eingesetzt. Die aktivierten Modernisierungskosten entsprechen den Vorschriften des § 255, Abs. 2/1 und Abs. 3/2 HGB. Im Berichtsjahr wurden - auf Empfehlung des Prüfungsverbandes - nicht alle mietwirksamen Kosten zu 100 % aktiviert.

Abgänge

Die Abgänge betreffen abgeschriebenes Inventar.

Planmäßige Abschreibungen

Die Abschreibungen wurden linear nach der Restnutzungsdauer der Gebäude vorgenommen. Dieser liegen die Gesamtnutzungszeiträume von 75 Jahren bei den Wohnbauten, die nach dem I. Wohnungsbaugesetz gefördert und erstellt wurden und von 80 Jahren bei allen übrigen Gebäuden zugrunde. Neubauten werden auf 50 Jahre, und die im Jahr 2014 erworbenen Kindertagesstätten auf 25 Jahre abgeschrieben. Für einige Verwaltungseinheiten wurde die Nutzungsdauer verlängert.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten wurden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, umfassende Wohnungsmodernisierungen in bereits abgeschriebenem Altbauten über 15 Jahre.

Separate Garagen wurden mit 3 %, Hofgebäude und Tiefgaragen mit 2 % abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit Sätzen zwischen 10 % und 33,33 % abgeschrieben, geringwertige Wirtschaftsgüter im Werte bis 952,00 € (inkl. MwSt.) in voller Höhe.

Wertaufholung

Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen erfolgten nicht.

Unfertige Leistungen

Unter der Position wurden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Ausfallwagniszuschlag - ausgewiesen.

Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Den Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249, Absatz 1 HGB gebildet.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen werden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung des von der Bundesbank vorgegebenen Zinssatzes von 2,71 % und der Anwendung eines Gehaltstrends von 2 % p.a. sowie einem Trend für den Rentenwert von 1,8 % p.a. ermittelt. Die Berechnungen basieren auf den „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck. Darüber hinaus kommt die Projected Unit Credit Method zu Anwendung. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen bei Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes (1,97 %) auf Basis von 7 sowie 10 Jahren beträgt laut Gutachten 433.896,84 €.

Verbindlichkeiten

Diese wurden zum Nominalbetrag passiviert.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Abweichungen gegenüber den Methoden des Vorjahres wurden nicht vorgenommen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Urlaubsansprüche und Überstunden	92.000,00 €
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Archivierungskosten	75.000,00 €

4. Für Verpflichtungen aus Versorgungsbezügen sind Rückstellungen in vollem Umfange gebildet.
5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschluss des Stichtages rechtlich entstehen würden.
6. Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar : 31.12.2019

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	davon 1 bis 5 Jahre EUR	davon über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.713.867,11 16.500.159,82	379.623,76 786.292,71	15.334.243,35 15.713.867,11	1.630.056,60 1.584.618,77	13.704.186,75 14.129.248,34	15.713.867,11 16.500.159,82	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.242.203,21 4.215.657,81	4.242.203,21 4.215.657,81					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.774,55 56.816,21	51.774,55 56.816,21					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484.558,91 430.956,89	436.785,01 383.982,92	47.773,90 46.973,97	47.773,90 46.973,97			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 0,00	0,00 0,00					
Sonstige Verbindlichkeiten	301.313,38 290.501,53	301.313,38 290.501,53					
Gesamtbetrag	20.793.717,16 21.494.092,26	5.411.699,91 5.733.251,18	15.382.017,25 15.760.841,08	1.677.830,50 1.631.592,74	13.704.186,75 14.129.248,34	15.713.867,11 16.500.159,82	

* GPR = Grundpfandrecht

8. Entwicklung des Anlagevermögens 31.12.2019

24

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen/ Zuschreibungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 EUR	Ab- schreibungen (kumulierte) 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen/ Zuschreibungen (+/-) EUR	Ab- schreibungen (kumulierte) 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Lizenzen und ähnliche Rechte	17.555,66	1.176,91	0,00	0,00	18.732,57	16.417,66	1.833,91	0,00	0,00	18.251,57	481,00	1.138,00
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	137.247.782,21	1.930.860,67	0,00	0,00	139.178.642,88	52.818.751,72	2.573.010,40	0,00	0,00	55.391.762,12	83.786.880,76	84.429.030,49
Grundstücke mit anderen Bauten	15.470.077,35	0,00	0,00	0,00	15.470.077,35	3.305.262,46	389.678,00	0,00	0,00	3.694.940,46	11.775.136,89	12.164.814,89
Grundstücke ohne Bauten	3.748.878,15	7.873.425,15	0,00	0,00	11.622.303,30	702.438,26	0,00	0,00	0,00	702.438,26	10.919.865,04	3.046.439,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	551.533,37	78.501,85	81.833,73	0,00	548.201,49	503.274,37	29.045,85	81.833,73	0,00	450.486,49	97.715,00	48.259,00
Anlagen im Bau	0,00	4.137.282,91	0,00	445.690,64	4.582.973,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.582.973,55	0,00
Bauvorbereitungskosten	472.030,01	647.541,98	0,00	-445.690,64	673.881,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	673.881,35	472.030,01
	157.507.856,75	14.668.789,47	81.833,73	0,00	172.094.812,49	57.346.144,47	2.993.568,16	81.833,73	0,00	60.257.878,90	111.836.933,59	100.161.712,28
Finanzanlagen												
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	50.070,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00	50.070,00
	50.070,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.070,00	50.070,00
Anlagevermögen insgesamt	157.557.926,75	14.668.789,47	81.833,73	0,00	172.144.882,49	57.346.144,47	2.993.568,16	81.833,73	0,00	60.257.878,90	111.887.003,59	100.211.782,28

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.741.702,71 €
Erträge aus Versicherungserstattungen	207.248,05 €
Erträge aus Geldeingängen auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	<u>12.040,65 €</u>
	<u>4.960.991,41 €</u>

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

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268, Absatz 7 HGB lagen nicht vor.
2. Für Instandhaltungen bestehen Rückstellungen.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Nachtragsbericht:

Als Ereignis nach dem Schluss des Geschäftsjahres ist die Covid-19-Pandemie zu nennen. In diesem Zusammenhang ist in 2020 mit einem Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit Ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	10	3
Technische Mitarbeiter	<u>6</u>	<u>0</u>
Insgesamt	<u>16</u>	<u>3</u>

6. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Anfang 2019	3.889	32.596
Zugang 2019	233	961
Abgang 2019	225	1.319
Ende 2019	3.897	32.238

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2019 4.989.915,00 €

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

7. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. jur. Klaus Lützenkirchen, Rechtsanwalt	Vorsitzender
Rainer W. Kolodziej, Vorstand	Stellv. Vorsitzender
Hans-Dieter Lützenburger, Unternehmensberater	Schriftführer

9. Mitglieder des Vorstandes

Willi Hullmann	hauptamtlich
Peter Schade	hauptamtlich

Köln-Weidenpesch, 30. März 2020

Der Vorstand

Hullmann

Schade

Vertreterversammlung - Gewinnverwendung

Die in der Vertreterversammlung am 14. Mai 2019 gefassten Beschlüsse über die Verwendung des Reingewinnes 2018 wurden durchgeführt. Die Auszahlung der 2,0 % Dividende auf das Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2018) ist, soweit die erforderlichen Daten der Mitglieder bekannt waren, erfolgt.

Gewinnverwendung 2019

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 02.04.2020 satzungsgemäß beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn von 550.517,60 €

wie folgt zu verwenden:

- | | |
|--|--------------|
| 1. 1,0 % Dividende (Stand 01.01.2019,
5.051.760,00 € Geschäftsguthaben) | 50.517,60 € |
| 2. Zuweisung zu anderen Ergebnissrücklagen | 500.000,00 € |

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat gemäß Gesetz und Satzung die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 in vollem Umfang nachgekommen.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat schriftlich und in den regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mündlich Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung erstattet. Es wurde laufend über bedeutende Geschäftsvorfälle und die Umsetzung der Investitionspläne ebenso unterrichtet wie über das interne Kontrollsystem. Die nach Gesetz und Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden behandelt, entschieden und zur ständigen Kontrolle protokolliert. Dabei wurden im Berichtsjahr schwerpunktmäßig folgende Themen behandelt: Besetzung der Position des kaufmännischen Vorstands wegen altersbedingtem Ausscheiden des seit 1993 für die Genossenschaft tätigen Herrn Hullmann, Investitionstätigkeit in Modernisierung, Neubau, Grundstückserwerb, deren Finanzierung und Wirtschaftlichkeit, Vermietungsstand/-qualität des Immobilienbestandes, Dividendenpolitik etc.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn-/Verlustrechnung und Anhang, geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Lagebericht, die Bilanz mit Gewinn-/Verlustrechnung zum 31.12.2019 sowie den Gewinnverwendungsvorschlag. Er schlägt der Vertreterversammlung vor:

- den Jahresabschluss,
- den Lagebericht des Vorstandes
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Bilanzgewinns

zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für ihre treue Unterstützung der Genossenschaft. Dem Vorstand und den Mitarbeitern/-innen dankt er für die geleistete Arbeit.

Köln-Weidenpesch, 02.04.2020

Der Aufsichtsrat

Dr. Lützenkirchen
Vorsitzender